

Landkreis Rostock
Der Landrat
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Vorhaben: B-Plan Nr. 2 "Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk"
Gemeinde: Blankenhagen

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN

Außenstelle FTZ Beselin
Am Weidenbruch 10
18196 Beselin

Ihr Zeichen
015-0150-BPv00200-E240417
Unser Zeichen

Herr Singer
Telefon: 03843 755-37104
Telefax: 03843 755-37805
E-Mail: Stephan.Singer@lkros.de
Zimmer: FTZ-01.027

Datum: 05.06.2024

Beteiligung zur Aufstellung des B-Plan Nr. 2 "Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk" Blankenhagen

Sehr geehrte Frau Kloerrs,
zum oben eingereichten B-Plan erhalten Sie aus der Sicht der Brandschutzdienststelle die fachliche Zustimmung unter Einhaltung der folgenden Punkte:

- Der Löschwasserbedarf wird auf 96 m³/h über 2 Stunden festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten. Die Gemeinde ist nach § 2 Abs. 4 BrSchG M-V für die Löschwasserbereitstellung zuständig.
- Die Zufahrt für die Feuerwehr und alle Straßen und Wege im Plangebiet müssen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ entsprechen.
- Sind die Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend DIN 14090 vorzusehen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Stephan Singer | SB abwehrender Brandschutz

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

GEMEINDE BLANKENHAGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „DORFSTRAÙE 38, BEBAUUNG AM BÄK“

EINSCHÄTZUNG AUS DEM SACHGEBIET SOZIALPLANUNG UND QUALITÄTSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Blankenhagen plant im Norden der Gemeinde die Errichtung mehrerer neuer Gebäude. Zum einen sollen Möglichkeiten des Dauerwohnens, Ferienwohnungen sowie ein kleiner Dorfladen.

Hinsichtlich der Bauweise empfehlen wir strikt **Barrierefreiheit** zu verfolgen. Diese Bauweise entspricht den nachhaltigen Anforderungen unserer Zeit aber vor allem den Bedarfen einer älter werdenden Bevölkerung. Barrierefreiheit sollte ebenfalls in der Ausgestaltung der Zuwegungen, Ausstattung oder Orten der Begegnung maßgeblich sein. Hier ist es wichtig, dass diese Orte **konsumfrei** sind, damit Personen unterschiedlichsten sozioökonomischer Standards aufeinander treffen können.

Innerhalb der Bürger:innenbeteiligungsprozesse seitens der Sozialplanung wurde deutlich, dass sich Menschen im Landkreis Orte der Begegnung wünschen. Gemäß den Ausführungen wurde stets beschrieben, dass auf diese Weise vor Ort ein solidarisches Miteinander entsteht, der ein Nährboden und einen Umsetzungsraum für **ehrenamtliche Strukturen** bildet.

Zu alledem sollte, trotz der aktuellen Entwicklungen (Inflation, Wohnungsnot, Fachkräftemangel und teurer Einsatz von Materialien) auf die **Bezahlbarkeit** von (sozialem) Wohnungsbau angestrebt werden. Auf diese Weise kann der sozioökonomischen Situation der potentiell Nutzenden Rechnung getragen werden.

Vielen Dank für unsere Möglichkeit der Beteiligung!

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 03781-24-63301

Auskunft erteilt: Herr du Mont

11.07.2024

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V

Vorhaben: BPv-Nr. 2 Blankenhagen
Hier: Denkmalschutz
Bauort: Blankenhagen, Dorfstraße 38
Lage: Gemarkung Blankenhagen, Flur 3, Flurstück 141

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende **Hinweise** zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont; Tel.: 03843 755-63301; E-Mail: patrick.dumont@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

du Mont
SB Denkmalpflege

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

05. Juli 2024
015-015o-BPv00200-E240417

Landkreis Rostock
Brandschutzdienststelle
Jugendhilfeplanung
Sozialplanung
Amt für Kreisentwicklung – Regionalplanung
Bauamt – Untere Denkmalschutzbehörde
Amt für Straßenbau und –verkehr
Umweltamt – alle SG

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Satzungsbezeichnung: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Dorfstraße am Bäk“

Entwurf: 17. April 2024

Stadt/Gemeinde: Blankenhagen

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: **02. August 2024**

Im Auftrag

Anlagen

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an bauleitplanung@lkros.de:

X keine Anregungen **Amt 65, SG Straßenbau**

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 08.07.2024

Amt, Unterschrift: 65102 gez.Titzler

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 23.07.2024
III 65.2.12-01-12
Auskunft erteilt: Frau Franz
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Kloerß

**Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 „Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk“ der
Gemeinde Blankenhagen
Vorentwurf vom 17.04.2024**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in
Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird angeregt, die Festsetzung des Flurstückes 142 dahingehend zu ändern,
dass es sich hier nicht um eine Verkehrsfläche mit der besonderen
Zweckbestimmung als Privatstraße handelt. Das Flurstück 142 befindet sich als
öffentliches Straßen- und Wegeflurstück im Eigentum der Gemeinde
Blankenhagen.
2. In Hinsicht auf die Befahrung der inneren Verkehrsflächen auch durch größere
Lieferfahrzeuge (Schank- und Speisewirtschaften) u.a. Fahrzeuge
der Ver- und Entsorgung ist sicher zu stellen, dass diese nicht rückwärts auf die
Kreisstraße DBR 20 ausfahren. Es wird daher angeregt, auch im Bereich der
privaten Planstraßen alle Möglichkeiten zu prüfen, nach denen Fahrzeuge
normgerecht wenden können und diese Flächen entsprechend festzusetzen.
3. Es wird vorausgesetzt, dass sich die Abfallentsorgungsfläche nicht im Sichtfeld der
auf die Kreisstraße ausfahrenden Fahrzeugführer befindet.
4. Es wird angeregt, den Pkt. 8.1 der Planbegründung zur Erschließung ausführlicher
zu gestalten.
Es wird ebenfalls angeregt, in Hinsicht auf die Festlegungs- und
Einbeziehungssatzung der Gemeinde Blankenhagen darzulegen, ob
perspektivisch eine Verlängerung des südlichen Astes der privaten
Erschließungsstraße des B-Planes 2 mit Anbindung an das Wegeflurstück 121 zur
Behnkenhäger Straße geplant ist. Hierdurch könnte auf Wendeanlagen bei
Weiterentwicklung entsprechend der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung
verzichtet werden. Auf dies Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde
vom 24.03.2020 zu letztgenannter Satzung, hier Wegeflurstück 121, wird
hingewiesen.

5. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Dies betrifft die Erschließungsplanung, das öffentliche Wegeflurstück 142 betreffend. Änderungen in der Beschilderung/Markierung sind bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde mit beigefügtem Beschilderungs- und Markierungsplan zu beantragen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Franz 
SB Verkehrsangelegenheiten

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 11.07.2024
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-456

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 015-015o-BPv00200-E240417
Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Dorfstraße am Bäk“
Vorhabensträger: Gemeinde Blankenhagen

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde ergehen nachstehende Anregungen und Hinweise.

Spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Nutzung der Veranstaltungsscheune ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzung, auch unter Berücksichtigung der geplanten Dauerwohnungen, zu erbringen. Hierzu ist ein detailliertes Nutzungskonzept zu erstellen, dass sämtliche immissionsschutzrechtlich relevanten Abläufe und Aktivitäten erfasst. Sofern das Nutzungskonzept bereits vorliegt, wird empfohlen, das schalltechnische Gutachten im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 015-015o-BPv00200-E240417
Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Dorfstraße am Bäk“
Vorentwurf
Vorhabensträger: Gemeinde Blankenhagen

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit erhöhter Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbewertung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden,
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen,
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden,
- Prüfung von Planungsalternativen,
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen),
- Maßnahmen zu Überwachung

Hinweise:

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. Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet und alle Baumaßnahmen > 3.000 m² ein Bodenschutzkonzept (BSK) und die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gefordert werden wird.

Die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden ergeben sich aus den § 6 bis 8 der aktualisierten BBodSchV vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716). Die LAGA M20 ist nicht mehr maßgeblich – es gilt nun die Ersatzbaustoffverordnung (Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598).

Es ist zu prüfen, ob die vorgegebenen Abfallentsorgungswege (Umschlagstation Freidorf bzw. Deponie Rosenow) beibehalten werden sollen oder sie zu sehr in die unternehmerische Verantwortung des Betreibers eingreifen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen

schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

gez. Hadler