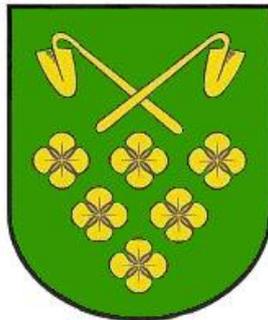


BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

Gemeinde Blankenhagen Landkreis Rostock



über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk

Westlich der Dorfstraße und südlich des Bäks

Entwurf

Waren (Müritz), den 28.05.2025



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
6.	Beschreibung des Vorhabens	6
7.	Inhalt der Satzung.....	7
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
8.1	Erschließung.....	9
8.1.1	Äußere und innere Erschließung	9
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	9
8.2	Ver- und Entsorgung.....	9
8.2.1	Trinkwasser und Schmutzwasser	9
8.2.2	Regenwasser.....	10
8.2.3	Elektrische Energie.....	10
8.2.4	Gas.....	10
8.2.5	Telekommunikation.....	10
8.2.6	Abfallbeseitigung	10
8.3	Brandschutz.....	11
8.4	Denkmalschutz	11
8.5	Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz	11
8.6	Immissionen	12
8.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung	12
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
9.	Durchführung der Maßnahme	15

1. Lage des Plangebietes

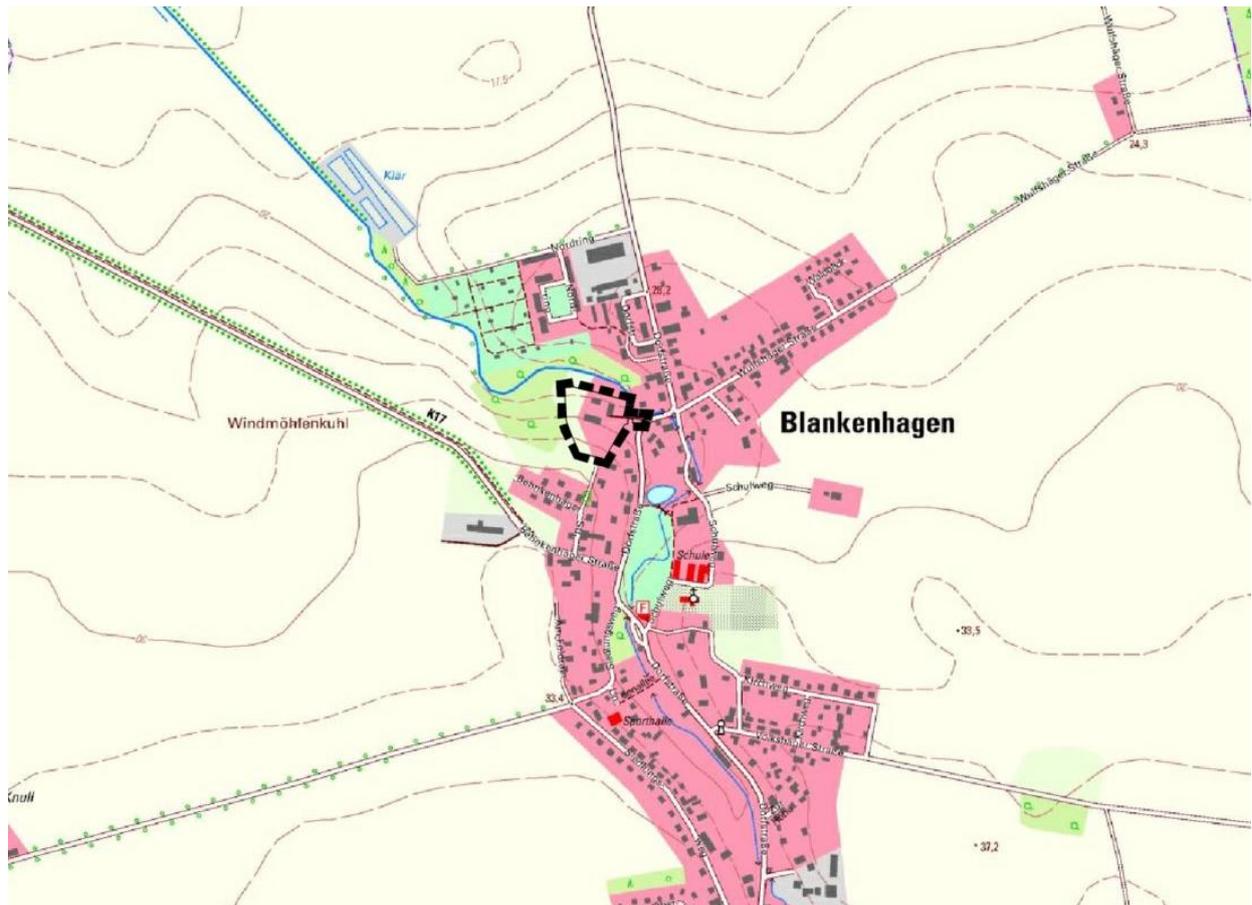


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 13.07.2022), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde am Übergang in die freie Landschaft. Der Zugang erfolgt über die Dorfstraße von Osten. Nördlich befindet sich ein Bach, der „Bäk“, der am Rand dicht von Bäumen und Büschen bewachsen ist. Südlich und östlich schließt sich das Dorf mit Wohnbebauung, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, an.

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 140 sowie 141 und das Flurstück 142 der Gemarkung Blankenhagen, Flur 3. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die nötige städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, welche sich aus der folgenden Projektbeschreibung gibt. Mit der geplanten Entwicklung wird im Ort eine Veränderung vorgenommen, dessen Details es über einen Bauleitplan zu steuern gilt, da die Entwicklung wesentlich von der umgebenden Bebauung und Nutzung abweicht. Die Planung ergänzt das Dorf um eine moderate touristische Entwicklung, deren Infrastruktur auch von Einwohnern der Gemeinde genutzt werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 *Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk* ermöglicht die Errichtung mehrerer neuer Gebäude, die zusammen mit den Bestandsbauten eine Anlage für dauerhaftes Wohnen (insbesondere für Betriebsangehörige) in Verbindung mit

Ferienwohnen formen soll. Für die Gäste sind zusätzliche Angebote wie ein SPA-Bereich und ein Spielplatz vorhanden. Auch die zeitweilige zur Verfügungstellung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit Wohnraum (sog. „Workation“) ist angedacht sowie der Betrieb einer Gaststätte bzw. Cafés und eines kleinen Dorfladens.

Das Plangebiet gliedert sich in fünf unterschiedliche Bereiche. SO1 konzentriert sich auf Tiny Houses, SO2 auf Betriebs- und Gästewohnungen in Kombination mit Betriebsflächen und Zusatzangeboten für die Gäste wie beispielsweise ein Indoorspielplatz. In SO3 befinden sich Bestandsgebäude, eine Scheune sowie das Haupthaus (ehem. Herrenhaus), die dem Dauerwohnen dienen und eine Stellplatzfläche. In SO4 liegt der Fokus auf Gästewohnungen und sowie einem Café/ Gaststätte und einem kleinen Dorfladen. Gleichzeitig ist hier die Rezeption für die Verwaltung der Gäste angesiedelt. SO5 besteht aus einer größeren Stellplatzfläche und Räumlichkeiten zur (technischen) Versorgung.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Durch den Ort Blankenhagen verläuft ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz und ein Vorbehaltsgebiet „Kompensation und Entwicklung“ entlang des Bäks. Das Dorf ist umgeben von einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ und liegt außerhalb, aber in der Nähe zum Stadt-Umland-Raum Rostock.

Im Juni 2021 trat die Innenbereichssatzung Blankenhagen in Kraft. Im Rahmen der Aufstellung dieser Satzung wurden sämtliche Innenraumpotentiale bereits erfasst. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist dort bereits vermerkt. Vergleichbare Entwicklungen wie im vb. B-Plan Nr. 2 vorgesehen, sind in der Ortslage nicht umsetzbar. Laut LEP ist der betreffende Bereich nicht zentralörtlich eingestuft. Dementsprechend sind nur Entwicklungen des kommunalen Eigenbedarfs möglich. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des RREP werden jedoch 15 Wohneinheiten (WE) bis 2030 in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan enthält insgesamt 8 WE für Dauerwohnen. 4 WE davon sind jedoch bereits Bestand im Hofhaus A. Neu dazu kommen 4 WE für Dauerwohnen, wovon alle WE auf

Betriebswohnungen entfallen. Diese sind für Personal des Ferienhofs, wie Verwaltung, Reinigung, Instandsetzung usw. vorgesehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blankenhagen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit der 1. Änderung wurde das Plangebiet als Sonderbaufläche für Wohnen und Tourismus dargestellt. Somit folgt der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.

An die Sonderbaufläche angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche im Südosten sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage und naturbelassene Grünfläche im Nordwesten.

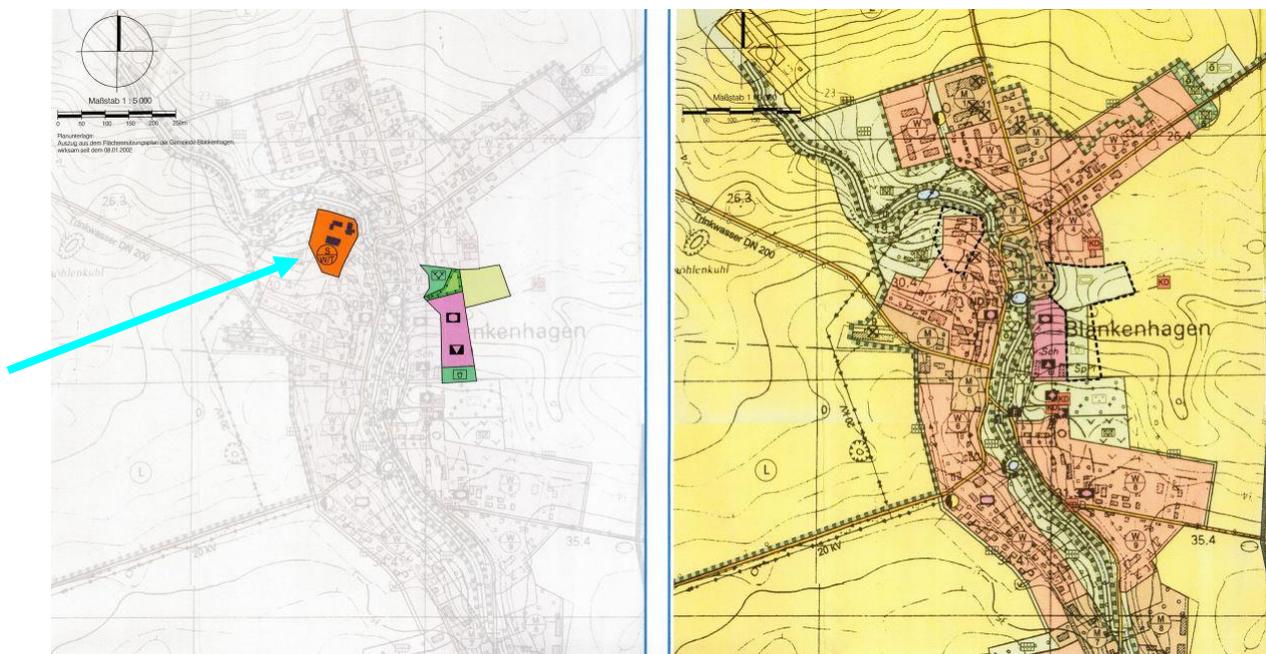


Abb. 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenhagen, bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abb. 3: Luftbild (Quelle: gaia.mv, 14.07.2022), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet wird als Wohnstandort mit Nebenanlagen genutzt. Die umgebende Grünfläche wird regelmäßig gemäht und gepflegt. Ein Teil der Wiese dient als Pferdekoppel.

6. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben sieht die Errichtung mehrerer Gebäude vor, die zusammen mit den Bestandsbauten eine Anlage für dauerhaftes Wohnen in Verbindung mit Ferienwohnen, einem kleinen Gaststättenbetrieb und Infrastruktur für Feriengäste formen soll. Auch die zeitweilige zur Verfügungstellung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit Wohnraum (sog. „Workation“) ist möglich. Für die Gäste sind sowohl Ferienwohnungen als auch Tiny Houses geplant.

Der Geltungsbereich ist dafür in fünf Teilbereiche gegliedert, die sich in ihrer Nutzung unterscheiden:

SO1 konzentriert sich auf Tiny Houses (20 Einheiten). Diese werden in mehreren Gruppen angeordnet und sind in verschieden großen Ausführungen vorgesehen. Die Zuwegung erfolgt jeweils über Stege, da die Tiny Houses auf Pfählen angepasst an das Gelände errichtet werden.

In **SO2** entsteht ein größeres Gebäude, welches sowohl Betriebswohnungen (3 WE), als auch zwei Ferienwohnungen bieten wird. Daneben gibt es einen SPA-Bereich und einen Indoor-

Spielplatz sowie eine Werkstatt. Das Gebäude bietet im Erdgeschoss eine Durchfahrt und erschließt damit einen Teil der Tiny Houses aus SO1.

In **SO3** befinden sich zwei Bestandsgebäude. Das Haupthaus hält 4 Wohneinheiten vor sowie Flächen für bspw. Seminare. Die Scheune wird zu einer Betriebswohnung umgebaut. Daneben ist eine Stellplatzfläche angesiedelt.

SO4 besteht aus einem Gästehaus, welches acht Ferienwohnungen vorhält. Weiterhin liegt im Nebengebäude ein Dorfladen, ein Café und Gaststätte sowie die Rezeption der Hofanlage. der Schank- und Speisewirtschaft und Räumlichkeiten für einen Dorfladen mit Hofcafé.

In **SO5** dient in erster Linie als Stellplatzfläche. Diese wird teilweise überdacht und mit Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung versehen. Weiterhin beinhalten kleine Nebengebäude technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Hofanlage.

Die Versorgungsfläche für Abfall direkt an der Dorfstraße wird nicht bebaut und dient als Abholort für die Entsorgungsbetriebe.

An der südöstlichen Kante des Plangebiets befindet sich ein Grünstreifen, der in seiner Form erhalten bleibt.

Weitere detaillierte Angaben werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag getroffen.

7. Inhalt der Satzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung und Wohnen“ nach § 11 BauNVO genutzt, um eine Mischung aus Fremdenbeherbergung, kombiniert mit Gästefrastruktur sowie Dauerwohnen zu ermöglichen. Die Nutzungsarten sind entsprechend der Ausrichtung der einzelnen Sondergebiete gegliedert.

Zulässig sind:

SO1: - Gebäude für Fremdenbeherbergung, inkl. ergänzenden Angeboten (Spielplatz, SPA)

SO2: - Gebäude zum Dauerwohnen
- Gebäude für Fremdenbeherbergung, inkl. ergänzenden Angeboten (Spielplatz, SPA)
- Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Anlage

SO3: - Gebäude zum Dauerwohnen
- Anlagen für Veranstaltungen, Tagungen, Fort- und Weiterbildung
- Anlagen für den ruhenden Verkehr

SO4: - Gebäude für Fremdenbeherbergung, inkl. ergänzenden Angeboten

- Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Anlage
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 120 m²

- SO5: - Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Anlage

Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete werden jeweils maximal zulässige Grundflächen festgesetzt (SO1: 1.300 m², SO2: 620 m², SO3: 750 m², SO4: 520 m², SO5: 750 m²). Weiterhin sind maximal zwei Geschosse zulässig, in SO5 ist nur ein Geschoss zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante der Gebäude gemessen über dem Gelände NHN (DHHN 2016) nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Meter über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Die max. zulässige Oberkante der Gebäude darf um technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die lichte Höhe der Durchfahrt U des Gebäudes in SO2 beträgt mind. 3 m gemessen über dem Gelände NHN (DHHN 2016). Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Meter über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise für SO1, SO2, SO3 und SO4 fest.

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die jeweils Abstand zu den Teilflächengrenzen aufweisen. Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V sind auf dem Grundstück zu realisieren.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine Privatstraße, deren Nutzung nur den Anwohnern, Gästen und sonstigen Anliegern obliegt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Dem Versorgungsträger wird das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern sowie das Grundstück

zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie tiefwurzelnde Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ziel der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist einen räumlichen ökologischen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich zu schaffen. Das bedeutet nicht, dass ein Ausgleich direkt neben oder am Standort des Eingriffs stattfinden muss. Der räumliche Zusammenhang ist erfüllt, wenn ein ökologisch vertretbarer Zusammenhang zwischen den Faktoren, die vom Eingriff betroffen sind, zwischen Eingriffs- und Ausgleichsort entsteht.

Der Kompensationsbedarf wird über ein Ökokonto gedeckt.

Für die Etablierung, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Brachfläche gelten spezifische Bestimmungen. (s. Umweltbericht, ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung, 2025)

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über das Flurstück 142, welches an die Dorfstraße grenzt, von Osten erschlossen. Das Flurstück bleibt Eigentum der Gemeinde, wird aber durch den Vorhabenträger ausgebaut.

Im Inneren führt eine Privatstraße über das Gelände. Eine Wendemöglichkeit ist durch einen Wendehammer gegeben. Perspektivisch ist es möglich die Privatstraße an der südlichen Grenze an die nahe Behnkenhäger Straße anzuschließen. Dazu müssten etwa 25 m überwunden werden, um die beiden Sackgassen zusammenzuführen.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Neubau“ in 4-minütiger fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angebunden.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und werden über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband sowie die Nordwasser GmbH gewährleistet.

8.2.2 Regenwasser

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Der Boden bietet eine ausreichende Versickerungsfähigkeit, sodass über Versickerungsmulden neben den versiegelten Flächen ein Anschluss an die wasserführende Schicht des Bodens vorgenommen wird. Die Stellflächen erhalten zu einem Großteil Überdachungen in Form extensiver Gründächer, sodass direkt eine Retention bewirkt wird. Die verbleibenden Stellflächen werden mit versickerungsfähigen Belägen wie bspw. Rasengittersteinen oder Öko-Pflaster ausgeführt.

Zudem wird das Niederschlagswasser auch vor Ort für die (Grünflächen-)Bewirtschaftung und die Löschwasservorhaltung genutzt.

8.2.3 Elektrische Energie

Die Versorgung mit Energie wird bereits durch die E.DIS AG durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz gewährleistet. Weitere Gebäude können ebenfalls an das Netz angeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Versorgungsunternehmens. Zusätzlich sind Photovoltaikmodule auf Dachflächen vorgesehen und eine Batterieanlage zur Speicherung des gewonnenen Stroms.

8.2.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die E.ON Edis AG. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

8.2.5 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden. Auf diese Telekommunikationsanlagen muss bei eventuellen Umbaumaßnahmen Rücksicht genommen und der ungestörte Betrieb weiter gewährleistet bleiben.

8.2.6 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Für die gemeinsame Entsorgung des Abfalls des Plangebiets wird im Osten des Areals, direkt an der Dorfstraße, eine Versorgungsfläche für Abfall eingerichtet, von welchem die Abholung durch den Entsorger erfolgt. Für Bewohner und Gäste stehen innerhalb des Areals

Sammelstellen bereit. Das entsprechende Flurstück 140 ist Eigentum der Gemeinde, wird aber vom Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss erworben.

8.3 Brandschutz

Die Gemeinde Blankenhagen verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Hydranten für die Löschwasserversorgung liegen im Osten und Süden des Plangebietes. Eine notwendige Erweiterung der Löschwasserkapazitäten erfolgt über zwei Löschwasserteiche mit einer jeweiligen Mindest-Kapazität von 48 m³.

Im Plangebiet sind zwei Feuerwehraufstellflächen vorgesehen. Diese liegen auf und an der Privatstraße zwischen SO2, 3 und 4 sowie zwischen SO1 und 5.

8.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.5 Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Die im Plangebiet betroffenen Böden haben eine maximale Bodenwertzahl von 45, zählen also trotz des Nichterreichens der BWZ von 50 zu den wertvollen Böden im Land. Für Erschließungsmaßnahmen und alle Baumaßnahmen > 3.000 m³ sind ein Bodenschutzkonzept (BSK) sowie eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) notwendig.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen einer Umschlagstation zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem StALU Mittleres Mecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

Durch die zukünftige Nutzung als Wohn- und Feriengrundstück sowie des Betriebs einer Schank- und Speisewirtschaft sind zeitweilig Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Zur Eindämmung der Lärmimmissionen ist bei der Gebäudeplanung auf Raumorientierung und entsprechende Isolierung zu achten.

8.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Blankenhagen und ist größtenteils von einer privaten Grünfläche umgeben, hinter der sich teils Kleingärten und Wohnbebauung anschließen, das Plangebiet selbst ist weitestgehend unversiegelt. Mit der geplanten Bebauung werden punktuell verschiedene Gebäude sowie eine Erschließungsstraße hinzukommen.

Durch die eher geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch die Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens relativ gering, da die vielen umgebenden Bäume und der Bach klimaregulierend wirken. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparks sind nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet Rostocker Heide und Wallbach an. Auswirkungen ergeben sich nicht, da sich die Schutzgüter des LSG im selbigen befinden. Die Planung hat keine Auswirkungen über ihren Geltungsbereich hinweg.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Naturparks sind nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Rostock liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Umkreis bis zu 300 m:

DBR05017 Feldgehölz

Das Biotop grenzt unmittelbar an die Westseite des Plangebiets. Laut Umweltbericht ist die vorhandene verwilderte Mirabellenplantage aufgrund der Lage und der Qualität nicht als geschütztes Feldgehölz zu behandeln. Abgesehen davon, bleibt dieser Gehölzbestand vollständig erhalten.

DBR05019 permanentes Kleingewässer; Gehölz

Das Biotop liegt etwa 100 m südöstlich vom Geltungsbereich des Planes. Durch die dazwischenliegende Wohnbebauung und die Straße ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

Die nördliche und östliche Plangebietsgrenze verläuft in unmittelbarer Nähe zum Bäk (Bach), Graben 29/3. Dieser wird von einem Gewässerentwicklungskorridor gesäumt. Es ergeben sich jedoch keine Überschneidungen mit dem Plangebiet. Zur Geländeoberkante des Grabens wird ein Abstand von 7 m eingehalten, der nicht überbaut werden darf.

Es ist kein potentiell Überschwemmungsgebiet vermerkt.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt nicht in oder in der Nähe eines Wasserschutzgebietes.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können neben herkömmlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwunden werden, wenn durch sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die Sicherstellung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte von Pflanzen (§ 44 Abs. 5 Satz 2, Satz 4 BNatSchG) gewährleistet werden kann.

Artenschutzrechtliche Verbote sind zu berücksichtigen, sofern die Zulassung eines Vorhabens durch einen drohenden Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG gefährdet ist. Gegenstand dieser artenschutzrechtlichen Bewertung ist es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten der untersuchten Arten überlagern. Im vorliegenden Fall wird entsprechend einer mehrstufigen Prüfmatrix untersucht, ob ein drohender Verstoß gegen Artenschutzverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend zur Unzulässigkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage führt.

Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

- a) Bei Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen. Eine Begutachtung ist im Jah vor der Baumaßnahme erforderlich, da zwischenzeitlich artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen können.
- b) Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

9. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Blankenhagen hat in ihrer Sitzung am 13.05.2024 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. *Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk* gefasst und das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Mit dem Flächeneigentümer wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinde Blankenhagen entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

Der Durchführungsvertrag regelt im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dem Durchführungsvertrag wird der Gegenstand des Planverfahrens festgehalten. Dabei werden die Flurstücke und die Eigentumsverhältnisse dargestellt. Die Bestandteile des Vertrages werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, inklusive Planzeichnung, Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Das Vorhaben wird gemäß dem Sachstand der Planung beschrieben.

Im Durchführungsvertrag wird die konkrete Dimensionierung und Nutzung der Bebauung beschrieben, wie sie entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Hier werden auch die Themen Erschließung, Ausgestaltung der Löschwasserversorgung sowie naturschutzrechtliche, artenschutzrechtliche und ggf. immissionsschutzrechtliche Maßnahmen fixiert.

Der Durchführungsvertrag sichert die tatsächliche Umsetzung des Bauvorhabens sowie der dadurch ausgelösten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Blankenhagen, den _____

Detlef Kröger
Bürgermeister