

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Blankensee

Begründung

Stand: Satzung

August 2025

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Blankensee

Auftraggeber:

Gemeinde Blankensee
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Carolin Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg
Tel.: 0395-5824051
info@planungsbuero-trautmann.de

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Blankensee

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	4
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung	5
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	5
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	6
6.3 Erschließung.....	6
6.4 Ver- und Entsorgung.....	6
7. Hinweise.....	6
7.1 Bodendenkmale	6
7.2 Niederspannungsstromkabel der e.dis.....	7
7.3 Breitbandanlagen der e.discom.....	7
7.4 Kampfmittelfund.....	7
7.5 Straßenverkehrsamt	7
7.6 Kreisstraßenmeisterei	8
7.7 Abfallwirtschaft und Immissionsschutz.....	8
7.8 Untere Wasserbehörde.....	8
7.9 Zollrecht.....	9

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Blankensee

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der 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 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Planbereich der 1. Änderung der Abrundungssatzung befindet sich in der Ortsmitte von Blankensee nördlich der Kreisstraße VG81 (Dorfstraße).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Blankensee Flur 2, Flurstück 98 und hat eine Größe von 0,45 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch eine örtliche Straße (Dorfstraße), (Flur 2 Flurstück 107),
im Osten: durch Wohnbebauung und Ackerflächen (Flur 2 Flurstücke 100 und 101),
im Süden: durch die Kreisstraße VG 81 (Dorfstraße), (Flurstück 244) und
im Westen: durch die örtliche Straße Dorfstraße, (Flur 2 Flurstück 97).

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Abrundungssatzung Blankensee ist die Abrundungsfläche 2 der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Diese Fläche ist bisher unbebaut. Im Nordosten des Geltungsbereichs wurde ein Löschteich errichtet. An der süd-östlichen Grenze und mittig des Flurstücks befinden sich Gehölze. Der Rest der Fläche ist mit Rasen begrünt.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden 1. Ergänzung der Abrundungssatzung ist die Schaffung einer Fläche für den Neubau einer Feuerwehr für die Gemeinde Blankensee.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Der Geltungsbereich liegt planungsrechtlich innerhalb der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Bisher ist nur eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen zulässig gewesen. Durch die Herausnahme der textlichen Festsetzung 1.1 für den Bereich Nummer 6 richtet sich hier die zulässige Art sowie das Maß der Bebauung nach der Art der umgebenden Bebauung. Somit ist auch die Errichtung einer Feuerwehr hier zulässig.

Die Gemeinde Blankensee hat keinen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Änderungsbereich grenzt im Osten, Süden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Änderungsfläche ist Teil der wirksamen Abrundungssatzung.

Durch die Änderung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung an einem Standort, der zuvor als Wohnbauflächen vorgesehen ist.

Voraussetzung für die Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung in der Dorfstraße hinreichend geprägt ist. Mit der Satzung wird Baurecht für den Neubau der Feuerwehr geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Uecker-münder Heide“ beträgt über 1,4 km. Der Abstand zum nächstgelegenen GGB DE 2246-301 „Talmoorkomplex des Kleinen Landgrabens bei Werder“ beträgt über 3,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des 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.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung geändert. Die textlichen Festsetzungen bleiben im allgemeinen bestehen, mit Ausnahme der Festsetzung 1.1 für den Teilbereich 6, damit hier die Feuerwehr zulässig wird.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Blankensee

Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Umgebung wird von Wohngebäuden geprägt. Die gemeindliche Planung setzt hier für einen Teilbereich fest, dass nicht nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, um dort ein neues Feuerwehrgebäude errichten zu können.

Hierzu wurde die textliche Festsetzung 1.1 im Teilbereich 6 gestrichen.

Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die prägenden Gebäude sind ein - dreigeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Einbeziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

6.3 Erschließung

Die Änderungsfläche wird über die Dorfstraße im Süden, Westen und Norden erschlossen.

Auf der Fläche befindet sich ein Löschwasserteich mit frostfreiem Entnahmestutzen.

Im Süden verläuft ein Niederspannungsstromkabel der e.dis zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und der Baugrenze.

6.4 Ver- und Entsorgung

In der Straße Dorfstraße sind die Hauptversorgungsleitungen vorhanden. In der Stellungnahme vom 07.07.2025 des Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost wird auf folgendes hingewiesen: „Die Baukosten für neue Hausanschlüsse, Erschließungsbeiträge und Baukostenzuschüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.“

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Blankensee

7.2 Niederspannungsstromkabel der e.dis

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2025 auf Gas, Nieder- und Mittelspannungsstromkabel sowie Telekommunikationsleitungen hin. Lediglich ein Niederspannungsstromkabel befindet sich im Süden zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze innerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung.

7.3 Breitbandanlagen der e.discom

An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs befinden sich laut der Stellungnahme vom 01.07.2025 der e.discom Breitbandanlagen. Die e.discom weist in ihrer Stellungnahme auf folgendes hin: *„Soweit aus dem Anlagenbestand Umverlegungs-/ Schutzbedarf für die TK-Anlagen resultiert, bitten wir Sie, sich 20 Wochen vor Baubeginn noch einmal mit uns in Verbindung zu setzen, um die notwendigen Maßnahmen abzustimmen und zu realisieren.“*

7.4 Kampfmittelfund

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 16.07.2025 wies der SG Brand- und Katastrophenschutz auf folgendes hin:

„Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

7.5 Straßenverkehrsamt

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 16.07.2025 wies der SG Verkehrsstelle auf folgendes hin:

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,*
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,*
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“*

7.6 Kreisstraßenmeisterei

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 16.07.2025 wies die Kreisstraßenmeisterei auf folgendes hin:

„Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße 81 VG (inkl. Straßengrundstücke), wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie

Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben zu beantragen.“

7.7 Abfallwirtschaft und Immissionsschutz

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 16.07.2025 wies der SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz auf folgendes hin:

„Auflagen Abfall:

1. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 01.01.2017 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen

oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische

Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort

anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“

7.8 Untere Wasserbehörde

Im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 21.08.2025 weist die untere Wasserbehörde auf folgendes hin:

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Blankensee

- „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.
4. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.“

7.9 Zollrecht

In der Stellungnahme des Hauptzollamtes Stralsund vom 14.07.2025 wird auf folgendes hingewiesen:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Blankensee, 02.10.2025

Der Bürgermeister



Siegel