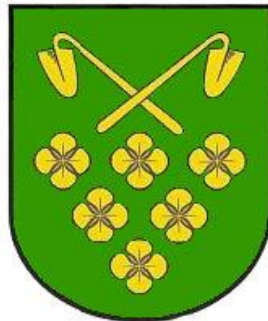


BEGRÜNDUNG

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

Vorentwurf

Waren (Müritz), den 17.04.2024

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10


ign+ architekten
ingenieure

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

(technischen) Versorgung. Ein kleiner Hofladen und Ferienwohnungen sollen ebenso Platz finden. So 5 besteht aus Wohnungen für Ferienaufenthalte und für Workation.

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 Blankenhagens 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 bis 2030 in Aussicht gestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blankenhagen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit der 1. Änderung wurde das Plangebiet als Sonderbaufläche für Wohnen und Tourismus dargestellt. Daran angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche im Südosten sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage und naturbelassene Grünfläche im Nordwesten.

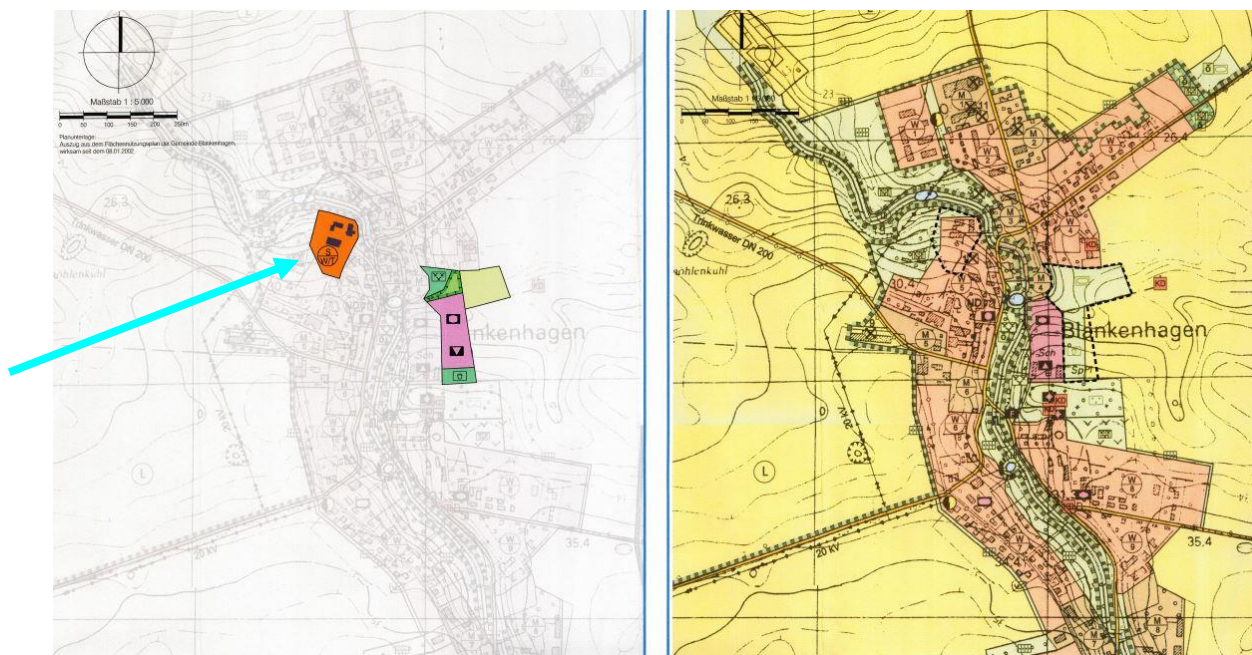


Abb. 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenhagen, bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

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 auf dem Gelände vorhandenen Bestandsbauten können bereits jetzt der Aufnahme von Feierlichkeiten, wie Hochzeiten etc. dienen. 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 neuer Gebäude vor, die zusammen mit den Bestandsbauten eine Anlage für dauerhaftes Wohnen in Verbindung mit Ferienwohnen, Gaststättenbetrieb und Veranstaltungsräumlichkeiten formen soll. Veranstaltungen wird in der Scheune und der Gaststätte Raum gegeben. Auch die zeitweilige zur Verfügungstellung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit Wohnraum (sog. „Workation“) ist angedacht. Dafür sollen unter anderem Tiny Houses wie Finnhütten oder ähnliches errichtet werden.

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

So1 konzentriert sich auf Tiny Houses (13-16 Einheiten) im Kontext von Workation und naturraumnahem „Glamping“ (engl. Wortspiel aus Glamour + Camping = luxuriöseres Camping).

In **So2** stehen Betriebswohnungen (1-2 WE), Workation (4 WE) und Betriebsflächen mit Werkstätten sowie ein SPA-Bereich mit Sauna im Mittelpunkt.

In **So3** befinden sich eine Veranstaltungsscheune sowie das Haupthaus mit Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung (4 WE). Die Stellplatzfläche P1 sieht 12 Parkplätze vor.

So4 besteht aus der Schank- und Speisewirtschaft und Räumlichkeiten für einen Dorfladen mit Hofcafé. Daneben bietet die Fläche eine Betriebswohnung und acht Ferienwohnungen sowie Betriebsflächen für die Heiz- und Energiezentrale und einzelne Stellplätze. Die anliegende Stellplatzfläche P2 stellt zusätzlich 14 Parkplätze bereit.

In **So5** liegt der Fokus auf Ferienwohnen, Workation und Dauerwohnen (ca. 8 WE). Die Stellplatzfläche P3 sieht weitere 14 Stellplätze vor.

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

7. Inhalt der Satzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Sondergebiet nach § 11 BauNVO genutzt werden, um eine Mischung aus Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen, teilweise kombiniert mit Arbeitsaufhalten einerseits sowie Dauerwohnen andererseits zu ermöglichen. Zulässig sind außerdem Anlagen für Veranstaltungen, Tagungen sowie Fort- und Weiterbildung und eine Schank- und Speisewirtschaft. Zudem sind Versorgungsanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete werden jeweils maximal zulässige Grundflächen festgesetzt (So1: 600 m², So2: 670 m², So3: 400 m², So4: 1.960 m², So5: 470 m²). Weiterhin sind maximal zwei Geschosse zulässig, in So1 ist nur ein Geschoss zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird die mittlere Oberkante der zu überbauenden Geländeoberfläche angenommen. So liegt in So1 die maximale Gebäude-Oberkante bei 33 m über NHN, in So2 bei 35 m, in So3 bei 35 m, in So4 bei 37 m und in So5 bei 38 m. Der abfallende Geländeverlauf von Süden nach Norden wird dabei berücksichtigt. Im Mittel ergeben sich so zulässige Gebäudehöhen von etwa 10 m.

Die Baugrenze darf für untergeordnete technische Anlagen an Gebäuden (insbesondere zur Energiegewinnung) um max. 1,5 m überschritten werden.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise für So1, So2, So3 und So5 fest.

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.

Zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig, da das Vorhaben bereits genaue Angaben zur geplanten konzeptionellen Bebauung macht, weshalb spätere Erweiterungen nicht angedacht sind.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Erhaltung Gehölzfläche

Die östliche Grenze des Plangebietes südlich der Erschließung wird als Gehölzfläche erhalten. Die Gehölze stellen eine natürliche Grenze des Plangebietes dar.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße von Osten erschlossen. Im Inneren führen private Straßen über das Gelände.

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

Im Geltungsbereich werden Gräben zur Entwässerung angelegt, die entsprechend dem natürlichen Gefälle verlaufen sollen. Das Wasser wird von dort nach Nordwesten, entsprechend der Topografie, in einen bestehenden Teich nördlich des Plangebiets geleitet werden, bevor es weiter in den nördlichen „Bäk“ ablaufen kann.

8.2.3 Elektrische Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie 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.

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, ein Abfallplatz eingerichtet, von welchem die Abholung durch den Entsorger erfolgen soll. Für Bewohner und Gäste stehen innerhalb des Areals Sammelstellen bereit.

8.3 Brandschutz

Die Gemeinde Blankenhagen verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Eine notwendige Erweiterung der Löschwasserkapazitäten wird im weiteren Verfahren geprüft. Hydranten für die Löschwasserversorgung liegen im Osten und Süden des Plangebietes. Der zusätzliche Einbau von Löschwasser-Zisternen wäre möglich.

Eine Stellfläche (nicht überbaubare Fläche) für die Feuerwehr unmittelbar vor der mit Reet gedeckten Scheune in So3 ist vorgesehen.

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 Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichten 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 der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow

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 mit der Möglichkeit für Veranstaltungen sowie des Betriebs einer Schank- und Speisewirtschaft sind zeitweilig zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Zur Eindämmung der Lärmimmissionen sind ein überdachter Innenhof in So4, Schallschutzschleusen und abgeschirmte Bereiche für Raucher geplant. Zudem sind 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 nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird in einen Graben

eingeleitet (s. 8.2.2 Regenwasser). 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. Mögliche Auswirkungen werden im weiteren Verfahrensverlauf untersucht.

• 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. Mögliche Auswirkungen werden im weiteren Verfahrensverlauf durch ein Gutachten untersucht.

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).

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.

Ein Artenschutzfachbeitrag wird im weiteren Verfahrensverlauf erstellt.

9. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger als Grundstückseigentümer auf Grundlage des § 12 BauGB vor Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) einen

Durchführungsvertrag schließen, der den Vorhabenträger zur Durchführung und Finanzierung des Vorhabens verpflichtet.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Blankenhagen, den _____

Detlef Kröger
Bürgermeister