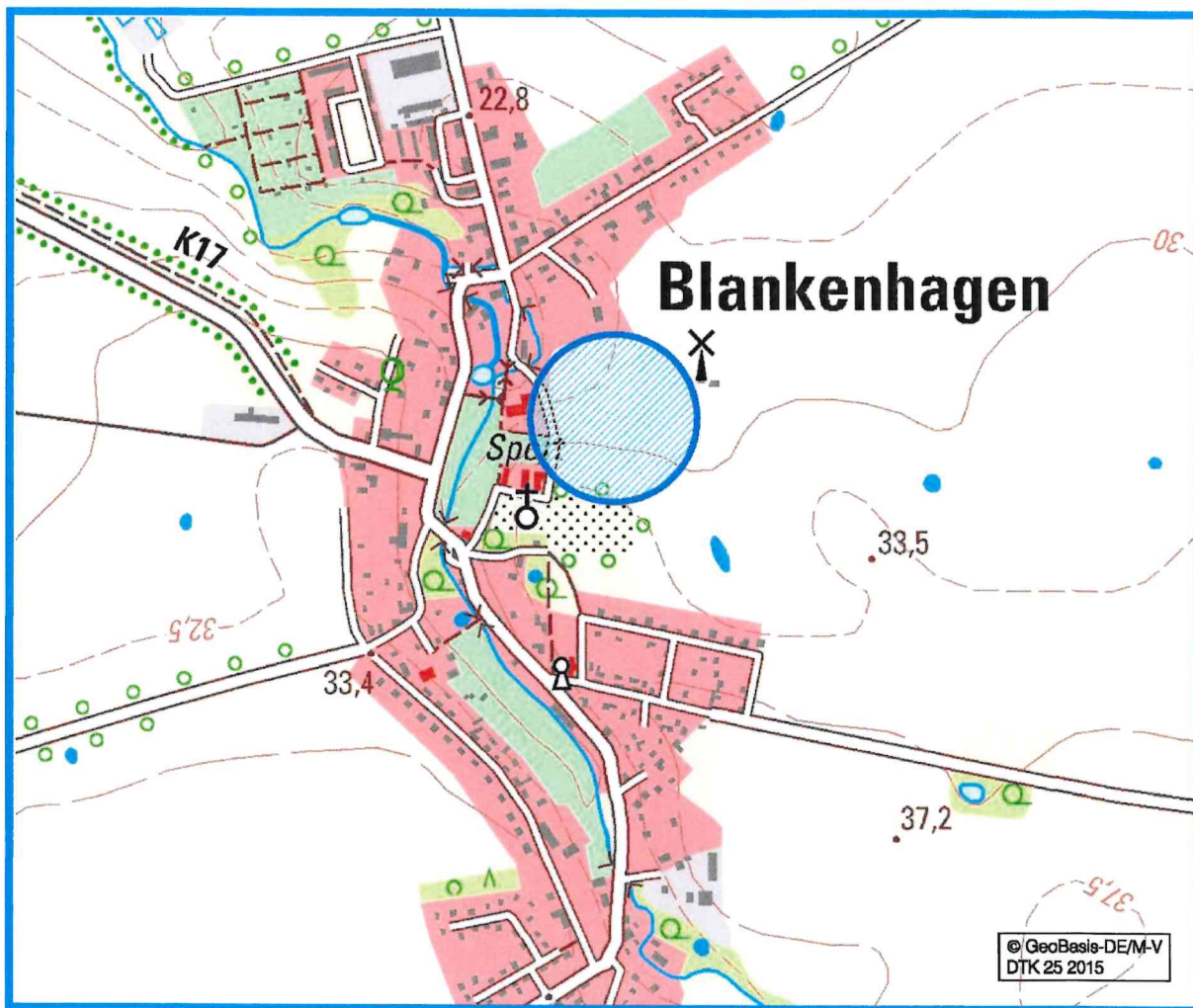




Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 3 „Gemeindezentrum Blankenhagen“ der Gemeinde Blankenhagen

Landkreis Rostock

östlich des Schulweges, nördlich der Dorfkirche und südlich der ehemaligen Windmühle


Kröger
Bürgermeister

Inhalt

1	ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	4

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde plant auf einer gemeindeeigenen Fläche östlich des Schulweges, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule Blankenhagen und zur Kindertagesstätte, ein Dorfgemeinschaftshaus als Veranstaltungs- und Begegnungsstätte, als Stätte für die Betreuung von Senioren und als Treffpunkt für Jugendliche und Vereine. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und steht derzeit für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Für die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Daher ist für das Gebiet östlich des Schulweges der Bebauungsplan Nr. 3 auf einer Fläche von ca. 1,2 ha aufgestellt worden. Festgesetzt wurde in der Hauptsache eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung, parallel mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Blankenhagen aufgestellt worden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden bisher unversiegelte **Bodenflächen** dauerhaft versiegelt. In den weiteren Bereichen ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen. Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen ist durch eine Begrenzung der GRZ unterhalb von 0,5 und eine flächensparende Erschließung möglich. Ein Ausgleich ist durch die ausgewiesenen Maßnahmenfläche und der damit verbundenen Reduzierung der Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung möglich.

Die Grundwasserflurabstände betragen mehr als 10 m. Damit ist das **Grundwasser** gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Mit der Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Unter Beachtung der großen verbleibenden Flächen auch innerhalb des Plangeltungsbereiches sind diese Auswirkungen als mittel einzuschätzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Der Blankenhäger Wallbach verläuft in ca. 50 m Entfernung. Indirekt kommt es zu Auswirkungen durch den Oberflächenabfluss in das Gewässer. Durch Maßnahmen der Rückhaltung lassen sich die Wirkungen auf das Gewässer minimieren.

Mit Versiegelung von Flächen sind folgende Auswirkungen auf das **Kleinklima** verbunden:

- Stärkere Erwärmung, Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur,
- Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung,
- Behinderung des horizontalen Luftaustausches,
- Erhöhung der Schadstoffemissionen und verzögerter Abzug von baubedingten Staub- und Abgasemissionen.

Die negativen Wirkungen sind aufgrund der eher geringen Flächengröße und der angrenzenden entlastenden Flächen als mittel einzuordnen. Durch die Bebauung mit dem Dorfgemeinschaftshaus und den weiteren Nutzungen ergeben sich maximal durch die Heizungsanlage geringfügige Schadstoffemissionen.

Durch Bebauung und Umnutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf gehen vorrangig intensiv genutzte, anthropogen genutzte **Lebensräume** wie Ackerfläche und Grünanlagen dauerhaft verloren. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ findet im Wesentlichen auf der vorhandenen Spielplatzfläche statt. Für die Maßnahmenfläche gilt das ebenfalls.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann insgesamt von einer mittleren Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entstehen mit Umsetzung der Bebauung **Eingriffe in Natur und Landschaft** nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz durch die Bebauung, Versiegelung und Umnutzung von Flächen. Die wesentlichen Eingriffe finden auf den intensiv genutzten Ackerflächen statt. Wertvollere Biotopstrukturen sind nur kleinflächig betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches. Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Hinweise auf das Auftreten gefährdeter Tierarten liegen nicht vor und sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich befindet sich am Rand der Ortslage und ein einem durch menschliche Nutzung über längere Zeiträume geprägten Bereich. Abiotische Sonderfunktionen sind nicht betroffen.

Der Ausgleich für Eingriffe durch Versiegelung und Umnutzung von Flächen erfolgt durch Schaffung einer Wiesenfläche mit Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie durch Abbuchung von Flächenäquivalenten von einem anerkannten Ökokonto.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in oder in der Nähe von **Europäischen oder nationalen Schutzgebieten**. **Geschützte Biotope** sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche reduziert sich der offene **Landschaftsraum** und die bauliche Prägung wird erhöht. Die Ausweisungen der Grün- und Maßnahmeflächen erhöhen den Strukturreichtum im Landschaftsraum und haben von daher keine negativen Wirkungen.

Das Plangebiet umfasst zum Teil Flächen, für die das Vorhandensein von **Bodendenkmalen** anzunehmen ist. Bei der Begehung sowie der Auswertung verfügbare Luftbilder konnten keine konkreteren Hinweise gefunden werden.

Von dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus sind keine erheblichen **Lärmemissionen** zu erwarten. Es kann maximal gelegentlich zu Geräuschemissionen im Rahmen von Veranstaltungen kommen. Eine Zunahme des Verkehrs ist im Tagesverlauf potentiell möglich, wird sich aber aufgrund der zentralen Lage in sehr engen Grenzen bewegen. Eine Belastung in den Wohngebieten ist von daher nicht zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt es bei der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in wesentlichen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Nutzung der Grünanlagen. Im nördlichen Bereich bleibt auch der Lagerplatz mit potenziellen Gefährdungen.

Die **Überwachung** und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zumeist geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Für das Grundwasser sind die Beeinträchtigungen aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate als hoch einzuschätzen. Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserversickerung können diese Beeinträchtigungen erheblich reduziert werden.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange der Denkmalpflege

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden sind. Die Hinweise zu vermuteten Bodendenkmalen wurde in die Begründung aufgenommen. Außerdem wird im Bebauungsplan auf mögliche archäologische Funde hingewiesen. Weitere Nachforschungspflichten bestehen seitens der Gemeinde nicht. Soweit bei nachfolgenden Baumaßnahmen Bodendenkmale angetroffen werden, greifen die Vorschriften des § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Danach besteht eine Anzeigepflicht bei Fund von Denkmalen gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde.

Belange der Landwirtschaft

Von Seiten des StALU Mittleres Mecklenburg ist darauf hingewiesen worden, dass der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken ist.

Durch den Bebauungsplan wird eine Landwirtschaftsfläche von ca. 1 ha in Anspruch genommen. Der Standort der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Nähe zu benachbarten Schule und zur Kindertagesstätte gewählt worden. Im näheren Umfeld dieser bestehenden Einrichtungen sind keine Flächen verfügbar, die anderweitig genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ist daher unumgänglich.

Die an gleicher Stelle ursprünglich für sportliche Anlagen vorgesehene Landwirtschaftsfläche ist im Rahmen der parallel durchgeführten FNP-Änderung nunmehr wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt worden. In der Gesamtbilanz verringert sich die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen in diesem Bereich um ca. 0,4 ha.

Belange berichtspflichtiger Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie(WRRL)

Das StALU Mittleres Mecklenburg hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 den berichtspflichtigen Blankenhäger Wallbach, ein Gewässer 2. Ordnung betreffen. Die Betroffenheit ergibt sich aus den Grundstücken, die zum Teil direkt am Gewässer liegen und zum anderen über die Nutzungsänderungen, die zu einem erhöhten Anfall von Regenwasser und Schmutzwasser führen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 werden die unmittelbaren Uferbereiche des Blankenhäger Wallbachs nicht in Anspruch genommen. Der Uferbereich des Blankenhäger Wallbachs ist von der Planung insoweit nicht unmittelbar betroffen. Eine Verschlechterung der Wasserqualität des Blankenhäger Wallbachs ist durch die Planung nicht zu erwarten. Zunächst wird eine Fläche von ca. 10.000 m² der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und damit auch der Nährstoffeintrag entsprechend verringert. Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und den übrigen Freiflächen kann als gering verschmutzt angesehen werden. Die überwiegende Nutzung der Freiflächen besteht aus Fuß- und Radwegen bzw. unbefestigten Flächen oder gering frequentierten Stellflächen.

Durch die Gemeinbedarfsfläche wird sich der Schmutzwasseranfall nicht wesentlich erhöhen da die zukünftigen Nutzer bereits beim Schmutzwasseranfall im Gemeindegebiet berücksichtigt sind.

naturschutzrechtliche Belange

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gegeben. So sollte bei der Bilanzierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Wertstufe 1,0 statt 0,0 und das Kompensationserfordernis 1,0 statt 0,3 betragen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend der Hinweise der Naturschutzbehörde korrigiert worden. Der Kompensationsflächenbedarf würde sich dadurch geringfügig um 36 m² erhöhen. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass es sich bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um den vorhandenen Wirtschaftsweg zur Mühle handelt.

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geht über den bestehenden Weg hinaus. Ein Ausbau des Weges ist weder vorgesehen noch erforderlich, weil er lediglich der Zuwegung zu dem vorhandenen Einzelgrundstück dient. Insofern wird von einer Erhöhung des Kompensationsflächenbedarfs abgesehen.

Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock verweist auf das Ziel 4.1(3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, wonach der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist. Die raumordnerischen Bedenken im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen werden jedoch aufgrund der funktionalen Zusammenhänge zwischen Dorfgemeinschaftshaus, Schule und Kita zurückgestellt. Damit stehen landesplanerische Belange der Bebauungsplansatzung nicht entgegen. Andere geeignete Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, stehen im Umfeld der vorhandenen Schule bzw. der Kita nicht zur Verfügung. Da das Dorfgemeinschaftshaus u.a. auch Treffpunkt für Jugendliche sein soll, ist der funktionale Bezug zur benachbarten Schule unerlässlich. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist daher nicht zu umgehen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird zum Teil dadurch kompensiert, dass im Rahmen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Blankenhagen Sportflächen im Außenbereich wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.