

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025
(BGBL. 2023 I Nr. 348) zur Satzung der

GEMEINDE BLUMENHOLZ

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den

**Bebauungsplan
*Blumenhagen - Mitte***

Entwurf
Waren (Müritz), Januar 2026



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage des Plangebietes	3
1.3	Ziele des Bebauungsplanes	3
1.4	Zweck des Bebauungsplanes	4
1.5	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.6	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.7	Inhalt der Satzung.....	5
1.8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
1.8.1	Erschließung.....	7
1.8.2	Ver- und Entsorgung.....	7
1.8.3	Brandschutz.....	9
1.8.4	Denkmalschutz	9
1.8.5	Altlasten/Kampfmittel	9
1.8.6	Bodenschutz und Abfallrecht	10
1.8.7	Immissionen	11
1.8.8	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
1.8.9	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
1.9	Durchführung der Maßnahme	17
1.10	Zusammenfassung	17

1.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Blumenholz im Ortsteil Blumenhagen. Folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Blumenhagen werden in die Planung einbezogen: Flurstücke 181. Das Plangebiet betrifft den ehemaligen Betriebshof der LPG an der Landesstraße 34. Die Planung erfolgt auf einer brachliegenden Fläche inmitten der Ortslage, angrenzend an bestehender Wohnbebauung und Bungalowsiedlung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 450m².



Übersichtskarte Quelle: www.gaja-mv.de vom 07.01.2026, bearbeitet ign PartG-mbB

1.3 Ziele des Bebauungsplanes

Die einstige Betriebsanlage der LPG wurde vor Jahren aufgegeben und die Fläche bisher keiner Nachnutzung zugeführt. Aufgrund ihrer zentralen Lage wurde die Fläche auch als

Mehrzweckplatz für Veranstaltungen im Ort genutzt. Sie eignet sich um eine untergeordnete Wohnbauentwicklung (max. 2 Grundstücke) im Innenbereich der Ortslage zu ermöglichen.

1.4 Zweck des Bebauungsplanes

Der aufzustellende Bebauungsplan *Blumenhagen-Mitte* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung und Nutzung von Wohngebäuden sowie für den Erhalt und den Schutz von Gehölzen. Die Vorgaben für die Errichtung der Wohngebäude sollen die vorhandene Bausubstanz in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes berücksichtigen.

1.5 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Eine Brachfläche innerhalb der Ortschaft soll einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Die Gemeinde Blumenholz besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt die Planfläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan *Blumenhagen-Mitte* der Gemeinde Blumenholz wurde am 21.04.2022 gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634). Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB geben, um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Mit der zweiten Stufe des Verfahrens wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erstellt.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Versorgungen, die in Städten oder größeren Ortslagen in der Umgebung bereits vorhanden sind. Innerhalb des neuen Baugebietes sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden, da Sie mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in Zusammenhang stehen, dass von der Ortslage nicht aufgenommen werden kann. Außerdem wird die Umgebung durch verträgliche private Wohngrundstücke und die Bungalowsiedlung geprägt. Diese Prägung soll erhalten bleiben, um den Dörflichen Charakter aufrechtzuerhalten.

Die Planfläche soll dem Ort als Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Auch aufgrund der nur geringen zur Verfügung stehenden Fläche liegt die Entwicklungsabsicht hauptsächlich beim Wohnen. Deshalb sind andere Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Und diese sollen nur zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche der Hauptgebäude auch weiterhin als Wohnung genutzt wird. Damit wird sichergestellt, dass auf der Planfläche auch zukünftig Wohnflächen genutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung und Baugrenze

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen von ca. 1.200 m² entspricht die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke der Nutzung der Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung.

Eine Überschreitung der Grundfläche um 50% wird nicht ausgeschlossen, da auch die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen darüber hinaus möglich sein soll.

Der Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück und zu den Verkehrsflächen beträgt 3,00 m.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Gebäude entlang der Landesstraße gegenüber des Baugebietes sowie der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Wohngrundstücke. Diese bestehen hauptsächlich aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit einfachen Satteldächern und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Diese Art der Wohnbebauung soll sich auch in dem neuen Baugebiet widerspiegeln. Daher sind die Wohngebäude mit einer Firsthöhe von max. 86,0 m über HN über der vorherrschenden Geländeoberfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestdachneigung entsprechen die neuen Gebäude den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Ein starker optischer Unterschied durch Bungalowbauten wird damit entgegengewirkt.

Die Firsthöhe wird über der anstehenden Geländeoberfläche festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass der Schutz der bestehenden Grünflächen mit Gehölzen berücksichtigt wurde. Für die Größe der geplanten Grundstücke wurden die überbaubaren Flächen ausreichend bemessen. Daher wird die Möglichkeit auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu errichten auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt. Zu den Nebenanlagen zählen auch untergeordnete bauliche Anlagen zur Unterbringung und Haltung von Kleintieren. Eine dorftypische und ortsübliche Kleintierhaltung ist im Wohngebiet zulässig.

Grünflächen

Die bestehende Heckenstruktur entlang der Landesstraße soll als Sicht- und Lärmschutz erhalten werden und wird daher festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde möchte gerne, um das jetzige dörfliche Bild zu erhalten, die Ausgestaltung der zukünftigen Wohngebäude an den vorhandenen Bestand anpassen und entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten festsetzen. Es ist gewünscht, dass die neuen Wohngebäude nicht mit Flachdach errichtet werden. Hauptsächlich weisen die vorhandenen Wohngebäude, auch entlang der gegenüberliegenden Dorfstraße, geneigte Dächer und ausgebaute Dachgeschosse auf. Daher wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens von 25° zulässig sind. Damit passen sich die neuen Wohngebäude in das Dorfbild ein.

1.8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Wohnstraßen im Westen und Osten des Plangebietes zu erreichen. Durch die bestehende Zuwegung sind die Grundstücke unabhängig voneinander zu erreichen. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig.

1.8.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Zusätzliche Leitungen und privaten Anschlüsse müssen erneuert werden. Die Versorgung übernimmt der örtlich zuständige Wasserzweckverband Strelitz.

Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang. Die Erschließung erfolgt von der Trinkwasserleitung DN 80, die auf der gegenüberliegenden Seite verläuft.

Abwasser

Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung des Plangebiets hat dezentral über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben zu

erfolgen. Bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind vor Errichtung von dezentralen Abwasseranlagen die entsprechenden Anträge zu stellen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken soll, wenn möglich, auf den Grundstücken versickern und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

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

Im Vorfeld der Bautätigkeit ist der Baugrund 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 ist zu prüfen, ob ein Anschluss an das in der Nähe befindliche Gewässer II. Ordnung „Mürtzsee/2“ für die Niederschlags- und Abwasserentsorgung (aus Kleinkläranlagen) möglich ist.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden 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 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn durch die Bauherren 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.

Bei Einbau von Wärmepumpen: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Sollten Ölheizungen vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des

Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Elektrische Energie

Edis versorgt das Plangebiet mit elektrischer Energie. Das Gebiet muss neu erschlossen und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Gas

Die Möglichkeit der Gasversorgung besteht ebenfalls durch die Edis.

Telekommunikation

Der Ort Blumenhagen ist mit Telekommunikationsleitungen der Telekom ausgestattet. Das Gebiet muss neu erschlossen und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

1.8.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandene Löschwasserentnahmestelle am Mürtzsee.

1.8.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.8.5 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine brachliegende Fläche eines ehemaligen Betriebshofes der LPG handelt, kann eine schädliche Bodenveränderung durch betriebsbedingte Schadstoffkontaminationen oder Havarien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen ist, dass ehemalige Fundamente, Gülle- bzw. Jauchegruben, die Zuleitungen zu solchen Gruben, Siloanlagen usw. nicht vollständig zurückgebaut wurden und sich teilweise noch im Boden befinden.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der entsprechenden Deponie zuzuführen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.8.6 Bodenschutz und Abfallrecht

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.

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 Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

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 in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen zu entsorgen oder behandeln zu lassen.

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.

Soweit im Rahmen von den Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der novellierten und seit dem 01. August 2023 gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft wird entsprechend der Eingriffsregelung über das Ökoko-Konto 34_MSE-041_Rosenholz: Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz ausgeglichen. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald.

1.8.7 Immissionen

Aufgrund der begrenzten Anzahl an zukünftigen Wohngrundstücken und der entsprechenden üblichen Nutzung innerhalb einer Ortslage ist hier nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Belastung durch Immissionen auszugehen.

Die neue Bebauung grenzt unmittelbar an die Landesstraße 34. Bei der Bebauung sollte von den zukünftigen Eigentümern und Nutzern der Grundstücke die Möglichkeit von Immissionen berücksichtigt werden. Die Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte können durch ausreichende bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie durch immissionsgerechte Grundrissgestaltung (z. B. Schallschutzfenster, Planung der Ruhe dienenden Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite) zu gewährleistet werden.

1.8.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Die verbleibenden unversiegelten und begrünten Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

1.8.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke und Naturdenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 045 Tollensebecken reicht von Norden her bis an die Landesstraße in der Mitte der Ortslage und fasst das Plangebiet mit ein. Damit liegt das Plangebiet am südlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes.

Eine Ausgliederung der betroffenen Ortslagen aus dem Landschaftsschutzgebiet wird angestrebt.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches aber folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

MST 06505

See; Gehölz; Erle; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht

Das Biotop liegt westlich des Plangebietes am Mittelsee. Es ist ca. 240 m vom Plangebiet entfernt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Entfernung sind keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop zu erwarten.

MST 06513

Erlenbruchwald 150 m nordwestlich von Blumenhagen

Das Biotop liegt nordwestlich des Plangebietes zwischen dem Mittelsee und der Landesstraße. Es ist ca. 150 m vom Plangebiet entfernt und wird durch die Landesstraße vom Plangebiet getrennt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop zu erwarten.

MST 06521

Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen

Das Biotop liegt nordwestlich des Plangebietes zwischen dem Mürtzsee, der Landesstraße und dem Plangebiet. Es ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt und wird durch die Bungalowsiedlung vom Plangebiet getrennt. Die zukünftige Nutzung der Flächen als Wohngrundstücke lässt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop erwarten. Durch die Nähe zur Bungalowsiedlung und zur Landesstraße ist es durch die bisherige umgebende Nutzung vorbelastet.

MST 06519

See; Schwimmblattdecken; lückiger Bestand/ lückenhaft

MST 06542

permanentes Kleingewässer; Gehölz; Erle; älterer Bestand

MST 06537

Baumgruppe; Erle

MST 06571

See; Gehölz; Erle; Weide; Ulme

Die Biotope liegen nordöstlich des Plangebietes zwischen dem Ufer des Mürtzsees. Sie sind mehr als 130 m vom Plangebiet entfernt und werden durch die bebaute Ortslage vom Plangebiet getrennt. Die zukünftige Nutzung der Planflächen als Wohngrundstücke lässt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Biotope erwarten. Durch die Nähe zur bebauten Ortslage sind die Biotope durch die bisherige umgebende Nutzung vorbelastet.

MST 06545

Baumgruppe; Hainbuche

MST 06547

temporäres Kleingewässer; verbuscht; Soll; trocken gefallen

MST 06552

Baumgruppe; Kiefer; lückiger Bestand/ lückenhaft

Die Biotope liegen östlich des Plangebietes in der freien Landschaft, Sie sind zwischen 180 m bis 200 m vom Plangebiet entfernt und werden durch die bebaute Ortslage vom Plangebiet getrennt. Die zukünftige Nutzung der Planflächen als Wohngrundstücke lässt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Biotope erwarten. Durch die Nähe zur bebauten Ortslage sind die Biotope durch die bisherige umgebende Nutzung vorbelastet.

In unterschiedlichen Entfernungen um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Grundwassermessstelle

Am südlichen Ende des Flurstücks 182/1, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Grundwassermessstelle des Landesmessnetzes Mecklenburg-Vorpommern. Es ist zwingend darauf zu achten, dass die Messstelle nicht durch Bauarbeiten beschädigt wird und auch nach Abschluss sämtlicher Arbeiten weiterhin gut (auch per Fahrzeug) zu erreichen ist. Im Zweifel sind konkrete Rückfragen an die zuständige Behörde, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow zu richten.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das Natura 2000-Schutzgebiet DE_2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ beginnt ca. 1000 m südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

Das Natura 2000-Schutzgebiet DE_2644-302 „Schloßberg Weisdin“ beginnt ca. 300 m westlich des Plangebietes am Mittelsee. Es wird durch die Landesstraße L 34, die bebaute Ortslage

sowie durch die freie Landschaft vom Plangebiet getrennt. Daher wurde zur Prüfung eine Naturschutzfachliche Vorprüfung nach BNatSchG §34 hinsichtlich internationaler Kriterien: Erfassung, Prüfung und Bewertung der Verträglichkeit der Massnahme mit den Schutzziele und prioritären Arten Aufgrund der Lage Nahe des FFH-Gebietes „Schlossberg Weisdin“ (de 2644-302). Das zusammenfassende Ergebnis der Unterlage stellt dar:

„1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt. Durch das Vorhaben werden aufgrund der Lage und Nutzung keine wesentlichen oder erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des bereits belasteten Wirkraums entstehen.

Aus den Gesetzlichkeiten und den Untersuchungsergebnissen ergeben sich jedoch bereits folgende Hinweise zur Eingriffsminimierung bzw. zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen:

- Störungen der Brutvogelfauna, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeiten sind zu vermeiden, indem die Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit (01. März bis 15. Juli) erfolgt. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung, um baubedingte Tötungen zu vermeiden. Über eine weiterführende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgrund der weiterhin möglichen Betroffenheit relevanter Arten und darüber hinaus weiterer streng geschützter Arten, die noch nicht erfasst sind, ist zu entscheiden.

Dies kann über eine ökologisch orientierte Baubegleitung realisiert werden.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den gesetzlichen Verboten gem. BNatSchG sind unter Einhaltung und Festlegung von dargestellten Maßnahmen gegeben.

2. Bezüglich der Beurteilung der Betroffenheit des FFH-Gebietes (Betroffenheit der prioritären Arten und Biotope) kann zusammenfassend festgestellt werden:

Bei der geplanten Maßnahme werden größtenteils Flächen im besiedelten Bereich beansprucht. Eine Verringerung der Funktionen, der nahe gelegenen spezifischen Lebensräume, auch im Verhältnis zu den insgesamt geschützten Lebensräumen und zu seinen Erhaltungszielen und Schutzzwecken, ist durch die Wohnbauverdichtung nicht gegeben.

Eine zumutbare Alternative mit geringeren Beeinträchtigungen für das Natura 2000 - Gebiet ist nicht möglich. Der mögliche Einwirkungsbereich befindet sich am Rand eines geschützten Bereiches. Dies beeinträchtigt aber aufgrund der Lage und Nutzung keine FFH-Lebensraumtypen und nur unwesentlich die in der Nähe liegenden Lebensräume der angegebenen FFH-Arten und somit unerheblich die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH - Gebietes. Die Verletzlichkeit des Gebietes kann weiterhin durch entsprechendes Gebietsmanagement und die Konzentration von naturverträglichen Nutzungen auf bestimmte Bereiche minimiert werden.“ (Sailer 2024: Naturschutzfachliche Vorprüfung nach BNatSchG §34 hinsichtlich internationaler Kriterien: Erfassung, Prüfung und Bewertung der Verträglichkeit der Massnahme mit den Schutzziele und prioritären Arten Aufgrund der Lage Nahe des FFH-Gebietes „Schlossberg Weisdin“)

• **Artenschutz**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes wurde ein Artenschutzfachbeitrag auf Potenzialbasis ausgearbeitet. Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde Blumenholz beschlossen worden. Der geplante Bauort betrifft den ehemaligen Betriebshof der LPG an der Landesstraße 34. Die Baufläche liegt auf den Flurstücken 181 und 182/1 in der Gemeinde Blumenholz. Zum Vorhaben wird die Erbringung des hier vorliegenden Artenschutzfachbeitrags (AFB) gefordert. Der AFB wurde auf Potenzialbasis erstellt. Es wurde im Vorfeld der Erarbeitung des AFB eine Geländebegehung durchgeführt. Anhand der vorhandenen Habitatstrukturen wurde abgeschätzt, welche Artengruppen potenziell im und um das Vorhabengebiet vorkommen können (Potenzialanalyse). Für diese potenziell vorkommenden Arten ist von einer Betroffenheit auszugehen (Worst-Case-Betrachtung). Nur sie werden im Folgenden detailliert behandelt. Störungen wie Lärm und Bewegung von Mensch und Maschine sind während der Bauphase gegeben und wirken auf die unmittelbare Umgebung.

Für die im Ergebnis der Relevanzprüfung ermittelten Arten wird detailliert geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Bei Erfüllung dieser sind je nach Anspruch artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln und festzusetzen.

Fledermäuse

Im Rahmen der Potenzialanalyse für die Artgruppe der Fledermäuse wurde lediglich im nordöstlichen Rand des Wirkungsbereiches eine Robinie mit einer potenziellen Quartierseignung festgestellt. Die Robinie befindet sich außerhalb des Baufeldes und ist nicht von der Baufeldfreimachung betroffen. Alle Gehölze, die sich auf der Vorhabenfläche befinden und durch die Baufeldfreimachung entfernt werden, weisen auf Grund des zumeist jüngeren Alters keine geeigneten Einhöhlungen oder Rindenstrukturen auf. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- V1 – Schutz von Vegetationsbeständen und Gehölzen
- V2 – Bauzeitenregelung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden

Amphibien

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich geeignete Habitatstrukturen für den Kammmolch, Rotbauchunke, Knoblauchkröte, Wechselkröte, Laubfrosch. Das Baufeld selbst weist keine essenziell geeigneten Strukturen auf. Die Bauarbeiten fallen voraussichtlich zeitlich nicht in die Hauptwanderzeiten der Amphibien. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- V2 – Bauzeitenregelung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden

Reptilien

Im weiteren Umfeld des Vorhabens befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Daher werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Das Baufeld selbst weist keine essenziell geeigneten Strukturen auf. Die im Rahmen der Brutvögel vorgesehene Bauzeitenregelung (V2) stellt sicher, dass die Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Artengruppe stattfinden, was die baubedingte Wahrscheinlichkeit von Tötungen und/oder Verletzungen reduziert. Folgende Maßnahme ist umzusetzen:

- V2 – Bauzeitenregelung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

Brutvögel

Die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Vogelarten auf Potenzialbasis erfolgte unter Berücksichtigung der gegebenen Lebensraumausstattung sowie Zufallsbeobachtungen während der Biotoptypenkartierung. Hierbei wurden die potenziell vorkommenden Arten in Gruppen (ökologische Gilden) abgehandelt. Eine Gruppe fasst damit die Arten zusammen, bei denen Lebensweise und ökologische Ansprüche vergleichbar sind und bei denen das Ergebnis der Prüfung der Verbotstatbestände gleich ist. Insgesamt wurden 48 Vogelarten festgestellt, welche aufgrund ihrer Ökologie und Lebensraumanprüche potenziell auf der Fläche des Vorhabens vorkommen können.

Aufgrund der bereits gegebenen Störungen durch den Menschen (Siedlungsbereich) und Verkehr, wurde der zu betrachtende relevante Wirkbereich für Brutvögel auf die Fläche des Baugrundstücks begrenzt. Im Zuge der geplanten Bebauung werden geringe Flächen von Siedlungsgehölz gerodet und ein Teil des ruderaler Kriechrasens versiegelt. Der dauerhafte Verlust dieser Biotope wird im Rahmen der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und ausgeglichen. Da sich im direkten Umfeld des Baugrundstücks genügend gleichwertige Habitatstrukturen als Ausweichmöglichkeiten befinden, kann der resultierende potenzielle Bruthabitatverlust als unerheblich angesehen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Nahrungsangebotes ist durch die Biotopbeseitigung nicht zu erwarten.

Um erhebliche Beeinträchtigungen wie Tötungen oder Störungen während der Brut- und Aufzuchtphase zu vermeiden, sollte folgende Maßnahme berücksichtigt werden:

- V1 – Schutz von Vegetationsbeständen und Gehölzen
- V2 – Bauzeitenregelung
- V2.1 – Vergrümnungsmaßnahme

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Im Rahmen der für das Vorhaben erstellten Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung fand im August

2023 eine Biotoptypenkartierung mit dazugehörigen Artenlisten für jedes einzelne Biotop. Bei der Begehung konnte keine Pflanzenart des Anhang IV der FFH-RL nachgewiesen werden. Nach den Rangekarten (LUNG M-V, Artensteckbriefe 2022) liegt die Vorhabenfläche nicht innerhalb des Verbreitungsgebietes einer in Anhang IV FFH-RL aufgeführten Pflanzenart. Ein vorhabenbedingtes Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

(Nessler, Träger GRÜNSPEKTRUM ® – Landschaftsökologie 2024: Artenschutzfachbeitrag Potenzialbasis auf der Grundlage § 44 (1) BNatSchG i.V. mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V, Vorhaben Zum Bebauungsplan „Blumenhagen-Mitte“, Bauort: Gemeinde Blumenholz, Flurstück 181 und 182/1)

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Bäume vorhanden. Im Grenzbereich entlang der Straße erstreckt sich eine Heckenstruktur, die erhalten bleiben soll und daher im Bebauungsplan festgesetzt wird.

1.9 Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde ist Eigentümer der Grundstücke. Sie wird das neue Baugebiet Planen und die Wohngrundstücke zur Verfügung stellen.

1.10 Zusammenfassung

Die Gemeinde Blumenholz möchte als Eigentümer die zukünftige Nutzung von Grundstücken im Zentrum der Ortslage vorbereiten.

Zum Zweck der Schaffung des Baurechts wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.450 m². Ziel der Planung ist es, die Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den entsprechenden Grundstücken zu ermöglichen. Dabei wird beachtet, dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als brachgefallene ehemaliger LPG-Standort dar.

Es sind Grünstrukturen im Randbereich des Plangebietes vorhanden, die aber die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück zulassen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf eine zusätzliche Versiegelung von gewachsenen Bodenstrukturen und auf den Verlust von geringerwertigen Biotopen. Die Kompensation wird über Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erfolgen. Artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft und ggf. notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt bzw. festgesetzt. Die FFH-Vorprüfung

ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Durch das Vorhaben werden aufgrund der Lage und Nutzung keine wesentlichen oder erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des bereits belasteten Wirkraums entstehen. Das Vorhaben beeinträchtigt aufgrund der Lage und Nutzung keine FFH-Lebensraumtypen und nur unwesentlich die in der Nähe liegenden Lebensräume der angegebenen FFH- Arten und somit unerheblich die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH - Gebietes.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auf ein ortsübliches verträgliches Maß begrenzt. Um die zukünftigen baulichen Anlagen an die umgebende Bestandsituation anzupassen, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung festgesetzt.

Blumenholz,

Bürgermeister