

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Blankenhof

öffentlich

VO-40-BO-22-391-1

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

1. Abwägungsbeschluss zum Entwurf
 2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum geänderten Entwurf
-

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 27.09.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Finanzen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Blankenhof (Anhörung)	12.10.2023	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof (Entscheidung)	19.10.2023	Ö

Sachverhalt

Am 09.06.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ gefasst. Die Gemeindevertretung hat in der gleichen Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ soll die dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz ausgewiesene Fläche für eine Wohnbebauung freigegeben werden, denn in der Gemeinde gibt es weiterhin eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst somit die Gemarkung Chemnitz Flur 2 Flurstück 246/1.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden 2.752 m² Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022

öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.07.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert: Wegen der Abwasserleitung und dem zugehörigen Freihaltebereich war die Baugrenze im Norden zu verschieben. Der östliche Teil wurde aus dem Plangeltungsbereich genommen. Da die Flächen östlich der Straße Am Dorfplatz zwischenzeitlich voll bebaut sind, und die Straße Am Dorfplatz nicht zur Erschließung des aktuellen Geltungsbereiches genutzt werden muss, gibt es keine Erforderlichkeit mehr, dass dieser östliche Teil im Plangeltungsbereich der Änderung liegen muss. Der Plangeltungsbereich wird somit auf das Flurstück 246/1 beschränkt. Der Vorhabenträger hat seine Bebauung so geplant, dass zwei geschützte Bäume gefällt werden müssen. Da hier eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs fehlt, wurden 4 Bäume als Ersatz festgelegt.

Der geänderte Entwurf wird hiermit der Gemeinde zur Beratung und Billigung vorgelegt. Der bestätigte geänderte Entwurf ist danach öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Mitwirkungsverbot:

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof beschließt:

Abwägungsbeschluss:

1.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1) geprüft. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit sind von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die Verwaltung wird damit beauftragt die Abwägungsergebnisse mitzuteilen.

Offenlegungsbeschluss zum geänderten Entwurf:

2.

Der geänderte Entwurf der Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" wird in der vorliegenden Fassung vom September 2023 (*Anlage 2*) gebilligt und beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Form vom September 2023 (*Anlage 3*) gebilligt.

3.

Der geänderte Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" mit der Begründung sind öffentlich auszulegen ist. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

4.

Im beschleunigtem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anwendbar. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
<input type="checkbox"/>	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Anlage 1 Abwägungskatalog (öffentlich)
2	Anlage 2 Planzeichnung Entwurf (öffentlich)
3	Anlage 3 Begründung Entwurf (öffentlich)

Gemeinde Blankenhof
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN
nach § 2 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSMATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Gemeindevertretung vom

Aufgestellt:
Neverin/Neubrandenburg, den 27.09.2023

Amt Neverin					
Fachbereich Bau und Ordnung	Dorfstraße 36	17039 Neverin	Tel.: 039608-251 22	Fax: 039608-251 26	a.diekow@amtneverin.de
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Trautmann	Walwanusstraße 26	17033 Neubrandenburg	Tel.: 0395-5824051	Fax.: 0395-36945948	info@planungsbuero-trautmann.de

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	50Hertz Transmission GmbH	02.08.2022	
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	18.08.2022	
3.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt	08.08.2022	
4.	Bergamt Stralsund	17.08.2022	
5.	Flughafen Neubrandenburg Trollenhagen GmbH	07.09.2022	
6.	GDMcom GmbH	19.07.2022	
7.	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg	09.09.2022	
8.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	06.07.2022	
9.	Landesforst M-V	02.08.2022	
10.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	20.10.2022	Fristverlängerung bis 09.10.2022
11.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	05.09.2022	
12.	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	02.09.2022	
13.	Polizeipräsidium Neubrandenburg	11.07.2022	
14.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS	08.08.2022	
15.	Straßenbauamt Neustrelitz	23.08.2022	
16.	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.07.2022	
17.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH	23.08.2022	
18.	Deutscher Wetterdienst	10.08.2022	
19.	GASCADE Gastransport GmbH	20.07.2022	
20.	Amt für Raumordnung und Landesplanung MS	01.09.2022	

Nachbargemeinden:			
1.	Stadt Neubrandenburg	11.07.2022	nicht berührt
2.	Gemeinde Wulkenzin		
3.	Stadt Penzlin		
4.	Gemeinde Kucksee		
5.	Gemeinde Möln		
6.	Gemeinde Breesen		
7.	Gemeinde Zirzow		

Während der öffentlichen Auslegung vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 gingen nachfolgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein		
1.	Bürgergruppe	31.08.2022
2.		
3.		
4.		
5.		



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Glöckner Froeb

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
02.08.2022

Unser Zeichen
2022-004017-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
05.07.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcherding
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 108 00
Konto-Nr. 0223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 0223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



www.50hertz.com

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **50Hertz Transmission GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Anlagen von der 50Hertz Transmission GmbH betrieben werden oder geplant sind.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Nur per E-Mail k.wiedemann@amtneverin.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-I-0642-22	Herr Jelinek	0228 5504-4573	baudbwtoab@bundeswehr.org	18.08.2022

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
BEZUG Ihr Schreiben vom 05.07.2022 - Ihr Zeichen: E-Mail von 17:59 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jelinek

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAUDBWToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückschickt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-4573
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

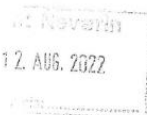
Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Bundeswehr zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.

**Staatliches Bau- und
Liegenchaftsamt Neubrandenburg**



004309 12.AUG.22



Staatliches Bau- und Liegenchaftsamt Neubrandenburg

Postfach 11 01 63, 17041 Neubrandenburg

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Bearbeitet von: Fred Vespermann
Tel.: +49 395 380 87813
AZ: L1411-NB-B1028-Chemnitz
BP 04 1. Änderung
Fred.vespermann@nb.sbl-mv.de

Neubrandenburg, 08.08.2022

**1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ der Gemeinde Blanken-
hof
hier: Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 06.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenchaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des o. g. Vorhabens kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenchaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 nicht zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Vespermann

Staatliches Bau- und Liegenchaftsamt
Neubrandenburg
Neustrelitzer Str. 121
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung: Landeszentalkasse M-V
Deutsche Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1130

Telefon: 0395 380-87801
Telefax: 0395 380-87901
poststelle@nb.sbl-mv.de
www.sbl-mv.de

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Bau- und Liegenchaftsamtes Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass das Staatliche Bau- und Liegenchaftsamt Neubrandenburg nicht betroffen ist von der Planung.



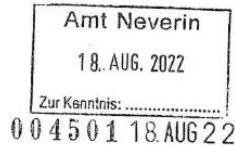
Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Neverin
für die Gemeinde Blankenhof
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de



Reg.Nr. 1903/22
Az. 512/13071/447-2022

Ihr Zeichen / vom
05.07.2022

Mein Zeichen / vom
Kr

Telefon
61 21 44

Datum
17.08.2022

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag


Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzhinweise: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund
Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bergamtes Stralsund** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung bergbauliche Belange sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund nicht berührt.

Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH
Flughafenstraße 10 · 17039 Trollenhagen

Amt Neverin
Fachbereich Zentrale Dienste
Kim Wiedemann
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	---		0395 4554-0		7. September 2022

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ der Gemeinde Blankenhof

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

von unserer Seite sind keine Einschränkungen im Zusammenhang des Baugebietes mit dem Flugbetrieb zu erwarten.

Dementsprechend haben wir in diesem Fall keine Einwendungen.

Freundliche Grüße

Ihre Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH


Alexander Karn

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt die Feststellung Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH, dass keine Einschränkungen der gemeindlichen Planung mit dem Flugbetrieb zu erwarten sind.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Neverin
 FB Zentrale Dienste, Frau Kim Wiedemann
 Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ansprechpartner **Ute Hiller**
 Telefon **0341/3504-461**
 E-Mail **leitungsauskunft@gdmcom.de**
 Unser Zeichen **PE-Nr.: 06301/22**
Reg.-Nr.: 06301/22
PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!
 Datum **19.07.2022**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof (Entwurf)

Ihre Anfrage/n vom: **an: Ihr Zeichen:**
 E-Mail **07.07.2022** **GDMCOM**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

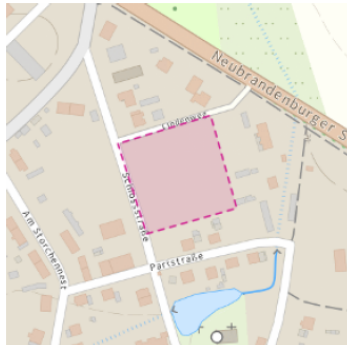
Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **GDMcom GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt die Feststellung der GDMcom GmbH, dass die Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH von der gemeindlichen Planung nicht betroffen sind, zur Kenntnis.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.582581, 13.153527

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof (Entwurf)**

PE-Nr.: 06301/22
Reg.-Nr.: 06301/22

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Herrn Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

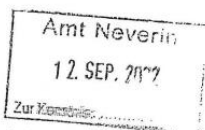
Ihre Ansprechpartnerin
Renée Zwingmann

E-Mail
renee.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-202

Fax
0395 5597-513

9. September 2022



004942 12 SEP 22

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ der Gemeinde Blankenhof
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Diekow,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 5. Juli 2022, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der
1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes „Dorfkern Chemnitz“ bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer
Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise oder Bedenken zum
vorliegenden Planungsstand (Stand 09.06.2022).

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Renée Zwingmann

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen,
Ausführungen und Hinweise der **Industrie- und Handelskammer
Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur
Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass es von Seiten
der IHK Neubrandenburg keine Bedenken oder weitere Hinweise be-
züglich der Planung gibt.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Neverin

Dorfstraße 36
DE-17039 Neverin

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202200494

Schwerin, den 06.07.2022

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.4 1. Änderung Dorfkern Chemnitz der Gem. Blankenhof

Ihr Zeichen: 6.7.2022

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56066 Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Telefax: (0385) 58848250030 Lübecker Straße 289
Internet: www.lverma-mv.de 19059 Schwerin
Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planungsbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.

Der Landkreis war am Verfahren beteiligt.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

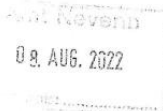


004245 08.AUG 22

Forstamt Neubrandenburg - Oelmühlenstraße 3 - 17033 Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstr. 36
17039 Neverin



Bearbeitet von: Frau H.Schülke

Telefon: 0395 / 569 184-13

Fax: 03994 / 235-407

E-Mail: Helvi.Schuelke@foa-mv.de

Aktenzeichen: FoA07-SB1/7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, den 02.08.2022

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Dorfkern Chemnitz“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §4 (2) und §2 (2) BauGB zum Entwurf (Stand August 2021)

hier: Stellungnahme Forstbehörde

Sehr geehrter Herr Diekow,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) geändert worden ist, wie folgt Stellung:

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten.

In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert wurde, ist nach §1 der WAbstVO M-V der gemäß §20 Abs.1 Satz 1 des LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltenen Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen. Diese wird in Fällen des §2, Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes ab der Traufkante gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 umfasst Teile des Dorfkernes von Chemnitz. Das Planungsziel ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen. Überplant wurden Grundstücke in der Flur 2, der Gemarkung Chemnitz und betrifft die Flurstücke 246/1 (teilweise), 246/3, 246/4, 246/5, 246/6 und 246/7.

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuer Nummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HIRA 2883

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Landesforst** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

In der Örtlichkeit ist deutlich ersichtlich, dass eine Anbindung zwischen Planfläche und Wald nicht vorhanden ist.
Forstlichen Belange werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Dorfkern Chemnitz“ nicht betroffen und es besteht nicht die Notwendigkeit der Einhaltung des 30 Meter Waldabstandes nach dem LWaldG M-V.

Unter Berücksichtigung, dass keine Waldbetroffenheit festgestellt wird, ist die Einhaltung des Waldabstandes nach §20 LWaldG M-V zu baulichen Anlagen, nicht relevant.
Durch die Planfestlegungen sind keine Konflikte im Sinne des LWaldG M-V ersichtlich.
Aus diesem Grund wird durch unsere Behörde das Einvernehmen zu der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Dorfkern Chemnitz“ der Gemeinde Blankenhof hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Harald Menning
Forstamtsleiter

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung forsthoheitliche Belange nicht berührt.

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 1 10264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Blankenhof
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Sascha Gloße

E-Mail: Sascha.Glosse@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.30 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2458
Fax: 0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		3175/2022-502	20.10.2022

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Dorfkern Chemnitz"

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat die Aufstellung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ beschlossen.
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde am 09.06.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: 09.06.2022) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. In der Ortslage Chemnitz gibt es lt. Begründung des o.g. Bebauungsplans eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten.
Daher beabsichtigt die Gemeinde Blankenhof daher mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ planungsrechtliche Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Das Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ umfasst 6.459 m².

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65906 IBAN: DE 57 15 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Woldiegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
---	---	---	--

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Mecklenburgische Sennplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 01.09.2022 liegt mir vor. Danach ist festzustellen, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung **entspricht**.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Das allgemeine Wohngebiet entspricht dem hingegen nicht.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Gemeinde zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

In der Planzeichnung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan ist immer auf die **aktuell gültige Rechtsgrundlage** zu verweisen. Eine Überprüfung und ggf. Korrektur ist daher notwendig.

Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 werden bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche Aussagen über bestimmte Abstände der **Baugrenzen** zur Grundstücksgrenze (an der Schlossstraße) getroffen.

Hier empfiehlt es sich eine Vermaßung der offensichtlich bewusst gewählten Abstände in der Planzeichnung vorzunehmen.

5. In der Begründung unter den Punkten „2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und „5.1. Ziele und Zwecke der Planung“ ist jeweils die Rede von 3 Wohngebäuden mit je 2 Wohnungen. Sie unterscheiden sich jedoch in der Tatsache, dass bei dem einen lediglich die Möglichkeit für solche Gebäude geschaffen werden soll, beim anderen die „Fläche für 3 Wohngebäude mit je Wohnungen erschlossen werden“ soll. Die Gemeinde muss sich daher konkret positionieren, ob tatsächlich diese 3 Wohngebäude mit je 2 Wohnungen vorgeschrieben werden sollen.

Begründung:

Der Hinweis zur unverzüglichen Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Dem wird gefolgt.

Dem wird gefolgt.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin darauf einzugehen, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan neben dem Wohnen auch weitere Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet und nach § 5a Abs. 2 BauNVO zulässt. Demnach könnten bspw. bestimmte Betriebe dort ansässig werden. Ob dies mit dem Ziel dieser Planung vereinbar ist, hat sich die Gemeinde Blankenhof auseinanderzusetzen.

6. In der Planzeichnung sind für das allgemeine Wohngebiet sowie für das dörfliche Wohngebiet unterschiedliche Nutzungsschablonen verwendet. Im allgemeinen Wohngebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, aber die offene Bauweise hingegen nicht. Im Gegenzug besteht die Frage, ob im dörflichen Wohngebiet nicht nur Einzel- und Doppelhäuser, sondern auch Hausgruppen zulässig sein sollen.

Zur Klarheit sind daher die Nutzungsschablonen zu ergänzen. Weiterhin ist die betroffene Angabe der Rechtsgrundlage in der Zeichenerklärung zu korrigieren bzw. anzupassen.

7. Entlang des Lindenweges verläuft eine, gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe. Die geschützte Baumreihe ist vor jeglicher Beeinträchtigung durch Bebauung oder Baugeschehen zu schützen. In der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes wurden die zu erhaltenden Straßenbäume in den Planfestsetzungen mit aufgenommen. In der 1. Änderung über den Bebauungsplan werden sie nur als Hinweis mit unvollständiger Rechtsgrundlage aufgenommen. Es ist daher zu empfehlen, dies aus der Ursprungsplanung zu übernehmen.

8. In der Begründung bzw. Planzeichnung wurde unzureichend auf die bestehenden Versorgungsleitungen eingegangen. Es folgt daher die Frage, ob bspw. die Gashochdruck- bzw. Wasserleitung überbaut werden darf. Sollte dies nicht der Fall sein, muss die Gemeinde in seiner Satzung darauf eingehen. Weiterhin ist es nicht verständlich, weshalb der Eigentümer einer Versorgungsleitung in der Planzeichenerklärung namentlich genannt wird. Bei einer Namensänderung oder Verkauf an einem Dritten, entspricht die Darstellung im Plan nicht mehr der Realität. Zudem soll lt. Aussagen in der Begründung geklärt werden, ob eine Umverlegung der TW-Leitung möglich ist. Was passiert, wenn dies nicht möglich ist? Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist daher zu empfehlen.

9. In der 1. Änderungen zum Ursprungsplan wurden bestimmte Festsetzungen aus dem ehem. Mischgebiet, wie bspw. die maximale Höhe der baulichen Anlagen oder die Baulinie, gestrichen oder verändert. Hierzu ist jeweils in der Begründung der 1. Änderung einzugehen. Die Notwendigkeit bzw. Bestimmtheit ist dem zu entnehmen.

Dem wird gefolgt.

Die gesetzlich geschützte Baumreihe liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs und wurde deshalb nur als Hinweis aufgenommen.

Die Stadtwerke haben in ihrer Stellungnahme vom 12.10.2022 erklärt, für welche Leitungen Leitungsrechte in welcher Breite gesichert sind. Diese werden nun in die Planung eingestellt.

Die angesprochene Trinkwasserleitung ist stillgelegt.

Die Baulinie ist mit dem Wegfall der Platzsituation städtebaulich nicht mehr begründbar, weshalb sie durch eine Baugrenze ersetzt wird. Die Höhe war im Ursprungsbebauungsplan doppelt festgesetzt. Im Allgemeinen wird die Zahl der Vollgeschosse oder alternativ die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe wird zusätzlich in die weitere Planung eingestellt.

II. Bedenken und Anmerkungen

1. Gehölzschutz

Nach Auswertung des Luftbildes ist weiterhin festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nahe des Baufeldes weitere Laubbäume als Einzelbäume stehen.

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort alle Bäume mit Stammumfängen ab 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt, ausgenommen Obstbäume und Pappeln.

Der Schutzbereich geschützter Bäume umfasst den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m).

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.

Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.

2. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

Im ursprünglichen B-Plan ist die breitflächige Versickerung zur Beseitigung des Niederschlagswassers angegeben. Diese Vorgabe ist für die geplante Änderung zu prüfen, folgende Punkte sind dabei zu beachten:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet (dies tut der B-Plan Nr. 4) bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ge-

Die fachtechnischen Hinweise zum Gehölzschutz werden zu Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.

Die fachtechnischen Hinweise zum Niederschlagswasser werden zu Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.

nutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 (Versickerung) oder A 102 (Einleitung in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) **zwingend vor Baubeginn** zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Munkelberg, Tel. 0395 57087-2952, E-Mail: thomas.munkelberg@lk-seenplatte.de.

3. Bodenschutz / Abfallrecht

Um dem Vorsorgegrundsatz des § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V zu genügen, wird der Gemeinde Blankenhof aufgrund fehlender Aussagen zum Bodenschutz und Abfallrecht empfohlen, in die Begründung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Dorfkern Chemnitz" in den Punkt 6. „Planinhalt“ einen Unterpunkt zum Abfallrecht und Bodenschutz zusätzlich aufzunehmen:

Abfallrecht und Bodenschutz:

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.

Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.

Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die Hinweise aus bodenschutz-/abfallrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch den Vorhabenträger und seine Beauftragten zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschutttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

4. Denkmalrecht

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs.1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Folgende Änderungen sind in den vorliegenden Unterlagen vorzunehmen.

„Planzeichnung (Teil A)“:

Das o. g. Bodendenkmal ist auf den Flurstücken 218/1, 246/1, 246/3, 246/4, 246/5, 246/7 der Flur 2 bekannt. Die Markierung in den Planunterlagen ist entsprechend zu berichtigen.

„Textliche Festsetzungen (Teil B)“:

Punkt 1.0 „Hinweise“ ist in diesem Zusammenhang wie folgt abzuändern:

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb des bekannten Bodendenkmals können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Ansprechpartnerin: Frau Schanz) unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass nun der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans zum Bodendenkmal gehört. Die Nachrichtliche Übernahme wird entsprechend geändert.

„Begründung“:

Punkt 6.7 „Nachrichtliche Übernahmen“ ist wie folgt abzuändern:
Ob das bekannte blaue Bodendenkmal oder Teile davon sich im Bereich des Bebauungsplans befinden und bei den Erdarbeiten verändert werden, ggf. deshalb archäologische Maßnahmen notwendig werden, konnte von der unteren Denkmalschutzbehörde nicht ermittelt werden.

Eine vorhabenbezogene Detailabstimmung zum Umgang mit den Bodendenkmalen, insbesondere zu archäologischen Maßnahmen wie die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartnerin: Frau Schanz, Landesarchäologie, Tel.: 0385-58879681). Ergibt die Detailabstimmung mit dem Landesamt, dass archäologische Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans notwendig werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises darüber zu informieren.

5. Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. In Begründung sind keine Einschränkungen der Baukonstruktion festgelegt, was ein Bedarf von 96 m³/h erfordert abzudecken.

Eine private Verkehrsfläche muss die Bedingungen des § 4 LBauO M-V erfüllen um eine Bebauung zu ermöglichen.

6. untere Verkehrsbehörde

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw.

Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbausträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrseinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen. Die Photovoltaikanlagen sind so auszurichten/anzulegen, dass es zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer, auf den um- bzw. anliegenden Straßen und Wegen, kommen kann.

7. Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung

Bauvorhaben sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke bzw. Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft GmbH (TAB) zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Blankenhof vorzunehmen.

Das BauGB enthält keine Ermächtigungsgrundlage in der Begründung Einschränkungen der Baukonstruktion festzulegen. Die Pflichtaufgabe der Gemeinde bezieht sich auf den „kleinen“ Löschwasserbedarf. Wählt ein Bauherr eine überwiegend andere Bauart, die einen mittleren oder großen Löschwasserbedarf nach sich zieht, sind neben der Beachtung bauordnungsrechtlicher Aspekte (z. B. Abstände bei Reetdächern) auch die Bereitstellung des erhöhten Löschwasserbedarfs zu sichern. Die Bauflächen im dörflichen Wohngebiet östlich der privaten Verkehrsfläche sind bereits bebaut.

Die Hinweise aus verkehrsrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch den Vorhabenträger und seine Beauftragten zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.

III. Sonstiges

1. Bei der Zeichenerklärung bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist das allgemeine Wohngebiet dem **§ 4 BauNVO** zuzuordnen.
2. Im Punkt 2.3. der Begründung wurde mehrmals auf eine Rechtsgrundlage verwiesen. Diese waren oftmals unvollständig und sind daher zu vervollständigen.
3. Im Punkt 3.2. der Begründung zum Bebauungsplan ist der Satzaufbau zu kontrollieren.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Dem wird gefolgt.

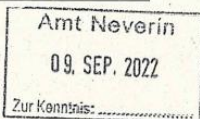
**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin



004929 09 SEP 22

Ihre Nachricht vom: 04.07.2022
Bearbeiter: Herr Dr. Mulsow (Abt. 5)
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG- 22217-510
Tel.: 03843 777-510 (Abt. 5)
Fax: 03843 777-9888
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 05.09.2022

E-Mail: K.Wiedemann@amtneverin.de

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.

Im Auftrag

K. Fleisch

Vorhaben

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)

Folgende Unterlagen liegen zur Prüfung vor:

- [1] Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“, Stand: Entwurf 09.06.2022
- [2] Gemeinde Blankenhof, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“, Begründung, Stand: Entwurf 09.06.2022

Aus Sicht des Lärmschutzes wird auf Folgendes hingewiesen:

- Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist bezüglich des Schallschutzes die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 anzustreben. Für all-gemeine Wohngebiete betragen diese 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für

Hausanschrift:
Guldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-109
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltreaktivitätsüberwachung,
Küstengebietserhebungen
Badenstraße 18
19439 Stralsund
Telefon: 03831 698-0
Telefax: 03831 698-667

Hausanschrift:
Bohnenlager
Büster Chaussee 13
19409 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451060

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeschutz
Paulsboher Weg 1
19091 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformationen:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DS-G M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung.mv.de/Datenschutz.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die fachtechnischen Hinweise bezüglich möglicher Munitionsfunden werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung eingestellt.

Kern-, Dorf- und Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, wobei diese bereits auf den Rand der Baufläche zu beziehen sind.

- Zur Abschätzung der Einhaltung der o. g. Orientierungswerte wurde in [2] die Lärmkarte MV herangezogen. Seitens des LUNG wird darauf hingewiesen, dass die Lärmkarte, die auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie berechnet wird, nur einen orientierenden Charakter hat.
- Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie ergeben an der Grundstücksgrenze des Mischgebietes folgende Lärmindizes:

$L_{DEN} \rightarrow 55$ bis 60 dB(A)

$L_{Night} \rightarrow < 50$ dB(A)

Ein Vergleich der Werte aus der Lärmkartierung mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 zeigt, dass diese an der Grundstücksgrenze voraussichtlich eingehalten werden.

- Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich der Lärmindex L_{DEN} nicht auf den Beurteilungsraum „tags“ bezieht, sondern einen 24-Stunden-Mittelwert (DEN = Day/Evening/Night) darstellt. Dies sollte unter Punkt 6.5 in [2] bei der Abbildung 1 geändert werden.

Das LUNG sieht eine weitergehende schalltechnische Beurteilung als nicht erforderlich an.

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern eine schalltechnische Beurteilung als nicht erforderlich ansieht.

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
16430 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-967

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüder Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserenahmeentgelt
Pauscher Weg 1
16061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeines Datenschutzeinfachformat:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DGG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.naturschutz.mv.de/Datenschutz.

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
 Fachbereich Bau und Ordnung
 Dorfstraße 36
 17039 Neverin

Neubrandenburger
 Stadtwerke GmbH
 Geschäftsführung
 Vorstand:
 Ingo Meyer
 Reinhold Hill
 Aufsichtsrat
 Vorsitzende
 Dr. Diana Kuhk
 John-Schehr-Straße 1
 17033 Neubrandenburg
 Tel. 0395 3500-0
 Fax 0395 3500-118
 www.neu-sw.de
 info@neu-sw.de
 Sparkasse
 Neubrandenburg-Demmin
 IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
 BIC NWLAD21HES
 Amtsgericht
 Neubrandenburg
 HRB-1194
 USt-IdNr.
 DE137270540

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	05.07.2022	0395 3500-567	Janett Köhler	2. September 2022
			Technische Investitionen	

**Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof
 Unser Auftrag Nr.: 1617/22**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 05.07.2022 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab).

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die tab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.*

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH unter Hinweisen grundsätzlich keine Einwände gegen die gemeindliche Planung hat.

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 2. September 2022
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof
Unser Auftrag Nr.: 1617/22

Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Kennzeichnung Leitungsrechte

In dem Bereich des B-Planes existieren dingliche Leitungsrechte für das Medium Schmutzwasser (Schutzstreifenbreite 4 m) auf den Flurstücken 246/1, 246/3 und 246/4 (Gemarkung Chemnitz, Flur 2), für das Medium neu-mediant (Schutzstreifenbreite 2 m) auf dem Flurstück 246/1 sowie für das Medium Gas (Schutzstreifenbreite 4 m) auf dem Flurstück 246/1.

Die vorhandenen Leitungen sind teilweise im B-Plan eingezeichnet. Es fehlt jedoch der Schmutzwasserkanal entlang der nördlichen Grenze, parallel zum Lindenweg.

Die bestehenden Leitungsrechte und auch die nicht gesicherten Leitungstrassen für die Medien Abwasser, Gas, Trinkwasser und neu-mediant sind im B-Plan mit der Flächenkennzeichnung für „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten neu.sw“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB) festzusetzen. Einer Überbauung wird nicht zugestimmt.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im angefragten Maßnahmenbereich befindet sich kein Anlagenbestand der öffentlichen Stromversorgung/Straßenbeleuchtung von neu.sw.

Gasversorgung

Unter Beachtung nachstehenden Hinweisen wird dem Vorhaben zugestimmt.

Auf dem Grundstück 246/1 befinden sich eine Gas-Mitteldruckleitung da 110 PE und Anschlusspunkte von Hausanschlussleitungen da 32 PE von neu.sw (nicht E.DIS – bitte Planzeichnung korrigieren). Für diesen Leitungsabschnitt gibt es eine Dienstbarkeit, welche beim Verkauf des Grundstückes ihre Gültigkeit behalten muss. Es ist keine Überbauung unserer Anlagen zulässig. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind einzuhalten.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserversorgungen.

Im Geltungsbereich befindet sich in der Schlossstraße eine Trinkwasserversorgungsleitung da 125 x 11,4 PE in den westlichen Nebenanlagen. Im Bereich der Straßen Lindenweg sowie Am Dorfplatz verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen da 90 x 8,2 PE in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Weiterhin sind diverse Trinkwasserhausanschlüsse sowie stillgelegter Altbestand vorhanden. Die in der Planzeichnung des B-Plans eingetragene vorhandene Trinkwasserleitung auf den Flurstücken 246/7 und 246/1 (Gemarkung Chemnitz, Flur 2) ist bereits außer Betrieb. In der Straße Am Dorfplatz befinden sich zwei Trinkwasserhausanschlussleitungen, die in einem Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 246/3 enden. Der Wasserzählerschacht sowie die davon abgehenden

Die existierenden Leitungsrechte werden in die Planung eingestellt.

Dem wird gefolgt.

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
 vom 2. September 2022
 an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
 Betreff 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof
 Unser Auftrag Nr.: 1617/22

Trinkwasserhausanschlüsse für die Flurstücke 246/5 und 246/7 sind Kundenanlagen und befinden sich nicht in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Sollte für den Standort eine Trinkwasserversorgung erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw die Machbarkeit, u. a. im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, verfügbare Netzkapazitäten und Trassenkorridore sowie eine kontinuierliche Wasserentnahme. Im Falle einer Netzerweiterung ist ein Investitionssicherungsvertrag zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw abzuschließen und es erfolgt die Erhebung eines Baukostenzuschusses. neu.sw entscheidet in diesem Zuge auch über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze.

Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,5 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind.

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich B-Plan Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" nicht. In der Blankenhofer Straße Ecke Schlossstraße (gegenüber vom Landhotel) befindet sich ein Feuerlöschhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 6 m³/h.

Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 befinden sich öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab), für die die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) die Betriebsführung übernimmt.

Für die Schmutzwasserkanäle mit den Dimensionen DN 150 bzw. DN 200 aus PVCU (FS 246/1, 246/3 und 246/4, Gemarkung Chemnitz, Flur 2) existieren dingliche Leitungsrechte. Die Schutzstreifenbreite beträgt 4 m. Eine Überbauung dieser Anlagen einschließlich der Schutzstreifen ist nicht zulässig.

Im südlichen Bereich des Flurstückes 246/1 befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 aus PVCU einschließlich Schacht (2030022295), welcher sich im Baufeld befindet. Für diesen Kanal wurde noch kein Leitungsrecht im Grundbuch zugunsten der tab eingetragen, da es sich um einen grundstücksbezogenen Anschlusskanal handelt. Auf die Flächenkennzeichnung des Leitungsrechts im B-Plan kann unter folgenden Bedingungen verzichtet werden: Sollte die Kanalhaltung für die Grundstücksentwässerung nicht mehr genutzt werden und außer Betrieb sein, so wird diese auf Kosten des Erschließungsträgers/Grundstückseigentümers zur Schaffung von Baufreiheit zurückgebaut. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Kanalhaltung als zukünftigen Anschlusskanal für die Schmutzentwässerung des Grundstücks zu nutzen. In diesem Fall erfolgen auf Kosten des Erschließungsträgers/Grundstückseigentümers ggf. erforderliche Teilrückbauleistungen und/oder gemäß Satzung die Errichtung eines neuen Übergabeschachtes an der Grundstücksgrenze.

Die in der Planzeichnung Blau gekennzeichnete nördliche Baugrenze im Bereich „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) ist um etwa 3 m Richtung Süden zu verschieben, um eine Überbauung der v. g. Schutzstreifen zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Schmutzwasserkanal auf Kosten des Erschließungsträgers umzuverlegen.

Dem wird gefolgt.

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw
vom 2. September 2022
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof
Unser Auftrag Nr.: 1617/22

Die Bebauungen Am Dorfplatz 1-3 sind bereits an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

Für die Herstellung der Hausanschlüsse auf dem Flurstück 246/1 sind Entwässerungsanträge durch die Grundstückseigentümer an die tab zu stellen.

Das B-Plangebiet ist niederschlagswassertechnisch nicht erschlossen. In der Schloßstraße befindet sich eine Straßenentwässerung DN 300 PP. Eine Verwertung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist anzustreben, wenn die Bodeneigenschaften dies zulassen.

Bei der Änderung des B-Planes ist neu-wab erneut zu beteiligen.

Fernwärmeverteilung

Im gekennzeichneten Planbereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

neu-medianet GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten.

Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/Schachtschein einzuholen.

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw (Tel. 0395 3500-694) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Da die Ortslage Chemnitz in das Breitbandausbauprojekt MSE24_22 fällt, werden dort neue Telekommunikationstrassen geplant, beantragt und gebaut.

Diese Maßnahmen werden voraussichtlich im 3. Quartal 2023 abgeschlossen sein.

Aus diesem Grund sind immer fortlaufend Leitungsauskünfte einzuholen.

Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Seite 5 zum Schreiben von neu.sw
vom 2. September 2022
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof
Unser Auftrag Nr.: 1617/22

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.

Freizeichnungshinweise

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Versorgungseinrichtungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungseinrichtungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzauskunfterteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzauskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Anke Schmidt


Janett Köhler

Anlagen
digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien



Polizeiinspektion Neubrandenburg, Beguinenstraße 2, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachb. Zentrale Dienste

z.H. Frau Wiedemann

bearbeitet von: PHK Engel
Telefon: 0395 5582 5120
Telefax:
E-Mail:
Aktenzeichen:

Neubrandenburg, 11.07.22

Beteiligung gem. § 4(2) BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans zum B-Plan Gemeinde Blankenhof, 1.Änderung B-Plan 4 "Dorfkern Chemnitz"

Hier: Stellungnahme der Polizeiinspektion Neubrandenburg

Sehr geehrte Frau Wiedemann,

mit Ihrer E-Mail vom 06.07.2022 haben Sie die Polizeiinspektion Neubrandenburg um Stellungnahme zum o. g. Bauvorhaben gebeten.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden keine Anmerkungen zum Bauvorhaben gemacht.

Es bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Im Auftrag

Stephan Engel

Polizeihauptkommissar

PI NB, Sachb. Verkehr

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Neubrandenburg
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:
Polizeiinspektion Neubrandenburg
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg

Telefon: +49 395 5582 0
Telefax: +49 395 5582 5006
E-Mail: pi.neubrandenburg@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Polizeipräsidiums Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen.

004291 11.AUG.22

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Telefon: 0395 380 69-153
Telefax: 0395 380 69-160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Koß
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c
0201/5122
Reg.-Nr.: 189 - 22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 08.08.2022

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ der Gemeinde
Blankenhof**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Ob ein Altlastenverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen


Christoph Linke
Amtsleiter

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern durch die gemeindliche Planung nicht betroffen sind.

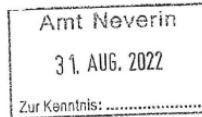
Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 8 · 17235 Neustrelitz

Amt Neverin
Fachbereich Zentrale Dienste
Dorfstraße 36

17039 Neverin



Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311
Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de
Az: 1331-555-23

00470631.AUG.22

Neustrelitz, den 23. August 2022

Tgb.-Nr. 1636 / 2022

**Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“, der Gemeinde Blankenhof
Ihre Email vom 05. Juli 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o. a. Entwurf des Bebauungsplanes habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Beabsichtigt ist die Bereitstellung weiterer Flächen zur Errichtung von Wohnflächen in Chemnitz.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung berührt keine Bundes- bzw. Landesstraßen, die durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet werden. Demnach wird die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung nicht berührt.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen.

Demzufolge bestehen seitens der Straßenbauverwaltung gegen den vorgelegten Entwurf der o.g. 1. Änderung der Gemeinde Blankenhof mit dem Stand 09.06.2022 keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Karsten Schrweide

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Straßenbauamtes Neustrelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz keine Bedenken zur gemeindlichen Planung bestehen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438 Wolgast

Amt Neverin

Dorfstraße 36
17039 Neverin

André Richter | PTI 23 Betrieb1 Wolgast
0171 5618270 | Andre.Richter@telekom.de
8. Juli 2022

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof

Vorgangsnummer: 1688-2022

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die 1. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Straße 10, 01099 Dresden | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Riesaer Str. 5, 01129 Dresden | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Deutschen Telekom Technik GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planung eingestellt.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH prinzipiell keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich eine Telekommunikationslinie im Bereich der Schlossstraße, des Lindenweges und des Dorfplatzes befinden. Dem anliegenden Lageplan ist auch zu entnehmen, dass sich Telekommunikationslinien im Süden am Rande der Bauflächen jedoch außerhalb der Baugrenzen befinden.

Die fachtechnischen Hinweise sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch die Vorhabenträger und deren Beauftragte zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.

André Richter | 8. Juli 2022 | Seite 2

Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den obengenannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, B1
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Freundliche Grüße

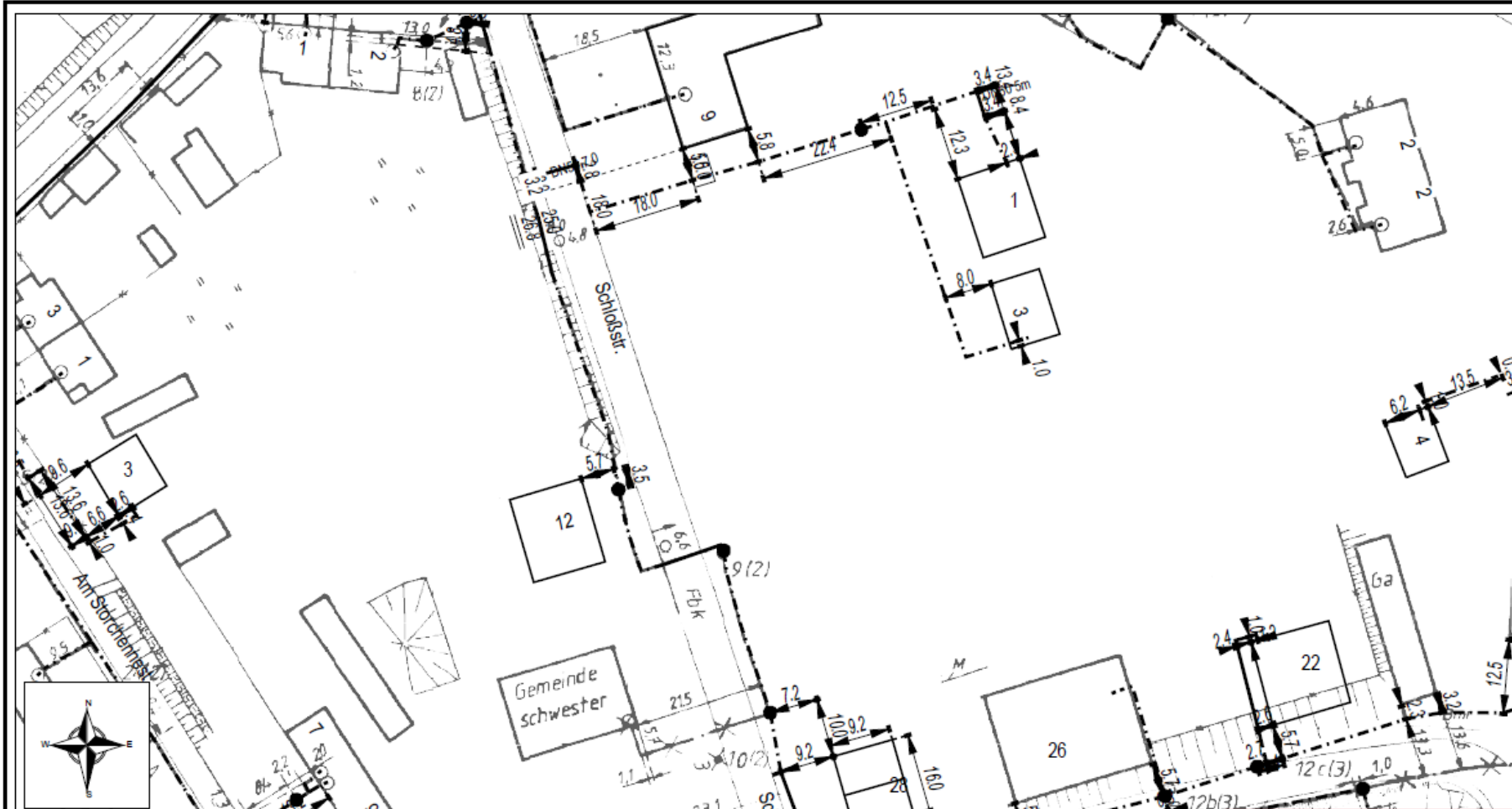
i.A.

André Richter
Digital
unterschrieben
von André Richter
Datum: 2022.07.08
08:18:52 +02'00'

André Richter

Anlagen

Lageplan



	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Ost	AsB	5	
Bemerkung:	PTI	Mecklenburg-Vorpommern	VsB	395D
	ONB	Neubrandenburg	Name	A637417
			Datum	08.07.2022

Stellungnahme 1688-2022
 1. Änderung B-Plan Nr.4
 Schloßstraße
 Chemnitz

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: 23.08.2022 15:17
An: "Wiedemann Kim (31)" <K.Wiedemann@amtneverin.de>
Betreff: Stellungnahme S01189937, VF und VFKD, Gemeinde Blankenhof, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Amt Neverin - Kim Wiedemann
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01189937
E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com
Datum: 23.08.2022
Gemeinde Blankenhof, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.07.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.



Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Carsten Schneider
Telefon:
069 8062 5171
E-Mail:
Pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
07.59.04/PB24PD
175-2022
Fax:
069/8062-11919
UST-ID: DE221793973

Potsdam, 10. August 2022

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre Email vom 06.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" und nehme hierzu wie folgt Stellung.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Leifheit
Leiter Verwaltungsbereich Ost



www.dwd.de
Dienstgebäude: Güterfelder Damm 87-91 - 14532 Stahnsdorf, Tel. 069 8062 5171
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF 1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG)



Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Deutschen Wetterdienstes** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Blankenhof nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung die öffentlich-rechtlichen Aufgaben des Deutschen Wetterdienstes nicht beeinträchtigt.

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Straße 121 · 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

per E-Mail: K.Wiedemann@amtneverin.de

Bearbeiter: Frau Barkowski
Telefon: (0395) 777 551-102
E-Mail: yvonne.barkowski@afirms.mv-regierung.de
ROK-Reg.-Nr.: 4_008/09
Datum: 01.09.2022

Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ der Gemeinde Blankenhof, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB zum Entwurf

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Bekanntmachung (Stand: 04.07.2022)
- Begründung (Stand: 09.06.2022)
- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 (Stand: 09.06.2022)

1. Planungsinhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat am 09.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ gefasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Ortskern des Ortsteiles Chemnitz der Gemeinde Blankenhof und ist von einem allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet mit Einzelhäusern umschlossen. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Schlossstraße und im Norden vom Lindenweg begrenzt. Dieses Gebiet entspricht dem östlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“.

Ziel der Änderung ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen (Flächen für 3 Wohngebäude mit je 2 Wohnungen), um der hohen Nachfrage nach Baustandorten gerecht zu werden, sowie die Änderung des Baugebietes im östlichen Geltungsbereich von Mischgebiet (MI) in ein Dörfliches Wohngebiet (MDW). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (vom 05.09.2005) ist der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 4 als gemischte Baufläche dargestellt.

Hausanschrift:
Neustrelitzer Straße 121
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100
E-Mail: poststelle@afirms.mv-regierung.de

2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Gemäß Programmsatz **4.2(2) LEP M-V** ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz **4.1(5) LEP M-V** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz **4.1(2) RREP MS** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

2.2 Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:

Der Gemeinde Blankenhof ist gemäß LEP M-V und RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern ist der raumordnerisch zugelassene Entwicklungsrahmen für die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V auf den gemeindlichen Eigenbedarf zu beschränken. Bei der angezeigten 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ handelt es sich um die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von 3 Wohngebäuden mit je 2 Wohnungen. Es ist festzustellen, dass dies dem gemeindlichen Eigenbedarf entspricht und somit dem o.g. Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V nicht entgegensteht.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird gegenwärtig als öffentliche Grünfläche und Stellplatz genutzt, welches durch die 1. Änderung des B-Plans einer Nachnutzung zugänglich gemacht wird. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist über die anliegenden Ortsstraßen gewährleistet. Die Planung sieht somit vor, die Innenentwicklungspotenziale und die Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen. Sie entspricht folglich den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V und 4.1(2) RREP MS.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies entspricht der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Blankenhof. Der Flächennutzungsplan ist dahingehend anzupassen.

3. Schlussbestimmung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ der Gemeinde Blankenhof entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

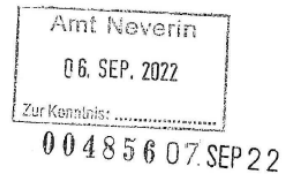
Peter Seifert
stellv. Amtsleiter

Nachrichtlich per E-Mail:
- LK Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 7, Ref. 750

Bewohner der Gemeinde Blankenhof
- siehe beigefügte Unterschriftenliste -

Blankenhof, 31.08.2022

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Zimmer 3
Dorfstraße 36
17039 Neverin



Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“; öffentliche Auslegung bis einschl. 09.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Neverin INFO, Nummer 07/2022, konnten wir die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ entnehmen.

Hiermit nehmen wir dazu Stellungnahme wie folgt:

Die Festsetzung eines zusätzlichen WA (Allgemeines Wohngebiet) wird - wie die gesamte Planänderung - mit einer erhöhten Eigenheimnachfrage begründet. Dies können wir grundsätzlich nachvollziehen. Warum dies mit zweigeschossiger Bebauung (zwei Vollgeschosse und dann Dach) und anderer Dachform erfolgen kann/darf als im übrigen Plangebiet, lässt sich der Begründung nicht entnehmen und ist städtebaulich aus der Umgebungsbebauung nicht abzuleiten. Hier befinden sich ausschließlich Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss und dann Dachaufbau (38 Grad Dachneigung).

Der dörfliche Charakter wäre durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen massiv gestört, zumal die Schloßstraße direkt auf das Schloß zuführt und gerade hier die dörfliche Ansicht dringend gewahrt werden sollte. Unser Schloß wird endlich von den jetzigen Eigentümern saniert und „aufgehübscht“, was uns sehr freut und für Chemnitz ein großer Gewinn ist. Die Bebauung von Wohnhäusern mit zwei Vollgeschossen würde dem Ganzen kontraproduktiv gegenüberstehen. Gegebenenfalls sind auch Sichtachsen zum Schloß für Bewohner beeinträchtigt.

Weiter ist aufzuführen, dass sich die direkten Nachbarn durch die Bebauung mit zwei Vollgeschossen erdrückt fühlen könnten.

In der Schloßstraße steht bereits ein Doppelhaus mit einem Vollgeschoss, so dass sich die Neubebauung (B-Plan Nr. 4) mit ebenfalls einem Vollgeschoss in die dörfliche Ansicht sehr gut integrieren würde.

Mit welcher detaillierten Begründung soll die Möglichkeit des Baus mit zwei Vollgeschossen genehmigt werden?

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken der **Bürger** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, jedoch nicht umfänglich in die Planung eingestellt.

Begründung

Im Süden grenzt sehr wohl zweigeschossige Bebauung an den Plangeltungsbereich an. Richtig ist, dass im wirksamen Bebauungsplan nur ein Vollgeschoss festgesetzt war. Das Ergebnis sieht dann z. B. so aus:

Ein Gebäude aus dem Bebauungsplangebiet mit einem Vollgeschoss, welches erhöht im Verhältnis zum Ursprungsgelände errichtet wurde, einem hohen Dremel und steilem ausgebauten Dachgeschoss versehen ist, ist in Trauf- und Firstlinie nicht wirklich niedriger als das benachbarte zweigeschossige Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes.



	<p><i>Also können die zwei Vollgeschosse aus der Umgebungsbebauung hergeleitet werden. Die Bebauung südlich des Bebauungsplangebietes mit ständigem Wechsel von einem und zwei Vollgeschossen zeigt, dass dies keineswegs den dörflichen Charakter stört.</i></p> <p><i>Wie eine Bebauung, die so weit zurückgesetzt erfolgt, die Sichtachsen in der Schlossstraße stören soll, kann nicht nachvollzogen werden.</i></p> <p><i>Die direkte Nachbarschaft von Gebäuden mit einem und zwei Vollgeschossen zur erdrückenden Wirkung führen kann, ist falsch. Dies kann ggf. bei sehr hohen Bauwerken passieren; jedoch nicht bei Gebäuden, die die gleiche Oberkante einhalten.</i></p> <p><i>Sowohl ein- als auch zweigeschossige Bebauung kann sehr gut integriert werden ins Dorfbild.</i></p> <p><i>Der Standort ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung.</i></p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p>Wir – die Unterzeichnenden - haben uns für die Gemeinde Blankenhof, Chemnitz, als Familienwohnsitz und Lebensmittelpunkt entschieden, gerade weil hier der Dorfcharakter – so nah an der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – gegeben ist.</p> <p>Grundsätzlich ist es mehr als schade, dass der grüne Dorfmittelpunkt verloren geht. Hier stellt sich dann die Frage, warum man die Bebauung nicht auf dem B-Plan-Gebiet „An der Seekoppel“ weiter aufgegriffen hat, sondern den Dorfkern von Chemnitz mit einem B-Plan belegt? Im Dorfkern gilt die dörfliche Satzung, diese kann doch für das Flurstück, um das es geht ebenso gelten. Der Gemeinde wären damit auch sehr viele Kosten erspart geblieben.</p> <p>Mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung bzw. die ortstypischen anderen Wohngebäude bitten wir Sie, die Wohnbebauung mit nur einem Vollgeschoss (dann Dachaufbau 38 Grad Dachneigung, wie üblich im Dorfkern) im B-Plan festzusetzen.</p> <p>Vielen Dank.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>gez. Bewohner der Gemeinde Blankenhof</p> <p>Anlage Unterschriftenliste Bewohner der Gemeinde Blankenhof</p>	<p><i>Die Definition „Dorfcharakter“ ist nicht eindeutig. Im städtebaulichen Sinn bedeutet dies zuerst landwirtschaftliche Betriebsstellen im Voll- oder Nebenerwerb. Davon ist im Plangeltungsbereich nicht zu sehen. Es handelt sich hier um ein Wohngebiet.</i></p> <p><i>Die gemeindliche Planung nutzt die Innenentwicklungspotenziale (hier Nachverdichtung) und entspricht somit den Zielen im Baugesetzbuch und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</i></p> <p><i>Die Bebauung mit nur einem Vollgeschoss wird nicht festgesetzt.</i></p>

Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000

Satzung der Gemeinde Blankenhof über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfkern Chemnitz“ (Gemarkung Chemnitz Flur 2 Flurstücke 246/1)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBaO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOB. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“, der am 22.08.2012 in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 1.4 wird geändert.

1.4 Die öffentlichen Grünflächen in der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ Verkehrsgrün dienen der Unterbringung einer Festwiese von Verkehrsgrün (Rasenfläche) bzw. eines Festplatzes Parkplätzen (teilversiegelt); zulässig sind außerdem Schmuckflächen und Wege 3 m breite Grundstückszufahrten zu den Wohngrundstücken.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen ergänzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 5a BauNVO

- 1.5 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird mit einer maximalen Höhe von 8 m vorgeben, als Bezugspunkt wird die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße bestimmt.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist das gesammelte Niederschlagswasser zu nutzen (z. B. zur Gartenbewässerung) oder auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.6 Als Ersatz für zu fällende Laubbäume sind 4 Laubbäume auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.

3.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 3.1 Leitungsrecht L
Für die gekennzeichneten Flächen existieren dingliche Leitungsrechte für das Medium Schmutzwasser (Schutzstreifenbreite 4 m), für das Medium neu-Medianet (Schutzstreifenbreite 2 m) sowie für das Medium Gas (Schutzstreifenbreite 4 m).

C Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschrift Nr. 2 wird wie folgt ergänzt:

2. Dachausbildung von Hauptgebäuden

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35 ° als Sattel- oder Walm- oder Krüppelwalmdach. Abweichend zu Satz 1 ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die zulässige Dachneigung auf höchstens 25 ° begrenzt.

D Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bodendenkmals.
Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat in ihrer Sitzung am 09.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ nach § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfkern Chemnitz“ wurde am 09.06.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ und die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.07.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Der geänderte Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfkern Chemnitz“ Stand wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gebilligt.
- Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankenhof, den

Siegel

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den

Siegel

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ wird hiermit ausgefertigt.

Blankenhof, den

Siegel

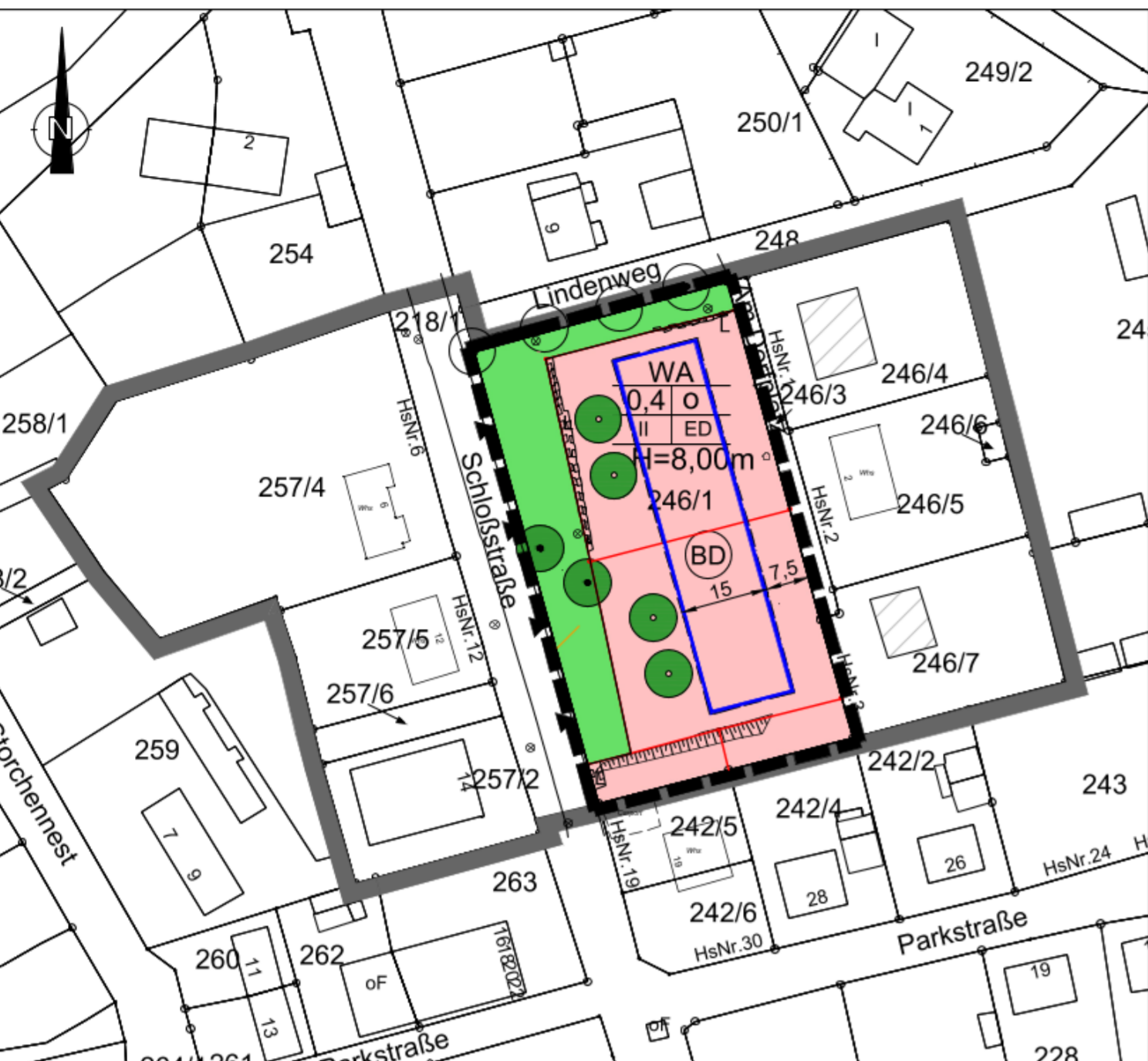
Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Blankenhof, den

Siegel

Bürgermeister



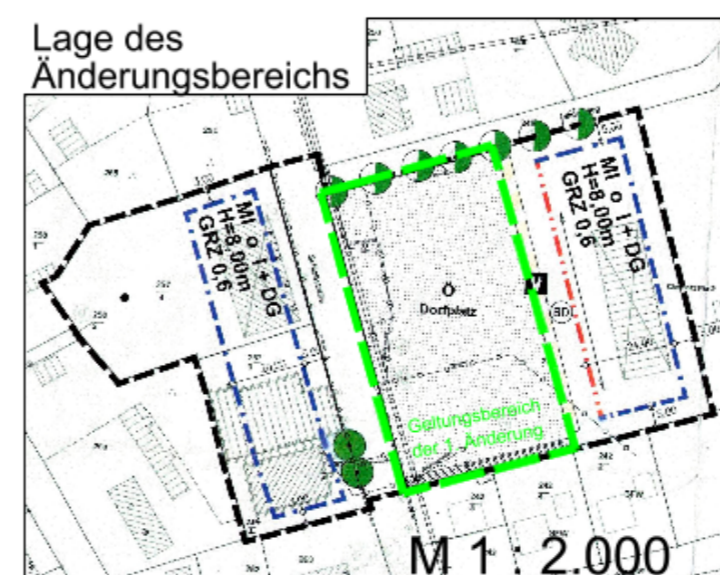
Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand 05.10.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung 1.5	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3 Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
▼	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen z. B. Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Grünflächen		
■	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
●	Anpflanzen Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Erhaltung Einzelbaum	
7. Sonstige Planzeichen		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Nachrichtliche Übernahme		
BD	Bodendenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
III. Hinweise		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4	
○	Baumreihe geschützt nach § 19 NatSchAG außerhalb des Plangeltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans	

IV. Darstellung ohne Normcharakter

- 246/1 Flurstücksnummer
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandener Gebäudebestand
 nachgetragener Gebäudebestand
 geplante Grundstücksteilung



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" der Gemeinde Blankenhof
 Stand: Entwurf September 2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

Gemeinde Blankenhof

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Blankenhof
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6.	Planinhalt.....	9
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.2	Verkehrsflächen.....	10
6.3	Grünflächen	10
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6.6	Immissionsschutz	10
6.7	Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	12
6.8.1	Bodendenkmal.....	12
6.8.2	Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung	13
6.9	Hinweise	13
6.9.1	Geschützte Baumreihe	13
6.9.2	Gehölzschutz.....	13

6.9.3	Niederschlagswasser.....	13
6.9.4	Abfallrecht und Bodenschutz	14
6.9.5	Untere Verkehrsbehörde	15
6.9.6	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.....	15
6.9.7	Deutsche Telekom Technik GmbH	15

Anlage 1	Bebauungsplan „Dorfkern Chemnitz“
----------	-----------------------------------

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 umfasst Teile des Dorfkernes von Chemnitz. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Bereich zwischen der Schloßstraße, dem Lindenweg und Am Dorfplatz des wirksamen Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Chemnitz Flur 2 Flurstücke 246/1.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde gibt es eine hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten. Dem möchte die Gemeinde Blankenhof entsprechen. Deswegen soll eine weitere Fläche für ein allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Dafür ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden 2.752 m² Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 1.001 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet und Dörflichen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2345-302 Tollensetal mit Zuflüssen; Arten: Rotbachunke, Kammolch, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Bitterling, Bachneunauge, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kriechender Scheiberich, Grünes Besenmoos, Sumpfglanzkraut und Eremit) ist vom Standort ca. 1,7 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2344-401 Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin; Arten: Blaukehlchen, Eisvogel, Heidelerche, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbusard und Zwergschnäpper) beträgt ca. 2,4 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Am 09.06.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ gefasst.

Die Gemeindevertretung hat in der gleichen Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Schreiben vom 06.07.2022 die Planungsabsichten angezeigt. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 01.09.2022 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.07.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2022 bekanntgemacht gemacht. Bis zum 16.09.2022 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.07.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert: Wegen der Abwasserleitung und dem zugehörigen Freihaltebereich war die Baugrenze im Norden zu verschieben. Der östliche Teil wurde aus dem Plangeltungsbereich genommen.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf Stand 09/2023 wurde am von der Gemeindevertretung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“ befindet sich im Ortskern vom Ortsteil Chemnitz der Gemeinde Blankenhof und ist von einem allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet mit Einzelhäusern umschlossen. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Schlossstraße, im Norden vom Lindenweg und im Osten von der Straße Am Dorfplatz begrenzt.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die öffentliche Grünfläche zwischen Schlossstraße und der privaten Straße Am Dorfplatz war bisher als Festplatz vorgesehen. Ein Teilbereich im Nordwesten ist befestigt mit Betonplatten. Der Westrand wird von der Schlossstraße aus als Stellplatz genutzt. Der Planbereich ist von eingeschossigen Eigenheimen umgeben.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch die Schlossstraße und den Lindenweg technisch und verkehrlich erschlossen. Der Westrand der Grünfläche wird als Parkplatz von der Schlossstraße aus genutzt.

In der Schlossstraße und im Bereich der Grünfläche (Flurstück 246/1) sind Wasser- und Abwasserleitungen sowie Gasleitungen und Leitungen der neumedianet GmbH vorhanden. Die Wasserleitung auf dem Flurstück 246/1 ist stillgelegt.

In der Schlossstraße, dem Lindenweg und Am Dorfplatz befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze vorhanden. Südlich des Lindenweges gibt es eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Lindenreihe. Der größte Teil der Grünfläche ist reine regelmäßig geschnittene Rasenfläche.

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach dem Kartenportal Umwelt M-V 5-10 m.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung gehört vollständig zu einem Bodendenkmal.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 246/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Grundstücke liegen im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „Dorfkern Chemnitz“. Er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung der Grünfläche mit Eigenheimen ist nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Blankenhof keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Das internationale Eisenbahnnetz durchquert das Gemeindegebiet. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der größte Teil der Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Gemeinde Blankenhof hat keine zentrale Funktion. Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Teile der Gemeinde befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Chemnitz nicht. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Kompensation, auch dies betrifft Chemnitz nicht. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Sie wird vom großräumigen Schienennetz durchquert. Das Gemeindegebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Flugplatzes Trollenhagen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.09.2022 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blankenhof hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz - Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Hier ist im Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ gemischte Baufläche dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Blankenhof ist hoch. Mit dem Bebauungsplan sollen zusätzlich Wohnbauflächen gesichert werden. Die Grünfläche innerhalb des Ortes eignet sich zur Überplanung mit Wohnraum, da am Ortsrand sich ausreichend Erholungsgebiete befinden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist von allen Seiten mit Wohnbauflächen umgeben. Somit greift der Bebauungsplan die gewachsene Situation auf und berücksichtigt die bisherige Flächennutzungsplanung angemessen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird die Grundflächenzahl 0,4 und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht der umgebenden Bebauung. Die zusätzliche Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 8,00m wird auch für das allgemeine Wohngebiet übernommen.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise prägend. Dementsprechend wurde offene Bauweise festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wurde diese auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die Baugrenze zur Straße Am Dorfplatz liegt 7,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Das Baufeld ist 15 m tief.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 1. Änderung erfolgt über die Schlosstraße und den Lindenweg, die den Plangeltungsbereich tangieren. Die neu geplanten Wohnbauflächen werden durch die Schlosstraße erschlossen. Die Zufahrten werden in 3 m Breite durch das Verkehrsgrün geführt.

6.3 Grünflächen

In der 1. Änderung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen 1.4 des wirksamen Bebauungsplans wird im Plangeltungsbereich der 1. Änderung geändert. Die öffentlichen Grünflächen in der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dienen der Unterbringung von Verkehrsgrün (Rasenfläche) bzw. Parkplätzen (teilversiegelt); zulässig sind außerdem Schmuckflächen und 3 m breite Grundstückszufahrten zu den Wohngrundstücken.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

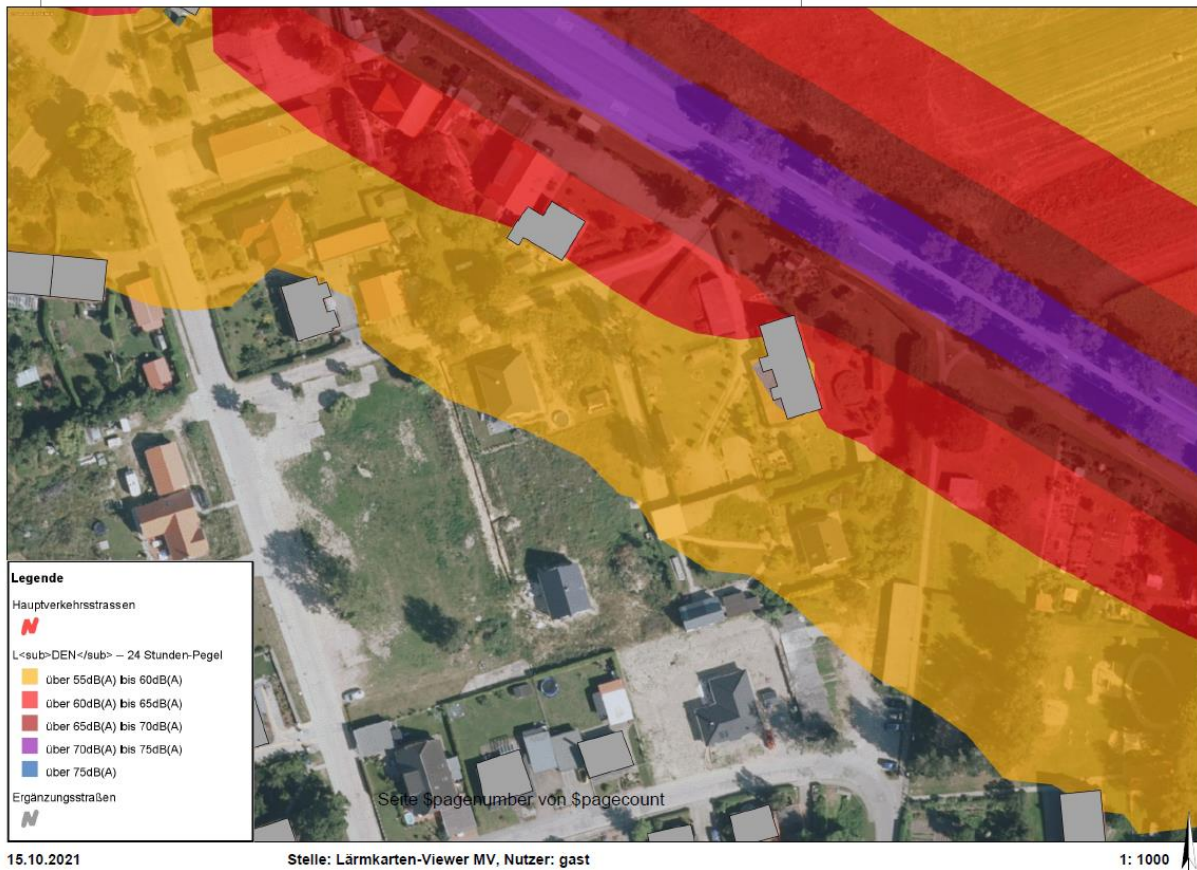
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zwei große Bäume gefällt. Als Ersatz werden 4 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Zwei Bäume an der Schlosstraße innerhalb des Verkehrsgrüns werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Baumreihe am Lindenweg befindet sich knapp außerhalb des Plangeltungsbereichs. Sie ist nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2022 hin: *„In dem Bereich des B-Planes existieren dingliche Leitungsrechte für das Medium Schmutzwasser (Schutzstreifenbreite 4 m) auf den Flurstücken 246/1, 246/3 und 246/4 (Gemarkung Chemnitz, Flur 2), für das Medium neu-medianet (Schutzstreifenbreite 2 m) auf dem Flurstück 246/1 sowie für das Medium Gas (Schutzstreifenbreite 4 m) auf dem Flurstück 246/1.“* Die Leitungsrechte werden in die Planung eingestellt. Ohne Leitungsrecht ist die Hausanschlussleitung (Abwasser) im Süden und die stillgelegte Trinkwasserleitung. Auch wenn die Leitungen nun alle in der öffentlichen Grünfläche verlaufen, tangieren die Leitungsrechte teilweise die Bauflächen.

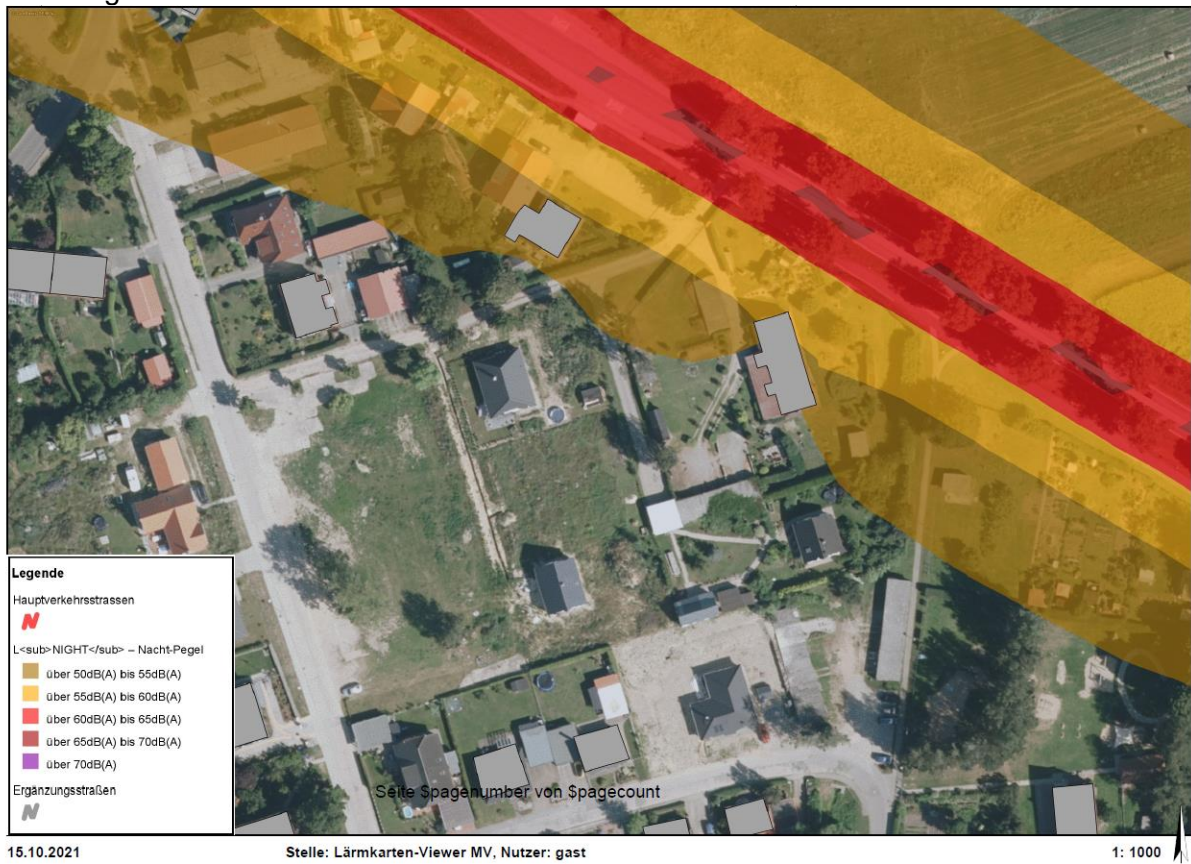
6.6 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.
Abbildung 1: Verkehrslärm Bundesstraße DEN (24 h Mittelwert Day/Evening/Night)



Quelle: <https://laermkartierung-mv.de/index.php>, Abruf am 15.10.2021

Abbildung 2: Verkehrslärm Bundesstraße nachts



Quelle: <https://laermkartierung-mv.de/index.php>, Abruf am 15.10.2021

Die Lärmkarten zeigen, dass Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für die festgesetzten Gebietstypen eingehalten werden.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie weist in seiner Stellungnahme vom 05.09.2022 hin; „dass die Lärmkarte MV, die auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie berechnet wird, nur einen orientierenden Charakter hat.

- Die Ergebnisse der Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie ergeben an der Grundstücksgrenze des Mischgebietes folgende Lärmindizes:
 $L_{DEN} \rightarrow 55 \text{ bis } 60 \text{ dB(A)}$
 $L_{Night} \rightarrow <50 \text{ dB(A)}$
Ein Vergleich der Werte aus der Lärmkartierung mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 zeigt, dass diese an der Grundstücksgrenze voraussichtlich eingehalten werden.“

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauschriften des wirksamen Bebauungsplans bleiben bestehen. Dabei wird die Vorschrift zur Dachausbildung von Hauptgebäude für zweigeschossige Gebäude ergänzt.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

6.8.1 Bodendenkmal

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb eines Bodendenkmals.

„Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs.1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). ...

Ob das bekannte blaue Bodendenkmal oder Teile davon sich im Bereich des Bebauungsplans befinden und bei den Erdarbeiten verändert werden, ggf. deshalb archäologische Maßnahmen notwendig werden, konnte von der unteren Denkmalschutzbehörde nicht ermittelt werden.

Eine vorhabenbezogene Detailabstimmung zum Umgang mit den Bodendenkmalen, insbesondere zu archäologischen Maßnahmen wie die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartnerin: Frau Schanz, Landesarchäologie, Tel.: 0385-58879681). Ergibt die Detailabstimmung mit dem Landesamt, dass archäologische Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplans notwendig werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises darüber zu informieren.“¹

¹ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 20.10.2022

6.8.2 Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung

„Bauvorhaben sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke bzw. Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft GmbH (TAB) zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Blankenhof vorzunehmen.“²

6.9 Hinweise

6.9.1 Geschützte Baumreihe

Außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine nach § 19 NatSchAG geschützte Lindenreihe im Lindenweg. Die Kronenbereiche der Linden berühren den Plangeltungsbereich.

6.9.2 Gehölzschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

„Nach Auswertung des Luftbildes ist weiterhin festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nahe des Baufeldes weitere Laubbäume als Einzelbäume stehen.

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort alle Bäume mit Stammumfängen ab 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt, ausgenommen Obstbäume und Pappeln.

Der Schutzbereich geschützter Bäume umfasst den Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m).

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung.

Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.

Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.“

6.9.3 Niederschlagswasser

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern,

² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 20.10.2022

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet (dies tut der B-Plan Nr. 4) bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 (Versickerung) oder A 102 (Einleitung in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Munkelberg, Tel. 0395 57087-2952, E-Mail: thomas.munkelberg@lk-seenplatte.de.“

6.9.4 Abfallrecht und Bodenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.

Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.

Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).“

6.9.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2022 hin:

„Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrseinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen. Die Photovoltaikanlagen sind so auszurichten/anzulegen, dass es zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer, auf den um- bzw. anliegenden Straßen und Wegen, kommen kann.“

6.9.6 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2022 hin:

*„Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die tab und die neu-medi-
anet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. ...*

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich B-Plan Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz" nicht. In der Blankenhofer Straße Ecke Schlossstraße (gegenüber vom Landhotel) befindet sich ein Feuerlöschhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 6 m³/h. ...

Im südlichen Bereich des Flurstückes 246/1 befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 aus PVCU einschließlich Schacht (2030022295), welcher sich im Bau- bzw. Erschließungsfeld befindet. Für diesen Kanal wurde noch kein Leitungsrecht im Grundbuch zugunsten der tab eingetragen, da es sich um einen grundstücksbezogenen Anschlusskanal handelt. Auf die Flächenkennzeichnung des Leitungsrechts im B-Plan kann unter folgenden Bedingungen verzichtet werden: Sollte die Kanalhaltung, für die Grundstücksentwässerung nicht mehr genutzt werden und außer Betrieb sein, so wird diese auf Kosten des Erschließungsträgers/Grundstückseigentümers zur Schaffung von Baufreiheit zurückgebaut. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Kanalhaltung als zukünftigen Anschlusskanal für die Schmutzentwässerung des Grundstücks zu nutzen. In diesem Fall erfolgen auf Kosten des Erschließungsträgers/Grundstückseigentümers ggf. erforderliche Teilrückbauleistungen und/oder gemäß Satzung die Errichtung eines neuen Übergabeschachtes an der Grundstücksgrenze.“

6.9.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.07.2022 hin:

„Ein Überbauen der Anlage und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet.“

Blankenhof,

Der Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Blankenhof - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blankenhof vom 20.06.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- 1.1 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO):
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Die öffentlichen Grünflächen in der Zweckbestimmung "Dorfplatz" dienen der Unterbringung einer Festwiese (Rasenfläche) bzw. eines Festplatzes (teilversiegelt); zulässig sind außerdem Schmuckflächen und Wege.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

- 2.1 Der Betonmast mit dem Storchennest ist zu erhalten. Während der Baudurchführung ist auf das Brutgeschehen Rücksicht zu nehmen. Details sind vor Baubeginn mit dem zuständigen Horstbetreuer festzulegen.
- 2.2 Die Gebäude sind spätestens vor dem Abbruch durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere und Gebäude bewohnende Vogelarten zu überprüfen. Bei Feststellung von geschützten Arten ist eine Ausnahme genehmigung zu beantragen. An geeigneten und mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stellen sind Ersatzquartiere zu schaffen.
- 2.3 Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- 2.4 Für die Außenbeleuchtung des Wohnweges und der Grünflächen sind zum Schutz von Insekten Natriumdampfampfen mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§86 Abs.1 LBauO)

(Hinweis: lt. rechtskräftiger Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

1. Sichtflächen an Hauptbaukörper

Zulässig sind Putzfassaden in natur- und erdfarbenen Tönen mit einem Hellbezugswert >45 und <80%, Klinkerfassaden in rot und hell sowie Putzflächen mit Klinkerakzentuierung, Holzanteil von max. 25%.

2. Dachausbildung von Hauptgebäuden

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° als Sattel- oder Walm- oder Krüppelwalmdach.

3. Nebenanlagen

Auf allen Grundstücken sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Nebenanlagen nicht zulässig:

- Gasbehälter, sofern sie in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich einwirken.

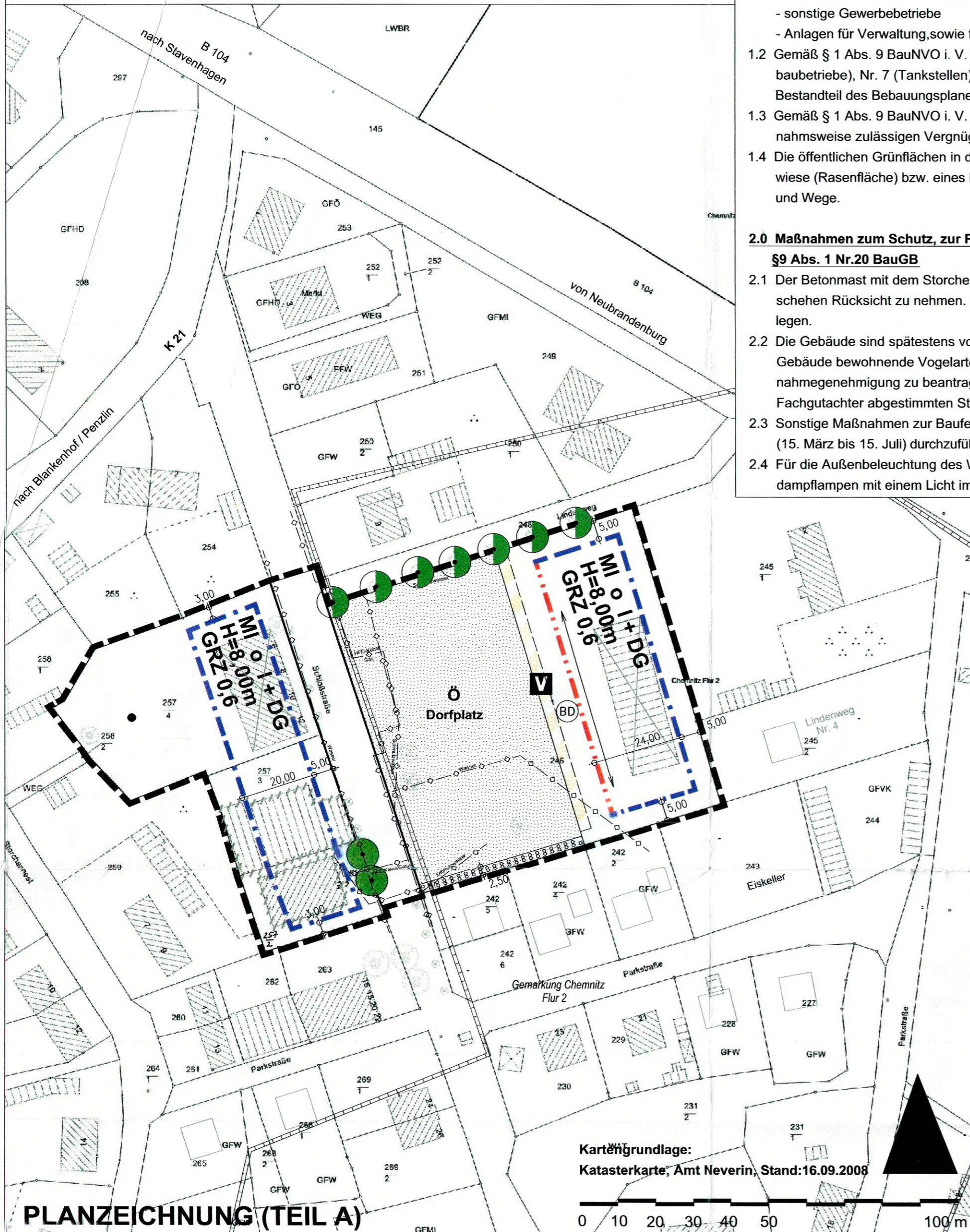
4. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen:

- Hecken bis 1,20 m
- Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,80 m
- Holzzäune bis 1,20 m
- Friesenwälle
- Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe mit straßenseitiger Heckenbepflanzung
- Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (gemäß 84 LBauO M-V)

1. Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handel, wer
- die Sichtfelder an Hauptgebäuden nicht gemäß Punkt 1 gestaltet
 - die Dächer der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 2 ausführt
 - Gasbehälter, die in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich einwirken, anordnet,
 - Einfriedungen nicht gemäß Punkt 4 vornimmt.
2. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

MI	Mischgebiet	§ 9/1/1 BauGB, § 6 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 9/1/1 BauGB, § 16/2/1 BauNVO
I + DG	Zahl der Vollgeschosse + DG (Dachgeschoss)	§ 9/1/1 BauGB, § 16/2/3 BauNVO
H=8,00 m	maximale Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt OK Farbbahn Schlossstraße)	§ 9/1/1 BauGB, § 16/2/4 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9/1/2 BauGB, § 23/3 BauNVO
---	Baulinie	§ 9/1/2 BauGB, § 23/2 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9/1/2 BauGB, § 22/2 BauNVO
←	Taufstellung zwingend	
---	Strassenbegrenzungslinie	§ 9/1/11 BauGB
---	Öffentliche Verkehrsfläche	§ 9/1/11 BauGB
M	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg)	§ 9/1/11 BauGB
o	öffentliche Grünfläche	§ 9/1/15 BauGB
o	Zweckbestimmung: Dorfplatz	
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25a BauGB
o	Erhaltung des nach § 18 NatSchAG geschützten Baumes	§ 9/1/25b BauGB
o	Erhaltung der nach § 19 NatSchAG geschützten Allee an der Grenze zum Plangebiet	§ 9/1/25b BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

---	Gebäudebestand lt. Kataster	---	Abbruch, Gebäude nicht mehr vorhanden
---	Flurstücksgrenzen	---	ergänzter Gebäudebestand in Randlage zum Plangebiet (nicht eingemessen)
---	Flurstücksnummer	---	geplanter Abbruch von Gebäuden

- Betonmast mit Storchennest (nicht eingemessen)
- o vorhandene Gehölze innerhalb bzw. in Randlage zum Plangebiet (nicht eingemessen)
- unterirdische Ver- / Entsorgungsleitungen

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Nachrichtliche Übernahme

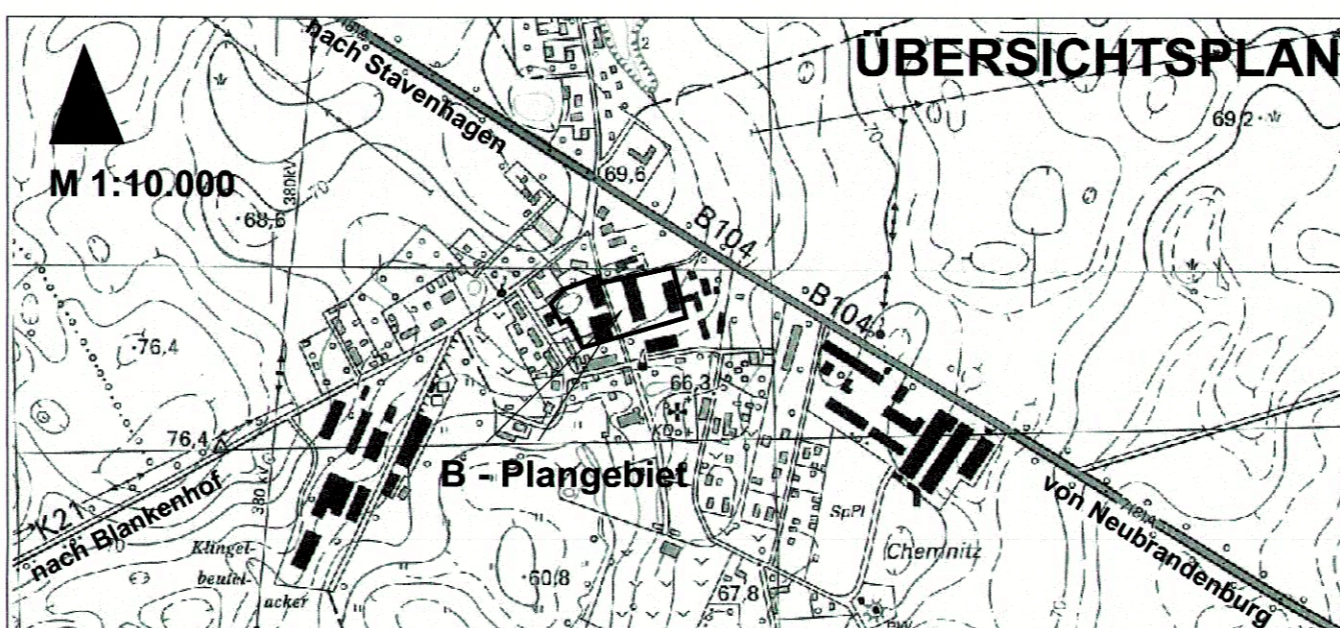
§ 9 / 6 BauGB

- (BD) Umgrenzung von Bodendenkmalen (BD Farbe: BLAU)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Neubrandenburg - Trollenhagen (Anflugsektor zwischen 10 km und 15 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt SBP) sowie in dessen Zuständigkeitsbereich gemäß §18 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

HINWEISE

- 1.0 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2008. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt gemacht worden.

Blankenhof, 18.12.2008

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Blankenhof, 02.02.2009

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Blankenhof, 18.02.2009

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2009 bis zum 09.06.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgte mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Blankenhof, 10.06.2009

Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2011 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Blankenhof, 24.11.2011

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2012 bis zum 03.04.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blankenhof, 04.04.2012

Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2012 abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.06.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.2012 gebilligt.

Blankenhof, 21.06.2012

Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK Grundstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 05.07.2012

Leiter Kataster & Vermessung

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenhof, 21.06.2012

Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.08.12 im Amt für Kataster & Vermessung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 (GVOBl. M-V S.9) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.08.12... in Kraft getreten.

Blankenhof, 22.08.2012

Bürgermeister

Projekt:

GEMEINDE BLANKENHOF
Satzung über den B - Plan Nr. 4 "Dorfkern Chemnitz"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Auftraggeber: Amt Neverin, Gemeinde Blankenhof

Dorfstraße 36
17039 Neverin

Plan:

Plan zur Satzung über den Bebauungsplan

2008B080 \ DWG \ Satzungsbeschluss.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietiedt



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss

Datum: 20.06.2012

Maßstab: 1:1000