



Übersichtsplan

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Blankenhagen

Landkreis Rostock
über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

für die Ortslage Blankenhagen

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Inhalt

1	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.1	allgemeine Planungsgrundlagen	3
2.2	planungsrechtliche Grundlagen und Anwendungsvoraussetzungen für den Festlegungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.3	planungsrechtliche Grundlagen und Anwendungsvoraussetzungen für den Einbeziehungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	5
3	INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	12
4	NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	12
4.1	Schutzgebiete	12
4.2	Bergbau	13
4.3	Trinkwasserschutzgebiete	13
4.4	Bodendenkmale	13
4.5	Altlasten	13
4.6	Kampfmittel	13
5	FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB	14
5.1	überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2	Grünflächen	14
5.3	Wasserflächen	14
5.4	Maßnahmen zum Ausgleich	14
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
6.1	gesetzlich geschützte Biotope	16
6.2	gesetzlich geschützte Einzelbäume	16
6.3	Landschaftsschutzgebiet Rostocker Heide und Wallbach	17
6.4	Ortsdurchfahrtsgrenze	17
7	HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ	17
8	ERSCHLIESSUNG DER EINBEZIEHUNGSFLÄCHEN	19
8.1	verkehrliche Erschließung	19
8.2	leitungsgebundene Erschließung	19
8.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	20
9	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	20
9.1	Verfahrensart	20
9.2	Bisheriger Verfahrensablauf	20
10	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	20

1 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG

Der Gemeinde Blankenhagen fehlen bebaubare Grundstücke, um den Bedarf insbesondere im Sektor des Einfamilienhausbaus, kurzfristig decken zu können. Die im Innenbereich der Gemeinde verfügbaren Wohnungsbaupotenziale sind in den letzten Jahren durch Lückenschließungen im Rahmen einer moderaten baulichen Entwicklung in Anspruch genommen worden. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Blankenhagen seit dem Jahre 2011 (mit Mandelshagen) zeigt die nachfolgende Übersicht:

	Anzahl der Wohnungen (jeweils am 31.12.)						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mandelshagen	130	-	-	-	-	-	-
Blankenhagen	372	503	506	507	508	512	515
gesamt	502	503	506	507	508	512	515

Tab.: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Blankenhagen zwischen 2011 und 2017:

Aktuell sind keine Wohnungsbaupotenziale für den Einfamilienhausbau mehr vorhanden. Die jetzt noch verbliebenen einzelnen Baulücken sind tatsächlich am Wohnungsmarkt nicht verfügbar. Sie befinden sich in Privathand und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Nach der Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock¹ wurde für die Bevölkerungsvorausberechnung für das Amt Rostocker Heide bis zum Ende des Prognosezeitraumes ein positiver Wanderungssaldo unterstellt. Als Zuzugsmotive in Gemeinden des Amtes Rostocker Heide wirken die hohen Erwerbsquoten, die niedrigen Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft der Bevölkerung sowie die gute Lage zum Naturraum und die Nähe zur Hansestadt Rostock. Nach dem regional-realistischen Szenario wird die Einwohnerzahl bis 2030 um 4,5 % ansteigen.

Der bestehende Wohnraumbedarf soll nunmehr durch Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale mit Einziehung weiterer Flächen, über eine entsprechende Einziehungssatzung gedeckt werden. Für die gesamte Ortslage Blankenhagen soll eine Festlegungs- und Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Mit der Satzung soll der bestehende Innenbereich festgelegt und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Für die Aufstellung der Festlegungs- und Einziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 allgemeine Planungsgrundlagen

Die Festlegungs- und Einziehungssatzung wird auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

¹ Wimes-Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock Januar 2017

Nach den Regelungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. (...)
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB können die Satzungen miteinander verbunden werden. Das ist bei der Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für die Ortslage Blankenhagen auch beabsichtigt. Sie beinhaltet sowohl den jetzigen Innenbereich (Festlegungsteil nach Nr. 1) als auch einbezogene Außenbereichsflächen (Einbeziehungsteil nach Nr. 3).

Dem Wortlaut des § 34 Abs. 4 BauGB folgend ist Voraussetzung für die Aufstellung einer entsprechenden Satzung nach Nr. 1 und Nr. 3 ein vorhandener Bebauungszusammenhang, der einem Ortsteil angehört. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für einen Bebauungszusammenhang ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht. Beides kann für die Ortslage Blankenhagen bejaht werden. Die Zahl der vorhandenen Bauten verleiht der Ortslage Blankenhagen ein solches städtebauliches Gewicht, dass man zweifelsfrei von einem Ortsteil im planungsrechtlichen Sinne (§ 34 Abs. 1 BauGB) sprechen kann. Auch kann eine organische Siedlungsstruktur unterstellt werden. Der Ort hat sich entlang der Verkehrswege entwickelt und ist durch Bebauungspläne und Satzungen stetig und planmäßig weiterentwickelt worden. Die Gebäude im Ortsteil Blankenhagen bilden überwiegend eine Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. An Stellen wo der Bebauungszusammenhang unterbrochen, eine Fortentwicklung des Ortsteils aber sinnvoll ist, wurden die Flächen in den Innenbereich einbezogen (z.B. Einbeziehungsfläche „D“).

Ansonsten sind für diese Flächen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt worden. Es handelt sich bei diesen Flächen überwiegend um Niederungsflächen beidseitig des Blankenhäger Wallbachs und gleichzeitig um Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) innerhalb des Innenbereichs. Eine Bebauung soll hier auch langfristig aus naturräumlichen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Eine Ausgrenzung dieser Flächen aus der Feststellungs- und Einbeziehungssatzung als 2. Alternative hätte zur Folge, dass privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB oder ggf. sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dort zugelassen werden könnten, was zukünftig aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen werden soll.

Ausgenommen vom Geltungsbereich der Feststellungs- und Entwicklungssatzung sind Bebauungspläne, Bebauungspläne in Aufstellung und städtebauliche Satzungen. In Bebauungspläne richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB und nicht nach § 34 BauGB. Sie können daher nicht Bestandteil der vorliegenden Satzung sein. Auch bestehende Satzungen sind vom Geltungsbereich ausgenommen worden. Hier bestehen bereits städtebauliche Regelungen die unangetastet bleiben sollen, weil sie planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung der Vorhaben im jeweiligen Geltungsbereich waren.

2.2 planungsrechtliche Grundlagen und Anwendungsvoraussetzungen für den Festlegungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Mit einer Festlegungssatzung legt die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon fest. Die Satzung hat nur deklaratorische Bedeutung. Für jedes Grundstück, das in die Satzung einbezogen wird, muss deshalb die Innenbereichsqualität bestehen. Es muss, wie im Abschnitt 2.1 ausgeführt, in einem Bebauungszusammenhang liegen, der einem Ortsteil angehört.

Für die in den Feststellungsteil der Satzung einbezogenen Grundstücke kann ein Bebauungszusammenhang unterstellt werden. Größere Baulücken von denen angenommen werden kann, dass sie den Bebauungszusammenhang unterbrechen, sind nicht vorhanden.

2.3 planungsrechtliche Grundlagen und Anwendungsvoraussetzungen für den Einbeziehungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das bedeutet, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs, die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben müssen. Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung setzt dabei den Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf den einbezogenen Außenbereichsflächen. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Im Folgenden werden diese Vorgaben für die einzelnen einbezogenen Außenbereichsflächen untersucht und dabei Art und Maß der im Umfeld befindlichen Baugrundstücke betrachtet. Die Betrachtung unterstützt damit die Beurteilung von Baugesuchen auf den jeweiligen Einbeziehungsflächen sowie der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei Einhaltung des Einfügegebotes.

Einbeziehungsfläche „A“

Die Einbeziehungsfläche „A“ liegt nördlich der Behnkenhäger Straße und südlich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Hof Blankenhagen“. Sie grenzt im Süden und im Osten an die vorhandene Einfamilienhausbebauung der Behnkenhäger Straße und damit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Einbeziehungsfläche „A“ hat eine Größe von 4.356 m². Sie wird von einer Frischweide mit extensiver Bewirtschaftung bestimmt. Dazu kommen Hausgärten in den Randbereichen. Die beiden vorhandenen großen Laubbäume sollen langfristig erhalten bleiben.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ist bereits eine bauliche Nutzung dieser Fläche ins Auge gefasst worden. Die Fläche ist daher als Wohnbaufläche (W 5) dargestellt worden. Mit der Einbeziehung dieser Fläche in den Innenbereich kann ein vorhandenes Wohnungsbaupotenzial kurzfristig aktiviert werden.

Als Nutzungsart in der näheren Umgebung dominiert die Wohnbebauung mit einem Vollgeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudegrundflächen der Hauptnutzungen in der Nähe der einbezogenen Außenbereichsfläche liegen zwischen 140 m² und 220 m². Die Baugrundstücke sind zwischen 651 m² und 1.237 m² groß. Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind im Durchschnitt zu 21% mit Hauptgebäuden bebaut. Für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen werden nochmals ca. 50% der Fläche der Hauptnutzungen in Anspruch genommen. Die Gesamtversiegelung beträgt damit ca. 35% der Baugrundstücksfläche.

Das südlich angrenzende Flurstück 117 fällt auf Grund der vergleichsweise kleinen Gebäudegrundfläche und der großen Baugrundstücksfläche aus dem ansonsten einheitlich geprägte Beurteilungsrahmen. Ohne das Flurstück 117 beträgt die Bebauung mit Hauptgebäuden 25% und mit Haupt- und Nebenanlagen ca. 38% der Baugrundstücksfläche.

Flurstück	Fläche des Baugrundstücks (m ²)	Grundfläche der/des Hauptgebäude/s	Überbauung Hauptgebäude	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschl. Zuwegungen	Überbauung Haupt- und Nebenanlagen
135	651	187	0,28	110	0,45
127	756	155	0,20	136	0,38
120	792	220	0,28	116	0,42
119	760	155	0,20	77	0,31
118	759	200	0,26	75	0,36
117	1.237	140	0,11	140	0,23
gesamt	4.955	1.057	0,21	654	0,35
gesamt ohne Flst. 117	3.718	917	0,25	514	0,38

Einbeziehungsfläche „B“

Die Einbeziehungsfläche „B“ umfasst den Bereich nördlich und südlich der Behnkenhäger Straße (Stichstraße mit Wendeplatz), nördlich und südlich der Kreisstraße K 17 sowie westlich des Weges „Am Feldrain“, in Verlängerung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung „Am Feldrain“.

Sie hat folgende Flächengrößen:

- beidseitig der Behnkenhäger Straße (Stichweg) : 4.185 m²
- nördlich der K 17 : 4.230 m²
- südlich der K 17 : 6.800 m²

Die Einbeziehungsfläche „B“ umfasst sehr unterschiedliche Bodennutzungen. Es dominiert das Grünland nördlich der K 17 und der Randbereich einer Ackerfläche südlich der K 17. Dazu kommen nördlich und südlich der Behnkenhäger Straße eine ruderales Staudenflur, ein Hausgarten mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters, der Randbereich das o.g. Grünland.

Die Einbeziehungsflächen nördlich und südlich der Behnkenhäger Straße (Stichstraße) grenzen im Osten und im Süden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die bauliche Prägung entsteht insbesondere durch die angrenzende eingeschossige Wohnbebauung entlang der Behnkenhäger Straße und die östlich angrenzende Bebauung.

Die Einbeziehungsfläche nördlich der K 17 grenzt im Norden und im Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Diese angrenzenden Bereiche (südlich und westlich der Behnkenhäger Straße) sind durch eingeschossige Wohngebäude charakterisiert.

Die Einbeziehungsfläche südlich der K 17 bis zur rechtskräftigen Innenbereichssatzung „Am Feldrain“ grenzt im Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Für die Betrachtung der näheren Umgebung wird nachfolgend zwischen den Einbeziehungsflächen „B“ nördlich und südlich der K 17 unterschieden.

Einbeziehungsfläche „B“ nördlich der K 17:

Die Gebäudegrundflächen der Hauptnutzungen liegen zwischen 140 m² und 220 m². Die Baugrundstücke sind zwischen 469 m² und 1.302 m² groß. Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind im Durchschnitt zu 20% mit Hauptgebäuden bebaut. Für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen werden nochmals ca. 50% der Fläche der Hauptnutzungen in Anspruch genommen. Die Gesamtversiegelung beträgt damit ca. 30% der Baugrundstücksfläche.

Die Flurstücke 117 und 110 fallen auf Grund der vergleichsweise großen Baugrundstücksfläche bei vergleichbarer Grundfläche der Hauptnutzungen aus dem ansonsten einheitlich geprägte Beurteilungsrahmen. Ohne die Flurstücke 117 und 110 beträgt die Bebauung mit Hauptgebäuden 25% und mit Haupt- und Nebenanlagen ca. 37% der Baugrundstücksfläche.

Flurstück	Fläche des Baugrundstücks (m ²)	Grundfläche der/des Hauptgebäude/s	GRZ Hauptgebäude	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschl. Zuwegungen	GRZ Haupt- und Nebenanlagen
120	792	220	0,28	116	0,42
119	760	155	0,20	77	0,31
118	759	200	0,26	75	0,36
117	1.237	140	0,11	140	0,23
114	670	141	0,21	102	0,36
115	469	153	0,33	35	0,4
110	1.302	185	0,14	93	0,2
gesamt	5.989	1.194	0,2	638	0,3
gesamt ohne Flst. 117 und 110	3.450	869	0,25	405	0,37

Einbeziehungsflächen südlich der K 17:

Die Gebäudegrundflächen der Hauptnutzungen in der näheren Umgebung der Einbeziehungsfläche liegen zwischen 150 m² und 818 m². Die Baugrundstücke sind zwischen 769 m² und 6.297 m² groß. Die Grundstücke sind im Durchschnitt zu 13 % mit Hauptgebäuden bebaut. Für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen werden nochmals die gleiche Fläche der Hauptnutzungen in Anspruch genommen. Die Gesamtversiegelung beträgt damit ca. 26 % der Baugrundstücksfläche.

Das östlich angrenzende Flurstück 104 fällt auf Grund seiner Größe und seiner Nutzung für einen Landwirtschaftsbetrieb im Hinblick auf Art und Maß der Nutzung aus dem ansonsten relativ einheitlichen Beurteilungsrahmen. Ohne das Flurstück 104 beträgt die Bebauung mit Hauptgebäuden weiterhin 13 % und mit Haupt- und Nebenanlagen ca. 29 % der Baugrundstücksfläche.

Flurstück	Fläche des Baugrundstücks (m²)	Grundfläche der/des Hauptgebäude/s	GRZ Hauptgebäude	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschl. Zuwegungen	GRZ Haupt- und Nebenanlagen
104	6.297	818	0,13	350	0,19
102	1.431	146	0,10	140	0,20
101	2.971	654	0,22	1.130	0,60
100	2.728	155	0,06	323	0,18
97	1.373	156	0,11	110	0,19
96	769	156	0,2	70	0,29
95	780	190	0,24	75	0,34
94	2.341	150	0,06	200	0,15
gesamt	18.690	2.425	0,13	2.398	0,26
gesamt ohne Flst. 104	12.393	1.607	0,13	2.048	0,29

Einbeziehungsfläche „C“

Die Einbeziehungsfläche „C“ befindet sich östlich des Kirchweges und hat eine Größe von 4.775 m². Sie grenzt im Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie im nördlichen Bereich an die rechtskräftige Innenbereichssatzung „Kirchweg“ an. Der angrenzende Bereich ist durch eingeschossige Wohngebäude charakterisiert. Durch die Einbeziehung dieser bereits erschlossenen Außenbereichsfläche, lässt sich ein Wohnungsbaupotenzial kurzfristig aktivieren.

Die Gebäudegrundflächen der Hauptnutzungen im näheren Umfeld liegen zwischen 138 m² und 450 m². Die Baugrundstücke sind zwischen 820 m² und 2.919 m² groß. Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind im Durchschnitt zu 18% mit Hauptgebäuden bebaut. Für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen werden nochmals ca. 35% der Fläche für die Hauptnutzungen in Anspruch genommen. Die Gesamtversiegelung beträgt damit ca. 24% der Baugrundstücksfläche.

Flurstück	Fläche des Baugrundstücks (m²)	Grundfläche der/des Hauptgebäude/s	GRZ Hauptgebäude	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschl. Zuwegungen	GRZ Haupt- und Nebenanlagen
111/30	820	138	0,17	65	0,25
111/29	872	176	0,20	120	0,34
111/28	874	150	0,17	90	0,27
265	2.919	450	0,15	100	0,19
266	1.603	236	0,15	60	0,18
267	1.591	400	0,25	80	0,30
gesamt	8.679	1.550	0,18	515	0,24

Einbeziehungsfläche „D“

Die Einbeziehungsfläche „D“ befindet sich östlich des Siedlungsweges und hat eine Größe von 5.222 m². Die Einbeziehungsfläche „D“ ist an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es dominieren ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Gegenüber der Einbeziehungsfläche befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück (Solartechnik).

Die Gebäudegrundflächen der Hauptnutzungen in der Umgebung liegen zwischen 102 m² und 421 m². Die Baugrundstücke sind zwischen 571 m² und 1.919 m² groß. Die Grundstücke in der näheren Umgebung sind im Durchschnitt zu 19% mit Hauptgebäuden bebaut. Für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen werden nochmals ca. 50% der Fläche der Hauptnutzungen in Anspruch genommen. Die Gesamtversiegelung beträgt damit im Durchschnitt ca. 29% der Baugrundstücksfläche.

Flurstück	Fläche des Baugrundstücks (m ²)	Grundfläche der/des Hauptgebäude/s	GRZ Hauptgebäude	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschl. Zuwegungen	GRZ Haupt- und Nebenanlagen
28	946	123	0,13	63	0,20
27	1.218	134	0,11	160	0,24
26	1.869	412	0,22	43	0,24
5/49 und 23	850	200	0,24	20	0,26
18	571	146	0,26	134	0,49
19 und 20	870	102	0,12	63	0,19
301	1.192	285	0,24	156	0,37
300	1.379	243	0,18	195	0,32
70	1.919	421	0,22	214	0,33
gesamt	10.814	2.066	0,19	1.048	0,29

Hinweis:

Die Gebäudegrundflächen sowie die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den vorangegangenen Tabellen sind anhand von Luftbildern (©2018 Google Earth, www.gaiamv.de) grafisch ermittelt worden und stellen keine amtliche Vermessungsgenauigkeit dar. Insbesondere die ermittelten Flächen für die Nebennutzungen sind nur eine grobe Orientierung und können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Für die Beurteilung der Bebauungsdichte der näheren Umgebung der jeweiligen Einbeziehungsflächen ist diese Genauigkeit jedoch ausreichend.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehungsflächen:

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes bestehen

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsflächen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern maßgebend. Die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Zukünftige Vorhaben auf den Einziehungsflächen sind keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Die z.T. in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen müssen bereits auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen, so dass davon auszugehen ist, dass von Ihnen keine das Wohnen störende Belästigungen ausgehen.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Festlegungs- und Einziehungssatzung können insbesondere neue Bauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden für Familien bereitgestellt werden. Diese Bebauungsform entspricht der dörflichen Umgebung und auch dem örtlichen Wohnbedarf. Eine Bebauung der Einziehungsflächen ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand insbesondere für Straßenbau, Wasser und Abwasser möglich.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Festlegungs- und Einziehungssatzung wird der Zentralort der Gemeinde Blankenhagen bzw. der durch Bebauung vorgeprägte Bereich des Ortes städtebaulich geordnet und in angemessener Weise fortentwickelt. Mit der zukünftigen Bebauung erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Bereich der Einziehungsflächen keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“ nähert sich im Westen und Norden der Ortslage an. An den Stellen, an denen es Berührungspunkte zwischen dem LSG und den Einziehungsflächen gibt, ist die Grenze des LSG in der Satzung dargestellt worden. Die Einziehungsflächen greifen nicht in LSG-Flächen ein.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu sind in einer gesonderten Bilanz die betroffenen Biotoptypen erfasst und entsprechend bewertet worden. Das für den Ausgleich notwendige Kompensationsflächenäquivalent ist ermittelt und den Eingriffsflächen zugeordnet worden (siehe Abschn. 5.4 Maßnahmen zum Ausgleich).

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann ggf. durch CEF-Maßnahmen vermieden werden (siehe Abschn. 7 Hinweise zum Artenschutz).

keine Vorhabenzulassung die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf den bisher un bebauten Flächen des Satzungsgebietes richten sich nach der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

NATURA 2000 Gebiete sind mindestens 2 km von der Ortslage entfernt. Das FFH-Gebiet „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ (DE 1740-301) befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) liegt ca. 10 km nordöstlich des Satzungsgebietes.

Aufgrund der großen Entfernung zu den jeweiligen Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 201 BauGB von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Programmsatz 4.5(2) LEP M-V). Hiervon ausgenommen sind die am 09.Juni 2016 in den Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen.

Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat vor Aufstellung der Satzung geprüft, ob innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils noch Verdichtungsmöglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung bestehen. Die nur noch einzeln erfassten Baulücken sind tatsächlich am Wohnungsmarkt jedoch nicht verfügbar. Sie befinden sich in Privathand und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Damit hat die Gemeinde Blankenhagen faktisch keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Demgegenüber sind im Flächennutzungsplan insbesondere am westlichen Ortsrand von Blankenhagen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt worden, die mit der vorliegenden Satzung aktiviert werden sollen. Die Grundstückseigentümer sind bereit, die entsprechenden Flächen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Im Nordwesten der Einbeziehungsfläche „B“, westlich des Weges „Am Feldrain“ (Einbeziehungsfläche „B“) sowie östlich des Kirchweges (Einbeziehungsfläche C) sind Landwirtschaftsflächen betroffen. Nach der amtlichen Bodenschätzung sind folgende Böden betroffen:

- Einbeziehungsfläche „B“: anlehmiger Sand, Zustandsstufe 3, pleistozäne Entstehung, Bodenzahl 38, Acker-/Grünlandzahl 38
- Einbeziehungsfläche „C“: anlehmiger Sand, Zustandsstufe 3, pleistozäne Entstehung, Bodenzahl 46, Ackerzahl 46

Die Umwidmungsgrenze für Böden ab eine Wertzahl von 50 wird nicht erreicht.

3 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenhagen ist seit dem 08.01.2002 wirksam. Durch die Gemeindefusion mit der Gemeinde Mandelshagen ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenhagen nunmehr ein Teilflächennutzungsplan im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Im Teilflächennutzungsplan (Fassung 1. Änderung) sind für die einbezogenen Außenbereichsflächen folgende Darstellungen enthalten:

- Einbeziehungsfläche „A“:
 - o Wohnbaufläche (W5)
- Einbeziehungsfläche „B“:
 - o beidseitig der Behnkenhäger Straße: Wohnbaufläche (W5), naturbelassene Grünfläche (im westlichen Teil, außerhalb LSG)
 - o nördlich der K 17: gemischte Baufläche (M5)
 - o südlich der K 17 und westlich des Weges „Am Feldrain“: gemischte Baufläche (M6), Wohnbaufläche (W6) Fläche für die Landwirtschaft
- Einbeziehungsfläche „C“:
 - o Fläche für die Landwirtschaft
- Einbeziehungsfläche „D“:
 - o gemischte Baufläche (M7)

Eine Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht Voraussetzung für den Erlass einer Feststellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Dies ist nur Voraussetzung für den Erlass einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Dennoch ist die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan für die einbezogenen Außenbereichsflächen ein Indiz dafür, dass die geplante bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Mit Ausnahme der Einbeziehungsfläche „C“ sind im Flächennutzungsplan überwiegend Bauflächen für die einbezogenen Außenbereichsflächen dargestellt worden. Lediglich im Nordwestlichen Bereich (ca. 1.000 m²) und im Bereich südlich der K 17 und westlich der Straße „Am Feldrain“ (ca. 3.700 m²) der Einbeziehungsfläche „B“ sind keine Bauflächen im FNP dargestellt. Diese Flächen sind dennoch in den Innenbereich einbezogen worden, weil sie der Abrundung der Ortslage dienen und mit geringem Erschließungsaufwand kurzfristig bebaubare Grundstücke bereitgestellt werden können. Westlich der Straße „Am Feldrain“ ist den Darstellungen des FNP folgend, eine Bebauung vorgesehen. Allerdings reicht die dargestellte Bauflächentiefe nicht aus, um bebaubare Grundstücke zu erhalten. Hier ist mit der Einbeziehungssatzung eine entsprechende Anpassung erfolgt.

Die Einbeziehungsfläche „C“ bietet sich insofern für eine Bebauung an, weil sie bereits über den Kirchweg vollständig erschlossen ist. Hier könnte kurzfristig, ohne größeren Erschließungsaufwand, Bauland bereitgestellt werden.

4 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

4.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Feststellungs- und Einbeziehungssatzung befindet sich außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Rostocker Heide und Wallbach“ grenzt im Westen und Norden an die Ortslage Blankenhagen an. Die Einbeziehungsfläche „B“ wurde in der westlichen Ausdehnung so begrenzt, dass die Fläche des Schutzgebietes nicht in Anspruch genommen wurde.

NATURA 2000 Gebiete sind mindestens 2 km von der Ortslage entfernt. Das FFH-Gebiet „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ (DE 1740-301) befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) liegt ca. 10 km nordöstlich des Satzungsgebietes.

4.2 Bergbau

Die Ortslage Blankenhagen befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“. Die Erlaubnis stellt aber lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Konkreten Vorhaben steht die Erlaubnis daher nicht entgegen.

4.3 Trinkwasserschutzgebiete

Östlich der Ortslage Blankenhagen befindet sich die Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Ribnitz (MV WSG 17440 03). Die in die Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen, insbesondere die Einbeziehungsfläche „C“, befinden sich außerhalb der Wasserschutzzone.

4.4 Bodendenkmale

In der Ortslage Blankenhagen befinden sich mehrere Bodendenkmalverdachtsbereiche. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.5 Altlasten

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen liegt derzeit kein Altlastenverdacht vor. Dennoch können jederzeit bei Eingriffen in den Boden Altlasten aufgefunden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

4.6 Kampfmittel

Derzeitig sind keine kampfmittelbelasteten Flächen im Gemeindegebiet bekannt. Dennoch können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

5 FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Das bedeutet, dass einzelne Festsetzungen nur für die Einbeziehungsflächen, nicht aber für den Feststellungsbereich getroffen werden können. Zulässig sind nur einzelne Festsetzungen. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind unzulässig. Sie sind der Aufstellung eines Bebauungsplans vorbehalten. Inhaltlich können die Festsetzungen einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gleichgestellt werden.

5.1 überbaubare Grundstücksflächen

Für die Einbeziehungsflächen sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden. Damit soll ein Mindestmaß an städtebaulichem Regelungsinhalt für die Einbeziehungsflächen getroffen werden. Ziel der Festsetzung ist, dass die Hauptgebäude in den straßennahen Bereichen und die Nebenanlagen in den hinteren Grundstücksbereichen angeordnet werden.

5.2 Grünflächen

Im zentralen Bereich der Ortslage Blankenhagen ist eine naturbelassene Grünfläche festgesetzt worden. Es handelt sich im Wesentlichen um die Niederungsflächen im Verlauf des Blankenhäger Wallbachs. Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich bei der Grünfläche um eine Außenbereichsfläche, die langfristig von Bebauung freigehalten werden soll. Auch wenn auf Grund der dortigen räumlichen Situation die Ansiedlung von privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) nicht zu erwarten ist und auch sonstige Vorhaben wegen des Fehlens von Erschließungsanlagen und der möglichen Beeinträchtigung öffentlicher Belange wahrscheinlich nicht zulassungsfähig sind, ist seitens der Gemeinde zur Klarstellung eine Grünfläche festgesetzt worden. Weitere Festsetzungen etwa zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht getroffen worden. Solche Festsetzungen bleiben qualifizierten Bebauungsplänen vorbehalten.

5.3 Wasserflächen

Innerhalb des zentralen Grünraums sind zwei Wasserflächen festgesetzt worden. Es handelt sich um bestehende permanente Kleingewässer, die als gesetzlich geschützte Biotope unter den Schutz des § 20 NatSchAG fallen und langfristig erhalten werden sollen.

5.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Hierzu ist im Rahmen der Aufstellung der Satzung eine Eingriffsbilanz erstellt worden². Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte für die Eingriffe in die Schutzgüter auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018“ (LUNG, 2018). Dabei wurde der multifunktionale Kompensationsbedarf in m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt. Hierbei wurden die Biotoptypen nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen ...“ (LUNG, 2010) auf der Basis von Luftbildern und einer Begehung im Juli 2019.

Für die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe auf den einbezogenen Außenbereichsflächen war die zu erwartende Überbauung der Grundstücke und die damit verbundenen Eingriffe in Biotoptypen von Bedeutung. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben auf den einbezogenen Außenbereichsflächen zulässig, wenn es sich u.a. nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

² Eingriffsbilanz, zur Einbeziehungssatzung Blankenhagen, Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand: 03.09.2019

Für die Beachtung des Einfügegebotes nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind daher die überbauten Grundstücksflächen in der näheren Umgebung der jeweiligen Einbeziehungsflächen von Bedeutung. Hierzu wird auf die Erfassung der Grundstücksüberbauungen unter Abschnitt 2.3 verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Erhebungen kann für die jeweiligen Einbeziehungsflächen von nachfolgend aufgelisteten Überbauungen für die Haupt- und Nebennutzungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße ausgegangen werden:

Einbeziehungsfläche „A“: 0,3 Hauptanlagen + 50% Nebennutzungen = 0,45
 Einbeziehungsfläche „B“: 0,3 Hauptanlagen + 50% Nebennutzungen = 0,45
 Einbeziehungsfläche „C“: 0,25 Hauptanlagen + 50% Nebennutzungen = 0,375
 Einbeziehungsfläche „D“: 0,25 Hauptanlagen + 50% Nebennutzungen = 0,375

Die o.a. Flächenansätze liegen jeweils oberhalb des ermittelten Durchschnitts für die Versiegelung der Baugrundstücke in der Umgebung der jeweiligen Einbeziehungsflächen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass das Einfügegebot auch dann noch gewahrt ist, wenn sich die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, an der größten Überbauung in der Nachbarschaft orientiert. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde auf die ansonsten nur für die Bauleitplanung geltenden Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zurückgegriffen, wonach die zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden darf. Das Ergebnis spiegelt das zu erwartende Höchstmaß der Grundstücksüberbauung wider.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen neben den Biotoptypen auch weitere Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Im Bereich der einbezogenen Außenbereichsflächen weisen diese Schutzgüter nur Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung auf, so dass die Eingriffe über den multifunktionalen Kompensationsbedarf ermittelt wurden.

Im Ergebnis der flurstücksbezogenen Bilanzierung ist von folgendem Kompensationsflächenbedarf auszugehen:

Einbeziehungsfläche „A“:
 Flurstück 458 : 18.123 m² Flächenäquivalent

Einbeziehungsfläche „B“:
 Flurstück 457 : 3.765 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 413 : 800 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 112 : 339 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 113 : 2.270 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 111 : 4.121 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 107 : 589 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 106 : 211 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 105 : 537 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 419 : 5.823 m² Flächenäquivalent

Einbeziehungsfläche „C“:
 Flurstück 357 : 4.476 m² Flächenäquivalent

Einbeziehungsfläche „D“:
 Flurstück 69 : 8.183 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 70 : 1.371 m² Flächenäquivalent
 Flurstück 71 : 235 m² Flächenäquivalent

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in der ermittelten Größenordnung erfolgt durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

Derzeitig stehen hier folgende Ökokonten zur Verfügung:

- LRO-009 „Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünflächen; Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes“; Kontakt: Helmuth v. Maltzahn, 039953-70557, helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de; verfügbar: 759.666 m² KFÄ; Zielbereich: Agrarlandschaft.
- LRO-008 „Anlage und Erhalt von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftgrünlandflächen“; Kontakt: Helmuth Maltzahn, 039953-70557, helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de; Verfügbar: 736.706 m² KFÄ; Zielbereich: Agrarlandschaft.
- DBR-006 „Magergrünland als offener Trockenstandort mit Gehölzpflanzungen, einer Steilwand und Erhaltung der geschützten Biotope“; Kontakt: Matthes, Karl, 03813770643, info@ute-hoff-mann.net; verfügbar: 143.679 m² KFÄ; Zielbereich: Agrarlandschaft.
- LRO-007 „Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen“; Kontakt: Helmuth Maltzahn, 039953-70557 oder 0172-6101358, helmuth.maltzahn@ulrichs-husen.de; verfügbar: 102.881 m² KFÄ; Agrarlandschaft.

Die jeweiligen Abbuchungsbeträge wurden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffsgrundstücken entsprechend zugeordnet.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Einbeziehungsfläche „A“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine private, ca. 55 m lange Zuwegung für höchstens sechs neu zu bildende Baugrundstücke, ausgehend von der Behnkenhäger Straße. Für die Abfallentsorgung muss im Bereich der Behnkenhäger Straße ein Abfallbereitstellungsplatz durch die Gemeinde ausgewiesen werden. In Frage kommt hierfür die platzartige Aufweitung des Flurstücks 121 im Bereich des nach Westen führenden Straßenabschnitts, der von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In die Feststellungs- und Einbeziehungssatzung sind Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze nach § 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

6.1 gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb der festgesetzten naturbelassenen Grünfläche befinden sich zwei gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V. Es handelt sich hierbei um permanente Kleingewässer einschl. ihrer Ufervegetation mit den Nr. DBR 05019 und DBR 05013. Ihr Bestand wird durch die Satzung nicht eingeschränkt oder gefährdet.

6.2 gesetzlich geschützte Einzelbäume

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, mit bestimmten Ausnahmen gesetzlich geschützt. Die vorhandenen Einzelbäume, auf die dieses Merkmal zutreffen sind nachrichtlich in die Satzung aufgenommen worden.

6.3 Landschaftsschutzgebiet Rostocker Heide und Wallbach

Die Gemeinde Blankenhagen liegt zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rostocker Heide und Wallbach“. Berührungspunkte gibt es hier insbesondere am westlichen Rand der Einbeziehungsfläche „B“. Die Einbeziehungsflächen wurden so begrenzt, dass das LSG nicht berührt wird. Grundlage der Abgrenzung des LSG ist die Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde vom 12.04.2018 über die Grenze des LSG am westlichen Ortsrand von Blankenhagen.

6.4 Ortsdurchfahrtsgrenze

Nach § 5 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG M-V) ist die Ortsdurchfahrt Teil einer Landesstraße oder Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt. Für die Beurteilung der vorgesehenen Grundstückszufahrten von der K 17 auf die vorgesehenen angrenzenden Baugrundstücke ist die Ortsdurchfahrtsgrenze (in der Örtlichkeit durch eine OD-Stein markiert) nachrichtlich in die Satzung aufgenommen worden.

7 HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Für die Einbeziehungsflächen „A“ bis „D“ ist geprüft worden, ob bei derer Inanspruchnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Hierzu wurde auf der Grundlage einer Potenzialanalyse ein Artenschutzfachbeitrag erstellt³.

Rechtliche Grundlage der Untersuchung sind die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzung- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Nach nationalem und internationalem Recht werden vier Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten,
- europäische Vogelarten und
- FFH-Anhang-IV-Arten.

Eine Verletzung der Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG muss für die folgenden Arten geprüft werden:

- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführt sind. Diese sind zugleich besonders geschützt (§ 7 (2) Nr. 13 BNatSchG) und streng geschützt (§ 7(2) Nr. 14 BNatSchG).

³ Artenschutzfachbeitrag auf der Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand. 29.08.2019

- europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EWG). Die Prüfung wird hier nach LANA (2009) auf alle empfindlichen Arten, also Arten der Roten Liste mit den Gefährdungskategorien 1, 2 und 3 begrenzt. Alle weiteren vorkommenden Vogelarten werden zu Artengruppen zusammengefasst und betrachtet.
- Arten der Anhänge A und B der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung EU 709/2010 des Rates). Diese Arten sind ebenfalls als besonders bzw. streng geschützt eingestuft.
- Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, wobei die Betrachtung auf Arten der Roten Listen mit den Gefährdungskategorien 1-3 begrenzt wird.
- weitere nicht geschützte raumbedeutsame Arten mit Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist festgestellt worden, dass in den Einbeziehungsflächen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und geschützte Vogelarten vorkommen können. Es handelt sich dabei um an menschliche Siedlungen angepasste Arten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Zauneidechse

Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG während der Baumaßnahme ist durch einen Amphibienzaun entlang der Grenze des Geltungsbereiches der Satzung auf dem Flurstück 107 im Einziehungsbereich „B“ das Einwandern von Zauneidechsen in die Baufläche zu verhindern. Alternativ kann vor Beginn der Bauarbeiten das komplette Flurstück 107 durch einen Fachmann auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht werden, so dass ein Konflikt ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Die alten Obstbäume auf den Flurstücken 113, 69 und 70 (Einziehungsflächen „B“ und „D“) und die Laubbäume mit einem Brusthöhen-durchmesser von > 30 cm im Geltungsbereich der Satzung sind vor der Fällung durch einen Fachmann auf Fledermausbesatz und Brutstätten streng geschützter Vogelarten zu untersuchen. Bei Besatz sind Maßnahmen entsprechend den Festlegungen des Experten in Abstimmung mit der UNB durchzuführen. Dabei kann es sich um Maßnahmen zur Umsetzung von Höhlen oder Individuen handeln. Es können aber auch Maßnahmen zur Kompensation wie die Schaffung von Ersatzquartieren festgelegt werden. Diese Untersuchungen beziehen auch die streng geschützten Vogelarten Haus- und Feldsperling mit ein.

Grauanmer, Bodenbrütende Vogelarten

Die Beräumung der Grünlandflächen und Ruderalfluren im Einziehungsbereich „B“ darf nur zwischen Anfang September und Ende Februar durchgeführt werden. Bei einem abweichenden Beginn, sind die Flächen vorher durch eine Fachmann auf Brutplätze bodenbrütender Arten zu überprüfen. Damit wird die Zerstörung aktiver Brutplätze der bodenbrütenden Vogelarten vermieden.

Gehölzbrütende Vogelarten

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Bei Abweichung vom vorgegebenen Bauzeitraum ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von gehölzbrütenden Vögeln vorhanden sind. Damit wird die Verletzung oder Tötung von Vögeln während der Brutzeit vermieden. Die Beräumung der Acker- und Grünlandflächen ist nach dem 30. Juli durchzuführen.

Da eine Bebauung über einen längeren Zeitraum stattfinden wird, ist eine Überprüfung auf aktive Forpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und streng geschützten Vogelarten in den entsprechenden Bereichen, vor Beginn der Bauarbeiten notwendig.

Bei einem Vorkommen dieser Arten sind Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG gut umsetzbar. Es können dabei vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig werden. Die o.g. Untersuchungen sind erst unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen sinnvoll.

8 ERSCHLIESSUNG DER EINBEZIEHUNGSFLÄCHEN

8.1 verkehrliche Erschließung

Die Einbeziehungsfläche „A“ wird an die Behnkenhäger Straße angebunden. Die zukünftigen Baugrundstücke werden über einen an die Behnkenhäger Straße anbindenden Privatweg erschlossen. Im Bereich der öffentlichen Straße (Flurstück 121) ist im Rahmen der Planverwirklichung ein Abfallbereitstellungsplatz einzurichten.

Der nördliche Bereich der Einbeziehungsfläche „B“ (beidseitig der Stichstraße) ist bereits erschlossen. Die Behnkenhäger Straße ist mit einer Wendeanlage am Ende bereits hergestellt worden.

Die Fläche nördlich der Kreisstraße K 17 kann unmittelbar über die Kreisstraße erschlossen werden. Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 5 Abs. 1 StrWG-MV. Die Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 5 Abs. 2 StrWG-MV) ist in der Satzung dargestellt worden. Zur Minimierung des Eingriffs in die Straße und die Straßennebenanlagen insbesondere in den straßenbegleitenden Rad- und Gehweg sollten benachbarte Grundstückszufahrten möglichst zusammengelegt werden.

Die Einbeziehungsfläche südlich der K 17 und westlich der Straße „Am Feldrain“ wird über die Kreisstraße und über die Straße „Am Feldrain“ erschlossen. Da die Straße „Am Feldrain“ am Flurstück 104 endet ist zu beachten, dass die Grundstücke innerhalb der Einbeziehungsfläche so gebildet werden, dass jedes Baugrundstück eine Zufahrt über die K 17 oder über die Straße „Am Feldrain“ erhält. Ansonsten sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens auf Grund der fehlenden Erschließung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht gegeben.

Die zukünftigen Grundstücke in der Einbeziehungsfläche „C“ können unmittelbar über den Kirchweg erschlossen werden.

Die zukünftigen Baugrundstücke in der Einbeziehungsfläche „D“ können unmittelbar über den Siedlungsweg erschlossen werden.

8.2 leitungsgebundene Erschließung

Die *Wasserversorgung* in der Gemeinde Blankenhagen erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die wasserwirtschaftlichen Anlagen befinden sich im Eigentum des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes und werden durch die Nordwasser GmbH bewirtschaftet.

Die *Abwasserableitung* erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Schmutzwassernetz der Gemeinde Blankenhagen eingeleitet und in der Kläranlage behandelt.

In der Gemeinde existiert kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die *Elektroenergieversorgung* erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der Gemeinde Blankenhagen. Konzessionsträger ist die E.DIS AG.

In der Gemeinde Blankenhagen existiert ein Erdgasnetz. Konzessionsträger ist die Hanse-Werk AG.

8.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Blankenhagen ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Rostock angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock. Danach besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

9.1 Verfahrensart

Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund des Umfangs der Feststellungs- und Einbeziehungssatzung, die die gesamte Ortslage von Blankenhagen umfasst, wird eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Für das weitere Satzungsverfahren wird aufgrund des Satzungsumfangs eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit zusammenhängenden Form- und Verfahrensvorschriften (Umweltbericht, Angabe der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

9.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 24.05.2019 beschlossen, für die Ortslage Blankenhagen eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Gleichzeitig ist der Entwurf der Satzung gebilligt worden. Es wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 25.09.2019 bis zum 25.10.2019 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a, 18182 Gelbensande. Gleichzeitig wird der Satzungsentwurf, mit Begründung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Artenschutzfachbeitrag ins Internet eingestellt. Die Unterlagen sind auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de während der Auslegungsfrist abrufbar.

Parallel mit der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens (§§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB) werden hier schwerpunktmäßig die eingegangenen Belange mit einer kurzen Bewertung aufgeführt.