

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

sowie

über die Aufhebung der Klarstellungssatzung Wulfshäger Straße (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie

die Aufhebung der Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

## Satzung

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom .....

Arbeitsstand: 10.04.2021

\_\_\_\_\_  
Kröger  
Bürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
2.1	allgemeine Planungsgrundlagen	4
2.2	planungsrechtliche Grundlagen und Anwendungsvoraussetzungen für den Festlegungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.3	planungsrechtliche Grundlagen und Anwendungsvoraussetzungen für den Einbeziehungsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	5
<b>3</b>	<b>INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	<b>13</b>
4.1	Schutzgebiete	13
4.2	Bergbau	13
4.3	Trinkwasserschutzgebiete	13
4.4	Bodendenkmale	13
4.5	Altlasten	14
4.6	Kampfmittel	14
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB</b>	<b>14</b>
5.1	überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2	Mindestgrundstücksgrößen	14
5.3	Grünflächen	15
5.4	Wasserflächen	15
5.5	Maßnahmen zum Ausgleich	15
<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>17</b>
6.1	gesetzlich geschützte Biotopie	17
6.2	gesetzlich geschützte Einzelbäume	17
6.3	Landschaftsschutzgebiet Rostocker Heide und Wallbach	17
6.4	Ortsdurchfahrtsgrenze	17
6.5	Denkmale	17
<b>7</b>	<b>HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>ERSCHLIESSUNG DER EINBEZIEHUNGSFLÄCHEN</b>	<b>20</b>
8.1	verkehrliche Erschließung	20
8.2	leitungsgebundene Erschließung	20
8.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	22
<b>9</b>	<b>AUFHEBUNG VON INNENBEREICHSSATZUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>24</b>
10.1	Verfahrensart	24
10.2	Bisheriger Verfahrensablauf	25
<b>11</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>HINWEISE FÜR ZUKÜNFTIGE BAUVORHABEN</b>	<b>29</b>
12.1	Hinweise zur Erschließung der Einbeziehungsflächen	29
12.2	Grenznaher Raum	29

## 1 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER SATZUNG

Der Gemeinde Blankenhagen fehlen bebaubare Grundstücke, um den Bedarf insbesondere im Sektor des Einfamilienhausbaus, zukünftig 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	2018	2019
Mandelshagen	130	-	-	-	-	-	-	-	-
Blankenhagen	372	503	506	507	508	512	515	526	530
gesamt	502	503	506	507	508	512	515	526	530

Tab.: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Blankenhagen zwischen 2011 und 2019 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Wohnungen in Wohnheimen)

Der Wohnungszuwachs zwischen 2011 und 2019 betrug im Schnitt zwischen 3 und 4 WE pro Jahr. Aktuell sind keine Wohnungsbaupotenziale für den Einfamilienhausbau mehr vorhanden. Die jetzt noch verbliebenen einzelnen Baulücken sind tatsächlich am Wohnungsmarkt nicht verfügbar. Sie befinden sich überwiegend in Privathand und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Blankenhagen liegt außerhalb des Stadt-umland Raumes Rostock im ländlichen Raum, ohne zentralörtliche Einstufung. Nach Programmsatz Z4.1(2) REP-RR ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. Grundlage für die Ableitung des gemeindlichen Eigenbedarfs soll nach der Begründung zum Programmsatz Z4.1(2) dabei der statistisch erfasste Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2009 sein. Die Eigenbedarfsfestsetzungen orientieren sich dabei an der Geltungsdauer des REP-RR. Es wurde im August 2011 aufgestellt und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren, also bis zum August 2021.

Der Wohnungsbestand am 31.12.2009 umfasste:

- für Blankenhagen: 368 WE
- für Mandelshagen: 114 WE

gesamt: 482 WE. Unter Anrechnung der 3% Regelung war für den gemeindlichen Eigenbedarf ein Zuwachs von rund 15 Wohnungen anzusetzen. Diese vorgegebene Entwicklung ist hauptsächlich durch private Initiativen im Innenbereich durch das Schließen von Baulücken überschritten worden. Grund hierfür ist die dynamische Entwicklung der Gemeinde, die als Wohnstandort für die nachfolgende Generation der ortsansässigen Bevölkerung äußerst attraktiv ist. Die Gemeinde verfügt über eine zweizügige Grundschule mit Bibliothek, eine Kindertagesstätte, einen Bäcker, einen Arzt und einen Zahnarzt. Neu geschaffen wurde in jüngster Zeit neben dem bereits bestehenden Dorfgemeinschaftshaus „Am Anger“ in Mandelshagen nunmehr auch ein Dorfgemeinschaftshaus „Uns Dörphus“ in Blankenhagen. Es existiert ein Freizeit- und Kulturverein (Drei Dörfer zwischen den Wäldern e.V) sowie ein Sportverein (SV Wallbach e.V. Blankenhagen).

Der Ausbau der Trinkwasserversorgung ist vorangetrieben worden und aktuell steht der Breitbandausbau auf der Tagesordnung. Mit Stichtag 16.05.2019 waren in der Gemeinde insgesamt 84 Gewerbetreibende registriert.

Zur langfristigen Deckung des aktuellen und zukünftigen Wohnbedarfs über das Jahr 2021 hinaus ist es erforderlich, insbesondere für junge Familien entsprechende Wohnangebote zu machen. Bei der Bereitstellung von Baugrundstücken für junge Familien setzt die Gemeinde nicht auf die Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand, sondern möchte das Gemeindegebiet auf einzelnen, siedlungsnahen Flächen, moderat abrunden.

Die soll durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Gemeindehauptortes Blankenhagen erfolgen. Für die gesamte Ortslage Blankenhagen soll eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung 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.

Gleichzeitig mit der Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung sollen die Klarstellungssatzung Wulfshäger Straße und die Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges aufgehoben werden.

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

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **2.1 allgemeine Planungsgrundlagen**

Die Feststellungs- und Einbeziehungssatzung 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.

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 eine bestehende Satzung (Innenbereichssatzung „Am Feldrain“) ist vom Geltungsbereich ausgenommen worden. Hier bestehen bereits städtebauliche Regelungen die unangetastet bleiben sollen, weil sie planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung der Vorhaben im Geltungsbereich sind.

## **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 Festlegungsteil 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> und 220 m<sup>2</sup>. Die Baugrundstücke sind zwischen 651 m<sup>2</sup> und 1.237 m<sup>2</sup> 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 geprägten 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 <sup>2</sup> )	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 Wendepplatz), 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) : 2.815 m<sup>2</sup>
- nördlich der K 17 : 4.432 m<sup>2</sup>
- südlich der K 17 : 1.538 m<sup>2</sup>

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 ruderale 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 grenzt im Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Auf die Weiterführung in südliche Richtung bis zum Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Am Feldrain ist im 2. Entwurf mangels verkehrlicher Erschließung verzichtet worden.

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 m<sup>2</sup> und 220 m<sup>2</sup>. Die Baugrundstücke sind zwischen 469 m<sup>2</sup> und 1.302 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> und 818 m<sup>2</sup>. Die Baugrundstücke sind zwischen 769 m<sup>2</sup> und 6.297 m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	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 3.424 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup>. Die Baugrundstücke sind zwischen 820 m<sup>2</sup> und 2.919 m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	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 3.359 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> und 421 m<sup>2</sup>. Die Baugrundstücke sind zwischen 571 m<sup>2</sup> und 1.919 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 Einziehungsflächen:

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 Einbeziehungsflächen gibt, ist die Grenze des LSG in der Satzung dargestellt worden. Die Einbeziehungsflächen 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.

In der 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), am westlichen Rand naturbelassene Grünfläche
  - o nördlich der K 17: gemischte Baufläche (M5)
  - o südlich der K 17: gemischte Baufläche (M6) und 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 m<sup>2</sup>) und im Bereich südlich der K 17 (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) 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 weil mit geringem Erschließungsaufwand kurzfristig bebaubare Grundstücke bereitgestellt werden können.

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 Festlegungs- 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**

Im Bereich der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung sind Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um den Bereich der Kirche sowie um Flächen im Bereich des Hohlweges. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in die Satzung übernommen worden. Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

In der Ortslage Blankenhagen befinden sich darüber hinaus 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. Sollte bei den Bauarbeiten verunreinigter Boden oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) sind zu beachten.

## **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 Mindestgrundstücksgrößen**

Zur Anpassung der Satzung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und zur Durchsetzung einer angepassten dörflichen Bebauung, sind Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt worden. Die Mindestgrundstücksgrößen bewegen sich zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup>. Beim Nachweis über die Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße dürfen nur die Grundstücksflächen herangezogen werden, die sich innerhalb des Satzungsgebietes befinden.

### 5.3 Grünflächen

Im zentralen Bereich der Ortslage Blankenhagen ist eine naturbelassene Grünfläche festgesetzt worden. Es handelt sich im Wesentlichen um die Niederungsflächen im Verlauf der Bäk. 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. Hiervon ausgenommen sind zwei Flächen, die im Kompensationsverzeichnis des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen sind.

### 5.4 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.

### 5.5 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 worden<sup>1</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

<sup>1</sup> Eingriffsbilanz, zur Einbeziehungssatzung Blankenhagen, Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand: 30.11.2020

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 flurstücksbezogene Bilanzierung ist von folgendem Kompensationsflächenbedarf auszugehen:

**Einbeziehungsfläche „A“:**

Flurstück 458 : 16.970 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent

**Einbeziehungsfläche „B“:**

Flurstück 457 : 5.498 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent  
Flurstück 113 : 2.477 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent  
Flurstück 111 : 10.960 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent  
Flurstück 107 : 470 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent  
Flurstück 106 : 211 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent  
Flurstück 105 : 537 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent  
Flurstück 419 : 836 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent

**Einbeziehungsfläche „C“:**

Flurstück 357 : 3.210 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent

**Einbeziehungsfläche „D“:**

Flurstück 69 : 8.183 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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@ulrichshusen.de; verfügbar: 102.881 m<sup>2</sup> KFÄ; Agrarlandschaft.

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

## **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 in die Satzung aufgenommen worden. Da der Schutz der Bäume in den Einbeziehungsflächen A und B auf Grund der Lage in zukünftigen Hausgartenflächen mit Erlass der Satzung über das Naturschutzausführungsgesetz nicht mehr gegeben ist, für die Bäume ein Erhaltungsgebot festgesetzt 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.

### **6.5 Denkmale**

#### Baudenkmale

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende Baudenkmale:

- Pfarrhaus, Dorfstraße 23
- Kirche mit Friedhof, Dorfstraße
- Kriegerdenkmal 1914/18 und Gedenkstein 1813-1913, Volkshäger Str./ Ecke Dorfstraße
- Hallenhaus, Wulfshäger Str. 7.

Die Denkmale sind nachrichtlich in die Satzung aufgenommen worden.

### Bodendenkmale

Im Gemeindegebiet sind Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um den Bereich der Kirche sowie um eine Fläche im Bereich des Hohlweges.

Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

## **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 erstellt<sup>2</sup>.

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

1. wildlebenden 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende 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).
- 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

---

<sup>2</sup> Artenschutzfachbeitrag auf der Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand. 29.08.2019

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 Arten 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 der Tötung von Reptilien und Amphibien während der Baumaßnahmen ist durch Errichtung eines Reptilien- und Amphibiensauns an den Außengrenzen der Einbeziehungsflächen A und B, beginnend an der Kreisstraße DBR 14 im Süden, dann dem Geltungsbereich in Richtung Norden folgend, bis einschließlich der nördlichen Grenze der Einbeziehungsfläche A, das Einwandern von Individuen in die Einbeziehungsflächen zu verhindern. Soweit darüber hinaus auch südlich der Kreisstraße eine entsprechende Schutzmaßnahme erforderlich ist, soll der Reptilien- und Amphibienschutzzaun entlang der Kreisstraße DBR 14, beginnend an der Grenze des Flurstücks 107 im Westen bis einschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung M 3 im Osten errichtet werden.

#### Fledermäuse

Die alten Obstbäume auf den Flurstücken 113, 69 und 70 (Einbeziehungsflächen „B“ und „D“) und die Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser 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.

#### Grauammer, Bodenbrütende Vogelarten

Die Beräumung der Grünlandflächen und Ruderalfluren im Einbeziehungsbereich „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. Bei der zukünftigen Grundstücksbildung ist zu beachten, dass die sich aus den §§ 4 und 5 LBauO M-V ergebenden Anforderungen an die verkehrliche Erschließung der Grundstücke gegeben sind. Ansonsten sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens auf Grund der fehlenden Erschließung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht gegeben. Das der Erschließung dienende Flurstück 121 ist zwischen 5,50 m und 6,50 m breit. Der Weg erschließt derzeit nur 3 Grundstücke. Bei Einbeziehung der Fläche „A“ in den Innenbereich kann der Weg als Wohnweg nach Bild 25 RAST06 ausgebaut werden. Am nördlichen Ende sind Flächen für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen vorgehalten worden. Eine spätere Anbindung an den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4 ist durch die Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, möglich.

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 Wendeanlage entspricht in den Abmaßen etwa dem einseitigen Wendehammer nach Bild 57 RAST06 für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6 m zuzügl. Überhang von 1 m und geht in der befestigten Fläche noch darüber hinaus. Der Wendehammer ist nach Fahrversuchen durch das Entsorgungsunternehmen gebaut worden und für die Erschließung ausreichend.

Die Fläche nördlich der Kreisstraße DBR 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. Eine Zustimmung, Genehmigung oder Erlaubnis nach dem Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) ist nicht erforderlich. 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 DBR K 17 wird ebenfalls über die Kreisstraße erschlossen. Am östlichen Rand ist eine Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Hier kann ggf. ein Anschluss des Weges „Am Feldrain“ an die Kreisstraße DBR K 17 erfolgen.

Die zukünftigen Grundstücke in der *Einbeziehungsfläche „C“* können unmittelbar über den Kirchweg erschlossen werden. Der Kirchweg hat eine Flurstücksbreite von 6 m und ist daher für die Erschließung der hinzukommenden Baugrundstücke geeignet.

Die zukünftigen Baugrundstücke in der Einbeziehungsfläche „D“ können unmittelbar über den Siedlungsweg oder die Dorfstraße 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. In den einzelnen Einbeziehungsflächen werden voraussichtlich Ergänzungen bzw. Anpassungen der Anlagen notwendig werden. Zum Teil verlaufen in den Einbeziehungsflächen rechtlich gesicherte Leitungen auf den privaten Grundstücksflächen, die beachtet werden müssen.

In den Einbeziehungsflächen „A“, „B“, „C“ und „D“ ist der Anschluss weiterer Flächen an das bestehende Trinkwassersystem problemlos möglich. Teilweise verlaufen über die Einbeziehungsfläche „B“ Trinkwasserleitungen, die grundbuchrechtlich gesichert sind. Im Bedarfsfall muss eine Umverlegung auf Kosten des Verursachers vorgenommen werden. Die Einbeziehungsfläche „D“ wird von einer Hausanschlussleitung gequert. Eine Umverlegung sollte angestrebt werden.

In der Ortslage gibt es mehrere Fc-Hydranten für die Löschwasserentnahme, so dass bereits an einzelnen Stellen Löschwasser aus den öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung bereitgestellt wird. Die jeweilige Versorgungssituation in den Einbeziehungsflächen ist mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Die **Abwasserableitung** erfolgt im Trennsystem. Das *Schmutzwasser* wird in das öffentliche Schmutzwassernetz der Gemeinde Blankenhagen eingeleitet und in der Kläranlage behandelt. Für einzelne Einbeziehungsflächen werden Ergänzungen bzw. Anpassungen der Anlagen notwendig werden.

Der Anschluss der Einbeziehungsfläche „A“ an das Schmutzwassernetz bedarf einer besonderen Betrachtung, da der potenzielle Anbindeschacht mit einer Tiefe von unter 1 m sehr flach liegt.

Der Anschluss der Einbeziehungsfläche „B“ an das bestehende Freigefällesystem ist vorbehaltlich der Geländeverhältnisse möglich.

Der Anschluss der Einbeziehungsfläche „C“ an das bestehende Freigefällesystem ist trotz der Dimensionierung (150 PVC) möglich.

Der Anschluss der Einbeziehungsfläche „D“ an das Schmutzwasser-Freigefällesystem sollte ebenfalls möglich sein.

Die Ortslage Blankenhagen ist nur in kleinen Teilen durch öffentliche Anlagen zur Ableitung des *Niederschlagswassers* erschlossen. Für die Mehrzahl der Einbeziehungsflächen werden voraussichtlich Ergänzungen bzw. Anpassungen der Anlagen notwendig werden. Vorrangig ist das anfallende Niederschlagswasser nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Angrenzend an die Einbeziehungsfläche „D“ gibt es zwar ein Entwässerungssystem, dieses ist aber nur für die Straßenentwässerung vorgesehen und entsprechend ausgelegt.

Die **Elektroenergieversorgung** erfolgt aus dem öffentlichen Stromnetz der Gemeinde Blankenhagen. Konzessionsträger ist die E.DIS AG. Über die Einbeziehungsfläche „A“ verläuft zwischen den Grundstücken Behnkenhäger Str. 7 und 8 ein Niederspannungskabel. Es ist in der Satzung dargestellt und muss bei der Bebauung der Fläche beachtet werden.

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

Der Anschluss der Einbeziehungsfläche „A“ sowie der beidseitig der Behnkenhäger Straße gelegenen Abschnitte der Einbeziehungsfläche „B“ an das Erdgasnetz ist problemlos möglich. Gasleitungen liegen von der Einmündung Behnkenhäger Straße/DBR K 17 in allen Straßenabschnitten.

Die nördlich und südlich der Kreisstraße K 17 gelegenen Abschnitte der Einbeziehungsfläche „B“ sind erdgasseitig derzeit nicht erschlossen. Bei einer gewünschten Erdgaserschließung müssten die Gasleitungen von der Einmündung Behnkenhäger Straße/K 17 in westliche Richtung verlängert werden.

Die Einbeziehungsfläche „C“ kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Niederdruckgasleitungen liegen im nördlichen Abschnitt des Kirchweges und in der Volkshäger Straße. Auch die Einbeziehungsfläche „D“ kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Gasleitungen liegen in der Volkshäger Straße.

### **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 AUFHEBUNG VON INNENBEREICHSSATZUNGEN**

Mit der Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für die Ortslage Blankenhagen werden zwei bestehende Innenbereichssatzungen aufgehoben.

### Einbeziehungssatzung „Kirchweg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Einbeziehungssatzung „Kirchweg“ ist am 24.05.2001 in Kraft getreten. Mit der Einbeziehungssatzung „Kirchweg“ wurde eine angrenzende Fläche nördlich des Kirchweges in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Das Satzungsgebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Aus diesem Grunde wird das Satzungsgebiet in den Klarstellungsteil dieser Satzung aufgenommen. Am westlichen Ende der Einbeziehungssatzung „Kirchweg“ ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche diente dem Ausgleich von Eingriffsfolgen für den Fall, dass der Ausgleich nicht vollständig durch eine hintere Heckenpflanzung realisiert werden konnte.

Zunächst war in Höhe der Grundstücksversiegelung an der Grenze zur freien Landschaft eine Hecke mit Überhältern in einer Breite von 3-5 m aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in folgender Pflanzqualität zu pflanzen und zu pflegen: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm; Heister 2x verpflanzt, 150-200 cm. Für 2m<sup>2</sup> vorgesehener Versiegelung war 1m<sup>2</sup> Hecke zu pflanzen. Folgende Arten sollten verwendet werden: Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Eingrifflicher Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Wildrose, Holunder, Wolliger und Gewöhnlicher Schneeball.

Soweit die tatsächliche Versiegelung größer ist als es der vorzunehmenden Heckenpflanzung entspricht, sollte als weitere Ausgleichsmaßnahme pro angefangener 25 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gepflanzt werden. Auf diese Vorschriften ist in den Baugenehmigungen verwiesen worden. Die in der Satzung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in diese Satzung übernommen worden. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Fläche weiterhin für Ausgleichszwecke zur Verfügung steht, sollte die Ausgleichsverpflichtung noch nicht oder nicht vollständig erbracht sein.



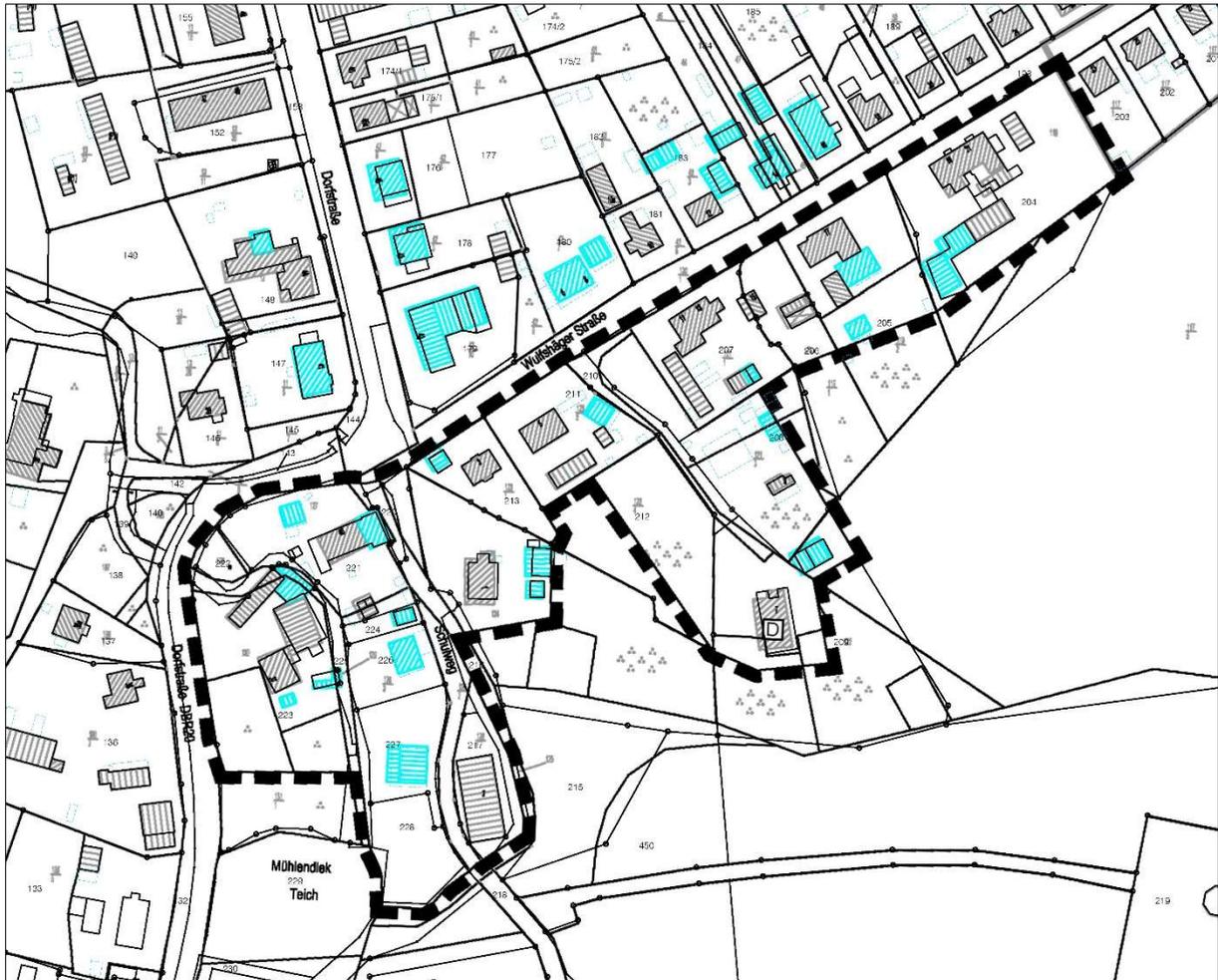


Bild 2: Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung „Wulfshäger Straße“

Die aufzuhebenden Satzungen sind in der vorliegenden Festlegungs- und Einbeziehungssatzung blau umrandet.

## 10 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

### 10.1 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.

## 10.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 24.05.2019 beschlossen, für die Ortslage Blankenhagen eine Festlegungs- und Einziehungssatzung 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 erfolgte in der Zeit vom 25.09.2019 bis zum 25.10.2019 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a, 18182 Gelbensande. Gleichzeitig wurde der Satzungsentwurf, mit Begründung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Artenschutzfachbeitrag ins Internet eingestellt. Die Unterlagen waren auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) während der Auslegungsfrist abrufbar.

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

Die Satzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Einziehungsfläche „B“ wurde gegenüber dem 1. Entwurf der Satzung deutlich reduziert und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend angepasst. Die Einziehungssatzung „Kirchweg“ sowie die Klarstellungssatzung „Wulfshäger Straße“ werden aufgehoben und deren Grenzen in der vorliegenden Satzung berücksichtigt. Daher wurde die Festlegungs- und Einziehungssatzung für die Ortslage Blankenhagen in der Zeit vom 18.02.2020 bis zum 19.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut beteiligt.

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Satzung erneut geändert worden:

- Verringerung der Einziehungsfläche B um ca. 800 m<sup>2</sup>
- Verringerung der Einziehungsfläche C um ca. 1.300 m<sup>2</sup>
- Verringerung der Einziehungsfläche D um ca. 1.800 m<sup>2</sup>
- Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Einziehungsflächen A und B
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen in allen Einziehungsflächen.

Aus diesem Grunde hat sie erneut in der Zeit vom 26.01.2021 bis zum 26.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

Am ..... hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander abgewogen. Gleichzeitig ist der Beschluss über die Festlegungs- und Einziehungssatzung gefasst worden.

## **11 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

### *Aufhebung der Klarstellungssatzung Wulfshäger Straße*

Hinweise zur Aufhebung der Klarstellungssatzung Wulfshäger Straße sind berücksichtigt worden. Die mit der vorliegenden Satzung festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist an den aktuellen baulichen Bestand angepasst worden. Der bisherige Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Wulfshäger Straße ist in der Satzung berücksichtigt und geringfügig angepasst worden. Die Klarstellungssatzung Wulfshäger Straße wird mit Erlass der Festlegung- und Einbeziehungssatzung aufgehoben.

### *Aufhebung der Einbeziehungssatzung „Kirchweg“*

Der Hinweis zur Aufhebung der Einbeziehungssatzung „Kirchweg“ wurde berücksichtigt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kirchweg“ wurde in die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung als Klarstellung übernommen. Die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes ist als Festsetzung beibehalten worden.

### *Aufhebung der Einbeziehungssatzung „Am Feldrain“*

Die Anregung zur Aufhebung der Einbeziehungssatzung „Am Feldrain“ wurde nicht berücksichtigt. Eine Aufhebung der Satzung ist nicht sinnvoll. Die Umsetzung erfolgt wegen des quere Leitungsbestandes (Wasser AZ 300) auf privaten Grundstücken lediglich verzögert. Zwischenzeitlich hat bereits eine Besiedlung des Satzungsgebietes begonnen (Flurstück 426/1), so dass eine Aufhebung der Satzung Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde auslösen würde. Langfristig ist zur Verbesserung der Erschließungssituation ein Anschluss der Straße „Am Feldrain“ an die Kreisstraße möglich.

### *Erschließbarkeit der Einbeziehungsfläche „A“*

Das der Erschließung der Einbeziehungsfläche „A“ dienende Flurstück 121 ist zwischen 5,50 m und 6,50 m breit. Der Weg erschließt derzeit 3 Grundstücke. Bei Einbeziehung der Fläche „A“ in den Innenbereich kann der Weg als Wohnweg nach Bild 25 RAST06 ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit versehen werden. Die hierfür notwendige Fläche ist in der Satzung reserviert worden. Sie ermöglicht den Bau eines einseitigen Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge nach Bild 57 RAST06. Darüber hinaus wurden Mindestgrundstücksflächen festgesetzt, so dass im Höchstfalle 2 zusätzliche Grundstücke gebildet werden können. Zukünftig werden also 5 Grundstücke über einen gemeinsamen Weg mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erschlossen.

### *teilweise unzureichende verkehrliche Erschließungssituationen in den Einbeziehungsflächen bzw. innerhalb der Ortslage Blankenhagen*

Von Seiten des Straßenverkehrsamtes ist darauf hingewiesen worden, dass hinsichtlich der Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen auch das unzureichende vorhandene Straßen- und Wegenetz in der Ortslage mit betrachtet werden muss. Insbesondere, wenn Straßen mit schmalen Fahrbahnen im Mischverkehrssystem ohne straßenbegleitende Fußwege oder ohne Wendeanlagen genutzt werden.

Die Hinweise können nur im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung für die gesamte Ortslage Blankenhagen berücksichtigt werden. Im Rahmen einer Festlegungs- und Einbeziehungssatzung ist dies nicht möglich. Festsetzungen sind nur für die einbezogenen Außenbereichsflächen zulässig und müssen sich auf „einzelne“ beschränken. Eine Prüfung über die verkehrliche Erschließung muss sich daher auf die Frage beschränken, ob die einbezogenen Flächen in ortstypischer Weise erschlossen werden können.

Das scheint für die jetzt einbezogenen Flächen der Fall zu sein, auch wenn sich nicht in jedem Fall ein normgerechter Straßenausbau mit straßenbegleitenden Gehwegen, sondern eher ein Ausbau als Verkehrsfläche im Mischungsprinzip verwirklichen lässt. Die minimalen Anforderungen der RAS 06 für Wohnwege mit einer Belegung von weniger als 400 Kfz/h (Bild 25) sind innerhalb der zur Erschließung heranzuziehenden Straßen und Wege durch die jeweils vorhandenen Flurstücksbreiten zwischen 5,50 m und 6,50 m in jedem Falle möglich. Ggf. sind Straßenbaumaßnahmen (Ausweichstellen) notwendig, die den Begegnungsfall ermöglichen. Diese können aber nicht in der Satzung selbst festgesetzt werden. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass eine ausreichende verkehrliche Erschließung nicht gesichert werden kann, ist das Vorhaben nicht zulässig. Die Satzung regelt lediglich den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ersetzt nicht die Prüfung einer ausreichenden Erschließung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

#### *Einbeziehung der Kleingartenanlage in den Innenbereich*

Der Hinweis zur Einbeziehung der Kleingartenanlage in den Innenbereich wurde nicht berücksichtigt. Bei der Kleingartenfläche handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die einer Bebauung (mit Ausnahme von Gartenlauben) nicht zugänglich ist. Die Einbeziehung in den Innenbereich ist daher nicht sinnvoll, es sei denn, sie soll einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden. Das scheidet aber aufgrund der zu beachtenden Ziele der Raumordnung aus. Im Gegensatz zu den übrigen einbezogenen Außenbereichsflächen, die als Grünflächen festgesetzt wurden, liegt die Kleingartenanlage außerhalb des äußeren Umrings des Siedlungsbereiches. Eine Einbeziehung bietet sich von daher nicht an.

#### *Prüfung der Auswirkungen der Kreisstraße DBR 17*

Hinsichtlich des Immissionsschutzes für die einbezogenen Flächen gilt folgende Rechtssituation:

Mit der vorliegenden Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen, von der Gemeinde festgelegt. Eine Aussage zur Art der Nutzung enthält die Satzung nicht. Die Festsetzung von Nutzungsarten ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Zukünftige Vorhaben auf den Einbeziehungsflächen unterliegen dem Anwendungsbereich des § 34 BauGB. Bei der Zulässigkeit von Vorhaben ist zunächst maßgebend, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BAUNVO enthaltenen Baugebiete entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). Ist das der Fall, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre oder nicht.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in der BauNVO enthaltenen Baugebiete ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist folgende Rechtslage maßgebend: Zugunsten eines neuen Vorhabens ist die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen, zu berücksichtigen. Ein Vorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden Immissionen angeht, in die derart vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Bebauung. Ein Vorhaben kann ggf. auch dann unzulässig sein, wenn es in einem Gebiet mit ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen errichtet werden soll, also z.B. unzumutbaren Immissionen ausgesetzt ist. Derzeit gibt es jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass in den Einbeziehungsflächen ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen. Auch sind künftige Vorhaben auf den Einbeziehungsflächen keinen stärkeren Immissionen ausgesetzt als die bereits vorhandenen Gebäude.

Die ebenfalls an der K 17 gelegenen Grundstücke (Behnkenhäger Str. 1c, 31, 31a) sind den gleichen Immissionen ausgesetzt. Die Kreisstraße DBR K 17, um die es bei der Einbeziehungsfläche „B“ geht, hat eine im Vergleich niedrige Verkehrsbelegung. Das wird bereits durch eine Inaugenscheinnahme deutlich und braucht keine tiefergehenden Untersuchungen.

Die Kreisstraße K 17 Blankenhagen/Rövershagen verbindet sich am Knoten Behnkenhäger Straße/Dorfstraße mit der K 20, die von Gelbensande bis zur L 191 führt. Die K 17 und die K 20 sind die zentralen Verkehrsachsen in Blankenhagen. Ein Großteil der dortigen Wohnhäuser liegt unmittelbar an diesen Verkehrsachsen. Dennoch kann nicht von ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden, da beide Verkehrsstrassen eine niedrige Verkehrsbelegung aufweisen.

Für die Gemeinde Blankenhagen ist, im Gegensatz zu den Gemeinden Bentwisch, Rövershagen und Gelbensande des Amtsbereichs Rostocker Heide, kein Lärmaktionsplan aufgestellt worden, weil die Gemeinde nicht von Umgebungslärm betroffen ist, welcher durch das Verkehrsaufkommen durch Hauptverkehrsstraßen verursacht wird.

Weitergehende Betrachtungen zum Immissionsschutz für die einbezogenen Außenbereichsflächen sind nicht erforderlich.

#### *Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände*

Entgegen den Anregungen sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht in der Satzung festgesetzt worden.

In einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Die Festsetzungsmöglichkeiten sind der Bauleitplanung entlehnt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Neben der eigentlichen baulichen Nutzung der Grundstücke ist auch die mit der baulichen Nutzung in Sachzusammenhang stehende Nutzung der Grundstücke Gegenstand der Bauleitplanung. Hierzu gehören u.a. Grünflächen, Versorgungsflächen, Verkehrsflächen u.s.w. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sind also nur dann zulässig, wenn sie die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereiten und leiten. Sämtliche im AFB genannten Vermeidungsmaßnahmen erfüllen nicht die o.g. Anforderungen an Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Sie beschreiben Tathandlungen (Untersuchung von Bäumen auf Fledermausbesatz und Brutstätten), bestimmen Zeiträume für die Planverwirklichung (Beräumung von Grünlandflächen, Rodung von Gehölzen) oder verweisen auf temporäre Einrichtungen, die wieder entfernt werden können (Amphibien- und Reptilienschutzzäune). Festsetzungen solcher Art sind unzulässig und können zur Unwirksamkeit der Satzung führen.

Hinzu kommt, dass auf Grund des Individuenbezugs, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließlich auf der Ebene der Vorhabenrealisierung angesiedelt sind. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung ist allenfalls zu prüfen, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen. In einem solchen Falle wäre die Satzung nicht realisierbar und damit unwirksam.

Dies ist hier aber nicht der Fall. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich durch die im AFB genannten Vermeidungsmaßnahmen umgehen. Die Satzung ist daher vollzugsfähig.

Zur Information an die zukünftigen Bauherren und die Genehmigungsbehörden ist auf die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in der Satzung hingewiesen worden. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen hierzu nicht.

### *Ziele der Raumordnung*

Zur Anpassung der Satzung an die Ziele der Raumordnung wurden die Einbeziehungsflächen bzw. die überbaubaren Flächen in den Einbeziehungsflächen deutlich verringert. Weiterhin wurden Mindestgrundstücksgrößen für alle einbezogenen Flächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ziel der Änderungen war es, dass Entwicklungspotenzial für den Wohnungsneubau derart zu begrenzen, dass in der Summe eine Wohnungsanzahl nicht überschritten wird, die einer analogen Anwendung der 3%-Regelung gemäß Programmsatz Z 4.1(2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, auch für den kommenden Planungshorizont entspricht.

Grundlage für diese Vorgehensweise war auch die Tatsache, dass Innenentwicklungspotenziale, die eine sofortige Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB in der Ortslage Blankenhagen möglich machen würden, nicht bestehen.

Die jetzige Fassung der Satzung ist das Ergebnis der hierzu stattgefundenen Abstimmungen zwischen der Gemeinde Blankenhagen, dem Amt für Raumordnung Region Rostock und dem Landkreis Rostock.

Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist Blankenhagen sinnvoll und angemessen städtebaulich abgerundet worden.

## **12 HINWEISE FÜR ZUKÜNFTIGE BAUVORHABEN**

### **12.1 Hinweise zur Erschließung der Einbeziehungsflächen**

Sofern zur Herstellung der Bebaubarkeit der Einbeziehungsflächen Maßnahmen zur Erweiterung oder Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen des WWAV notwendig werden, sind die entstehenden Kosten durch den jeweiligen Verursacher zu tragen.

Als Grundlage ist dafür zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Blankenhagen, der Nordwasser GmbH sowie dem WWAV ein Erschließungsvertrag erforderlich.

### **12.2 Grenznaher Raum**

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 14 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) im grenznahen Raum. Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase. Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern. Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt und gelten bundesweit.