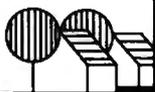
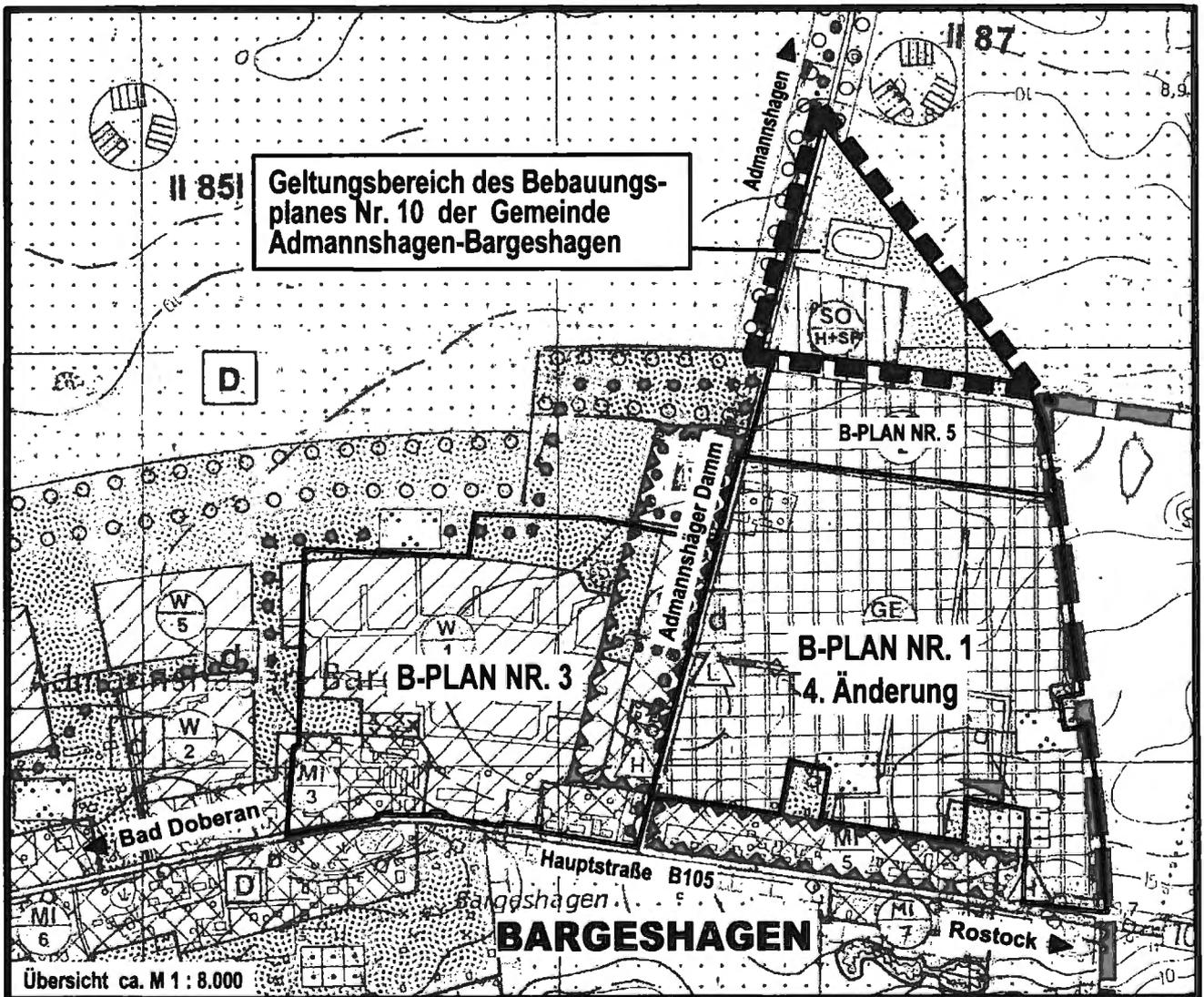


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN "GEWERBEGEBIET NORD"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. März 2022

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.10 „Gewerbegebiet-Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
1.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.3	Plangrundlage	7
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
2.	Planverfahren	8
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Bebauungspläne	13
3.5	Landschaftsplan	13
4.	Beschreibung des Plangebietes	13
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	13
4.2	Naturräumlicher Bestand	15
4.3	Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten	16
4.4	Technische Infrastruktur	16
4.5	Eigentumsverhältnisse	18
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
5.1	Planungsziel	18
5.2	Städtebauliches Konzept	18
5.3	Planfestsetzungen	19
6.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	38
6.1	Grünflächen	38
6.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	39
6.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
6.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	41

7.	Örtliche Bauvorschriften	41
8.	Verkehrliche Erschließung	41
9.	Ver- und Entsorgung	44
10.	Nachrichtliche Übernahmen	48
10.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	48
10.2	Waldabstand	48
11.	Hinweise	49
11.1	Bodenschutz	49
11.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	49
11.3	Munitionsfunde	50
11.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	50
11.5	Gehölzschutzmaßnahmen	50
11.6	Artenschutzrechtliche Belange	50
11.7	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	51
11.8	Vorbeugender Gewässerschutz	52
11.9	Belange der Bundeswehr	52
12.	Flächenbilanz	53
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	53
13.1	Städtebauliche Auswirkungen	53
13.2	Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung	54
13.3	Immissionsschutz	54
13.4	Auswirkungen auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	58
13.5	Auswirkungen auf die Umwelt	58
13.6	Kosten für die Gemeinde/ Finanzielle Auswirkungen	59
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	61
1.	Anlass und Aufgabenstellung	61
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	61
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	61
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	62
4.1	Fachgesetze	62
4.2	Fachpläne	64
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	67
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	68
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	69
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	69

6.2	Bewertungsmethodik	70
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	71
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	78
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	78
6.6	Aussagen zum Artenschutz	93
6.7	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	94
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	127
7.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	127
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	128
7.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	129
8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	129
9.	Zusätzliche Angaben	130
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	130
9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	131
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	132
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	135
TEIL 3	Ausfertigung	137
1.	Beschluss über die Begründung	137
2.	Arbeitsvermerke	137
TEIL 4	Anlagen	138
Anlage 1:	Schalltechnische Untersuchung, zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand März 2021.	138
Anlage 2:	Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	138
Anlage 3:	Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.	138
Anlage 4:	Verkehrsuntersuchung, Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich des B-Planes Nr.10 in Bargeshagen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, vom September 2020.	138

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes	6
Abb. 2: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf dem wirksamen Flächennutzungsplan	13
Abb. 3: Darstellung des angemessenen Abstandes	15
Abb. 4: Trassenkorridor der raumgeordneten Trasse	17
Abb. 5: Lärmkontingentierung Tag	27
Abb. 6: Lärmkontingentierung Nacht	28
Abb. 7: Darstellung der Querungsstelle für Fußgänger und Radfahrer auf der DBR 9 außerhalb des Plangeltungsbereiches	43
Abb. 8: Übersichtsplan zur Lage des Gewässers 15/6	45
Abb. 9: Darstellung internationaler Schutzgebiete (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung - GgB) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt,	67
Abb. 10: Darstellung nationaler Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet - LSG)) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt,	68
Abb. 11: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	97
Abb. 12: externe Kompensationsmaßnahmen, Planungsstand: Beschlussvorlage Satzung 114	
Abb. 13: externe Kompensationsmaßnahmen, Planungsstand: Entwurf	115
TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Kostenschätzung Unterhaltungspflege	60
Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	76
Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	98
Tab. 4: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	98
Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	99
Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	102
Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	103
Tab. 8: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	104
Tab. 9: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	105
Tab. 10: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)	106
Tab. 11: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	107
Tab. 12: Multifunktionaler Kompensationseingriff	107
Tab. 13: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	108
Tab. 14: interne Kompensationsmaßnahme	113
Tab. 15: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors	116
Tab. 16: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	119
Tab. 17: externe Kompensationsmaßnahme	121
Tab. 18: Ermittlung Kompensationsbedarf für Rodungen	123
Tab. 19: Gesamtbilanzierung	127

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Admannshagen – Bargeshagen befindet im Landkreis Rostock zwischen Bad Doberan und der Hansestadt Rostock. Sie besteht aus den Ortsteilen Admannshagen, Bargeshagen, Rabenhorst und Steinbeck. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 1.567,43 ha. In der Gemeinde leben 2.899 Einwohner (Stand 31.12.2020, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020). Die verkehrliche Hauptschließung der Gemeinde erfolgt über die Bundesstraße 105.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Es hat sich eine solide Struktur der Ortsteile innerhalb der Gemeinde und des Gemeindegebietes herausgebildet. Neben der Entwicklung des Wohnens hat sich in Bargeshagen ein starkes Gewerbegebiet und ein attraktives Gemeindezentrum entwickelt. Darüber hinaus gibt es eine gut strukturierte sportive und Freizeitinfrastruktur, die durch die Gemeinde und die Vereine weiter gestärkt und verbessert wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hatte in ihrer Sitzung am 26.09.2011 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 10 für eine Ferienanlage nördlich des Sportparks „Barge“ - der Spiel- und Freizeitanlage „Pandino“, bestehend aus Ferienhäusern und zugehöriger Infrastruktur beschlossen. In Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf kam die Gemeinde zu der Erkenntnis, dass sich die angestrebten Planungsziele aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht realisieren lassen. Die Gemeinde hat somit ihre langfristigen Zielsetzungen, die Flächen in Angrenzung an den Sportpark „Barge“ und die Spiel- und Freizeitanlage „Pandino“ für eine Freizeit und Erholungsnutzung vorzubereiten, aufgegeben.

In der Gemeinde bestehen weitere Ansiedlungsbegehren von Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes und von Dienstleistungsbetrieben. Die Ansiedlungsbegehren bestehen dabei maßgeblich für Flächengrößen mit ca. 2.000 m². Aus diesem Grund und aus den gewonnenen Erkenntnissen des vorangegangenen Planverfahrens hat die Gemeinde geprüft den vorhandenen Gewerbestandort um die nördlich gelegenen Flächen zu erweitern. Die Gemeinde verfügt innerhalb ihrer Ortslagen über keine weiteren geeigneten Flächen für eine weitere gewerbliche Ansiedlung. Der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in der Gemeinde besteht, da Ansiedlungsbegehren von Gewerbebetrieben insbesondere für das produzierende Gewerbe vorliegen. Das städtebauliche Konzept wurde auf diese Flächengrößen überprüft und angepasst.

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit für die geplanten baulichen Entwicklungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, da sich die

Erweiterungsflächen nach § 35 BauGB als Außenbereichsflächen beurteilen. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung der Belange der Siedlungsrandlage und der Siedlungsabgrenzung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit dem Bebauungsplan wurden die im Bestand vorhandenen schützenswerten Nutzungen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, so dass mit der Planung sichergestellt werden kann, dass für die angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ befindet sich am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Bargeshagen, direkt östlich der Kreisstraße DBR 9 (Admannshäger Damm) und nördlich in direkter Angrenzung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“.

Der Plangebietsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“ (Barge und Pandino Kinderspielwelt),
- im Westen: durch den Admannshäger Damm (K 9).

Das Plangebiet gelegen in der Flur 1, Gemarkung Bargeshagen umfasst die Flurstücke 100/64, 108/4 vollständig und die Flurstücke 92/4, 99, 100/61, 100/63, zu Teilen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

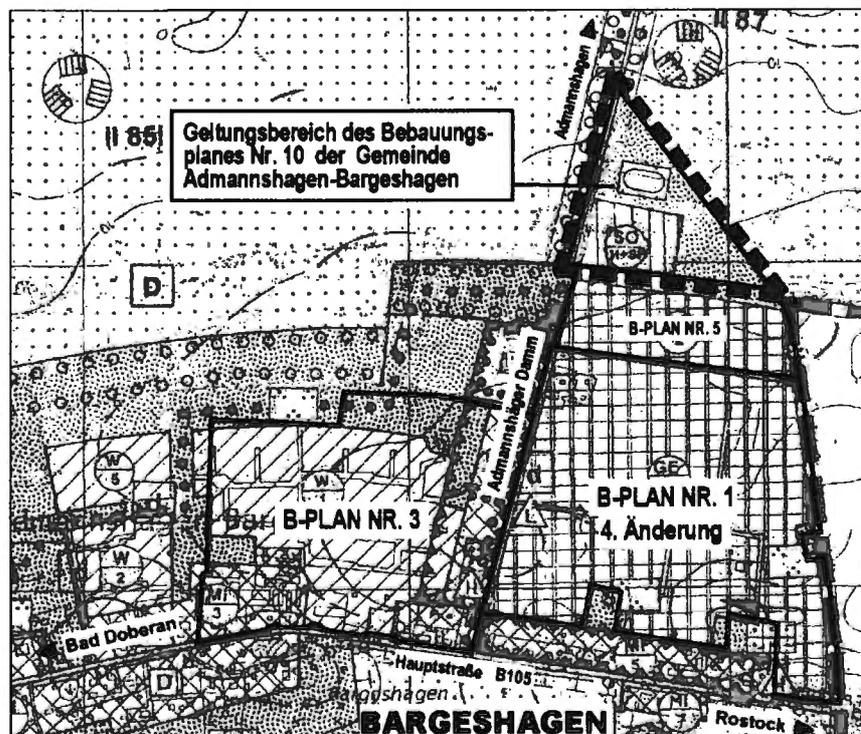


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing (FH) Michael Krätchel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde mit Stand vom 20.08.2020, Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83, Höhenbezug DHHN 2016, verwendet.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über Bebauungsplan Nr. 10 werden folgende wesentlichen Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hatte in ihrer Sitzung am 26.09.2011 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 10 für eine Ferienanlage nördlich des Sportparks „Barge“ - der Spiel- und Freizeitanlage „Pandino“, bestehend aus Ferienhäusern und zugehöriger Infrastruktur beschlossen. Die Gemeinde hat hierzu das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf vom 14.12.2012 bis zum 21.01.2013 geführt. Aufgrund der vorgetragenen abwägungsbeachtlichen Belange in Bezug auf das angrenzende Gewerbegebiet wurde das Planverfahren nicht weitergeführt. Das ursprüngliche Planungsziel, einen Standort für die Freizeit- und Erholungsnutzung innerhalb der Gemeinde zu entwickeln lässt sich aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung an diesem Standort nicht realisieren. Das Planverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 10 für eine Ferienanlage nördlich des Sportparks „Barge“ - der Spiel- und Freizeitanlage „Pandino“, bestehend aus Ferienhäusern und zugehöriger Infrastruktur sowie die damit verbundene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingestellt bzw. das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht mehr fortgeführt und durch die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ersetzt. Die Entwicklung einer gemeindeverträglichen Freizeit- und Erholungsnutzung wird nunmehr an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert.

Den Aufstellungsbeschluss VO/GAB/1059/2011 vom 26.09.2011 zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 10 für eine Ferienanlage nördlich des Sportparks „Barge“ - der Spiel- und Freizeitanlage „Pandino“, bestehend aus Ferienhäusern und zugehöriger Infrastruktur hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen in ihrer Sitzung am 25.01.2016 aufgehoben und in gleicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ gefasst. Die Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Unter Berücksichtigung der veränderten örtlichen Situation und der sich daraus ergebenden veränderten Zielsetzungen für die gemeindliche Entwicklung hat die Gemeinde ihre veränderten Planungsziele mit dem Beschluss des Vorentwurfes für die Erweiterung des gewerblichen Standortes verfestigt. Das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf für ein Gewerbegebiet unter Einbeziehung von Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 ist vom 16.08.2016 bis zum 16.09.2016 erfolgt. Es war beabsichtigt den nördlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“ zu überlagern und die Flächen des Lärm- und Sichtschutzwalles mit zu überplanen. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf und den geänderten Zielsetzungen der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Gemeinde den Plangeltungsbereich um die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 verringert und eine neue Erschließungsvariante für den Bebauungsplan Nr. 10 entwickelt. Eine Überlagerung erfolgt nicht mehr.

Aufgrund wesentlicher Änderungen des Vorentwurfs und des langen Zeitraumes bis das begonnene Planverfahren weitergeführt wurde, hat die Gemeinde sich entschieden, den Verfahrensschritt Vorentwurf mit Planstand vom 01. Juli 2019 nochmal durchzuführen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB

schließt sich an das frühzeitige Beteiligungsverfahren i.d.R. das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an. Damit lässt sich jedoch kein Verbot für die Gemeinde ableiten, eine erneute frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die Gemeinde hat sich somit entschieden, den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung nochmals durchzuführen. Hierzu wurde ein erneuter Vorentwurf beschlossen und das Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der maßgeblich geänderten Erschließungsvariante erneut vom 21.02.2020 bis zum 24.03.2020 geführt. Diese Vorgehensweise wird aufgrund der verschiedenen zu lösenden Konflikte seitens der Gemeinde als legitim erachtet. Die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ ist aus Sicht der Gemeinde zutreffend und hinreichend bestimmt. Die Gemeinde bleibt bei der Nummer und bei dem Titel „Gewerbegebiet Nord“, der eindeutig auf die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung abstellt.

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf, Planungsstand 01.07.2019, wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Unterlagen zum Vorentwurf, Planungsstand 01.07.2019 wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 11.05.2020 geprüft. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit wurden zu dem Vorentwurf nicht abgegeben. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.02.2021 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zu Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 20.05.2021 bis einschließlich 01.07.2021 in der Amtsverwaltung des Amtes Bad Doberan-Land, Bauamt, statt. Der Auslegungszeitraum wurde aufgrund der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie für einen Zeitraum von sechs Wochen bestimmt. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.amt-doberan-land.de für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung ins Internet eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Mit Schreiben vom 31.05.2021 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 20.09.2021 geprüft und Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in ihrer Sitzung am 18.10.2021 die Änderung der Planunterlagen hinsichtlich der Änderung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,7 gebilligt und zur Beteiligung der berührten Behörden und der berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Dabei wurde weiterhin bestimmt, dass die Abgabe von Stellungnahmen nur auf die geänderte Geschossflächenzahl (geänderter Teil

der Planunterlagen) beschränkt wird. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Die von der Änderung der Geschossflächenzahl berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2021 beteiligt. Die Gemeinde ist selbst Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet und hat sich in ihren Planungsüberlegungen bewusst für eine Reduzierung der Geschossflächenzahl entschieden. Auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit konnte aufgrund des bestehenden gemeindlichen Eigentums der Flächen im Plangebiet verzichtet werden.

Die Gemeindevertretung des Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in der Sitzung am 14.03.2022 die eingegangenen Stellungnahmen zu der geänderten Geschossflächenzahl geprüft und in die Abwägung eingestellt. Der Satzungsbeschluss wurde auf dieser Grundlage vorbereitet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat den Bebauungsplan Nr. 10 in ihrer Sitzung am 14.03.2022 als Satzung beschlossen. Für den Bebauungsplan ist eine Genehmigung bei der zuständige Genehmigungsbehörde zu beantragen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (**G**) sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Admannshagen-Bargeshagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Das LEP Programmsatz 3.3.3 (1) (**Z**) legt die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock in der Grundkarte der räumlichen Ordnung fest. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen gehört zu den einbezogenen Umlandgemeinden und unterliegt gemäß LEP-Programmsatz 3.3.3 (2) (**Z**) einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum.

Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) (**Z**) 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.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (LEP-Programmsatz 4.5.(2) (**Z**)).

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Der geplante Standort befindet sich in Angrenzung an vorhandene gewerbliche Nutzungen in Gewerbegebieten. Die gemeindenachbarliche Abstimmung mit der Hansestadt Rostock wurde geführt. Belange der Hansestadt werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bereits mit der Stellungnahme vom 12.09.2016 zum Vorentwurf wurde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

„Aufgrund der Nähe zur Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Rostock und der Lage an der Siedlungsachse Rostock - Bad Doberan sowie seiner verkehrsgünstigen Anbindung an das überregionale Straßennetz ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes und somit der gesamten Region leisten wird.“¹

Mit der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die teilweise eine Bodenwertzahl von größer 50 aufweisen. Mit dem Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, für die bereits im Flächennutzungsplan eine andere Nutzung als eine landwirtschaftliche vorgesehen ist. Insofern greift hier die Ausnahmeregelung gemäß LEP-Programmsatz 4.5.(2) i.V.m. Abb. 22 des LEP.²

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und der Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum des Raumentwicklungsprogrammes Region Rostock vom Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

- Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. (Programmsatz 3.1.2 (1) (Z)).
- Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1 (3) (Z)).
- Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen werden gemäß Programmsatz 4.1 (6) (Z) Siedlungszäsuren zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen festgelegt. Die durch Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten.
- Der Gemeindehauptort Bargeshagen befindet sich an der festgelegten Siedlungsachse Rostock - Bad Doberan. Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden (Programmsatz 4.1 (4) (G)).
- Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) (G) dar.

¹ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 12.09.2016

² Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.03.2020

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des RREP MM/R. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich im Mittelbereich Rostock/Bad Doberan, welcher dem Oberbereich Rostock angehört ist. Die Gemeinde gehört zum Stadt-Umland-Raum Rostock und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere zu den Belangen der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum, der Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden und den Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 10 waren bereits gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 12.09.2016 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Mit dem veränderten Vorentwurf wurden für die Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes weiterhin die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt.³

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange bestätigt.⁴ Der Bebauungsplan steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt seit 2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Sportstätten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt. Für die gemeindliche Entwicklung ist hierbei maßgeblich, dass sich die tatsächliche Entwicklung des angrenzenden Gewerbegebietes Nr. 1 durch genehmigte Nutzungen anders vollzogen hat, als von der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Zuge der Planaufstellung beabsichtigt. Die bisher im Flächennutzungsplan angestrebten Planungsziele lassen sich aufgrund der vorhandenen gewerblichen Umgebungsbebauung mit den zu berücksichtigenden Vorbelastungen nicht mehr realisieren. Dies wurde im Stellungnahmeverfahren zu dem Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes deutlich. Die Gemeinde hat ihre städtebaulichen Entwicklungsziele überarbeitet und der eingetretenen Bestandssituation angepasst.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Plangebietes erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die ursprünglich beabsichtigte Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung für die planungsrechtliche Vorbereitung des Hotels und einer Versorgungs- und Infrastruktureinrichtung wird nicht mehr weiterverfolgt. Ziel für den Flächennutzungsplan ist zukünftig die Darstellung eines Gewerbegebietes.

³ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.03.2020

⁴ Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme zum Entwurf vom 23.06.2021



Abb. 2: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die nunmehr erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dabei steht das Planverfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hinter dem Stand des Planverfahren des Bebauungsplanes zurück. Aufgrund der bestehenden Ansiedlungsbegehren von Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes und von Dienstleistungsbetrieben hat die Gemeinde das Bebauungsplanverfahren geführt und wird für den Bebauungsplan eine Genehmigung bei der zuständige Genehmigungsbehörde beantragen. Dabei ist maßgeblich, dass der Planung die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird mit dieser Planung als Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt. Das Arbeitsplatzangebot wird erweitert trägt zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bei.

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bargeshagen der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen östlich des Admannshäger Damms (K 9). Der Ortsteil Bargeshagen ist der Hauptort der Gemeinde. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die realisierte Bebauung des Sportparks „Barge“ und

der Spiel- und Freizeitanlage „Pandino“ welche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“ realisiert wurde.

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend unbebaut. Es befinden sich eine Sendemaststation mit dazugehörigen Nebenanlagen sowie ein gemeindeeigener Parkplatz innerhalb des Plangebietes. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Grundstückszufahrt von der Kreisstraße DBR 9. Die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von etwa 1.000 m Standorte für Windenergieanlagen.

Das StALU Mittleres Mecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 22.09.2016 mitgeteilt, dass sich im Gewerbegebiet südlich des Bebauungsplanes, somit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bargeshagen“ die Firma Entsorgungsgesellschaft für Mecklenburg-Vorpommern mbH (emv) befindet. Die Firma betreibt an dem Standort innerhalb des Gewerbegebietes eine chemisch-physikalische Anlage (CPB), zur Behandlung gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle sowie eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle. Beide Anlagen sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG. Die vorhandene Gesamtanlage unterliegt den Grundpflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV). Es handelt sich um einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG der gemäß der Störfall-Verordnung den Grundpflichten dieser Verordnung unterliegt. Mit dem Vorentwurf wurde der durch die emv berechnete angemessene Abstand in Bezug auf den Plangeltungsbereich dargestellt.

Im Gutachten Nr. 170713/02/RLA über die Ermittlung des angemessenen Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen für den der StörfallV unterliegenden Betriebsbereich der Entsorgungsgesellschaft mbH für Mecklenburg-Vorpommern (Betrieb der „unteren Klasse“) vom 19.07.2017 wurde der „angemessene Abstand“ von 190 m vorgegeben. Die unter Nr. 7 - Zusammenfassung - genannten Schlussfolgerungen, wie auch die Anlage mit der Darstellung des angemessenen Abstandes, sind für die Gemeinde verbindlich.

Eine Betroffenheit auf die geplanten Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 sind nicht darstellbar. Der berechnete angemessene Abstand befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

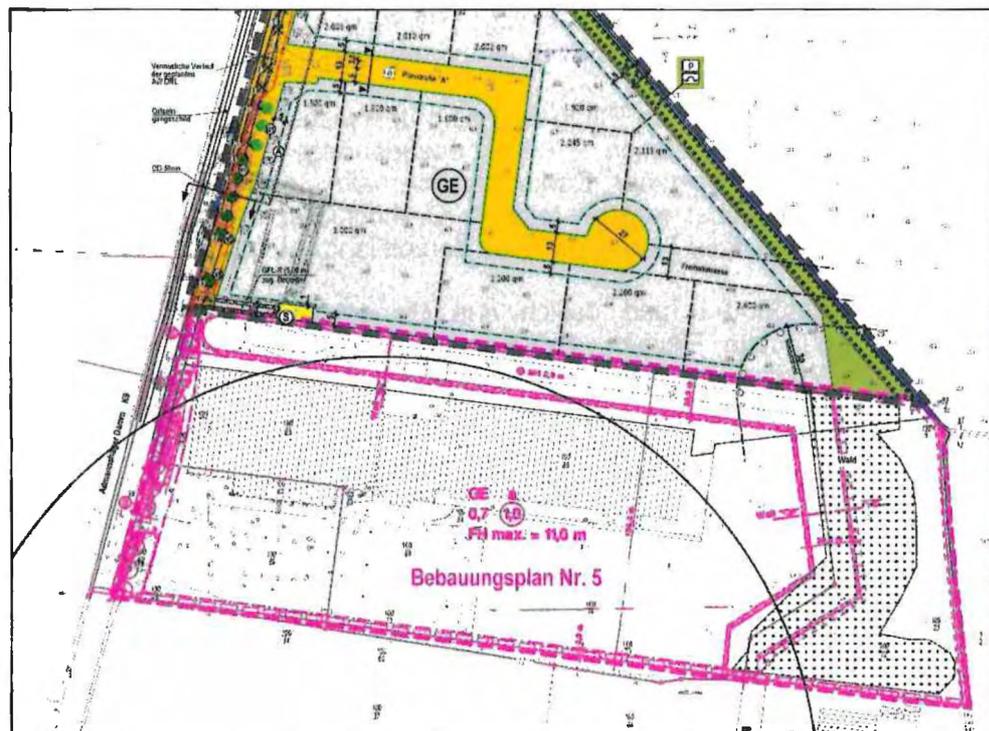


Abb. 3: Darstellung des angemessenen Abstandes
Quelle: Gutachten Nr. 170713/02/RLA RLA über die Ermittlung des angemessenen Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen für den der StörfallV unterliegenden Betriebsbereich der Entsorgungsgesellschaft mbH für Mecklenburg-Vorpommern (Betrieb der „unteren Klasse“), Ingenieurconsult R. Lange vom 19.07.2019

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und Grundstücksbesitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).⁵

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Der südwestliche Bereich ist durch eine nicht oder teilversiegelte Parkplatzfläche mit umliegender Siedlungshecke sowie eine Sendemastanlage einschließlich den zugehörigen Nebenanlagen geprägt. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird anteilig die vorhandene nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee entlang des Admannshäger Damms in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Die ausführliche Bestandbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 6.3.1 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

⁵ Hauptzollamt Stralsund, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.03.2020

4.3 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten

Topographie

Das Geländeprofil im Plangebiet ist relativ ausgeglichen. Es gibt keine nennenswerten Erhebungen oder Absenkungen im Gelände. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes zwischen 10,30 m bis 12,50 m über NHN. Das Gelände fällt nach Nordwesten leicht ab.

Hydrologie, Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Plangebiet ist in großen Teilen unversiegelt. Gemäß den Darstellungen zu Bodenfunktionsbereichen des Kartenportals www.umweltkarten.mv-regierung.de sind grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehm- und Tieflehm Böden (> 40% hydromorph), im Plangebiet vorzufinden. Das Plangebiet ist vollständig drainiert.

Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung teilte die Untere Bodenschutzbehörde mit, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangeltungsbereich nicht bekannt sind.⁶

Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung teilte das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V mit, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Es wurde empfohlen, vor Baubeginn eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.⁷

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrserschließung

An das Plangebiet grenzt der Admannshäger Damm (Kreisstraße DBR 9). Die verkehrliche Anbindung der Fläche besteht nur über Grundstückszufahrten für den Landwirt und zur Erreichbarkeit des gemeindeeigenen Parkplatzes und des Sendemastes. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den Admannshäger Damm soll zukünftig erfolgen. Als innere Erschließung des Gewerbegebietes ist eine neue Erschließungsstraße vorzusehen.

Die Ortslage Bargeshagen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In etwa 100 m Entfernung am Admannshäger Damm befindet sich die Bushaltestelle Sportpark, welche von den Linien 122 (Bad Doberan-Bargeshagen-Lütten Klein) und 130 (Bürgerende-Rethwisch-Bargeshagen-Rabenhorst) bedient wird.

⁶ Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.03.2020

⁷ Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 31.03.2020

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsfläche befinden sich Anlagen verschiedener Medienträger. Eine Erschließung des Standortes ist dahingehend zu überprüfen. Ein bedarfsgerechter Ausbau der Medien ist möglich. Die ausführliche Beschreibung ist dem Gliederungspunkt 9 im Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

4.4.3 Trassenkorridor

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines raumgeordneten Korridors für den Netzanschluss für Windparks der Ostsee. Dieser raumgeordnete Korridor wurde mit landesplanerischer Stellungnahme vom 09.09.2011 bestätigt und wird seitens der 50Hertz für den Bau der stromabführenden Kabel des Offshore-Testfeldes beplant. Die räumliche Ausdehnung des Plangeltungsbereiches lässt eine Legung von Hochspannungs-Erdkabeln noch zu.⁸

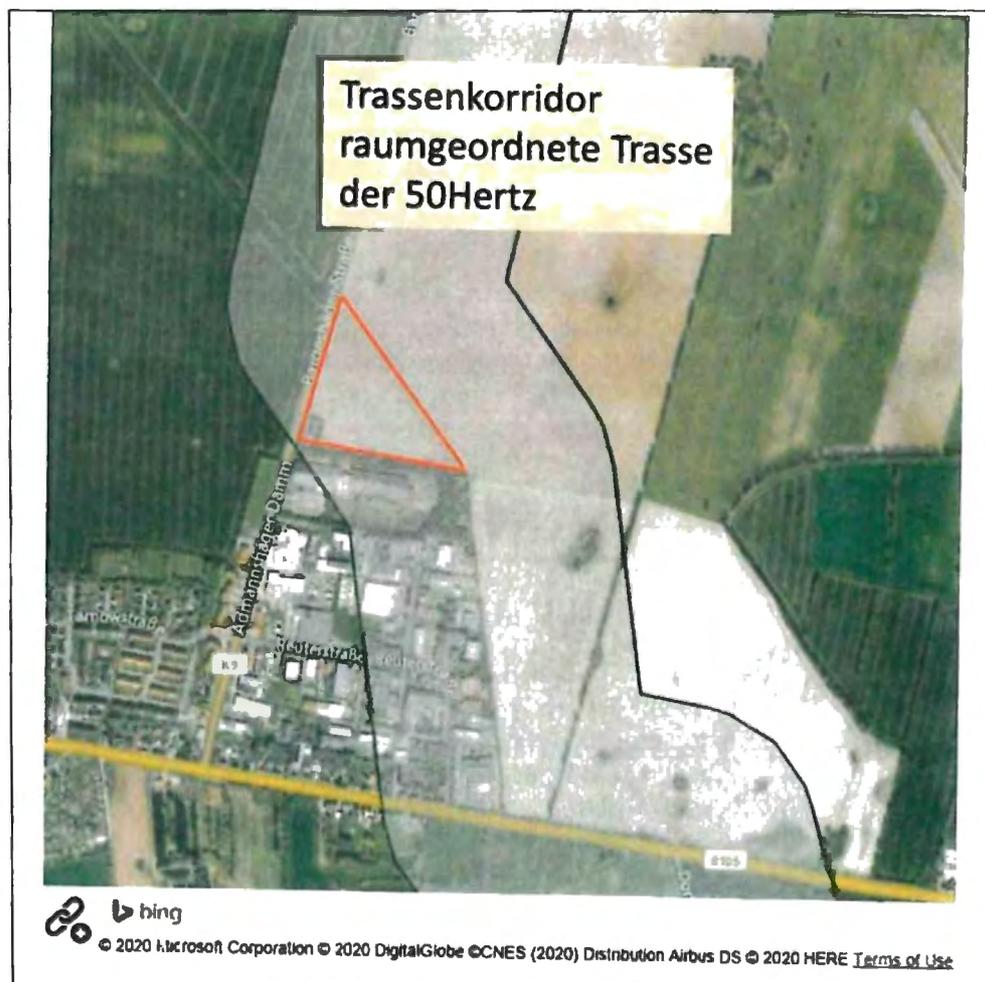


Abb. 4: Trassenkorridor der raumgeordneten Trasse
Quelle: Stellungnahme 50Hertz TransmissionsGmbH zum Vorentwurf

⁸ 50Hertz TransmissionsGmbH, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 20.03.2020

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungsziel

Aus den Erkenntnissen des vorangegangenen Planverfahrens hat die Gemeinde erkannt, dass die Realisierung einer Erholungs- und Freizeitnutzung an dem Standort aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht realisiert werden kann. Die Gemeinde hat nunmehr aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe geprüft, den vorhandenen Gewerbebestandort um die nördlich gelegenen Flächen zu erweitern. Das Gewerbegebiet der Gemeinde Bargeshagen ist fast vollständig realisiert und es bestehen weitere Ansiedlungsbegehren von Gewerbebetrieben im produzierenden Bereich. Die Gemeinde verfügt innerhalb ihrer Ortslagen über keine geeigneten Flächen für eine weitere gewerbliche Ansiedlung. Die Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen gewerblichen Standortes sind aus Sicht der Gemeinde mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Planungsziel besteht in der Erweiterung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes im Ortsteil Bargeshagen. Mit der Entwicklung des Gewerbeflächenangebotes für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Betriebe des produzierenden Gewerbes wird eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Zudem wird die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes gestärkt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes besteht in einer Abgrenzung des Standortes gegenüber der freien Landschaft und den landwirtschaftlichen Flächen durch Anpflanzungen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie von Betrieben des produzierenden Gewerbes innerhalb des Geltungsbereiches vor. Es soll auf flächenintensive und großflächige Nutzungen aus der Speditions- und Logistikbranche mit den dazugehörigen Belade-, Entlade und Rangierflächen verzichtet werden. Konkrete Ansiedlungswünsche liegen bereits vor. Demzufolge werden die Festsetzungen in Anlehnung an die angrenzenden Gewerbegebiete getroffen. Eine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern ist nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde. Die Flächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und in 13 Teilflächen gegliedert. Die Gliederung in verschiedene Teilflächen ermöglicht bedarfsgerecht unterschiedlich große Grundstücke mit den entsprechenden Lärmemissionskontingenten. Damit wird den umliegenden schützenswerten Nutzungen Rechnung getragen.

Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der Anbindung an den Admannshäger Damm und der inneren Erschließung verändert. Es wird zur

Erschließung des Gewerbegebietes eine verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße (Admannshäger Damm) mit dem Ausbau einer leistungsfähigen Zufahrt vorgesehen. Hierbei erfolgte eine Gesamtbetrachtung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“. Abstimmungen sind bereits im Vorfeld erfolgt, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass eine verkehrliche Anbindung vorbehaltlich des verkehrsgerechten Ausbaus entsprechend möglich wird. Das veränderte verkehrliche Konzept berücksichtigt eine optimierte Erschließung des Gebietes für die beabsichtigten Grundstücksgrößen.

Im Weiteren können die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes besser berücksichtigt werden. Mit dem veränderten Konzept kann die Hecke nördlich der „Barge“ unabhängig von ihrer Bewertung aus formaler und naturschutzfachlicher Sicht erhalten werden. Somit können Eingriffe in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Für die Regelung der Anbindung an den Admannshäger Damm sind 6 Alleebäume zu roden.

5.3 Planfestsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 wird die Erweiterung des vorhandenen gewerblichen Standortes vorbereitet. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Eine Modifizierung der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO wurde wie folgt vorgenommen.

Textliche Festsetzung 1.1.1

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind allgemein zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

Begründung:

Im Wesentlichen wird klargestellt, dass diese Nutzungen im Plangeltungsbereich zur Realisierung des Gewerbebestandes allgemein zulässig sein sollen bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zum Ausschluss von Immissionskonflikten wird das Gewerbegebiet in 13 Teilflächen gegliedert, die mit unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt sind. Im Ergebnis der zusätzlichen Gliederung des Gewerbegebietes werden die

südlichen Teilflächen des Gewerbegebietes TF10 bis TF13 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Begriff ist angelehnt an den Störgrad, den Gewerbebetriebe in Mischgebieten aufweisen können. Die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung insbesondere im Nachtzeitraum, ist der Nähe der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen und den zu berücksichtigenden Vorbelastungen geschuldet. Die Gemeinde folgt der Stellungnahme der Behörde⁹, so dass für die Teilflächen TF10 bis TF13 ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches sich jetzt bereits durch die festgesetzten Emissionskontingente ergibt, berücksichtigt wird. Damit wird klargestellt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Betriebe zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Ergebnis konnte gutachterlich dargestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes durch die Emissionskontingentierung eingehalten werden.

Den Ausschluss von Verwaltungsgebäuden sowie Hotels, als Gewerbebetriebe aller Art, hat die Gemeinde mit den Entwurfsunterlagen nicht weiter aufrechterhalten, da mit der gutachterlichen Ermittlung des angemessenen Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen für den der StörfallV unterliegenden Betriebsbereich der Entsorgungsgesellschaft mbH für Mecklenburg-Vorpommern (Betrieb der „unteren Klasse“) vom 19.07.2017 Auswirkungen auf das Plangebiet ausgeschlossen werden konnten. Zudem wurden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes und damit verbunden, die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Teilflächen 10 bis 13, ist ein Ausschluss der genannten Nutzungen aus Sicht der Gemeinde verzichtbar.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei sind mögliche Restriktionen zu berücksichtigen. Mögliche Restriktionen stellen sich wie folgt dar: Frühzeitig errichtete Betriebswohnungen können dazu führen, dass auf noch nicht besiedelten Flächen stärkere Einschränkungen hinzunehmen sind, ebenso ist nicht jede Betriebswohnung neben einem bereits errichteten Gewerbebetrieb zulässig. Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist im nachgelagerten Bauantragsverfahren sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den schutzwürdigen Räumen gewährleistet werden. Das Gewerbe wird damit vor Ansprüchen aus dieser Wohnnutzung geschützt.

Textliche Festsetzung 1.1.2

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und (GEE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagenarten der Verfahrensart G und der Verfahrensart V, die im Anhang I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S.

⁹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stellungnahme zum Entwurf vom 15.06.2021

1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.69) aufgeführt sind, unzulässig.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage im Ortsteil Bargeshagen, dem Hauptort der Gemeinde. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbebestandes. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen ist es erforderlich, besonders störende Gewerbebetriebe auszuschließen. Bei Anlagenarten der Verfahrensart G und der Verfahrensart V, die im Anhang I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.69) aufgeführt sind, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass diesen Anlagen ein erhebliches Störpotenzial unterstellt werden kann und folgt hier der Stellungnahme der Behörde¹⁰ und schließt diese Anlagen aus. Dies entspricht auch den Planungszielen der Gemeinde diesen Standort für Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe vorzubereiten.

Textliche Festsetzung 1.1.3

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und (GEe) sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung:

Störfallbetriebe sind Betriebe, die schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU auslösen können. Empfehlungen zu angemessenen Abständen zwischen Störfallbetrieben (Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG) und schutzbedürftigen Nutzungen enthält der von der Kommission für Anlagensicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Leitfaden KAS-18, Fassung November 2010) unter Berücksichtigung der 1. und 2. Korrektur des Leitfadens KAS-18.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG sind gemäß Leitfaden KAS-18, Punkt 2.1.2 ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete.

Zwischen den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen und den Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist ein angemessener Abstand einzuhalten. Es ist daher zu prüfen, inwieweit Nutzungsausschlüsse bzw. Ausschlüsse bestimmter Betriebsbereiche erforderlich sind.

Folgende schutzbedürftige Gebiete und Nutzungen sind zu bewerten. Neben den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind als öffentlich genutzte Gebäude mit Publikumsverkehr das direkt angrenzende Gebäude „Pandino Kinderspielwelt“ zu berücksichtigen. Für Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist

¹⁰ Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, Stellungnahme zum Vorentwurf, 31.03.2020

mit der Abstandsklasse I ein Mindestabstand von 200 m zu schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen zu gewährleisten. Das kann aufgrund der direkt angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung mit dem Bebauungsplan nicht gewährleistet werden, so dass ein Ausschluss nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig und begründet ist.

Textliche Festsetzung 1.1.4

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- *Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.*
- *Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche mit Anlagen zum Lagern und Umschlagen, zum Verpacken, Kommissionieren und Montieren von Gütern,*
- *Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.*

Begründung:

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht den Planungszielen der Gemeinde, diesen Standort für Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe vorzubereiten und die Flächen hierfür zu sichern.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Dies wird mit den nur in geringem Maß in der Gemeinde verfügbaren Flächen für gewerbliche Nutzungen für produzierendes Gewerbe begründet. Außerdem würde die Ansiedlung von Einzelhandel in der Siedlungsrandlage einen autokundenorientierten Standort fördern, was nicht den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen entspricht und zu einer zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Admannshäger Damm führen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von produktionsgebundenem Einzelhandel stärkt die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes.

Die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig. Der Ausschluss begründet sich zum einen durch den in der Regel induzierten Verkehr dieser Betriebe, zum anderen in der Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Es soll auf flächenintensive und großflächige Nutzungen aus dem Logistikbereich mit den dazugehörigen Belade-, Entlade und Rangierflächen verzichtet werden. Dies erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt, erhebliche Veränderungen des Verkehrsverhaltens, die durch Logistikbetriebe entstehen könnten, auszuschließen und zu vermeiden.

Textliche Festsetzung 1.1.5

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und (GEe) können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt

800 m² Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 m² Verkaufsfläche beträgt.

Begründung:

Abweichend von dem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können für Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes innerhalb des Plangeltungsbereiches ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsfläche im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Plangeltungsbereich steht und diesem untergeordnet ist. Dementsprechend darf die Verkaufsfläche einen Anteil von 20 % an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 m² Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 m² Verkaufsfläche beträgt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass großflächiger Einzelhandel auch bei einem flächenmäßig großen Gewerbebetrieb nicht zulässig ist.

Textliche Festsetzung 1.1.6

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO – Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.

Begründung:

Zur Sicherung des Flächenangebotes für gewerbliche Nutzungen, für Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe werden die i.d.R. flächenintensiven Anlagen für sportliche Zwecke und auch Tankstellen ausgeschlossen. Insbesondere durch Tankstellen in Siedlungsrandlage wird regelmäßig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Die Gemeinde verfügt über einen bestehenden integrierten Standort für Sportanlagen, der derzeit für eine Erweiterung planungsrechtlich vorbereitet wird so dass hier ein Ausschluss dieser Anlagen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Textliche Festsetzung 1.1.7

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

Begründung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Siedlungsrandlage der Gemeinde ist das Plangebiet schlecht geeignet, Nutzungen mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufzunehmen. Die Gemeinde verfügt über einen bestehenden integrierten Standort mit der Kulturscheune als Gemeindezentrum. Diesen Standort gilt es zu sichern und zu entwickeln so dass der Ausschluss der Nutzungen städtebaulich begründet ist.

Die Lage des Plangebiets in Siedlungsrandlage und der guten überörtlichen Anbindung kann Ansiedlungsbegehren von Vergnügungsstätten hervorrufen. Die Flächen im Plangebiet sollen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, für Dienstleistungen und für kleinteiliges produzierendes Gewerbe vorgehalten werden, sodass die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung 1.1.8

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und (GEe) sind Windenergieanlagen unzulässig.

Begründung:

Windenergieanlagen sollen in den dafür ausgewiesenen Windeignungsgebieten ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um landesplanerische Zielsetzungen. Die Gemeinde verfügt über ein entsprechendes Eignungsgebiet in ihrem Gemeindegebiet, so dass dort eine Konzentration der Windenergieanlagen erfolgen kann.

Textliche Festsetzung 1.1.9 Lärmemissionskontingente

Zum Lärmimmissionsschutz in der Umgebung wird der Plangeltungsbereich gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Im Plangebiet sind innerhalb der Teilflächen TF1 bis TF13 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LE_K nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 06 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente	
	LE_K in dB(A)/m ² am Tag	LE_K in dB(A)/m ² in der Nacht
TF 1	65	52
TF 2	65	53
TF 3	65	53
TF 4	65	53
TF 5	65	50
TF 6	65	52
TF 7	65	52
TF 8	65	51
TF 9	65	51
TF 10	58	43
TF 11	60	45
TF 12	60	45
TF 13	60	45

Hinweis: Die DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ kann im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie ist zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 107087 Berlin, zu beziehen.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Hinweis: Bei der Schallausbreitungsberechnung ist für die Ersatzschallquelle eine Quellenhöhe von 1,0 m über dem Boden anzunehmen.

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Satz 1 BImSchG wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen durch eine Feingliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO so zu steuern, dass eine optimale gewerbliche Ausnutzung des Standortes auch unter Berücksichtigung von betrieblichen Erfordernissen einerseits und der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen andererseits erfolgen kann. Dies entspricht dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung.

Für die Kontingentierung waren die Vorbelastungen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“ und Nr. 1 „Gewerbegebiet Bargeshagen“ zu berücksichtigen. Der Gutachter hat hierbei auf eine unbekannte Vorbelastung abgestellt, da kein Vorwissen vorlag. Die Emissionskontingentierung erfolgte unter der Maßgabe, dass das Immissionskontingent einer jeden Teilfläche des Plangebietes an den maßgebenden Immissionsorten den Gesamt-Immissionswert am Tag und in der Nacht um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Es wurden keine Zusatzkontingente vergeben.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung¹¹ wurde das Plangebiet in 13 Teilflächen untergliedert. Die Emissionskontingente der Teilflächen wurden so bestimmt, dass im Umfeld des Plangebietes unzulässige Geräuscheinwirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Lärmemissionskontingentierung beinhaltet für die Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit einzuhaltende Rahmenbedingungen, die im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

„Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche zugeordnet ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ an allen maßgebenden Immissionsorten j folgende Bedingung erfüllt:

$$L_{r,j} \leq LEK_i - \Delta L_{i,j}$$

LEK_i Emissionskontingent der Teilfläche i

$\Delta L_{i,j}$ Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent

Die Differenz $\Delta L_{i,j}$ zwischen dem Emissionskontingent LEK_i und dem Immissionskontingent $L_{i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich aus

¹¹ UmweltPlan GmbH Stralsund, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachten Nr. 30669-00, Stand März 2021

der Größe und dem Abstand ihres Flächenschwerpunktes vom Immissionsort j. Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu berechnen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zugeordnet ist, sind die Berechnungen nur für diesen Teil anzuwenden.“¹²

Aus schalltechnischer Sicht ist damit gewährleistet, dass vom Plangebiet keine Immissionen ausgehen, die an den maßgebenden Immissionsorten relevant zur Überschreitung der Gesamt-Immissionswerte beitragen. Im Ergebnis konnte gutachterlich dargestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes durch die Emissionskontingentierung eingehalten werden.

Die Gemeinde hat das Gewerbegebiet in 13 Teilflächen gegliedert, die mit unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt sind. Aus gutachterlicher Sicht wird für die Gemeinde nochmals folgende Klarstellung in der Stellungnahme vom 12.07.2021 hinsichtlich der Emissionskontingentierung formuliert:

„[...] Die Teilflächen 10 bis 13 sind als eingeschränkte Gewerbegebiete mit den jeweiligen Emissionskontingenten darzustellen. Die Teilflächen 1 bis 9 erfüllen die Anforderungen an ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Das bedeutet aber nicht, dass auf eine Teilfläche ohne Emissionsbegrenzung mit nachts 60 dB(A)/m² verzichtet werden kann. Das bedeutet aber nicht, dass auf eine Teilfläche ohne Emissionsbegrenzung mit nachts 60 dB(A)/m² verzichtet werden kann. Innerhalb des Gemeindegebietes muss es mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet geben, dass mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Dieses Teilgebiet muss nicht zwangsläufig innerhalb des Plangebietes liegen. [...]“¹³

Die Gemeinde berücksichtigt die gutachterliche Klarstellung. Aus gutachterlicher Sicht kann somit auf mindestens eine Teilfläche, die nachts mit 60 dB(A)/m² belegt ist, nicht verzichtet werden. Diese Anforderung kann innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt werden, so dass nur eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich ist. Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung ist, dass neben diesem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein festgesetztes Gewerbegebiet mit einem Teilgebiet innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen erfüllen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 „Gewerbegebiet Bargeshagen“ (4. Änderung) und Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“, die sich in direkter Angrenzung an den Bebauungsplan Nr. 10 befinden, diese Ergänzungsfunktion dahingehend, dass in diesen Bebauungsplänen keine Emissionskontingente festgesetzt wurden. Mit der Abwägungsentscheidung und der Dokumentation in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert die Gemeinde ihren Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung dieses Bebauungsplanes zu den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 5 im Gemeindegebiet vorzunehmen.

¹² Ebenda S. 3 ff.

¹³ UmweltPlan GmbH Stralsund, ergänzende Stellungnahme vom 12.07.2021 zur schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachten Nr. 30669-00, Stand März 2021

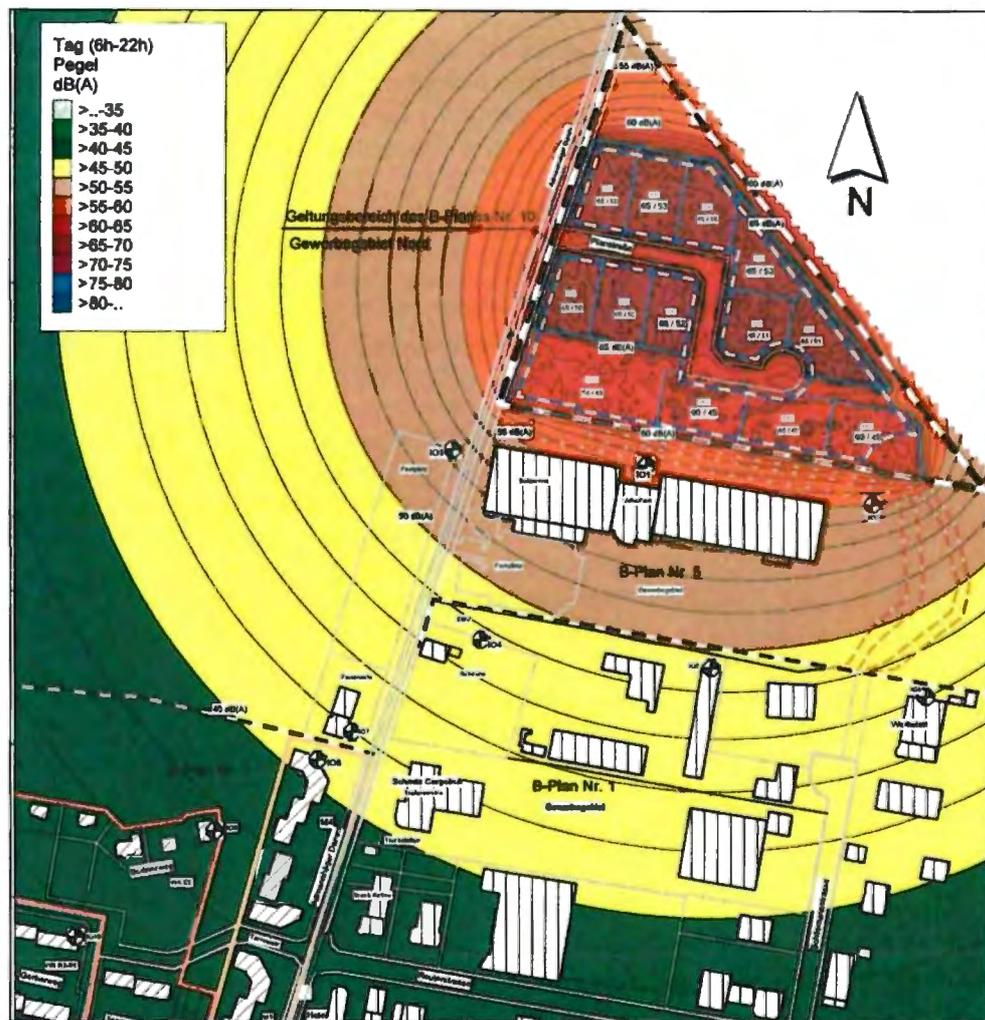


Abb. 5: Lärmkontingenzierung Tag
(Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund, Schalltechnische Untersuchung vom März 2021)

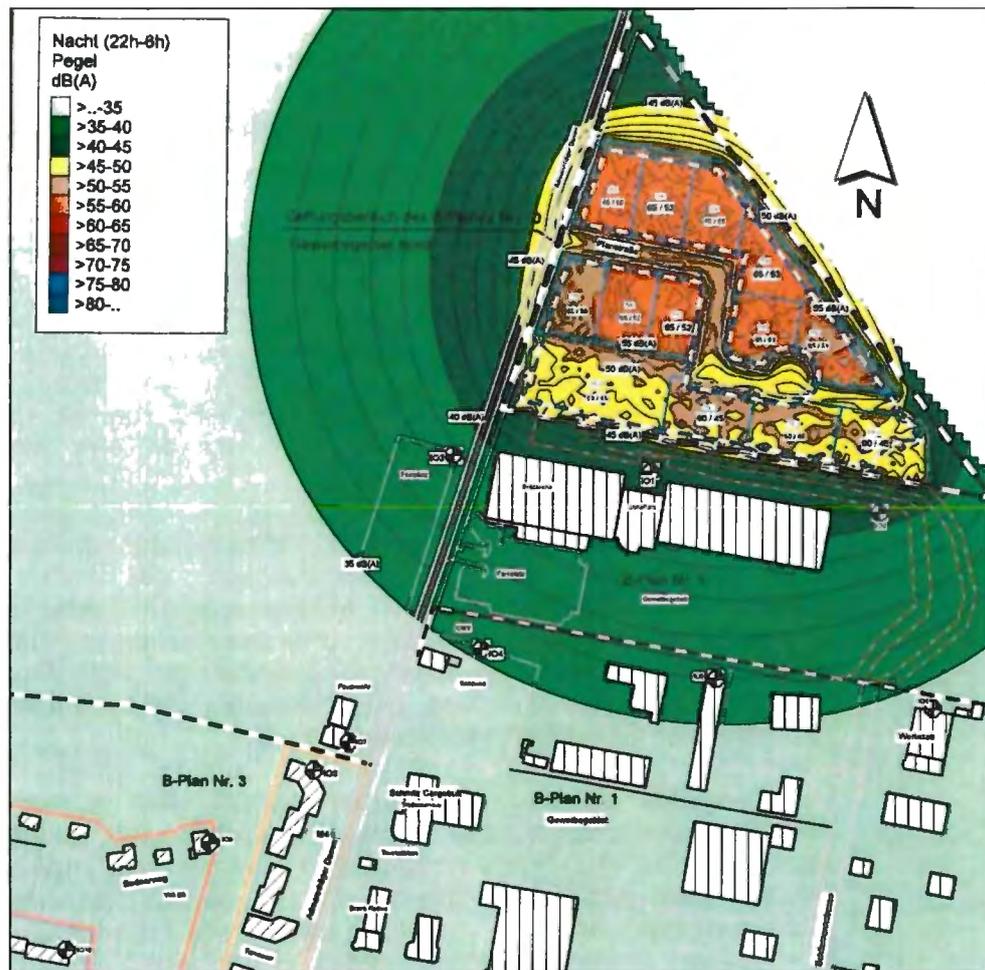


Abb. 6: Lärmkontingentierung Nacht
(Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund, Schalltechnische Untersuchung vom März 2021)

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an Ausnutzungskennziffern der angrenzenden Gewerbegebiete.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,7 festgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Gewerbegebieten. Der Einbindung des Gebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur der Gemeinde soll Rechnung getragen werden. In den südlich angrenzenden Gewerbegebieten sind ebenso keine höheren Ausnutzungskennziffern zulässig. Es wird Rücksicht auf die bauliche Nutzung in den benachbarten Gebieten und auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genommen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 1,0 festgesetzt. Damit erfolgt eine deutliche Unterschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze von 2,4. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl soll sichergestellt werden, dass sich die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern im Plangebiet an die Ausnutzungskennziffern in den angrenzenden Gewerbegebieten anpassen. Die festgesetzte GFZ von 1,0 entspricht i.V.m. den maximal zulässigen Gebäudehöhen von 11,00 m einer Zahl von durchschnittlich zwei Vollgeschossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in ihrer Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,7 mit dem erneuten Entwurf zu ändern. Die Gemeinde selbst ist Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet und hat sich in ihren Planungsüberlegungen bewusst für eine Reduzierung der Geschossflächenzahl aufgrund der bekannten Ansiedlungsbegehren und nachgefragten Grundstücksgrößen entschieden.

Die Gemeinde orientiert sich hierbei ausschließlich an den bestehenden Ausnutzungskennziffern des Gewerbegebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde und nicht wie ursprünglich erwogen, an den Ausnutzungskennziffern des direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Ropkuhl“. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 sind gleichartige Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der städtebaulichen Ausnutzungskennziffern, wie im Bebauungsplan Nr. 1 bereits realisiert, beabsichtigt.

Mit der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 erfolgt eine deutliche Unterschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze von 2,4. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl soll sichergestellt werden, dass die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern im Plangebiet an die nachgefragten Ansiedlungsbegehren angepasst werden. Die veränderten Ausnutzungskennziffern entsprechen der festgesetzten Geschossflächenzahl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bargeshagen“. Diese Ausnutzungsmöglichkeiten entsprechen im Wesentlichen den in der Gemeinde bekannten Ansiedlungsbegehren und den nachgefragten Grundstücksgrößen.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird von der Möglichkeit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen Gebrauch gemacht.

Textliche Festsetzung 2.2.1

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) beträgt 11,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Textliche Festsetzung 2.2.2

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Oberkante der baulichen Anlagen (OK_{max}) die Oberkante der Attika maßgebend.

Textliche Festsetzung 2.2.3

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße (Höhenlage der Straßenachse) in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.

Begründung:

Die Höhe der Gebäude wird durch OK_{max} , die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude bestimmt. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgebliche Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen und trägt dazu bei, einer „Überhöhung“ der baulichen Anlagen entgegenzuwirken und die gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Die maximale Höhenfestsetzung trägt dazu bei, dass im Gewerbegebiet keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich beeinflussen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt. Mit dieser Festsetzung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in Gewerbegebieten überwiegend flache Dächer realisiert werden.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die unteren Bezugspunkte wurden gemäß technischer Planung im weiteren Verfahren ermittelt. Als Grundlage für die Festsetzung der unteren Bezugspunkte wurden die im Rahmen der technischen Planung ermittelten Gradientenhöhen der Erschließungsstraße festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.2.4

Eine Überschreitung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) ist für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten, Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silos) auf einer Fläche, die 10% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu max. 3,00 m zulässig.

Begründung:

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für notwendiger technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien soll ermöglicht werden. Die zulässigen Überschreitungen wurden nach Art und Umfang geregelt. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu begrenzen.

Textliche Festsetzung 2.2.5

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche für den Sendemast 41,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe ist ausnahmsweise in dem technisch notwendigen Umfang maximal bis zu 5,00 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung festgesetzte grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt.

Begründung:

Das städtebauliche Ziel ist es, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes an diesem Standort über den vorhandenen Bestand hinaus nicht weiter zuzulassen. Hierfür wurde die Genehmigungsplanung aus dem Jahr 2005 zugrunde gelegt. Der im Bestand vorhandene Sendemast befindet sich nicht innerhalb von Baugebietsflächen, sondern innerhalb einer festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen. Zur Rechtseindeutigkeit wird die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) für den im Bestand vorhandenen Sendemast mit 41,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird auf der Versorgungsfläche mit 12,00 m ü NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Höhe sind nur ausnahmsweise in dem technisch notwendigen Umfang und max. bis zu 5,00 m zulässig. Für den Sendemast wurde zur Klarstellung der Höhenentwicklung diese gesonderte textliche Festsetzung getroffen.

**5.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Begründung:

Die Festsetzung einer von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die Ansiedlung von Gewerbebetrieben größere Baukörper zunehmend in der Länge erfordert. Baulängen von mehr als 50 m sind im Sinne der beabsichtigten Flexibilität für die Ansiedlung von Unternehmen erforderlich. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen als sogenannte Flächenausweisung festgesetzt. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Flächenausweisungen bieten größtmöglichen Spielraum für die bauliche Ausnutzung innerhalb der Baugrundstücke des Gewerbegebietes.

Der Abstand der Baugrenze des festgesetzten Gewerbegebietes zum bisherigen Wurzelschutzbereich der Alleebäume entlang des Admannshäger Damms beträgt wenigstens 5,00 m. Der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m) der vorhandenen nach § 19 NatSchAG-M-V geschützten Allee wird somit berücksichtigt. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches der vorhandenen Alleebäume wurde anhand der aktuellen Vermessung präzisiert.

5.3.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zulässigkeit von Stellplätzen und betrieblichen Umfahrten und Einfriedungen als Nebenanlagen sowie Werbeanlagen für im Plangebiet ansässige Betriebe außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu regeln.

Textliche Festsetzung 4.4.1

Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon können Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 4.4.2

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstücksflächen nicht für Lagerflächen oder für Zwecke der Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprägt werden, sondern durch individuell gestaltete Betriebsflächen. In den Bereichen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie können lediglich Werbeanlagen und Einfriedungen zugelassen werden. Die Einfriedungen tragen dem Sicherheitsbedürfnis sowie dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken Rechnung und werden im Allgemeinen an der Grundstücksgrenze errichtet. Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Gemeinde geht davon aus, dass innerhalb des Plangebietes hinreichend Möglichkeiten für die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und Lagerflächen bestehen.

Textliche Festsetzung 4.4.2

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nur zulässig, sofern diese nicht dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Begründung:

Die Festsetzung wurde klarstellend gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde¹⁴ getroffen, um auszuschließen, dass nur Nebenanlagen errichtet werden dürfen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sofern sie sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befinden. Mit der Stellungnahme der unteren Forstbehörde¹⁵ zum Entwurf wurde seitens der Behörde klargestellt, dass entsprechend § 3 Abs. 1 Waldabstandsverordnung

¹⁴ Forstamt Bad Doberan, Stellungnahme zum Vorentwurf, 20.03.2020

¹⁵ Forstamt Bad Doberan, Stellungnahme zum Entwurf vom 28.06.2021

(WAstVO M-V) auch bauliche Anlagen, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen z.B. überdachte Sitzgelegenheiten, innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes unzulässig sind. Mit der Planung ist grundsätzlich sicherzustellen, dass kein vorübergehender oder dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes zulässig ist.

5.3.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Angrenzung an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße (DBR 9) Admannshäger Damm. Der betreffende Abschnitt der Kreisstraße befindet sich teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt und ist freie Strecke. Hier gelten für Hochbauten und bauliche Anlagen die Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern (StrWG-MV). Gemäß § 31 Abs. 1 StrWG-MV ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, untersagt. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von den Beschränkungen zulassen, dies gilt auch für Flächenbefestigungen innerhalb der Anbauverbotszone.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenaufsichtsbehörde soll die Möglichkeiten der Errichtung von baulichen Anlagen und insbesondere von Flächenbefestigungen ermöglicht werden. Die zuständige Behörde kann gemäß § 31 Abs. 3 StrWG M-V Ausnahmen zulassen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wurden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen in einer Breite von 20,00 m festgesetzt.

Für die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz wurden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Sichtdreiecke festgesetzt. Diese sind von Bebauung und Bepflanzung von mehr als 0,70 m über Fahrbahnhöhe freizuhalten.

Die untere Straßenverkehrsbehörde hat eine Versetzung der Ortstafel auf der Kreisstraße DBR 9 in Bargeshagen in nördliche Richtung bereits im Bauleitverfahren dargelegt und in der Beteiligung zur Erschließungsplanung (Stellungnahme als TÖB am 11.08.2020) in Aussicht gestellt. Die in Aussicht gestellte Versetzung der Ortstafel befindet sich zukünftig kurz vor der Anbindung des Gewerbegebietes B10 an die Kreisstraße DBR 9 aus Richtung Norden. Mit der Inaussichtstellung der Versetzung der Ortstafel nach Norden, werden Sichtdreiecke innerorts berücksichtigt. Ob ein künftiger neuer Standort der Ortstafel dann dem neuen Standort des versetzten OD Stein gleichen wird, bleibt nach Fertigstellung der Anbindung des Gebietes mit einem gesonderten Antrag zu prüfen. Mit der Inaussichtstellung der Versetzung des OD-Steines wird die festgesetzte Anbauverbotszone dementsprechend angepasst. Der abschließende Antrag auf die Versetzung der Ortstafel ist erst nach Fertigstellung der Erschließung bei der zuständigen Behörde zu stellen. Voraussetzung für das Versetzen der Ortstafel ist die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet.¹⁶

¹⁶ Landkreis Rostock, untere Verkehrsbehörde, Schreiben (E-Mail) vom 21.02.2022

5.3.6 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße DBR 9, den Admannshäger Damm. Planungsziel ist die Errichtung einer neuen leistungsfähigen Anbindung an die Kreisstraße etwa mittig im Plangebiet. Die ursprüngliche Absicht, eine Zufahrt südlich am Plangebiet auf den Flächen des Lärm- und Sichtschutzwalles des Bebauungsplanes Nr. 5 vorzusehen, wird nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde hat die Absicht, innerhalb des Plangebietes eine kleinteilige Struktur für die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen vorzubereiten. Hierfür bietet sich die mittige Lage einer Zufahrt an. Im Vorfeld wurden Abstimmungen mit der unteren Verkehrsbehörde bezüglich der Zulässigkeit der Anbindung geführt. Vorbehaltlich des verkehrsgerechten Ausbaus wird eine verkehrliche Anbindung hier als geeignet angesehen und als machbar bewertet. Die Gemeinde hat die Vorbereitung der Fläche aus technischer Sicht geprüft. Die technische Planung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen erstellt.

Mit der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße DBR 9 wurde eine Versetzung des OD-Steines beantragt. Die zuständige untere Straßenverkehrsbehörde hat mit Schreiben (E-Mail) vom 14.10.2021 der Versetzung des OD-Steines auf Antrag der Gemeinde zugestimmt und eine Versetzung abschließend in Aussicht gestellt. Die zukünftige Lage befindet sich am Ende des Gewerbegebietes (TF1) und ist durch das Vermessungsbüro noch genau festzulegen.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine für Gewerbegebiete geeignete öffentliche Erschließungsstraße mit entsprechender Wendeanlage.

Die Gemeinde hat die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 13,00 m vorgesehen. Dabei beträgt der Anteil des Grünstreifens (Straßenbegleitgrün) 3,50 m. Selbst wenn die Straßenbreite für die Fahrbahn breiter vorzusehen ist, würde noch ein Grünstreifen verbleiben, in dem durchaus die Anordnung von Stellplätzen zulässig ist. Die Gemeinde hat somit Spielraum für die Ausgestaltung der Fahrbahn und der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt. Die dargestellten Verkehrsflächen sind aus Sicht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ausreichend bemessen, die Erschließung des Standortes zu gewährleisten und eine Maximierung der Ansiedlungsflächen zu erreichen. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 27,00 m festgesetzt und berücksichtigt die Anforderungen eines Gewerbegebietes.

Die im Plan dargestellten Empfehlungen für Straßenprofile tragen keinen Festsetzungscharakter. Die Empfehlung für das Straßenprofil gilt als Grundlage für die zukünftige Ausgestaltung des Straßenraumes. Eine konkrete Vorgabe für Flächenzuteilungen auf der Fläche erfolgt nicht. Die nachgelagerte Erschließungsplanung legt die Straßenprofile abschließend fest.

Zu- und Abfahrten zur Kreisstraße DBR 9 sind unzulässig und über die entsprechenden Zu- und Abfahrtsverbote bzw. über die Festsetzung von Zufahrten geregelt. Die festgesetzte Zufahrt für die landwirtschaftlichen Flächen ist bereits im Bestand vorhanden.

Die Gemeinde behält sich offen, durch die Freihaltetrasse im Plangebiet eine Ausfahrt in östliche Richtung weiter optional zu berücksichtigen.

Die Entwurfsplanung ist dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.¹⁷

5.3.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im Plangeltungsbereich wurde bereits unter Beachtung der technischen Planung eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt, da die vorhandene Vorflut das anfallende Niederschlagswasser nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach - Converter Niederung“ nicht aufnehmen kann. Im Rahmen der technischen Planung sind die entsprechenden Regelungen zu treffen. Der hydraulische Nachweis/ die hydraulische Berechnung der Aufnahmefähigkeit der örtlichen Vorflut sind im Rahmen des Planverfahrens zu erbringen.

Die Gemeinde geht zur Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens von der Regelung einer Zufahrt im Verfahren aus. Hierfür können für den Bedarfsfall Lücken zwischen dem vorhandenen Baumbestand genutzt werden. Im Bereich ist bereits eine Grundstückszufahrt für den Landwirt vorhanden, die auch für die Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens genutzt werden soll.

Im Plangeltungsbereich wird die vorhandene Sendmastanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen nachrichtlich übernommen. Ein Rückbau ist nicht beabsichtigt. Es bestehen vertragliche Regelungen mit dem Betreiber hierzu.

5.3.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Süden des Plangebietes dient der Erreichbarkeit der Fläche des im Bestand vorhandenen Sendemastes zu Gunsten des Betreibers und der Ver- und Entsorger. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Leitung der edis AG.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht im Norden des Plangebietes dient der Sicherung der vorhandenen Zuwegung für die Bewirtschaftung der nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

¹⁷ Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 20.03.2020

5.3.9 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die gutachterlich ermittelten Konflikte werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich entsprechend der schalltechnischen Untersuchung um Maßnahmen der Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume.

Textliche Festsetzung 7:

Zum Schutz der Aufenthaltsräume von Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Nebenzeichnungen 1 und 2 festgesetzt. Entsprechend den in den Nebenzeichnungen 1 und 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel (La) müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllt werden. Die Nebenzeichnung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w, ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w, ges} = La - KRaumart$$

dabei ist

$R'_{w, ges}$

gesamte bewertete Bau Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB;

La

maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 in dB(A);

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$

für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nachzuweisen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf gemäß DIN 4109-2:2018-01 Pkt. 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen

Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich die maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände vermindern.

Begründung:

Die Regelungen zum baulichen Schallschutz zielen darauf ab, den erforderlichen Innenraumpegel von ≥ 40 dB(A) am Tag und von ≥ 30 dB(A) in der Nacht in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern zu erreichen. Der für die Berechnung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes maßgebliche Außenlärmpegel wurde in der schalltechnischen Untersuchung gutachterlich ermittelt.¹⁸ Es wurde dargestellt, dass sich Geräuscheinwirkungen mehrerer Geräuscharten überlagern, so dass nach DIN 4109-2:2018-01 der resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$ aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms gebildet wurde. Die innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigenden Außenlärmpegel liegen im Tagzeitraum zwischen 68 und 70 dB(A) und im Nachtzeitraum zwischen 60 und 70 dB(A). Die höchsten Außenlärmpegel entstehen im Bereich der zum Admannshäger Damm gelegenen Teilflächen.

Die so gutachterlich ermittelten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a wurden in den Bebauungsplan in zwei Nebenzeichnungen mit der eindeutigen Zuordnung zu den Baugrundstücken aufgenommen. Die Nebenzeichnung 1 stellt auf eine Nutzung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die einen Schutzanspruch für die Tagzeit haben ab. Die Nebenzeichnung 2 stellt auf eine Nutzung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen ab, um einen übersteigerten Schutzanspruch für Nutzungen die nur einen Schutzanspruch für die Tagzeit haben, zu vermindern. So kann gewährleistet werden, dass der Schutz des Wohnens (Betriebswohnungen) zur Nachtzeit gewährleistet wird und Nutzungen die nur zur Tagzeit ausgeübt werden, nur diesem Schutzanspruch gerecht werden müssen.

Der erforderliche Schallschutznachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren in Anwendung der DIN 4109-2:2018-1 zu erbringen. Von den getroffenen Festsetzungen kann im Rahmen der festgesetzten Öffnungsklausel aufgrund eines zu erbringenden Einzelnachweises abgewichen werden.

Die DIN-Norm wird im Amt Bad Doberan-Land zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereit gehalten um sicherzustellen, dass die DIN-Norm auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wurde auch öffentlich zugänglich ist.

¹⁸ UmweltPlan GmbH Stralsund, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachten Nr. 30669-00, Stand März 2021

6. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.1

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1) festgesetzt ist, eine Schutzpflanzung aus einer dreireihigen Hecke mit beidseitigen Saumbereichen gemäß textlicher Festsetzung II.2.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als extensiv gepflegte Mähwiese anzulegen. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Wiesenfläche ist maximal zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren.

Begründung

Die Grünfläche dient der Einbindung des Plangebietes in die offene Landschaft. Weiterhin dient die Festsetzung der Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren langfristigen Erhalt.

Um eine Mähwiese aus gebietsheimischen Arten zu entwickeln, wurde die Herstellung der Mähwiese über Selbstbegrünung festgesetzt.

Aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche ist, für die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese, jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen.

Die Fläche für die geplante private Grünfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes weiter im Eigentum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verbleiben. Die Umsetzung und die Pflege der gesamten Kompensationsmaßnahme wird durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen erfolgen. Eine Zuordnung von Heckenabschnitten zu den angrenzenden Grundstücken und die Übertragung der Anpflanzung und Pflege an die zukünftigen Grundstückseigentümer erfolgt nicht.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde mit der Festsetzung einer privaten anstelle einer öffentlichen Grünfläche besteht darin, dass diese Grünfläche der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden soll. Dadurch kann sich eine freiwachsende Hecke, die der Einsäumung des Plangebietes dient, ungestört entwickeln. Aufgrund des Zwecks der privaten Grünfläche als Schutzgrün ist die geplante Grünfläche nicht geeignet einen Aufenthaltsbereich/ Erholungsbereich für die Öffentlichkeit darzustellen. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, die Grünfläche als private Grünfläche festzusetzen.

6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 2.1

Am östlichen Plangebietsrand innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die gleichzeitig als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, ist eine dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschildung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten entsprechend der textlichen Festsetzung II.3.1 zu verwenden.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Herstellung der Kompensationsmaßnahme entsprechend des Maßnahmenblattes 6.31 der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“, Neuauflage 2018 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (HzE (2018)) erfolgt.

Textliche Festsetzung 2.2

Als Ausgleich für die Rodung von 6 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen einer Allee sind 6 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Die 10 Ausgleichspflanzungen sind als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Die Anpflanzstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Anpflanzungen sind Arten gemäß Punkt 5.4 des Alleenerlasses M-V bzw. die Baumart der vorhandenen Allee (Esche) verwendet werden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine fünfjährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Alleenerlasses M-V entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden.

Textliche Festsetzung 2.3

Die Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens ist auf einer Gesamtbreite von 3,50 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebeckens ist ebenfalls teilversiegelt herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodränpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Es wird festgesetzt, dass die Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens auf einer Gesamtbreite von maximal 3,50 m, sowie die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken jeweils mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind, um einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen. Bei der Umfahrt und Zufahrt des Regenwasserrückhaltebeckens handelt es sich um einen Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung des Regenwasserrückhaltebeckens.

Für die Anrechenbarkeit von teilversiegelten Flächen für die Umfahrt und Zufahrt des Regenwasserrückhaltebeckens in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde die teilversiegelte Herstellung Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens auf einer Breite von 3,50 m sowie die teilversiegelte Herstellung der Zufahrt festgesetzt.

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 3.1

Für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, aus möglichst gebietseigenen Herkünften, gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm):

*Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wildapfel (Malus sylvestris),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur).*

Sträucher (80/100 cm):

*Holunder (Sambucus nigra),
Hasel (Corylus avellana),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina).*

Begründung

Die Pflanzqualität und die Arten wurden entsprechend des Maßnahmenblattes 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

Mit den festgesetzten Arten wird auch der § 40 BNatSchG beachtet.

6.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Allee entlang des Admannshäger Damms als gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat die örtlichen Bauvorschriften in einem Gewerbegebiet zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes auf minimale Anforderungen beschränkt.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Ziel der Planung ist es, einen klar gegliederten Straßenraum und eine einheitlich strukturierte Zone zwischen Straße und straßenbegleitender Bebauungskante zu realisieren. Deshalb wurden Festsetzungen zur Freihaltung dieses Bereiches von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen getroffen. Dieser Bereich soll ebenso nicht für Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Ziel ist es, ein ansprechendes Straßenbild innerhalb des Gewerbebestandes zu erreichen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen tragen dem Sicherheitsbedürfnis sowie dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken Rechnung. Regelungen zur Höhe der Einfriedungen wurden unter Beachtung der Belange des Ortsbildes getroffen.

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen wird geregelt, dass diese nur an der Stätte der Leistung errichtet werden dürfen und somit nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an ihrem jeweiligen Betriebsstandort zulässig sind.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die getroffenen Regelungen dienen der Minimierung von Störungen des Landschaftsbildes und tragen im Übrigen dazu bei, dass Blendwirkungen, die von solchen Werbeanlagen ausgehen können, reduziert werden.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des zunächst geplanten Ferienhausgebietes am Admannshäger Damm (K 9) und die Überprüfung der

Leistungsfähigkeit der bestehenden Anbindungen an den Admannshäger Damm sowie die Anbindung des Admannshäger Damms an die B 105 wurde durch die LOGOS Ing.- und Planungs-GmbH Rostock durchgeführt.

Unter der Annahme, dass eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens durch das geplante Gewerbegebiet im Vergleich zu dem Verkehrsaufkommen der damals geplanten Ferienhausanlage nicht zu erwarten ist, konnte die Gemeinde bereits seinerzeit davon ausgehen, dass der Knoten trotz der zusätzlichen Belastung noch leistungsfähig ist. Mittlerweile wurde der Ausbau des Knotenpunktes des Admannshäger Damm mit der B 105 realisiert. Der Knotenpunkt ist leistungsfähig. Für die Aufnahme des Verkehrs aus dem Gewerbegebiet ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen mehr. Unabhängig davon beabsichtigt die Gemeinde eine weitere verkehrsrechtliche Regelung durch Errichtung eines Kreisverkehrs im Zusammenhang mit Entwicklungen, die südlich der B 105 vorgesehen sind.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Admannshäger Damm, Kreisstraße DBR 9. Die Anbindung der touristischen Infrastruktureinrichtungen „Barge“ und „Pandino“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 bleibt bestehen. Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine zweite Anbindung an den Admannshäger Damm. Mit den Anbindungsmöglichkeiten ist gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet. Die Gemeinde bereitet die verkehrliche Anbindung mittig in Bezug auf die Lage des Gebietes zur Kreisstraße DBR 9 vor. Damit kann das Ziel realisiert werden, kleinteilige Grundstücksstrukturen, die für die Ansiedlung von kleinen Gewerbeunternehmen gemäß Bedarfsliste der Gemeinde geeignet sind, erfolgen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich bezüglich der verkehrlichen Anbindung im Jahr 2019 mit den zuständigen Behörden verständigt. Aus Sicht des Baulastträgers ist die Zufahrt wie im Vorentwurf dargestellt umsetzbar. Um zukünftig die Zufahrt genehmigen zu können, sind die technischen Unterlagen bereitzustellen (Breite, Tiefe, Aufbau, Entwässerung, Radien). Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde ist eine mittig gelegene Zufahrt verbunden mit einer Verschiebung der Ortstafel in nördliche Richtung grundsätzlich möglich (Stellungnahme als TÖB am 11.08.2020). Die in Aussicht gestellte Versetzung der Ortstafel befindet sich zukünftig kurz vor der Anbindung des Gewerbegebietes B10 an die Kreisstraße DBR 9 aus Richtung Norden. Voraussetzung für die Verlagerung der Zufahrt ist die Sicherstellung ausreichender Sichtbeziehungen. Die Nachweise der Sichtbeziehungen sind im Zuge der weiteren Planung und in Abstimmung im Rahmen der technischen Planung vorzunehmen. Die Anbindung an die Kreisstraße DBR 9 ist entsprechend verkehrsgerecht auszubauen. Die Ausrundungen die außerhalb des Bereiches der Erschließungsstraße auf der Kreisstraße DBR 9 entstehen, sind in der technischen Planung vorzubereiten. Planungsabsichten wurden auf der Kreisstraße DBR 9 nicht dargestellt; es wurden lediglich die über den Baubestand hinausgehenden Verkehrsflächen dargestellt und festgesetzt. Sowohl aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde als auch aus Sicht des Straßenbaulastträgers ist die verkehrliche Anbindung somit bei entsprechenden Nachweisen möglich.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die Darstellung der Anbindung des Plangebietes mit dem Hauptaugenmerk auf die Realisierbarkeit der Planung in

Bezug auf die Sichtdreiecke und die geschützte Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V als ausreichend erachtet. Die Querungsstelle befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Anbindung und die innere Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen sowie die detaillierte Darstellung der Querungsstelle erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes innerhalb der nachgelagerten Erschließungsplanung. Eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer aus Bargeshagen kommend wird seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde als zwingend angesehen.¹⁹ Die Mittelinsel ist in einer Breite von 3,00 m geplant und befindet sich südlich vor der Einmündung in das Plangebiet. Eine Anbindung der Geh- und Radwege wird berücksichtigt. Unabhängig von den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 wird für die außerhalb des Plangebietes gelegene Verkehrsfläche die Regelung im Zusammenhang mit der Vorbereitung der technischen Anlagen und im Rahmen der Erschließungsplanung folgen.

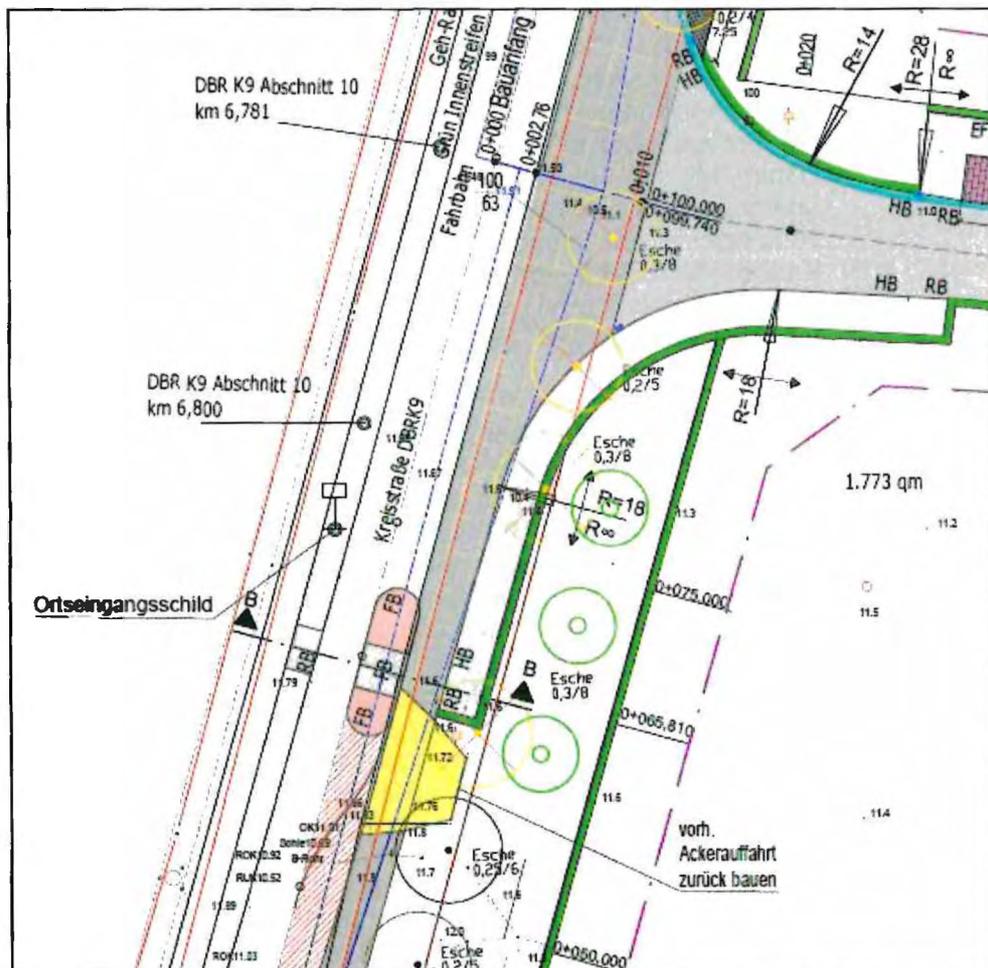


Abb. 7: Darstellung der Querungsstelle für Fußgänger und Radfahrer auf der DBR 9 außerhalb des Plangeltungsbereiches
Quelle: Genehmigungsplanung, Lageplan Straßenbau, Ingenieurbüro Voigtländer, Stand 26.03.2021

¹⁹ Landkreis Rostock, untere Verkehrsbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 09.06.2021

9. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen der Erschließung werden mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt. Erforderliche Erschließungsverträge sind vor Baubeginn mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern entsprechend dem Bedarf vorzubereiten und abzustimmen. Die bekanntgegebenen Leitungspläne der Ver- und Entsorger werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die endgültigen Abstimmungen zur Ver- und Entsorgung und zur Einbindung der einzelnen Grundstücke erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

9.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung „Kühlung“ (ZVK) mit Sitz in Bad Doberan mit Trinkwasser versorgt. Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trinkwasser möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.²⁰

9.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ gewährleistet. Grundsätzlich ist die Erschließung mit Schmutzwasser möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Abwasserpumpwerk vorgesehen, der Anschlusspunkt der zu errichtenden Druckrohrleitung befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m innerhalb der Straße Admannshäger Damm.^{21f}

9.1.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Im Rahmen der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen der technischen Planung ist ein Entwässerungskonzept durch das beauftragte Ingenieurbüro Voigtländer erstellt worden.²² Der Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist darin abschließend geregelt. Die hydraulischen Nachweise sind entsprechend Gegenstand der technischen Planung und Voraussetzung für die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis.

Durch die Gemeinde war ursprünglich aufgrund von Vorabstimmungen vorgesehen, die wasserrechtliche Erlaubnis selbst oder deren schriftliche Inaussichtstellung vor Satzungsbeschluss zu den Unterlagen des Satzungsbeschlusses zu nehmen. Eine Konfliktverlagerung der Beseitigung des Niederschlagswassers auf ein nachgelagertes Verfahren ist nicht sachgerecht. Deshalb berücksichtigt die Gemeinde dies derart, dass die wasserrechtliche Genehmigung oder Inaussichtstellung der Verfahrensunterlage beim Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes beizufügen ist.

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Abwasser abzuleiten und nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Für nicht versickerbares Niederschlagswasser ist die Ableitung in

²⁰ Zweckverband Kühlung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 01.04.2020

²¹ Zweckverband Kühlung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 01.04.2020

²² Ingenieurbüro Voigtländer, Erläuterungsbericht Erschließung B-Plan 10 „Gewerbegebiet“ Bargeshagen, Stand 12.11.2020/ 16.02.2022

die Vorflut vorzusehen. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ist eine Versickerung kaum gegeben. Die vorhandene Vorflut besteht aus dem verrohrten Gewässer II. Ordnung Nr. 15/6, welches sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung 15/6 ist aus Sicht des ZVK vorstellbar. Die Einleitgenehmigung ist durch den ZVK bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

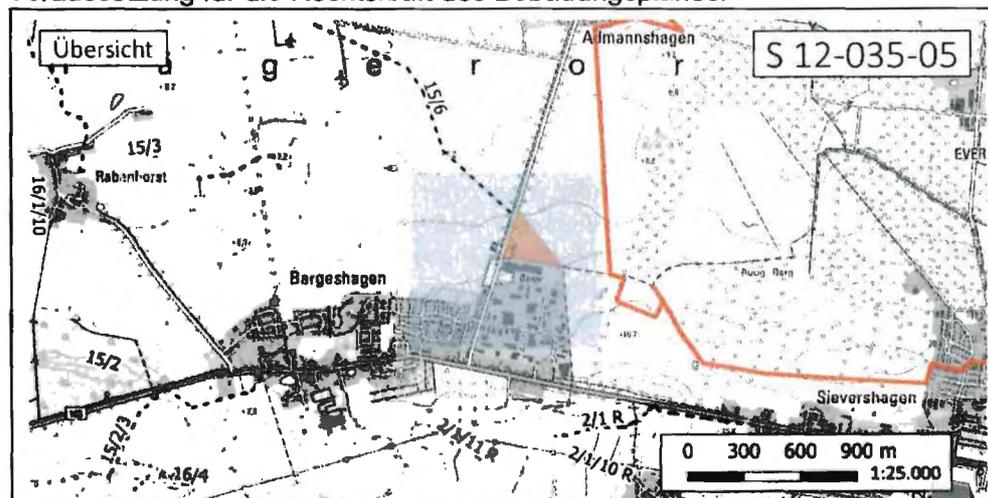


Abb. 8: Übersichtsplan zur Lage des Gewässers 15/6

Quelle: Wasser- und Bodenverband, Stellungnahme zur Erschließungsplanung vom 08.12.2020

In diesem Zusammenhang ist der hydraulische Nachweis der Aufnahmefähigkeit der Vorflut mit ganzheitlicher Betrachtung des Einzugsbereiches zu führen. In die ganzheitliche Betrachtung soll das Einleitrecht des Sportparks Barge (derzeitige Bezeichnung JOHO-Park) an die bauliche Situation angepasst und korrigiert werden. Die Straßen- und Radwegeentwässerung der Kreisstraße DBR 9 ist ebenso zu berücksichtigen. Im Ergebnis muss die Summe aller zu berücksichtigenden Einleitmengen deutlich unter der hydraulischen Kapazität des verrohrten Gewässers 15/6 liegen. Der rechnerische Nachweis ist im Rahmen der Einleitgenehmigung zu erbringen. Im nachgelagerten Verfahren der technischen Planung ist die Abnahme der Einleitstelle dem Wasser- und Bodenverband anzuzeigen.²³

Es ist ein Regenwasserrückhaltebecken im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Dort wird die überschüssige Niederschlagsmenge gepuffert und zeitversetzt in die Vorflut abgegeben. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wurde die Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens bestimmt. Das geplante Regenwasserrückhaltebecken ist als technische Anlage auszubilden und entsprechend zu bewirtschaften. Eine Entwicklung zu einem Biotop ist auszuschließen.

Die Ackerflächen sind vollständig drainiert. Der Umgang mit den vorhandenen Drainagesystemen wurde im Rahmen der technischen Planung dargestellt. Alle im Zuge der Erschließung der Plangebietes aufgefundenen Dränagen werden auf den neu zu errichtenden Regenwasserkanal aufgebunden. Die

²³ Wasser- und Bodenverband, Stellungnahme zur Erschließungsplanung vom 08.12.2020

angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern über ihre Dränagen. An der Ostseite des geplanten Pflanzstreifens ist eine leichte Aufwallung vorgesehen und an der Westseite des Pflanzstreifens ist eine Entwässerungsmulde geplant. Damit kann auf angrenzenden bzw. benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen eine effektive Wasserregulierung gewährleistet werden.

9.1.4 Brandschutz/Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist durch die Freiwillige Feuerwehr Admannshagen-Bargeshagen sichergestellt. Der Stützpunkt der gemeindlichen Feuerwehr befindet sich in Bargeshagen in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet.

Für die Bewertung des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz geht die Gemeinde von der Erfüllung allgemeingültiger Anforderungen zur Bereitstellung von Löschwasser aus. Bei der Bewertung für den Grundschutz wird von einem Bedarf von 96 m³/h über 2 Stunden ausgegangen. Ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Dieser Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Für den darüber hinaus gehenden Objektschutz ist der jeweilige Vorhabenträger/ Bauherr verantwortlich.

Im Zuge der Realisierung der Erschließung wird im Bereich Admannshäger Damm ein Unterflurhydrant hergestellt. Die maximale Entnahmemenge beträgt 48m³/h über 2 Stunden. Die Abstimmung des Standpunktes des geplanten Hydranten erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung.

Der Fehlbedarf der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz bis zu 96m³/h über 2 Stunden kann aus dem notwendig zu errichtenden Regenwasserrückhaltebecken entnommen werden. Das Becken ist so auszubilden, dass ein Dauerwasserstand gesichert wird, der geeignet ist den Fehlbedarf an Löschwasser für den Grundschutz von 48 m³/h über 2 Stunden auszugleichen. Entsprechend der Erschließungsplanung ist ein Dauerwasserstand von 1,20 m vorgesehen. Bei der geplanten Sohlfläche von 420 m² und der Dauerwasserspiegelfläche von 705 m² ergibt sich eine Löschwassermenge von 675 m³. Somit kann die Löschwasserversorgung für den Grundschutz durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sichergestellt werden. Aufgrund der Nutzung des Regenwasserrückhaltebeckens zur Deckung des Fehlbedarfes der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz entfällt die Alternative eines gepflasterten, trockenfallenden Beckens.

Eine Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken ist über die vorhandene Lücke in der Baumreihe möglich und festgesetzt. An der Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Einzäunung ist ein Stellplatz für die Feuerwehr und ein Löschwasserentnahmeschacht mit Saugstutzen vorgesehen.

Die entsprechende Beschilderung der Anfahrtswege und Freihalteflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

9.1.5 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die edis Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt.

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung erfolgt für das Plangebiet durch die Herstellung neuer Leitungen. Eine Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand ist vorgesehen. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eventuell eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 notwendig. Innerhalb des öffentlichen Bauraumes stehen hinreichend Flächen für die Verlegung von Leitungen zu Verfügung.

Zur weiteren Beurteilung des Leistungsbedarfs und der Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung werden der edis Netz GmbH rechtzeitig Unterlagen zur Verfügung gestellt. Hierbei ist der Abschluss von Erschließungsverträgen notwendig.

Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

9.1.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Gemeinde Admannshagen - Bargeshagen wird über die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Im Bereich der Tankstelle am Rabenhorster Damm in Bargeshagen befindet sich eine Hochdruckgasstation. Über die Versorgungsleitung DN 200 PE (1 bar – Mitteldruckleitung) wird die Versorgung von Bargeshagen, Admannshagen und Rabenhorst gesichert.

Eine Erdgasleitung befindet sich parallel zum Admannshäger Damm im Randbereich des Bebauungsplanes. Inwiefern ein Anschluss der geplanten Neubebauung innerhalb des Plangebietes vorgesehen und möglich ist, ist mit dem Energieversorgungsunternehmen im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

9.1.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die telekommunikationstechnische Erschließung des Planbereiches ist grundsätzlich möglich. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten der zuständigen Niederlassung der Telekom mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kabelnetz für die Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Die Telekom ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen.

9.1.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorschriften des Landkreises Rostock. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.²⁴

10.2 Waldabstand

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich im gesetzlich festgelegten Waldabstand, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist. Die Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

²⁴ Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 09.11.2021

11. Hinweise

11.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließungen Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) – Geologischer Dienst – meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz).²⁵

11.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreis Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es

²⁵ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 22.09.2016

wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

11.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

11.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

11.5 Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

11.6 Artenschutzrechtliche Belange

11.6.1 Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel,

Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

11.6.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

In Anbetracht, dass kein Laichgewässer für Amphibien im planungsrelevanten Umfeld vorhanden ist, keine Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen und sich südlich an den Plangeltungsbereich Siedlungsflächen anschließen, ist die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für Amphibien vollumfänglich ausreichend. Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Die vorsorglich getroffene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Reptilien ist daher aus gutachterlicher Sicht vollumfänglich ausreichend.

Nachtaktive Insekten, Fledermäuse

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven flugfähigen Insektenarten und Fledermäusen so zu gestalten, dass diese nicht durch das Licht angelockt werden.

11.7 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

11.7.1 Externe Kompensationsmaßnahme

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 55.175 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit der internen Kompensationsmaßnahme (KM 1) können rund 2.592 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 52.583 m² EFÄ, die nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden können, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet, ausgeglichen.

Als Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes (externe Kompensationsmaßnahmen) sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden (siehe Abbildung unter Punkt 6.7.5 im Teil 2 der Begründung):

- Heckenpflanzungen:
 anteilig Maßnahme B: anteilig Flurstück 131/57, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (2.209,8 m² von insgesamt 9.645,0 m² Maßnahmenfläche),

- Maßnahme C: anteilig Flurstück 17/2, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (4.506,47 m²),
Maßnahme E: anteilig Flurstück 33/10, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (2.691,9 m²),
Maßnahme F: anteilig Flurstück 95/2 Flur 1, Gemarkung Admannshagen (2.849,0 m²),
- Anlage einer Streuobstwiese:
Maßnahme A: Flurstück 141/5, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (12.838,0 m²).

Mit den Maßnahmen kann das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 52.583 m² KFÄ vollständig ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt, die externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren umzusetzen. Sofern innerhalb von 3 Jahren die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wider Erwarten nicht gesichert werden kann, ist der Ausgleich entweder durch andere geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet oder durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ abzusichern.

11.7.2 Ausgleich für Baumrodungen

Als Ausgleich für die Rodung von 6 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen einer Allee sind Ersatzzahlungen für 12 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.800,00 Euro in den Alleefonds zu zahlen.

11.8 Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

11.9 Belange der Bundeswehr

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Kenntnis erhalten, dass das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Laage liegt. Unter Berücksichtigung der festgelegten Ausnutzungskennziffern bestehen keine Einwände seitens der Bundeswehr. Sollte die Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind die Abstimmungen mit der Wehrbereichsverwaltung zu führen.

12. Flächenbilanz

Nachfolgende Tabelle stellt die Flächennutzungen und die Flächengrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Gewerbegebiet		29.952,70
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	18.148,40	
Gewerbegebiet (GE)	11.804,30	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		6.486,80
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		3.573,30
Regenwasserrückhaltebecken	3.469,30	
Sendemast	104,00	
Private Grünflächen ZB Schutzpflanzung		2.606,50
Räumlicher Geltungsbereich		42.619,30 (ca. 4,3 ha)

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden städtebauliche Zielsetzungen der Gemeinde verfolgt, insbesondere Grundstücke zu verwerten, die bereits über den wirksamen Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet wurden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde in Angrenzung an die vorhandenen Gewerbegebiete ein Sondergebiet „Hotel und Sportanlagen“ mit dazugehörigen Flächen für Sportanlagen ausgewiesen. Eine Entwicklung von Flächen, die bereits über den Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet wurden und sich im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung befinden, entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierendem Gewerbe Rechnung getragen und somit eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Zudem wird die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes gestärkt. Ein dauerhafter Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze ist zu erwarten.

Sollte die Fläche des bereits im Bestand vorhandenen Parkplatzes für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden, so ist für die Gemeinde ein gleichartiger Ersatz auf anderen mit der Gemeinde abgestimmten Flächen zu schaffen.

13.2 Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung

Durch die Erweiterung des Gewerbebestandes kann es zu einer Verkehrserhöhung auf den anliegenden öffentlichen Straßen kommen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die zu erwartende Verkehrsbelastung ermittelt und eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt. Die untersuchte Lichtsignalanlage am Knotenpunkt B 105/ Admannshäger Damm kann in ihrem jetzigen Zustand die prognostizierten Verkehrsmengen bewältigen und ist leistungsfähig.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße DBR 9 (Admannshäger Damm) kann ohne einen zusätzlichen Spurausbau erfolgen. Die Verkehre können über Mischspuren in bester Verkehrsqualität leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die voraussichtlichen Verkehrsmengen, unter Berücksichtigung des Ausschlusses von Transport- und Logistikunternehmen, ohne zusätzlichen Spurausbau im Admannshäger Damm bewältigt werden können und dass die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt zur B 105 leistungsfähig ist. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrswege sind durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

13.3 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Die Gemeinde hat im Jahr 2012 eine Emissions- und Immissionsprognose Geruch im Zusammenhang mit dem damaligen Planverfahren für eine Ferienanlage nördlich des Sportparks „Barge“ erstellt. Hinsichtlich der Gerüche wurde die Geruchsprognose erstellt, um zu prüfen, ob von den geruchsrelevanten Betrieben im südlich gelegenen Gewerbegebiet Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Vorbelastung durch die emv gemäß der erteilten Genehmigung nach BImSchG v. 01.07.2009 wurde in dieser Prognose berücksichtigt. Im Ergebnis wurde dargestellt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 der Immissionswert von 10% der Jahresstunden eingehalten und deutlich unterschritten wird. Dies entspricht dem Schutzanspruch eines Wohn- und Mischgebietes. Mit dem vorliegenden Planentwurf wird ein Gewerbegebiet festgesetzt und der Immissionsrichtwert von 15% der Jahresstunden wäre einzuhalten. Da gutachterlich bereits die Unterschreitung des Immissionswertes von 10% Jahresstunden für ein Wohn- und Mischgebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 dargestellt wurde, wird eine nochmalige gutachterliche Betrachtung somit nicht als erforderlich angesehen, da sich der Besitz innerhalb des beurteilten Gewerbegebietes nicht wesentlich verändert hat. Eine weitergehende als über die bereits gutachterlich berücksichtigte Vorbelastung durch die emv sind auch unter Berücksichtigung der erteilten Genehmigungen nach BImSchG bewertet wurden. Weitere zu berücksichtigende Vorbelastungen sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Angrenzung an einen vorhandenen Gewerbebestandort, der über rechtsverbindliche Bebauungspläne als solcher gesichert ist. Aufgrund der bestehenden Bebauung und den Planungszielen ist mit Lärmkonflikten zu rechnen. Für die Bewertung der Geräuscheinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zu erwartenden

Lärmbelastungen wurden ermittelt und bewertet.²⁶ Hierbei war unter der Berücksichtigung der angrenzenden schützenswerten Nutzungen die Möglichkeiten für die Erweiterung des Gewerbegebietes aufzuzeigen.

Verkehrslärmimmissionen

Die Verkehrsgeräusche werden durch den Verkehr auf der Hauptstraße B 105 und dem Admannshäger Damm bestimmt. Durch die Planung werden innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte von 50 dB(A) in den Randbereichen zum Admannshäger Damm überschritten.

Außerhalb des Plangebietes werden an der vorhandenen Wohnbebauung aufgrund der Vorbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete an der Hauptstraße (B 105) und am Admannshäger Damm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bereits deutlich im Nullfall überschritten. Durch die Planung werden sich die Verkehrsgeräusche um bis zu 1,3 dB(A) weiter erhöhen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bereits aufgrund der bestehenden Vorbelastungen an der vorhandenen Bebauung an der Bundesstraße 105 deutlich überschritten. Bereits in der Bestandssituation werden in der Nacht Lärmpegel von 60,6 dB(A) und 61,1 dB(A) an der straßenzugewandten Seite für die Wohnhäuser Hauptstraße Nr. 22 und Nr. 23 erreicht. Die Erhöhung durch die Planung liegt bei 0,5 dB(A). Am Tag liegen die Lärmpegel bei 68,0 dB(A) und 68,6 dB(A). Durch die Planung ergibt sich hier eine Erhöhung um 0,6 dB(A). Die planbedingte Verkehrszunahme von 0,6 dB(A) ist für sich genommen als marginal zu bewerten, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist sie auch unterhalb der in der Rechtsprechung anerkannten Wahrnehmbarkeitsschwelle der Lärmerhöhung von bis zu 1 dB(A) grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Gemeinde die zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung bewertet. Gutachterlich wird hierzu ausgeführt: *„Die enteignungsrechtlichen Schwellenwerte für Mischgebiete von tags/nachts von 72/62 dB(A) werden im Bereich der B105 nicht überschritten, insofern hat die Gemeinde hier Abwägungsspielraum.“*²⁷

Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen, es handelt sich um Maßnahmen der Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und um Grundrissregelungen zur Anordnung von Schlafräumen, geht die Gemeinde bei Neubauten davon aus, dass auf den lärmabgewandten Seiten die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung erstmalig oder weitergehend nicht überschritten werden. Für Neubauten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und somit der Lärmpegelbereich V. Durch die planbedingte Verkehrszunahme ist bei den gutachterlich dargestellten Beurteilungspegeln nicht erkennbar, dass der Lärmpegelbereich VI anzusetzen

²⁶ UmweltPlan GmbH Stralsund, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachten Nr. 30669-00, Stand März 2021

²⁷ UmweltPlan GmbH Stralsund, ergänzende Stellungnahme vom 14.03.2022 zur schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachten Nr. 30669-00, Stand März 2021

ist und mit dem Lärmpegelbereich V die Maßnahmen zum passiven Schallschutz somit abgegolten sind. Dies begründet die planerische Abwägung gegenüber Neubauten.

Gutachterlich wurden die planbedingten Verkehrszunahmen an bestehenden Wohngebäuden beurteilt. Das Überschreiten der enteignungsgleichen Schwellenwerte von 72 dB(A) tags 62 dB(A) nachts an bestehenden Wohngebäuden wurde gutachterlich nicht dargestellt. Aufgrund der dargestellten Vorbelastungen ist auch eine marginale Erhöhung der planbedingten Verkehrszunahme als abwägungsbeachtlich zu bewerten. Im Rahmen ihrer Abwägung folgt die Gemeinde den gutachterlichen Empfehlungen. Die betroffenen Anwohner an der B105 wären dahingehend zu informieren, *„dass der Bund Lärmsanierungsmaßnahmen fördern kann, sofern spezifische Auslöseschwellenwerte überschritten werden. Für Mischgebiete liegen diese Auslöseschwellenwerte bei Tag/Nacht 66/56 dB(A). Die Antragstellung kann formlos beim zuständigen Straßenbauamt (im vorliegenden Fall Stralsund) erfolgen. Die Antragstellung muss durch die Eigentümer der baulichen Anlage erfolgen. Die Prüfung des Antrages und die Maßnahme Ermittlung ist für die Eigentümer der Objekte kostenlos. Sofern Maßnahmen, i.d.R. Fensterwechsel und Lüftereinbauten, aber auch Verbesserungen der Dachschalldämmung o.ä. erforderlich sind werden 75% der Kosten durch den Baulastträger, die Straßenbauverwaltung erstattet.“*²⁸

Grundsätzlich sind auch aktive Lärmschutzmaßnahmen förderfähig und vorrangig zu realisieren. Es handelt sich um bestehende Wohngebäude an der Bundesstraße 105. Aufgrund des Kreuzungsbereiches zum Admannshäger Damm und der bestehenden Bebauungsstruktur werden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen als nicht umsetzbar bewertet und somit sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz anzustreben. Die Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt und aus städtebaulichen Gründen als nicht umsetzbar bewertet wurden. Zusätzliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz außerhalb des Plangeltungsbereiches werden nicht vorgesehen.

Zur Verbesserung der bestehenden Situation werden die im Lärmaktionsplan der Gemeinde verankerten Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger beitragen. Die Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Lärmaktionsplan ist unabhängig von dieser Planung zur Lärminderung an der Bundesstraße 105 durch den Straßenbaulastträger umzusetzen. Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung an der innerörtlichen Bundesstraße 105 können seitens der Straßenbaulastträgers auf Antrag des Eigentümers und Einhaltung der Voraussetzungen vom Straßenbaulastträgers gefördert werden.²⁹

Die Gemeinde prüft aufgrund der Lage an der B 105 zukünftig Möglichkeiten für die Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Programmes der Lärmsanierung.

²⁸ UmweltPlan GmbH Stralsund, ergänzende Stellungnahme vom 14.03.2022 zur schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachten Nr. 30669-00, Stand März 2021

²⁹ Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Lärmaktionsplan, Stand 2015/ 2018

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Pegelerhöhungen unter Abwägung der konkreten Verhältnisse und der dieser Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe hinzunehmen. Es besteht der dringende Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde. Das Plangebiet ist das einzige Gebiet, das für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes im Gemeindehauptort zur Verfügung steht. Diese besondere Lagegunst möchte die Gemeinde nutzen. Andere gleichgeeignete Flächen gibt es in der Gemeinde nicht. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 9 dB(A) am Tag und um bis zu 11 dB(A) in der Nacht ist bereits im Bestand vorhanden. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde in dem zukünftigen Gewerbegebiet Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen wie Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe der Konzentration der gewerblichen Bauflächen, der konkrete Bedarf von Ansiedlungsbegehren und die Flächenverfügbarkeit rechtfertigen die Planung an dem konkreten Standort.

An der vorhandenen Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes liegen die Verkehrsgeräusche im Nullfall unterhalb der Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und werden in der Nacht an den zu Hauptstraße orientierten Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) überschritten. Durch die Planung erhöhen sich die Verkehrsgeräusche jeweils um bis zu 1 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung an keinem Immissionsort überschritten.

An der vorhandenen Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes liegen die Verkehrsgeräusche im Nullfall an den zur Hauptstraße orientierten Immissionsorten bereits am Tag um bis zu 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) über den Orientierungswerten. Durch die Planung erhöhen sich die Verkehrsgeräusche jeweils um ≤ 1 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung an keinem Immissionsort überschritten.

Gewerbelärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes liegen die Gewerbelärmimmissionen im Tagzeitraum zwischen 68 und 70 dB(A) und im Nachtzeitraum zwischen 60 und 70 dB(A). Aus schalltechnischer Sicht wurden zur Gewährleistung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden bebauten Gebieten Lärmemissionskontingente innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Emissionskontingentierung erfolgte so, dass aus schalltechnischer Sicht gewährleistet wird, dass vom Plangebiet keine Immissionen ausgehen, die an den maßgebenden Immissionsorten relevant zur Überschreitung der Gesamt-Immissionswerte beitragen.

Fazit

Die Erweiterung des Gewerbegebietes für die Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Einhaltung und Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist wünschenswert, jedoch nicht in jedem Fall umsetzbar. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung

vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz kann mit der Planung nur teilweise umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung ergeben sich für die Nutzung limitierende Faktoren. Aktivitäten innerhalb des Gebietes dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Umgebung führen, so dass eine Lärmemissionskontingentierung vorgenommen wurde. Innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich, sofern diese hier umgesetzt werden sollen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und der lediglich geringfügigen Erhöhungen sind im Ergebnis die Belastungen durch Verkehrslärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung aller die der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe hinzunehmen. Gutachterlich wurden die planbedingten Verkehrszunahmen an bestehenden Wohngebäuden beurteilt. Das Überschreiten der enteignungsgleichen Schwellenwerte von 72 dB(A) tags 62 dB(A) nachts an bestehenden Wohngebäuden wurde gutachterlich nicht dargestellt. Aufgrund der Lage der vorhandenen Wohnbebauung an der Bundesstraße 105 und der vorhandenen Vorbelastung würde jede Planung der Gemeinde mit planbedingten Erhöhungen des Verkehrslärms voraussichtlich im Bereich zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung verbunden sein.

13.4 Auswirkungen auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nicht vollumfänglich entsprochen werden. Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nicht vermeidbar, da die Erweiterung aufgrund des Funktionszusammenhangs mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorgesehen ist. Aus diesem Grund werden verfügbare Flächen in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt nicht über das zulässige und abgestimmte Maß hinaus. Mit dem Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Hotel und Sportanlagen und Sportflächen und somit als Bau- und Sportflächen und nicht als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen wird auf das Mindestmaß entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beschränkt. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

13.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind in den grünordnerischen Festsetzungen enthalten und im Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Im Umweltbericht wird für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung teilweise beseitigt. Es erfolgt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine höheren Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke als in den bereits realisierten Gewerbegebieten zugelassen. Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden soweit dies möglich ist, minimiert, bleiben jedoch erheblich. Im Gemeindegebiet stehen keine geeigneten Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung, so dass die Gemeinde von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen kann. Für die Gemeinde ist die Entwicklung und Erweiterung des gewerblichen Standortes zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und die Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes ein zu berücksichtigender Belang in der Abwägung. Für die entstehenden Eingriffe ist der Ausgleich in Natur und Landschaft einschließlich Boden zu ermitteln und umzusetzen.

Im Plangeltungsbereich befinden sich neben den bereits zum Erhalt festgesetzten Alleebäumen keine weiteren Gehölze, die gesetzlich geschützt sind. Die darüber hinaus im Plangebiet vorhandenen, nicht geschützten Siedlungsgehölze können aufgrund des Ziels der Planung eines Gewerbegebietes nicht erhalten bleiben. Die geplante Schutzpflanzung innerhalb der Grünfläche am östlichen Plangebietsrand bleibt erhalten, da sie innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt ist. Durch die Realisierung einer Heckenpflanzung in Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgt die Ausbildung eines Ortsrandes der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung ergeben sich für die Nutzung limitierende Faktoren. Aktivitäten innerhalb des Gebietes dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Umgebung führen; darüber hinaus dürfen auch Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs die vorhandenen und bestehenden Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen.

13.6 Kosten für die Gemeinde/ Finanzielle Auswirkungen

Es handelt sich hierbei um die Entwicklung gemeindeeigener Flächen, so dass die Planungs- und Erschließungskosten durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen getragen werden.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sichert die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für den Erwerb von Ökopunkten im Haushaltsplan ab.

Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der jährlich anfallenden Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen der externen Kompensationsmaßnahme eKM A jährlich im Haushaltsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

Nachfolgend sind die jährlichen Kosten für die Unterhaltungspflege der externen Kompensationsmaßnahme eKM A aufgelistet.

Tab. 1: Kostenschätzung Unterhaltungspflege

Position	Menge		Einzelpreis		Netto
<i>externe Maßnahme B-Plan Nr. 10</i>					
eKM A - Anlage einer Streuobstwiese					
Unterhaltungspflege (ab 6. Jahr, Einzelpreis für 1 x Mahd pro Jahr)	12.838	m ²	0,15 €	/m ²	1.925,70 €
Summe				netto	1.925,70 €
			19%	MwSt.	365,88 €
Gesamtsumme				brutto	2.291,58 €
Kostensicherheit			15%		343,74 €
					2.635,32 €

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Aus den Erkenntnissen des vorangegangenen Planverfahrens hat die Gemeinde erkannt, dass die Realisierung einer Erholungs- und Freizeitnutzung an dem Standort aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht realisiert werden kann. Die Gemeinde hat nunmehr aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe geprüft den vorhandenen Gewerbestandort um die nördlich gelegenen Flächen zu erweitern.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Gewerbestandortes mit den zugehörigen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO soll die Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Betriebe des produzierenden Gewerbes als eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes geschaffen werden. Zudem wird die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes gestärkt.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des vorhandenen Gewerbestandortes und östlich der Kreisstraße DBR 9. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In direkter Angrenzung an die den Sportpark Barge befindet sich ein gemeindeeigener Parkplatz und ein Sendemast. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 4,3 ha.

Vorbelastungen

Durch die vorhandenen Windenergieanlagen im Nordwesten und das Gewerbegebiet im Süden des Plangebiets liegen bereits Beeinträchtigungen

vor. Ebenso sind Vorbelastungen durch die Kreisstraße DBR 9 „Admannshäger Damm“, welche sich an der westlichen Plangebietsgrenze befindet, sowie durch den im südwestlichen Plangeltungsbereich vorhandenen Parkplatz und der vorhandenen Sendemastanlage mit Nebenanlagen vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung liegt kein natürlich gewachsener Boden vor und es sind Nährstoffeinträge vorhanden.

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,26 ha. Davon entfallen etwa 3,0 ha auf Gewerbegebietsflächen. Der zulässige Versiegelungsgrad wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und der zulässigen Überschreitung berücksichtigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen 0,65 ha und die Grünflächen 0,26 ha. Die Grünflächen werden als private Grünfläche berücksichtigt und gewährleisten die Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft. Die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen betragen 0,35 ha und berücksichtigen das notwendige Regewasserrückhaltebecken. Für die geplanten Flächennutzungen werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen, die eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes darstellen. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt

werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang umgenutzt. Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit dieser Planung nicht in Anspruch genommen. Auswirkungen auf das Klima sind, wenn überhaupt, nur in geringem Maße zu erwarten. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden private Grünflächen festgesetzt, die von Versiegelung frei gehalten werden. Für die durch die Planung verursachten Auswirkungen werden insgesamt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Bebauungsplan dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als

Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist mit einer Zwischenpufferung, in dem im Plangebiet noch zu errichtenden Regenwasserrückhaltebecken, in die örtliche Vorflut vorgesehen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann mit der Planung nur teilweise umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung ergeben sich für die Nutzung limitierende Faktoren. Aktivitäten innerhalb des Gebietes dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Umgebung führen, so dass eine Lärmemissionskontingentierung vorgenommen wurde. Innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Alleebäumen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind gemäß § 19 NatSchAG M-V verboten.

Die straßenbegleitende nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee wird zum Erhalt festgesetzt und um Anpflanzbäume für erforderliche Rodungen ergänzt. Eine Beeinträchtigung der Wurzelschutzbereiche wird mit der Planung ausgeschlossen.

Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Zum Schutz des Waldes sowie zum Schutz vor Gefahren des Waldes ist nach § 20 LWaldG M-V mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die Belange werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) (Z) 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.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (LEP-Programmsatz 4.5.(2) (Z)).

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Der geplante Standort befindet sich in Angrenzung an die vorhandenen Gewerbegebiete. Die Erweiterung des Gewerbebestandes führt zu einer wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes und der Stärkung der lokalen Wirtschaft.

Mit der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die teilweise eine Bodenwertzahl von größer 50 aufweisen. Mit dem Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, für die bereits im Flächennutzungsplan eine andere Nutzung als eine landwirtschaftliche vorgesehen ist. Insofern greift hier die Ausnahmeregelung gemäß LEP-Programmsatz 4.5.(2) i.V.m. Abb. 22 des LEP.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011 ausgeformt. Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1.(3) (Z)).

Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen werden gemäß Programmsatz 4.1 (6) (Z) Siedlungszäsuren zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen festgelegt. Die durch Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes Planung dient der Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde bestätigt.

Die festgelegten Siedlungszäsuren zwischen den Ortslagen Admannshagen und Bargeshagen sowie Bargeshagen und Sievershagen werden mit der Planung berücksichtigt.

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a folgende Aussagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen:

- Karte II: Als Bodenpotential für das Plangebiet sind Lehme/ Tieflehme, grundwasserbestimmt/ staunass, > 40% hydromorph (FB7) verzeichnet mit einer Komplexen Bewertung der Bodenpotentiale von mittel bis hoch.
- Karte III: Die Grundwasserneubildung wird für das Plangebiet mit Klasse 3: hohe Bedeutung eingestuft und das nutzbare Grundwasserdargebot mit Klasse 3: hohe Bedeutung (>1.000 <=10.000 m³/d).
- Karte IV: Das Landschaftsbildpotential wird für das Plangebiet mit der Bewertungsstufe mittel bis hoch eingestuft.
- Karte VIII: Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich Grundmoräne des Unterwarnowgebietes. Näher betrachtet liegt der

Standort des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen in der Landschaftseinheit „Häger Ort“.

- Textkarte 2: Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht aus subatlantischen Stieleichen-Buchenwäldern (Schattenblümchen-, Geißblatt-Buchenwälder).
- Textkarte 3: Die Landnutzung wird als Acker und sonstige Nutzung beschrieben.
- Textkarte 6: Der mittlere Jahresniederschlag ist größer als 575-600 mm, die mittlere Dauer der Vegetationsperiode dauert über 223,5 bis 227 Tage.
- Textkarte 7a und 7b: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Zerschneidungsachsen, Siedlungen und Windenergieanlagen mit Wirkzonen der landschaftlichen Freiräume.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planung.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (Erste Fortschreibung – April 2007) trifft für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen zusammenfassend u.a. folgende Aussagen:

- Karte III: Im Bereich des Plangebietes ist ein Bereich zur „Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft“ ausgewiesen. Dem Ziel, Maßnahmen zur Anreicherung der Landschaft mit Strukturelementen in diesen Bereichen schwerpunktmäßig durchzuführen, wird gefolgt. Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Hecke angelegt, die in Verbindung mit bereits vorhandenen Landschaftselementen (Hecke, Feldgehölz) stehen wird.
- Karte V: Das Plangebiet befindet sich in einem Schwerpunktbereich zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG. Mit der Anlage einer Hecke am östlichen Rand des Plangebietes wird zur Strukturanreicherung der Landschaft beigetragen.

Mit der Planung werden die Ziele der übergeordneten Planung umgesetzt.

4.2.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Sportstätten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt. Mit dem Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, für die bereits im Flächennutzungsplan eine andere Nutzung als eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit der Genehmigung.

4.2.6 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan der Gemeinde Bargeshagen vor. Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine Schutzgebiete nach europäischen oder nationalen Recht vorhanden.

Das nächste Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) befindet sich über 4,5 km westlich vom Plangebiet entfernt. Das GgB „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE1937-301) befindet sich in einer Entfernung von über 4,5 km südwestlich vom Plangebiet.

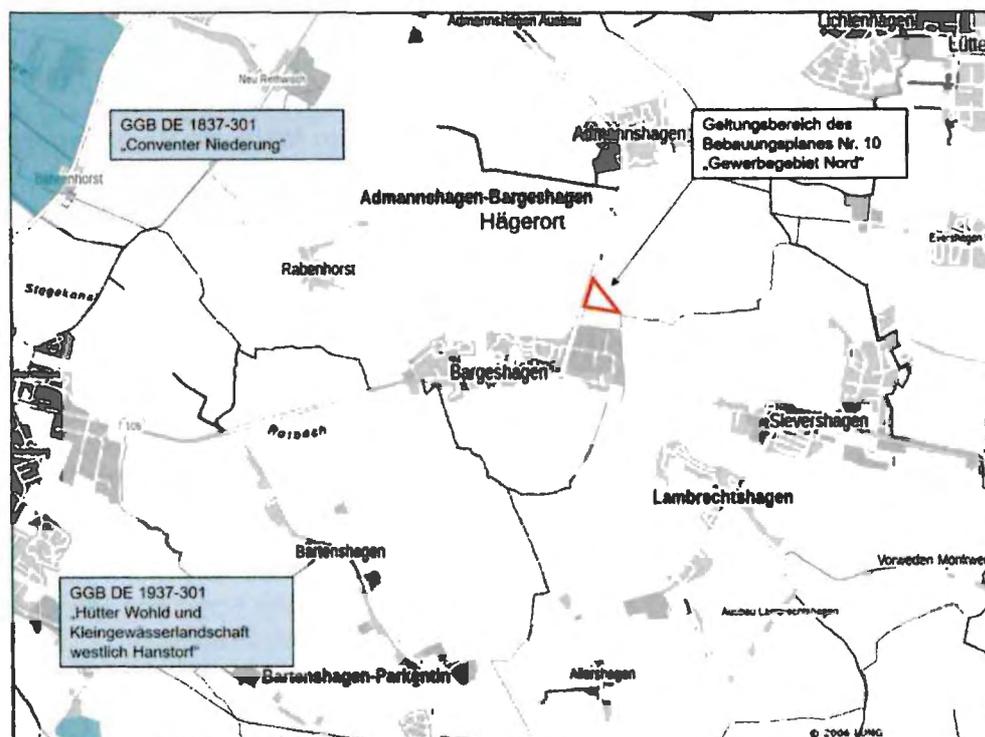


Abb. 9: Darstellung internationaler Schutzgebiete (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung - GgB) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 18.01.2021, mit eigener Bearbeitung)

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ (L54a) befindet sich in einer Entfernung von über 1,5 km südwestlich des Plangebietes. Das LSG „Vorweden“ (L 86), welches sich südöstlich des Plangebietes befindet, ist über 2,5 km vom Plangebiet entfernt und das LSG „Kühlung“ (L 54a) liegt über 4,5 km entfernt, südwestlich des Plangebietes.

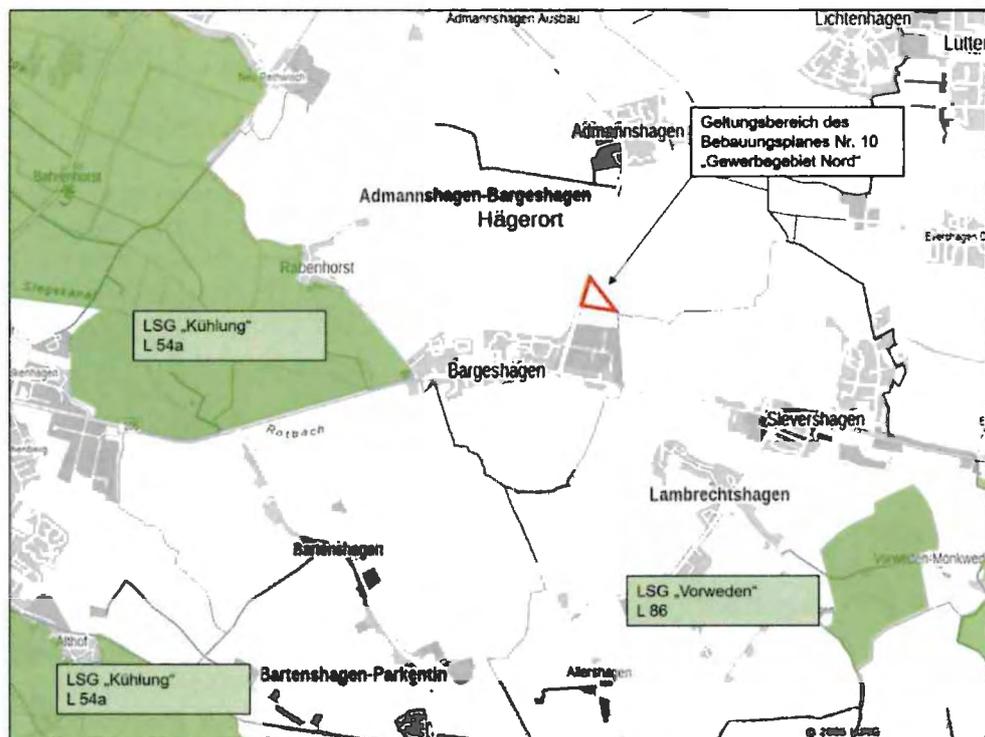


Abb. 10: Darstellung nationaler Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet - LSG) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 18.01.2021, mit eigener Bearbeitung)

Geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich die straßenbegleitende und nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee.

Im näheren Umfeld (Wirkzone von 200 m) zum Plangebiet befinden sich folgende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Nordöstlich und westlich des Plangebietes befinden sich jeweils ein temporäres Kleingewässer innerhalb der Ackerfläche. Südlich des Plangebietes sind ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten und eine Strauchhecke mit Überschirmung vorhanden.

Die Darstellungen der Schutzobjekte wurden in der Karte zum naturräumlichen Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen berücksichtigt.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die benannten Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen und Fachgutachten zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung, zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand März 2021.
- Karte: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.
- Verkehrsuntersuchung, Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich des B-Planes Nr.10 in Bargeshagen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, vom September 2020.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 200 m über den Plangeltungsbereich hinaus abgegrenzt (vgl. Anlage 2).

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen in den Jahren 2009, 2011, 2012 und im Juli 2020 durch den Entwurfsverfasser,
- Bebauungsplan Nr.10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 14.12.2020.
- Verkehrsuntersuchung, Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich des B-Planes Nr.10 in Bargeshagen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, vom September 2020.
- Schalltechnische Untersuchung, zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand März 2021.
- Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen zum Bebauungsplan Nr.10, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand Dezember 2020.
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotop des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE, 2018).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird im Nordosten von Ackerflächen (ACL) begrenzt. Im Westen grenzt die Kreisstraße DBR 9 „Admannshäger Damm“ (OVL) mit straßenbegleitender Allee (BAG) an. Südlich wird das Plangebiet durch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5 begrenzt; südwestlich durch das Regenwasserrückhaltebecken (SYW) und südlich durch eine auf einem Wall angepflanzten Hecke (BHS) mit südlich daran angrenzender Wegefläche (OVW) und Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) sowie südöstlich durch flächige Gehölzanzpflanzungen (BFX), teilweise auch auf einem Wall und durch eine Ruderalflur (RHK).

Innerhalb des Plangebietes liegt überwiegend Ackerland vor (ACL). Im Südwesten befindet sich eine kleine, nicht oder teilversiegelte Parkplatzfläche (PEU) mit umliegender Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) und nicht heimischen Gehölzarten (PHW) sowie eine Sendmastanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen (OSS). Im westlichen Bereich des Plangebietes wird anteilig die vorhandene Allee (BAG) entlang des Admannshäger Damms in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Die Allee ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Im Bereich des Plangebietes weist die noch junge Allee bereits Lücken auf.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Pflanzenarten. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsbereich ist dem Gliederungspunkt 6.7.3 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 14.12.2020. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen kann ausgeschlossen werden, da nur die oben genannten Artengruppen potentiell betroffen sein können.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Artenschutzfachlichen Begutachtung und dem Artenschutzfachbeitrag des Gutachterbüros Martin Bauer mit dem Stand vom 14.12.2020 und auf dem Abwägungsvorschlag des Gutachterbüros Martin Bauer vom 18.07.2021.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden 4 Begehungen zwischen April bis August 2020 durchgeführt. Dabei konnten insgesamt 13 Brutvogelarten im Gehölzbestand und auf den Freiflächen nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Es handelt sich hierbei um die Arten Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Star, Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Grünfink, Stieglitz und Feldlerche. Arten der angrenzenden Gebäude (Bachstelze und Hausrotschwanz) nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil des Bruthabitats bzw. als Nahrungsrevier zur Brutzeit. In der Heckenstruktur südlich des Untersuchungsgebietes brüten die ubiquitären Arten Ringeltaube, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Grünfink und Stieglitz.

Die Feldlerche nutzt den Plangeltungsbereich als Bestandteil ihres Brutreviers. Die Feldlerche nutzt den Plangeltungsbereich aber nur, wenn Getreide angebaut wird. Bei einer Bestellung mit Raps oder Mais brütet die Feldlerche nicht im Plangeltungsbereich. Da in der Regel Fruchtwechsel erfolgen, wechseln die Brutreviere der Feldlerche mit der angebauten Feldfrucht.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (V SchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

Tabelle 1: Im Plangebiet erfasste Brutvogelarten (BAUER, 2020)

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	V SchRL	B ArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1-2
2	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
3	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
4	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	-	1
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	2
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	1
8	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	2
9	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
10	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
11	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-	1
12	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	2
13	Feldlerche	<i>Allauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Bei den festgestellten Arten handelt es sich um ubiquitäre Arten der Siedlungen und Heckenstrukturen, die in geringer Anzahl in der Heckenstruktur südlich des Plangeltungsbereiches vorkommen.

Reptilien

Zur Erfassung der Reptilien wurden 4 Begehungen zwischen April bis August 2020 durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Es erfolgte eine Kontrolle von natürlichen Verstecken im Gelände. Auf das Auslegen von Reptilienpappen wurde aufgrund der betroffenen Biotoptypen und dem lehmigen Boden verzichtet. Bei den Untersuchungen im Jahr 2020 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Im Gebiet konnten trotz intensiver Suche keine Reptilien festgestellt werden. Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen.

Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurden 4 Begehungen zwischen April bis August 2020 durchgeführt. Es wurden mögliche Verstecke kontrolliert und der Plangeltungsbereich verhört. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine Standgewässer, die eine Bedeutung als Vermehrungshabitat für Amphibien besitzen könnten. Südlich des Plangebietes befindet sich ein beschattetes Regenwasserbecken. Nördlich des Plangeltungsbereiches liegt im Acker ein nur temporär Wasser führendes Kleingewässer, das von der Verbuschung bedroht ist. Westlich des Plangeltungsbereiches befinden sich im Abstand von 200 m temporär wasserführende Senken, die nicht als Gewässer anzusprechen sind.

Bei den Untersuchungen im Jahr 2020 wurden keine Amphibien im Plangeltungsbereich festgestellt. Das stakt beschattete Regenwasserbecken südlich des Plangeltungsbereiches besaß 2011 noch eine Bedeutung für den Teichfrosch. Diese Bedeutung besitzt dieses Gewässer heute nicht mehr. Der Teichfrosch ist eine lichtliebende Art. Im Gewässer nördlich des Plangeltungsbereiches wurde im Jahr 2011 noch der Europäische Laubfrosch verhört. Schon damals war eine Bedeutung als Vermehrungshabitat auszuschließen. Im Jahr 2020 führte das Gewässer ab Ende Juni kein Wasser mehr. Die Gewässer westlich des Plangeltungsbereiches führten teilweise schon ab Anfang Juni kein Wasser mehr.

Entsprechend ist eine Bedeutung des Plangeltungsbereiches einschließlich des südlich gelegenen Regenwasserrückhaltebeckens und des nördlich liegenden

nur temporär Wasser führenden und in Verbuschung begriffenen Kleingewässers als Vermehrungsgewässer zumindest für den Kammmolch auszuschließen.

Im weiteren Umfeld befinden sich gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock³⁰ Nachweise vom Kammmolch und vom Europäischem Laubfrosch. Diese Nachweise konnten durch die aktuellen Kartiererergebnisse nicht bestätigt werden. Im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind keine Laichgewässer vorhanden.

Entsprechend ist eine Bedeutung des Gebietes/Plangeltungsbereiches als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien als untergeordnet und nicht als maßgeblich zu bewerten.

Den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen kommt bezüglich der biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zu. Die geschützte Allee am westlichen Plangebietsrand sowie die Heckenstruktur südlich, außerhalb des Plangebietes haben für die biologische Vielfalt eine höhere Bedeutung als das Plangebiet selbst. Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Pflanzenarten. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt als Nahrungshabitat für Vögel eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Feldlerche (1 Brutpaar) nutzt den Plangeltungsbereich nur dann, wenn Getreide angebaut wird. Die Funktion wird im Umfeld weiterhin erfüllt.

6.3.2 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 4,26 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich weitestgehend um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (ca. 3,84 ha). Der südwestliche Bereich ist durch eine nicht oder teilversiegelte Parkplatzfläche (ca. 0,14 ha) mit umliegender Siedlungshecke (ca. 0,11 ha) sowie eine Sendmastanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen (ca. 0,03 ha) geprägt. Im Westen wird das Plangebiet durch eine geschützte Allee (ca. 0,14 ha) begrenzt.

Es handelt sich um die Inanspruchnahme einer Fläche in Angrenzung an die bebaute Siedlungslage. Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers und der Zerschneidung von Freiflächen wird entgegenwirkt. Die bestehenden Verkehrslärmbelastungen wirken sich mindernd auf die Qualität der Fläche aus. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Sportstätten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportflächen ausgewiesen. Es werden somit Flächen in Anspruch genommen für die keine landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

6.3.3 Schutzgut Boden

Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grundwasserbestimmt und/ oder staunasse Lehm- und Tieflehmböden an (> 40% hydromorph). Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ist eine Versickerung kaum gegeben.

Durch die derzeit intensive Nutzung der südwestlich vorhandenen Flächen durch eine Parkplatzfläche sowie eine Sendmastanlage einschließlich der

³⁰ Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 17.03.2020

zugehörigen Nebenanlagen sind diese Böden bereits stark anthropogen überformt und teilweise versiegelt. Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind durch die Bewirtschaftung bereits anthropogen geprägt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Eine Kampfmittelbelastungsauskunft wird vor Baubeginn empfohlen.

Im Plangebiet sind überwiegend Biotop- und Nutzungstypen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Siedlungsbereiches anzutreffen. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet ist vollständig drainiert.

In einem schmalen Abschnitt im westlichen Teil des Plangebietes beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m, während im östlichen Teil kein nutzbares Grundwasser vorliegt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de). Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet eine geringe Geschüttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von kleiner 5 m im Plangebiet gegeben. Weiterhin wird dargestellt, dass im Bereich des Plangebietes kein Grundwasserleiter vorhanden ist (nicht nutzbares Dargebot). Demnach hat die geringe Mächtigkeit der bindigen Deckschichten keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser.

Die mittlere Grundwasserneubildung wird mit 94,0 mm/ Jahr angegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und des fehlenden Grundwasserleiters besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine allgemeine Bedeutung.

6.3.5 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das lokale Klima im Plangebiet ist aufgrund der küstennahen Lage durch die Ostsee beeinflusst. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von etwa 9,6 °C und es fallen etwa 720 mm Niederschlag. Die Ackerflächen im Plangebiet, sowie die angrenzenden Ackerflächen besitzen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, haben aber keine Bedeutung als Kaltluftabfluss. Die Ackerflächen besitzen keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung nimmt das geschützte § 20 Biotop südlich des Plangebietes ein.

Für die Gemeinde selbst liegen keine aktuellen Informationen zur lufthygienischen Situation im Plangebiet vor. Aufgrund der Lage des Plangebietes nördlich der B 105 mit einer Verkehrsbelastung von 18.077 Kfz/d (umweltkarten M-V, Zugriff 20.01.2021) ist aufgrund der Entfernung von einer geringen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Bebauungsplanes sind Anlagen bekannt, die nach BImSchG genehmigt wurden.

6.3.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden. Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorische Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

6.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Gemeinde Bargeshagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und im Westen der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“, in der Landschaftseinheit „Häger Ort“.

Die Gemeinde Bargeshagen liegt in der flachwellig bis kuppig, reliefierten Grundmoräne. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes bei ca. 10,00 m bis 12,50 m über NHN im DHHN2016. Das Gelände fällt nach Nordwesten leicht ab.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerfläche um Börgerende-Rethwisch-Nienhagen“ und ist in seiner Bewertung der Schutzwürdigkeit mit mittel bis hoch eingeschätzt. Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen innerhalb und in Angrenzung an das Plangebiet geprägt. Als störende Faktoren sind die Windenergieanlagen in der näheren Umgebung und die angrenzende gewerbliche Bebauung zu nennen. Im Plangebiet stellt der vorhandene Sendemast eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Der westliche Bereich des Plangebietes entlang des Admannshäger Damms befindet sich außerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Der zentrale und östliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb eines landschaftlichen Freiraums mit geringer Bedeutung. Die das Landschaftsbild prägende geschützte Allee entlang des Admannshäger Damms befindet im westlichen Randbereich des Plangebietes.

6.3.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet liegt in direkter Angrenzung an den Siedlungsbereich der Ortslage Bargeshagen. Südlich befinden sich die vorhandenen Gewerbegebiete und westlich der Admannshäger Damm (Kreisstraße DBR 9). Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Für die Bevölkerung besitzt diese Fläche aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung. Die Umgebung weist keine besondere Bedeutung als landschaftlicher Erholungsraum auf.

Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet durch Verkehrslärm und Gewerbelärm. Im angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich eine chemisch-physikalische Anlage (CPB) zur Behandlung gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle sowie eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle. Beide Anlagen sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG. Die vorhandene Gesamtanlage unterliegt den Grundpflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV). Es handelt sich um einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG der gemäß der Störfall-Verordnung den Grundpflichten dieser Verordnung unterliegt. Der gutachterlich berechnete angemessene Abstand befindet sich außerhalb des Plangebungsbereiches.

Außerhalb des Plangebietes werden an der vorhandenen Wohnbebauung aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an der Hauptstraße (B 105) und am Admannshäger Damm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bereits im Nullfall in Teilen erheblich überschritten.

6.3.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB und es ist nicht davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erfolgen wird. Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sowie der Parkplatz können weiterhin wie bisher genutzt werden. Der vorhandene Sendemast mit den Nebenanlagen kann ebenso weiter betrieben werden.

Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Der ermittelte Zustand von Natur und Landschaft würde erhalten bleiben und sich ohne Planung nicht wesentlich verändern.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes und die Entwicklung und Stärkung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes entfällt bei Nichtdurchführung der Planung. Die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindehauptort wären somit nicht mehr gegeben, da andere Flächen für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Zur Bewertung der Betroffenheiten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Gliederungspunkt 6.6 im Teil 2 der Begründung).

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Um Schädigungen an Bäumen während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren wurden Gehölzschutzmaßnahmen getroffen: *„Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.“*

Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren wurden Bauzeitenregelungen bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Amphibien und Reptilien getroffen: *„Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.*

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.“

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und unter Einhaltung der Bauzeitenregelungen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen zu rechnen.

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Eingriff wird durch die interne Kompensationsmaßnahme sowie über externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet (siehe Gliederungspunkt 6.7 im Teil 2 der Begründung).

Die Bäume der Allee innerhalb des Plangebietes können überwiegend erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planung ist die Rodung von 6 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen einer Allee erforderlich. Der Eingriff ist ebenfalls zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung von § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung für die Rodung mit Schreiben (E-Mail) vom 07.01.2022 in Aussicht gestellt. Als Ausgleich für die Rodungen werden 6 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah innerhalb des Plangebietes als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee umgesetzt. Weiterhin erfolgen Ersatzzahlungen in den Alleefonds. Die nicht zur Rodung vorgesehenen Alleebäume im Plangebiet wurden zum Erhalt festgesetzt. Die Wurzelschutzbereiche der vorhandenen Alleebäume und der geplanten Baumanpflanzungen innerhalb der Allee wurden in der Planung berücksichtigt.

Es werden durch die Anlage einer Feldhecke und einer Mähwiese am östlichen Plangebietsrand wieder neue Lebensräume und neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Mit der möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke mit einer GRZ von 0,7 und der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8, bleiben 20% der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes als unversiegelt erhalten und können gärtnerisch mit heimischen standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden.

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen und Heckenstrukturen, die in geringer Anzahl in der Heckenstruktur südlich des Plangeltungsbereiches vorkommen. Diese Heckenstruktur wird erhalten. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. durch die Pflege der Heckenstruktur, die mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, optimiert. Das Brutrevier im Plangeltungsbereich ist nicht maßgeblicher Bestandteil der Feldlerche. Die Funktion wird im Umfeld weiterhin erfüllt. Entsprechend sind für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien.

Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

In Anbetracht, dass kein Laichgewässer für Amphibien im planungsrelevanten Umfeld vorhanden ist, keine Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen und sich südlich an den Plangeltungsbereich Siedlungsflächen anschließen, ist die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für Amphibien vollumfänglich ausreichend.

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Die vorsorglich getroffene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Reptilien ist daher aus gutachterlicher Sicht vollumfänglich ausreichend.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt wird als gering erheblich bewertet.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als nicht erheblich eingestuft, da die Habitatfunktion erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes sowie durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrünungen auf vorhandene Arten kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Durch die Beleuchtung im Plangebiet werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben“ gehindert. Die Außenbeleuchtung ist daher so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt werden. Eine insektenschonende Außenbeleuchtung ist im Plangebiet vorgesehen. Darauf ist im öffentlichen Straßenraum im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu achten.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

Fazit:

Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster, der geplanten Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken und der Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Es können Flächen in Anspruch genommen werden z.B. durch Materiallagerung, die über den Eingriffsbereich hinaus gehen können. Während der Bauphase kann es zudem zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Die betroffenen Flächen sind nach Beendigung der Bauphase wieder herzustellen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen sowie zur Vollversiegelung von ehemals teilversiegelten Flächen.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen von rund 4,0 ha. Der Anteil der Grünflächen beträgt ca. 0,26 ha. Die Flächengröße für das Gewerbegebiet beträgt ca. 3,0 ha. Unter Berücksichtigung der

festgesetzten GRZ inklusive der maximal möglichen Überschreitung von 0,8 ist davon auszugehen, dass maximal ca. 2,40 ha bebaut werden können. Bei einer maximalen Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts wird eine Neuversiegelung von rund 3,01 ha ermöglicht (davon ca. 0,55 ha für Verkehrsflächen und ca. 0,06 ha für Versorgungsanlagen). Der maximalen Versiegelung stehen bereits im Bestand versiegelte Flächen (Ackerzufahrten, Wirtschaftsweg zur Sendemastanlage, Sendemastanlage einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen) von rund 0,03 ha gegenüber. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung können demnach insgesamt rund 2,98 ha neuversiegelt werden. Eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung findet sich unter Punkt 5.7 im Teil 2 der Begründung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Durch die Festsetzung zur Oberflächengestaltung in Bezug auf die teilversiegelte Herstellung der Zufahrt und der Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens werden Versiegelungen minimiert, so dass die Eingriffe begrenzt bleiben. Mit der Anlage einer privaten Grünfläche bleiben Flächen im Plangebiet unversiegelt.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, für die bereits im Flächennutzungsplan eine andere Nutzung als eine landwirtschaftliche vorgesehen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in direkter Angrenzung an bereits gewerblich genutzte Flächen und kann über den Admannshäger Damm erschlossen werden, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch an weniger vorbelasteten Flächen vermieden werden kann.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Für das Schutzgut Fläche besteht keine erhebliche Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

Fazit

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können mäßig erhebliche Beeinträchtigung durch anlagebedingte Auswirkungen reduziert werden. Mit der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die mäßig erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ausgeglichen werden.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung des Bodengefüges und der Bodenfunktionen. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene bauliche Nutzung (Parkplatz und Sendemast) bereits gestört.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Das natürliche Gelände soll genutzt werden. Unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes wird das geplante Regenwasserrückhaltebecken zur Oberflächenwasserrückhaltung und -ableitung am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes vorgesehen.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass die **baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen im Bereich der Baugebietsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die künftig mögliche Bebauung und die Verkehrsflächen geht Boden verloren der bisher Bodenfunktionen übernommen hat. Die bisher unversiegelten Flächen werden dauerhaft vollversiegelt oder teilversiegelt und somit gehen auf diesen Flächen alle Bodenfunktionen verloren. Die dauerhafte Bodenanspruchnahme durch Versiegelung stellt einen starken Eingriff dar und ist als erheblich einzustufen.

Die Versiegelung der Böden im Plangebiet innerhalb des Gewerbegebietes bleibt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zuzüglich einer Überschreitung bis 0,8 zulässig. Es bleiben somit 20% der Fläche unversiegelt, die weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen kann. Im Bereich der Verkehrsfläche (Planstraße A und Anbindungsbereich an den Admannshäger Damm) erfolgt eine Vollversiegelung. Durch die Festsetzung zur Oberflächengestaltung in Bezug auf die teilversiegelte Herstellung der Zufahrt und der Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens werden Versiegelungen minimiert, so dass die Eingriffe begrenzt bleiben.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Bodenauf- und Bodenabträgen wurde die vorhandene Geländesituation berücksichtigt und das Regenwasserrückhaltebecken am tiefsten Punkt des Geländes vorgesehen. Damit wird unnötigen Eingriffen in das Schutzgut Boden entgegengewirkt.

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat die Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet geprüft. Im Gemeindegebiet stehen keine geeigneten Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung, so dass die Gemeinde von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen kann, so dass hier der Ausgleich in Natur und Landschaft einschließlich Boden weiterhin vorrangig umgesetzt wird.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszuschließen und werden somit als unerheblich bewertet.

Fazit

Maßnahmen zur Vermeidung sind im Plangebiet nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung werden innerhalb des Plangebietes zur Vorbereitung eines Gewerbegebietes erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Diese werden durch die interne Kompensationsmaßnahme sowie externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu verhindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und des fehlenden Grundwasserleiters werden diese Beeinträchtigungen als unerheblich betrachtet.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der zulässigen Versiegelung von Flächen stehen diese Flächen für eine Versickerung und für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch den Gewerbestandort können aufgrund des überwiegend nicht nutzbaren Grundwassers als sehr gering bewertet werden.

Die Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers soll nach den Vorgaben der aktuellen, technischen Planung über eine Rückhaltung (noch herzustellendes Regenwasserrückhaltebecken) schadlos in die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung, Nr. 15/6) erfolgen. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich und auszugleichen bzw. zu ersetzen. Als Vorteil sieht die Gemeinde es an, dass eine ursprünglich bereits für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche dem tatsächlichen Bedarf angepasst wird.

Durch die Planung ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden aufgrund des überwiegend nicht nutzbaren Grundwassers als gering eingeschätzt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht zu befürchten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens und einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des

Kleinklimas anzunehmen. Die dauerhafte Versiegelung der Flächen führt zu einer lokalen Veränderung des Kleinklimas. Die versiegelten Flächen führen zu einer stärkeren Erwärmung in den Sommermonaten. Diese klimatischen Auswirkungen bleiben lokal begrenzt. Die Flächen besitzen keine Relevanz für Kaltluftströme auf die angrenzende Siedlungsbereiche. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind anlagebedingt keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind lokale Veränderungen der Luftqualität anzunehmen. Abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung können stoffliche Emissionen nur im Rahmen der modifizierten zulässigen Nutzungen zunehmen, so dass keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten sind. Aufgrund der bestehenden allgemeinen Vorbelastung kann diese Mehrbelastung als gering eingeschätzt werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutz Klima/Luft zu erwarten.

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Die nächsten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB), „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) und „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE1937-301) befinden sich in einer Entfernung von über 4,5 km vom Plangebiet.

Aufgrund der großen Entfernungen des Plangebietes zu den Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ist deren Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu befürchten. Beeinträchtigungen der geschützten Arten und Artengruppen sowie der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Untersuchung wird daher aus Sicht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen nicht als erforderlich angesehen.

Für das Schutzgut Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen innerhalb und in Angrenzung an das Plangebiet geprägt. Im Plangebiet stellt der vorhandene Sendemast eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch die geplante Bebauung werden bisher unbebaute und anteilig bebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild.

Das Gewerbegebiet wird zu einem sichtbaren ästhetischen Eingriff in die Landschaft im Bereich des Plangebietes führen und als Fremdkörper in der Landschaft wirken. Das Landschaftsbild wird somit beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Die landschaftsbildprägende Allee am westlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten und wird um Anpflanzbäume für erforderliche Rodungen ergänzt.

Durch die festgesetzte Heckenanpflanzung am östlichen Plangebietsrand erfolgt eine Abschirmung des geplanten Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft.

Durch Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen sowie deren Überschreitung nur mit technisch notwendigen Anlagen werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 11 m festgesetzt und orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand des angrenzenden südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Damit erhebt sich eine zukünftige Bebauung nicht über die angrenzenden bebauten Flächen, sondern steht im Einklang mit dieser.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlagebedingte Auswirkungen als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Besucher- und Lieferverkehr der durch die geplante Gewerbenutzung entsteht, wird als überwiegender Zielverkehr keine negativen Auswirkungen auslösen.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich begrenzt.

Durch die zeitliche Begrenzung der Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden Lärmimmissionen auf benachbarte schützenswerte Nutzungen zunehmen, da weitere gewerbliche Nutzungen zulässig sein werden. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1

BlmSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz wird im Plangebiet erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt. Um den Immissionschutz für die angrenzenden Flächen sicherzustellen, wurden Lärmemissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. Im südlichen Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auswirkungen auf die Wohnnutzung werden somit nicht in dem Maße erwartet, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

Hinsichtlich sonstiger Immissionen wurden Anlagearten die im Anhang I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BlmSchV vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.69) aufgeführt sind, ausgeschlossen.

Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen und den Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BlmSchG ist ein angemessener Abstand einzuhalten. Für Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BlmSchG ist mit der Abstandsklasse I ein Mindestabstand von 200 m zu schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen zu gewährleisten. Dieser kann aufgrund der direkt angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung mit dem Bebauungsplan nicht gewährleistet werden, so dass Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BlmSchG unzulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich.

Aufgrund der bereits vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV und der lediglich geringfügigen Erhöhungen sind im Ergebnis die Belastungen durch Verkehrslärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung aller die der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe hinzunehmen.

Die Fläche ist für eine Erholungsnutzung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht geeignet. Der vorhandene Geh- und Radweg am Admannshäger Damm kann zum Spaziergehen und Hundeauslauf sowie Radfahren genutzt werden. Grundsätzlich ist die gewerblich geprägte Umgebung für Erholungszwecke ungeeignet.

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich hinsichtlich der Erholungsfunktion keine Auswirkungen, da diesen Flächen keine besondere Erholungsfunktion zukommt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe können die Lärmimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen zunehmen. Die negativen Auswirkungen können durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente und verhindert werden. Die

Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Pegelerhöhungen unter Abwägung der konkreten Verhältnisse und der dieser Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe hinzunehmen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 9 dB(A) am Tag und um bis zu 11 dB(A) in der Nacht ist bereits im Bestand vorhanden. Durch die Planung werden sich die Verkehrsrgeräusche um bis zu 1 dB(A) weiter erhöhen. Gutachterlich wurden die planbedingten Verkehrszunahmen an bestehenden Wohngebäuden beurteilt. Das Überschreiten der enteignungsgleichen Schwellenwerte von 72 dB(A) tags 62 dB(A) nachts an bestehenden Wohngebäuden wurde gutachterlich nicht dargestellt. Aufgrund der dargestellten Vorbelastungen ist auch eine marginale Erhöhung der planbedingten Verkehrszunahme als abwägungsbeachtlich zu bewerten. Im Rahmen ihrer Abwägung folgt die Gemeinde den gutachterlichen Empfehlungen. Die betroffenen Anwohner an der B105 wären dahingehend zu informieren, *„dass der Bund Lärmsanierungsmaßnahmen fördern kann, sofern spezifische Auslöseschwellenwerte überschritten werden. Für Mischgebiete liegen diese Auslöseschwellenwerte bei Tag/Nacht 66/56 dB(A). Die Antragstellung kann formlos beim zuständigen Straßenbauamt (im vorliegenden Fall Stralsund) erfolgen. Die Antragstellung muss durch die Eigentümer der baulichen Anlage erfolgen. Die Prüfung des Antrages und die Maßnahme Ermittlung ist für die Eigentümer der Objekte kostenlos. Sofern Maßnahmen, i.d.R. Fensterwechsel und Lüftereinbauten, aber auch Verbesserungen der Dachschalldämmung o.ä. erforderlich sind werden 75% der Kosten durch den Baulastträger, die Straßenbauverwaltung erstattet.“*³¹

Grundsätzlich sind auch aktive Lärmschutzmaßnahmen förderfähig und vorrangig zu realisieren. Es handelt sich um bestehende Wohngebäude an der Bundesstraße 105. Aufgrund des Kreuzungsbereiches zum Admannshäger Damm und der bestehenden Bebauungsstruktur werden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen als nicht umsetzbar bewertet und somit sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz anzustreben. Die Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt und aus städtebaulichen Gründen als nicht umsetzbar bewertet wurden. Zusätzliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz außerhalb des Plangeltungsbereiches werden nicht vorgesehen.

Die Gemeinde hat in dem zukünftigen Gewerbegebiet Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen wie Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe der Konzentration der gewerblichen Bauflächen, der konkrete Bedarf von Ansiedlungsbegehren und die Flächenverfügbarkeit rechtfertigen die Planung an dem konkreten Standort.

Zur Verbesserung der bestehenden Situation werden die im Lärmaktionsplan der Gemeinde verankerten Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger

³¹ UmweltPlan GmbH Stralsund, ergänzende Stellungnahme vom 14.03.2022 zur schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachten Nr. 30669-00, Stand März 2021

beitragen. Die Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Lärmaktionsplan ist unabhängig von dieser Planung zur Lärminderung an der Bundesstraße 105 durch den Straßenbaulastträger umzusetzen.

Die Gemeinde prüft aufgrund der Lage an der B 105 zukünftig Möglichkeiten für die Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Programmes der Lärmsanierung.

Mittels einer verkehrstechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die planbedingte Verkehrszunahme keine negativen Auswirkungen auf den Admannshäger Damm und am Knotenpunkt der Einbindung in die Hauptstraße (B105) erzeugt. Der Verkehrsfluss wird nicht behindert.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale und sonstige Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

Es sind keine Betroffenheiten vorhanden und bekannt.

6.5.10 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Veränderungen ergeben sich durch die Errichtung von Gewerbebetrieben, Verkehrsflächen und dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken mit dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen führen zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen verbunden mit Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Aufgrund des überwiegend nicht nutzbaren Grundwassers wirken sich die Versiegelungen und die damit verbundene Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Mit dem Verlust von Boden und Vegetationsstrukturen sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Durch die Anlage einer Feldhecke sowie einer extensiv gepflegten Mähwiese werden neue Lebensräume und Vegetationsstrukturen geschaffen, die Speicherfähigkeit des Bodens verbessert und Erosion verhindert. Die landschaftsbildprägende Allee bleibt ebenfalls als

Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten und wird um Anpflanzbäume für erforderliche Rodungen ergänzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als nicht erheblich bewertet.

6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine gesonderten Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2019 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Bargeshagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten. Mit dem Bebauungsplan werden keine

überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den getroffenen Nutzungsausschlüssen ist nicht zu erwarten, dass es zu negativen Einflüssen auf die Luftqualität kommt.

6.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wurden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen. Somit können durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, wo schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Folgende schutzbedürftige Gebiete und Nutzungen sind zu bewerten. Neben den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind als öffentlich genutzte Gebäude mit Publikumsverkehr das direkt angrenzende Gebäude „Pandino Kinderspielwelt“ zu berücksichtigen. Für Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist mit der Abstandsklasse I ein Mindestabstand von 200 m zu schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen zu gewährleisten. Das kann aufgrund der direkt angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung mit dem Bebauungsplan nicht gewährleistet werden, so dass ein Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG im Bebauungsplan zulässig und begründet ist.

6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Firma emv betreibt an dem Standort innerhalb des Gewerbegebietes südlich des Plangebietes eine chemisch-physikalische Anlage (CPB), zur Behandlung gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle sowie eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle. Beide Anlagen sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG. Die vorhandene Gesamtanlage unterliegt den Grundpflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV). Es handelt sich um einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG der gemäß der Störfall-Verordnung den Grundpflichten dieser Verordnung unterliegt. Der berechnete angemessene Abstand befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.10.

Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden. Hierzu gehören die Festsetzung der privaten Grünflächen und die Anpflanzgebote für Einzelbäume.

Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern wurde im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, stellt jedoch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Gründächer sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen und somit allgemein zulässig. Hierbei kann bei der Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke hingewiesen werden. Der Gemeinde steht es frei, zusätzliche Regelungen in den Kaufverträgen zu verankern.

Festsetzungen zu Maßnahmen der Oberflächengestaltung wurden getroffen und die Teilversiegelung kann sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet auswirken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können.

6.6 Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen,

sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verböten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Artenschutzfachliche Begutachtung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 14.12.2020. Es wurde ein neuer Artenschutzfachbeitrag in Anlehnung an die HzE (2018) erstellt, da der vorliegende Artenschutzfachbeitrag mit Stand von September 2011 nach den HzE (1999) erfolgte.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 11.6 im Teil 1 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als selbständiges Dokument als Anlage beigefügt.

6.7 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Seit dem 01.06.2018 gilt die Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“. Gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern kann der Vorhabenträger für „Vorhaben, die sich bereits im Zulassungsverfahren befinden, [...] die Umstellung auf das neue Regelwerk“ beantragen. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen führt die Erstellung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nach der Neufassung der „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ durch.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes im Ortsteil Bargeshagen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst im südwestlichen und westlichen Bereich bereits anthropogen genutzte Flächen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Sendemaststation mit dazugehörigen Nebenanlagen sowie ein gemeindeeigener Parkplatz. Der westliche Plangebietsrand umfasst anteilig Straßennebenflächen der Kreisstraße DBR K 9. Weiterhin werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen für die Realisierung des Planvorhabens in Anspruch genommen.

Die Sendemaststation mit dazugehörigen Nebenanlagen bleibt erhalten. Die Straßennebenflächen bleiben weitestgehend erhalten. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt unmittelbar über den Admannshäger Damm mit dem Ausbau einer leistungsfähigen Zufahrt. Hierdurch erfolgen anteilig Eingriffe in die vorhandenen Straßennebenflächen sowie in die straßenbegleitenden Bäume.

Mit der Bebauung bisher un bebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

6.7.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

6.7.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung

Die Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 6.3.1 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen in den Jahren 2009, 2011, 2012 und der Vorortbegehung im Juli 2020 durch den Entwurfsverfasser. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-

Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung und in der Anlage 2 dargestellt.

Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing (FH) Michael Krätchel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde mit Stand vom 20.08.2020, Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83, Höhenbezug DHHN2016 sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen maßgebend.

6.7.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotopwert erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotopwert wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006³²). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 4: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotopwert sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotopwert sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotopwert sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

³² Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	8,0
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschildung	3	3	§20	3	4,0
2.3.3	BHB	Baumhecke	1-3	2	(§20)	3	8,0
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	1/2	3	(§20)	3	8,0
5.6.5	SYW	Wasserspeicher	0	1	-	1	1,5
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	2	3	-	3	8,0
10.1.3	RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1		2	3,0
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	1		2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0		0	1,0
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	3,0
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	0	-	0	0,2
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten, Gebäude	0	0	-	0	0
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,7
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0,2
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	-	0	0,2
14.11.1	OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	0	1	-	1	1,5

Für die außerhalb und südlich des Plangeltungsbereiches kartierten Gehölzstrukturen (**Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten – BFX** und **Baumhecke – BHB**) wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Für die **Strauchhecke mit Überschirmung – BHS** außerhalb, südlich angrenzend an den Plangeltungsbereich wird nach vorgenommener

differenzierter floristischer und faunistischer Kartierung ein unterer Biotopwert von 4,0 angesetzt. Die Strauchhecke wird von weniger als 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten gebildet. Gemäß gutachterlicher Aussage liegt der Anteil bei ca. 40 %. Weiterhin wird gutachterlich dargelegt, dass die Strauchhecke, welche durch Anpflanzungen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen entstanden ist, keine dornigen Sträucher sowie einen hohen Weidenanteil aufweist. Im Ergebnis des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) kommen keine Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V vor. Aufgrund der oben genannten Ausprägung der gepflanzten Heckenstruktur und der Lage der Hecke direkt angrenzend an Siedlungsflächen (Lage im bereits gestörten Bereich) stellt die Heckenstruktur keinen maßgeblichen Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien dar. Das Vorkommen von Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V ist gutachterlich definitiv auszuschließen. Gemäß Anlage 4 der HzE ist demnach ein unterer Biotopwert von 4,0 anzusetzen.

Nordöstlich und westlich des Plangebietes befinden sich temporäre Kleingewässer innerhalb der Ackerflächen. Die temporären Kleingewässer werden dem Biotoptyp „**Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)**“ zugeordnet. Aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Das temporäre Kleingewässer nordöstlich des Plangebietes wird von einem **Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD)** gesäumt. Aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung wird der obere Biotopwert von **8,0** angesetzt.

Die **Ackerflächen (ACL)** innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die außerhalb des Plangeltungsbereiches, im Bereich der südlich angrenzenden Bebauung, kartierten **Siedlungsgebüsche aus nicht heimischen Gehölzarten (PHY)** und **Siedlungshecken aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)** wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Die außerhalb des Plangebietes kartierten Flächen mit **Artenarmen Zierrasen (PER)** werden durch eine intensive Nutzung (mehrmalige Mahd im Jahr) charakterisiert. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die Gebäude, die dem Biotoptyp „**Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)**“ zugeordnet werden, wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0** (1-Versiegelungsgrad).

Für den fußläufigen Weg („**Pfad, Rad- und Fußweg**“ – OVD) am südwestlichen Plangebietsrand, der von der vorhandenen Parkplatzfläche in südlich Richtung am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes vorbeiführt, wird eine Versiegelung von 30% angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,30 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,7** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen („**Versiegelter Rad- und Fußweg**“ – OVF, „**Wirtschaftsweg, versiegelt**“ – OVW und „**Straße**“ – OVL) sowie für die **Parkplatzflächen und versiegelten Freiflächen - OVP** wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Die vorhandene **Gewerbefläche (OIG)** außerhalb des Plangebietes umfasst sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Grünflächen. Dabei überwiegen die bebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 80% der Fläche versiegelt sind und 20% der Fläche unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,8 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die als **Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)** kartierte Fläche mit der Sendemastanlage innerhalb des Plangebietes wird ein Versiegelungsgrad von 0,8 angenommen. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad).

Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Westen die Kreisstraße DBR 9 sowie im Süden die gewerblich genutzten Flächen.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Gewerbegebiet				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	23.507,96	1	0,75	17.630,97
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	4.393,92	1	1,00	4.393,92
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	30,23	1,5	0,75	34,01
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	142,42	0	0,75	0,00
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1.325,29	1,5	0,75	1.490,95
Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)	54,97	1	0,75	41,23
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	497,91	1,5	0,75	560,15
Zwischensumme	29.952,70			24.151,23

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Verkehrsfläche				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	3.837,04	1	0,75	2.877,78
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	525,58	1	1,00	525,58
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	27,68	0	0,75	0,00
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	109,39	1,5	0,75	123,06
Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)	317,91	1	0,75	238,43
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	2,66	1,5	0,75	2,99
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	736,63	1,5	0,75	828,71
Zwischensumme	5.556,89			4.596,55
Ver- und Entsorgung				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	2.769,43	1	0,75	2.077,07
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	2,78	1,5	0,75	3,13
Zwischensumme	2.772,21			2.080,20
Summe Funktionsverlust	38.281,80			30.827,98

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Gewerbegebietes (GE) wird dem Vorhabenstyp „Industrie- und Gewerbegebiete“ und die geplanten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Straßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 9: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Straßen	50	
Industrie- und Gewerbegebiete	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen und Gewerbeflächen und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I ist aufgrund der auftretenden Funktionsbeeinträchtigungen ein Wirkfaktor von 0,5 zu berücksichtigen (vgl. Tab. 7 und Punkt 2.4 der HzE). Diese Wirkintensität von 50% ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs.1 NatSchAG M-V einzustufen. Innerhalb der Wirkzone I befinden sich Gehölzstrukturen, ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) und eine Strauchhecke mit Überschirmung (BHS), die ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V darstellen. Diese geschützten Biotope unterliegen bereits erheblichen Beeinträchtigungen (Wirkzone I) durch die direkt angrenzende Bebauung (Störquelle). Daher wurde auf die Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen verzichtet.

Demnach sieht die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ebenfalls von einem entsprechenden Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die geschützten Biotope außerhalb des Plangebietes innerhalb der Wirkzone I (BHS und BFX) gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V ab.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt eine vollständige Umbauung der Hecke, wodurch die geschützte Hecke ihren Schutzstatus verliert und als Siedlungshecke zu bewerten ist. Der Verlust des Schutzstatus ist auszugleichen. Gemäß Planungsstand Entwurf war als Ausgleich für den entstehenden Funktionsverlust zur freien Landschaft der vorhandenen geschützten Heckenstruktur südlich des Plangebietes (BHS) durch das geplante Vorhaben die geplante Heckenanpflanzung (KM 1) am östlichen Plangebietsrand vorgesehen. Mit der geplanten Heckenanpflanzung am nordöstlichen Plangeltungsbereich sowie der geplanten Wiesenfläche angrenzend/ vorgelagert zur geplanten Hecke des B-Planes Nr. 10 wird ein Biotopverbund zwischen den Heckenstrukturen hergestellt und die Verbindung

zur offenen Landschaft aufrechterhalten, sodass Wanderungsbewegungen von und zur bestehenden Hecke möglich sind.

Für den Verlust des Schutzstatus wurde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz für die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Heckenstruktur bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Im Rahmen des Antragsverfahrens auf Ausnahme vom Biotopschutz für die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Heckenstruktur außerhalb, südlich angrenzend, an den Plangeltungsbereich wurde von der unteren Naturschutzbehörde die interne Kompensationsmaßnahme KM 1 nicht als Ausgleich für den Funktionsverlust anerkannt. Darüber hinaus wurde von der unteren Naturschutzbehörde die rechnerische Darstellung des Eingriffs (Funktionsverlust) und des Ausgleichs gefordert. Der Verlust des Schutzstatus ist über die Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigung innerhalb der Wirkzone I zu bilanzieren. Hierfür ist, entgegen der Auffassung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, unabhängig der bereits bestehenden Vorbelastungen/ Beeinträchtigungen durch vorhandene Störquellen (Admannshäger Damm im Westen der Hecke und realisiertes Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 im Süden der Hecke) die gesamte Flächengröße, 4.296 m², der betroffenen Hecke in Ansatz zu bringen. Im Rahmen der Abwägung ist die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Zusammenhang mit dem Antragsverfahren für die Ausnahme nach § 20 NatSchAG M-V dieser Anforderung gefolgt. Die Bilanzierung wurde angepasst.

Die mittelbaren Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzone II des geschützten, temporären Kleingewässers (SE) im Nordosten des Plangebietes durch die geplante Bebauung wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die mittelbaren Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzone II für das temporäre Kleingewässer gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V ist nicht erforderlich, da die Wirkintensität von 15% (Wirkfaktor von 0,15) als nicht erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs.1 NatSchAG M-V einzustufen ist.

Tab. 10: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biototyp [§20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeein- trächtigung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
Baumhecke (BHB)	173,27	8,00	0,5	693,10
Nährstoffreiche Stillgewässer (SE), temporäres Kleingewässer	127,04	8,00	0,15	152,45
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD)	20,72	8,00	0,15	24,87
Strauchhecke mit Überschildung (BHS) §20	4.296,00	4,00	0,5	8.592,00
Gesamtsumme	4.617,03			9.462,41

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

Für die Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens, die auf einer Breite von 3,5 m teilversiegelt (Schotterrasen) hergestellt wird, wird eine Fläche von 610 m² angesetzt. Für die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken, die ebenfalls als Schotterrasen hergestellt werden soll, wird eine Teilversiegelung angesetzt. Für Fläche des geplanten Abwasserpumpwerkes wird eine Vollversiegelung berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 11: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Gewerbegebiet	23.962,16	0,5	11.981,08
Straßenverkehrsfläche	5.529,21	0,5	2.764,61
Abwasserpumpwerk	24,00	0,5	12,00
Regenwasserrückhaltebecken (Umfahrt und Zufahrt)	634,00	0,2	126,80
Summe Versiegelung	30.149,37		14.884,49

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 55.175 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 12: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	30.827,98
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	9.462,41
Versiegelung und Überbauung	14.884,49
Multifunktionaler Kompensationseingriff	55.174,88
davon Eingriffe in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope	8.592,00

6.7.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 13: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<p>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen

Schutzgut Klima/ Luft

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich) |
|---|

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

Brutvögel:

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust durch Rodungen von Gehölzstrukturen für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen und Heckenstrukturen, die in geringer Anzahl in der Heckenstruktur südlich des Plangebietes vorkommen. Diese Heckenstruktur wird erhalten. Ebenso 14 von 20 Alleebäumen innerhalb des Plangebietes. Mit der Umsetzung von 6 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah innerhalb des Plangebietes als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee, sowie durch die Anlage einer Feldhecke und einer Mähwiese am östlichen Plangebietsrand werden wieder neue Lebensräume und neue Vegetationsstrukturen geschaffen.

Entsprechend besteht für die Artgruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Bauaufreimung/ Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Bargeshagen in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Im Westen verläuft die Kreisstraße DBR 9 und im Süden befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

Der Großteil der Flächen innerhalb des Plangebietes wird, bis auf den südwestlichen Bereich, in dem sich eine Parkplatzfläche und eine Sendemastanlage mit zugehörigen Nebenanlagen befindet, landwirtschaftlich genutzt. Die das Landschaftsbild prägenden, straßenbegleitenden Bäume (Allee) werden weitestgehend erhalten. Für die im Rahmen der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße DBR 9 zu rodenden Bäume erfolgen straßenparallele Ausgleichspflanzungen bzw. Lückenbepflanzungen innerhalb der Allee im Plangebiet, um den Charakter einer Allee beizubehalten bzw. zu erhalten.

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes der Wertstufe 1 (gering). Zur Einbindung in die Landschaft erfolgt am östlichen Plangebietsrand eine mehrreihige Heckenanpflanzung.

Mit den Neuanpflanzungen entstehen neue landschaftsprägende Elemente bzw. vorhandene werden ergänzt oder ihre Lage leicht verschoben.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet eine geringe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von kleiner 5 m im Plangebiet gegeben. Weiterhin wird dargestellt, dass im Bereich des Plangebietes kein Grundwasserleiter vorhanden ist. Demnach hat die geringe Mächtigkeit der bindigen Deckschichten keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser.

Die Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers soll nach den Vorgaben der aktuellen, technischen Planung über eine Rückhaltung (noch herzustellendes Regenwasserrückhaltebecken) schadlos in die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung, Nr. 15/6) erfolgen. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.7.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 55.175 m² EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens sollen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden kann, soll durch externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert der geplanten Kompensationsmaßnahme sowie die Maßnahmenbeschreibung wurden dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Für die Maßnahmen des Zielbereiches 6 sind in den Kompensationswerten die Beeinträchtigungen durch Störquellen bereits berücksichtigt.

Die Kompensationsmaßnahme KM 1 ist eine Maßnahme des Zielbereiches 6, sodass eine Berücksichtigung von Störquellen nicht erforderlich ist.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet soll folgende interne Kompensationsmaßnahme (KM) umgesetzt werden:

- Anlage einer Feldhecke (KM 1).

Beschreibung der internen Kompensationsmaßnahme (KM)

Anlage einer Feldhecke (KM 1)

Am östlichen Plangebietsrand innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschildung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (80/100 cm):
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen. Für die Anpflanzungen sind mindestens 5 Straucharten (3-triebig) und mindestens 2 Baumarten zu verwenden.

Die Bäume sind über eine Dreibockanbindung zu sichern. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung (Einzäunung) vor Wildverbiss zu sichern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen 1- bis 2-mal jährlich, außer im Zeitraum von März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind ggf. in Stand zu setzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Bei gesicherter Kultur, jedoch frühestens nach 5 Jahren, ist die Schutzeinrichtung abzubauen.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind seitliche Schnittmaßnahmen im Bereich des Strauchsaumes zulässig, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen. Mit einer Länge von rund 370 m wird die Mindestlänge von 50 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde³³ ist der Kompensationswert für die Kompensationsmaßnahme KM 1 entsprechend des Maßnahmenblattes 6.31 zu verwenden, da die geplante Kompensationsmaßnahme KM 1 eine Maßnahme innerhalb des Bebauungsplanes ist und nicht im baurechtlichen Außenbereich umgesetzt wird. Demnach ist ein Kompensationswert von 1,0 anzusetzen. Im Planungsstand Entwurf wurde für die Kompensationsmaßnahme KM 1 entsprechend des Maßnahmenblattes 2.21 ein Kompensationswert von 2,5 angesetzt. Demnach erhöht sich der erforderliche externe Ausgleich um 647,95 m² KFÄ.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 1 können rund 2.592 m² KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Maßnahme wird das Landschaftsbild aufgewertet und die Diversität des Naturraums erhöht. Weiterhin dient die Heckenanpflanzung der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Zusammen mit der zur Hecke geplanten angrenzenden/ vorgelagerten Wiesenfläche wird ein Biotopverbund zwischen der geplanten Hecke und der südlich an den B-Plan Nr. 10 angrenzenden Heckenstruktur hergestellt und die Verbindung zur offenen Landschaft

³³ Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 28.06.2021

aufrechterhalten, sodass Wanderungsbewegungen von und zur bestehenden Hecke möglich sind.

Tab. 14: interne Kompensationsmaßnahme

interne Kompensationsmaßnahme (KM)	Fläche [m ²] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
Anlage einer Feldhecke (KM 1)				
davon auf Grünfläche	1.894,90	1,00	0,00	1.894,90
davon auf Flächen für Versorgungsanlagen (RRB - Regenwasser)	696,90	1,00	0,00	696,90
Summe interne KM	2.591,80			2.591,80

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde³⁴ kann die geplante extensive Mähwiese innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ nicht als Kompensationsmaßnahme (KM 2 gemäß Planungsstand Entwurf) angerechnet werden, da sie nicht die Anforderungen der HzE erfüllt. Aufgrund der Lage der Maßnahme innerhalb des Bebauungsplanes und nicht im baurechtlichen Außenbereich ist für die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents eine Maßnahme gemäß dem Zielbereich 6 der Anlage 6 der HzE zu verwenden. Die geplante Anlage einer extensiven Mähwiese ist innerhalb des Zielbereiches 6 der HzE keiner Maßnahme zuzuordnen. Die internen Kompensationsmaßnahmen reduzieren sich somit um 711,60 m² KFÄ. Der erforderliche externe Ausgleich erhöht sich demnach um 711,60 m² KFÄ.

Demnach sind noch 52.583,08 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) über externe Maßnahmen zu erbringen.

Externe Kompensationsmaßnahme

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 55.175 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit der internen Kompensationsmaßnahme (KM 1) können rund 2.592 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 52.583 m² EFÄ, die nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden können, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

³⁴ Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 28.06.2021

Als Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes (externe Kompensationsmaßnahmen) sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden (siehe nachfolgende Abbildung):

- Heckenpflanzungen:
 - Anteilig Maßnahme B: Anteilig Flurstück 131/57, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (2.902,8 m² von insgesamt 9.645,0 m² Maßnahmenfläche),
 - Maßnahme C: Anteilig Flurstück 17/2, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (4.506,47 m²),
 - Maßnahme E: Anteilig Flurstück 33/10, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (2.691,9 m²),
 - Maßnahme F: Anteilig Flurstück 95/2, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (2.849,0 m²),
- Anlage einer Streuobstwiese:
 - Maßnahme A: Flurstück 141/5, Flur 1, Gemarkung Admannshagen (12.838,0 m²).

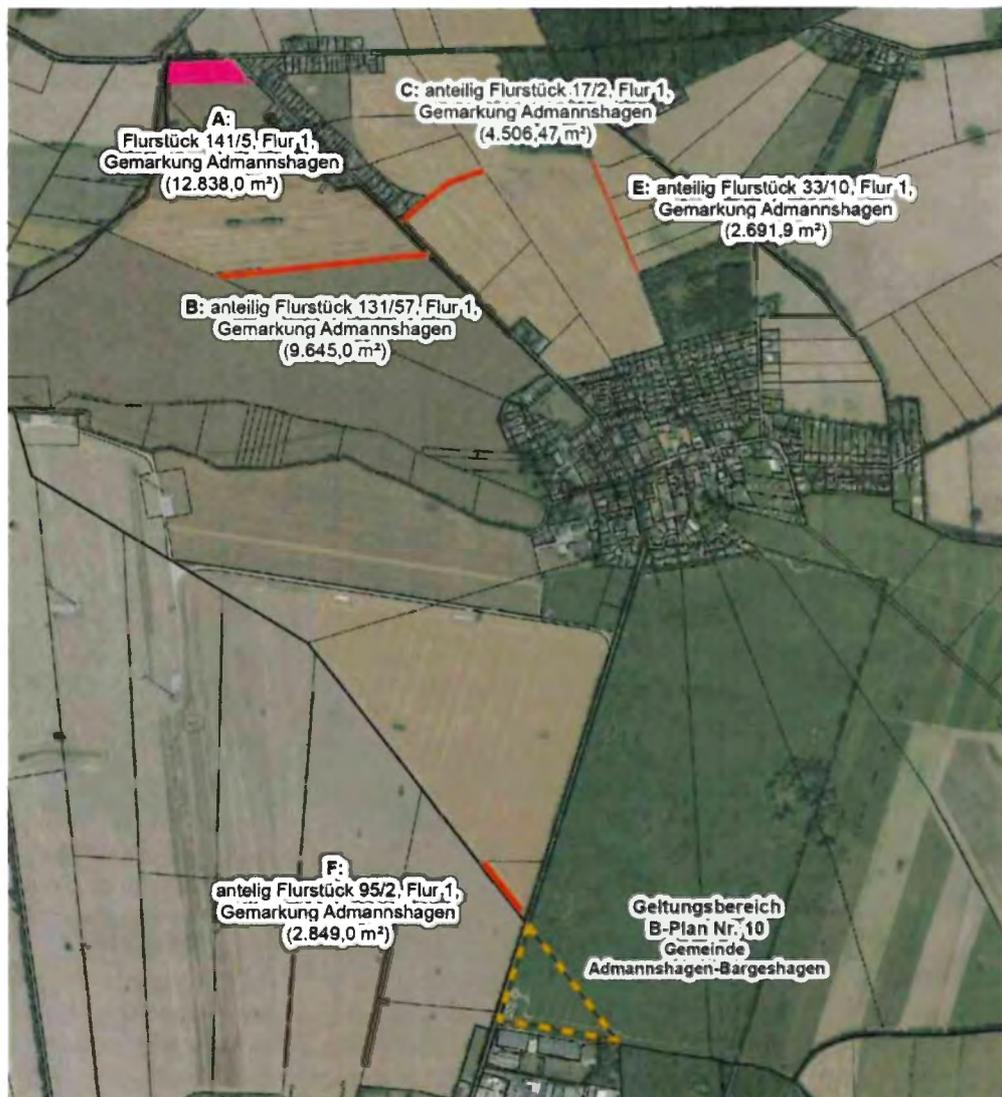


Abb. 12: externe Kompensationsmaßnahmen, Planungsstand: Beschlussvorlage Satzung

Im Vergleich zum Planungsstand Entwurf ergeben sich Änderungen bei den geplanten externen Kompensationsmaßnahmen (siehe nachfolgende Abbildung).

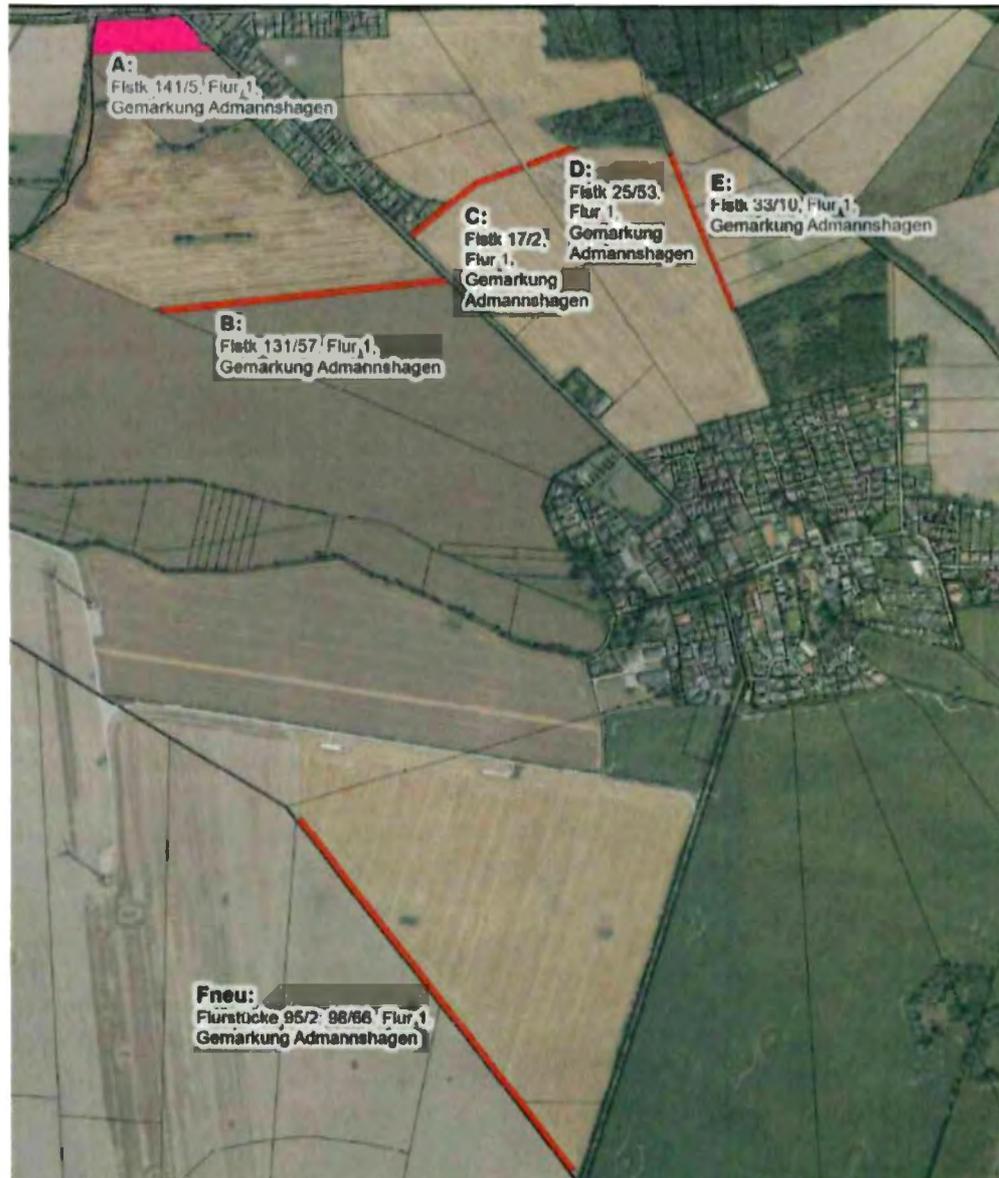


Abb. 13: externe Kompensationsmaßnahmen, Planungsstand: Entwurf

Im Zuge der Abwägung wurde seitens der Gemeinde abgestimmt, dass die Maßnahmen A, B, C, E und F teilweise umgesetzt werden. Für diese Maßnahmen kann die Flächenverfügbarkeit gesichert werden.

Im Vergleich zu der Zielsetzung im Entwurf ist beabsichtigt, aufgrund der Flächenverfügbarkeit, die Maßnahmen B, F und C anstelle der Breite von 10 m mit einem ausreichend bemessenen Krautsaum in einer Breite von insgesamt 17 m (Hecke und Saum) umzusetzen. Die Maßnahme B wird anteilig, entsprechend des erforderlichen Kompensationsbedarfs, umgesetzt. Der noch umsetzbare Anteil der Maßnahme B (6.742,20 m²) kann für andere Vorhaben zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft angerechnet werden. Das

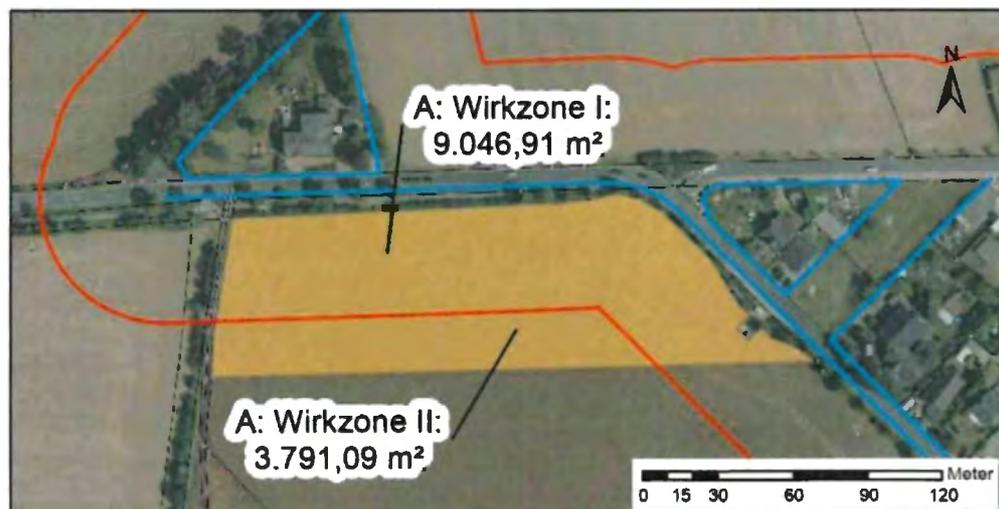
Teilstück E ist in einer Breite von 7,5 m vorgesehen und entspricht den Zielsetzungen des Entwurfs. Änderungen gibt es hierzu nicht. Für die Maßnahme A hat sich die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für die Umsetzung einer Obstwiese entschieden. Die Maßnahme A ist wie im Planungsstand Entwurf berücksichtigt. Verzichtet wird im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 10 auf die Umsetzung der Maßnahme D. Dies bleibt zukünftigen Absichten vorbehalten und wird von der Gemeinde unabhängig vom B-Plan Nr. 10 betrachtet. Die Maßnahme F wird nur auf dem voraussichtlich verfügbaren Teilstück umgesetzt. Die nicht umgesetzten Anteile der Maßnahme F behält sich die Gemeinde für die weitergehende Klärung vor.

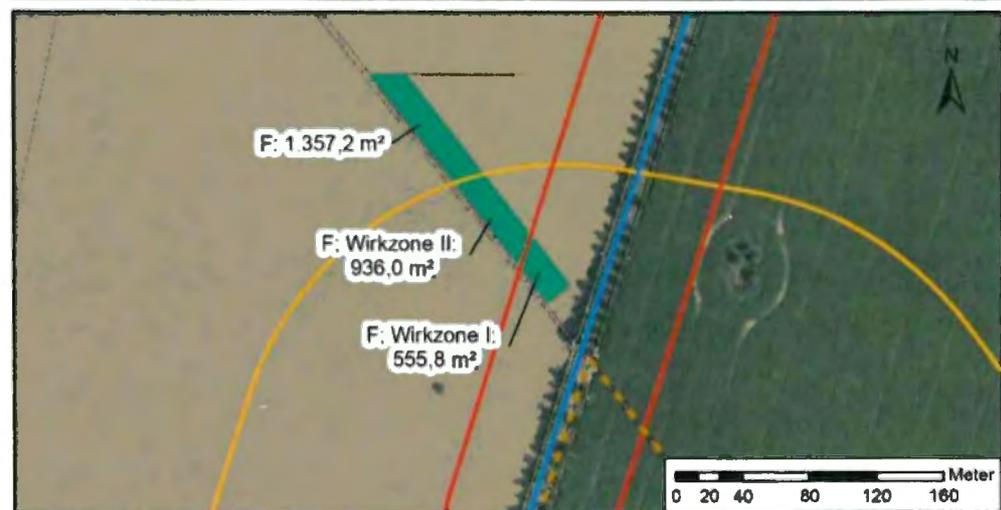
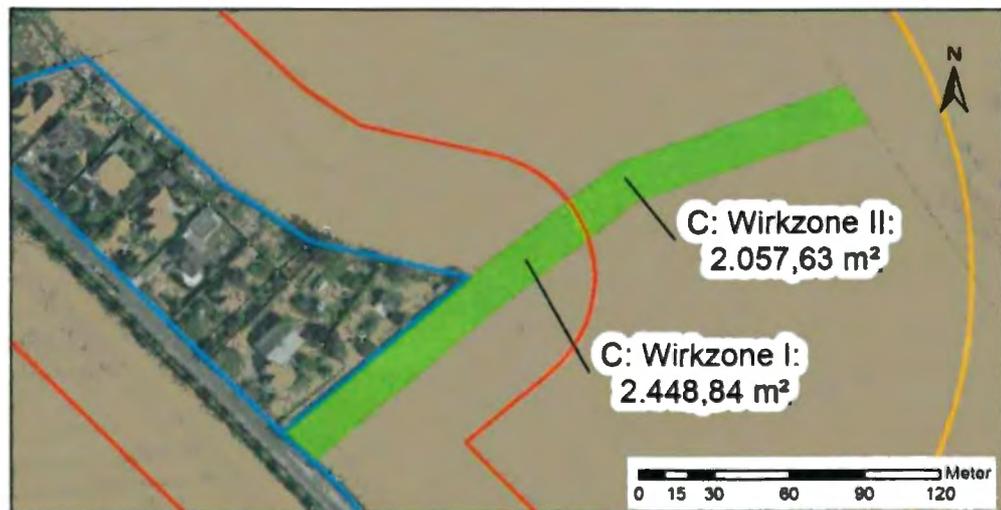
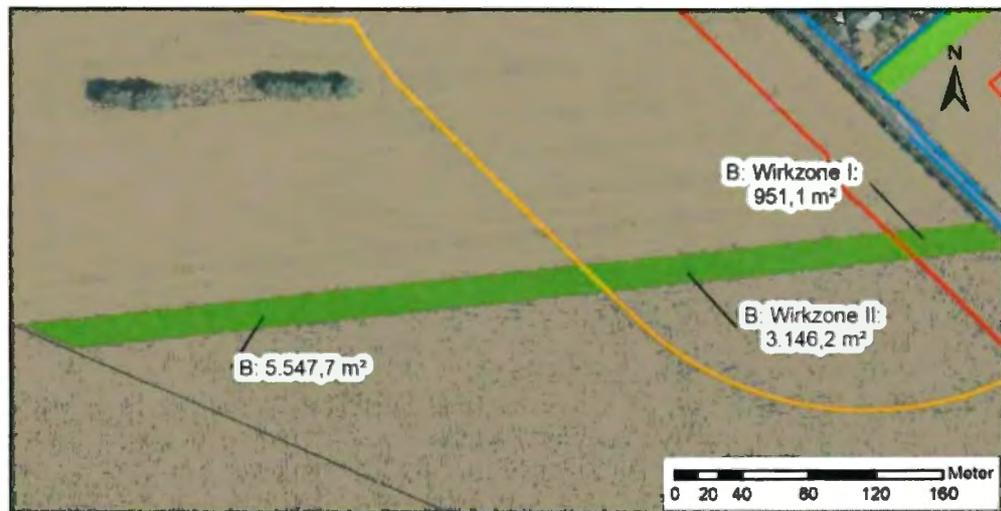
Berücksichtigung von Störquellen

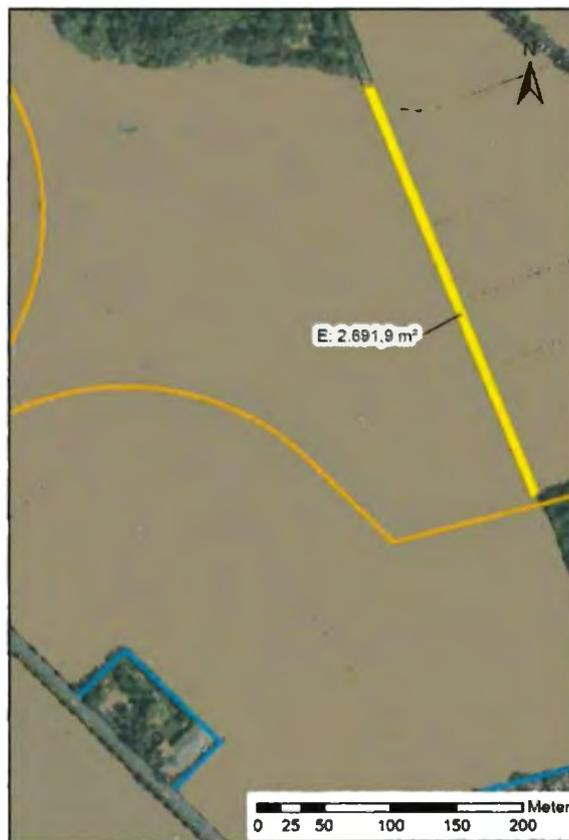
Befindet sich die geplante Ausgleichsfläche in der Nähe zu Störquellen, führen diese zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle und Abbildungen).

Tab. 15: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85







Legende Geltungsbereich B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Störquelle Wirkzone Störquelle Wirkzone I 0-50m Wirkzone II 50-200m		externe Kompensationsmaßnahmen (eKM) A - Anlage einer Streuobstwiese B - Anlage einer Feldhecke C - Anlage einer Feldhecke E - Anlage einer Feldhecke F - Anlage einer Feldhecke	
Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet-Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen			
Planungsbüro Mahnel <small>Hudolf-Braunschild-Strasse 11 29696 Grevesmühlen</small>		Kartengrundlage: GDI-MV (DOP, ALKISMV) Raumbezug: ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N	
<small>Tel. 03891/710-0 Fax 03891/710-80</small>		Stand: März 2022	

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig von der Störquelle. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen. Störquellen, die auf die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen einwirken, sind das geplante Gewerbegebiet, vorhandene Wohnbebauung sowie die vorhandene Kreisstraße DBR 9. Danach ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tab. 16: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
Kreis-/ Gemeindestraßen	50	
Gewerbegebiet	50	200
Wohnbebauung	50	200

Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (eKM)

Anlage einer Feldhecke (eKM B, eKM C, eKM E, eKM F)

Innerhalb der jeweiligen Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen (siehe vorherige Ausführungen) ist eine dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschilderung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 7,0 m durch Selbstbegrünung anzulegen. Die Krautsaumbereiche sind gegen Bewirtschaftung zu sichern, z.B. durch Eichenspaltpfähle. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (60/100 cm):

Holunder (*Sambucus nigra*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

Für die Anpflanzungen sind mindestens 5 Straucharten (3-triebig) und mindestens 2 Baumarten zu verwenden.

Die Bäume sind über eine Zweibockanbindung zu sichern. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung (Einzäunung) vor Wildverbiss zu sichern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen auf nährstoffreichen und gedüngten Standorten zur Aushagerung des Krautsaumes zweimal jährlich, außer im Zeitraum von März bis Juli, zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Anpflanzungen sind bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind ggf. in Stand zu setzen. Die Verankerung der Bäume ist

nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Bei gesicherter Kultur, jedoch frühestens nach 5 Jahren, ist die Schutzeinrichtung abzubauen.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind seitliche Schnittmaßnahmen im Bereich des Strauchsaumes zulässig, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Der Krautsaum ist ab dem 6. Jahr je nach Standort einmal jährlich aber mindestens alle drei Jahre nicht vor dem 1. Juli zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.22 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Mit Längen von jeweils über 150 m wird die Mindestlänge von 50 m gemäß Maßnahmenblatt 2.21 erfüllt. Mit einer maximalen Breite des Krautsaumes von 10 m wird die Maximalbreite gemäß Maßnahmenblatt von 10 m eingehalten.

Mit den Heckenanpflanzungen wird das Landschaftsbild aufgewertet und die Diversität des Naturraums erhöht.

Anlage einer Streuobstwiese (eKM A)

Innerhalb der Fläche für die externe Kompensationsmaßnahme eKM A (siehe vorherige Ausführungen) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Für die Anpflanzungen sind alte Kultursorten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 80 m² (161 Bäume) bis maximal 150 m² (86 Bäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die Ersteinrichtung erfolgt durch spontane Selbstbegrünung oder durch die Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

Die Bäume sind über eine Verankerung zu sichern. Es ist die Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss anzulegen, die im Bedarfsfall in Stand zu halten ist.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind bei einem Ausfall von mehr als 10% Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Zudem ist ein Gehölzschnitt für mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Die Obstgehölze sind bedarfsweise zu wässern. Nach dem 5. Standjahr sind die Verankerungen der Bäume zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Die Grünfläche ist zweimal jährlich zwischen dem 01.07. und 30.10. zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes nicht vor dem 01.07. durchzuführen oder es ist jährlich ein Beweidungsgang durchzuführen.

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.51 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Mit einer Fläche von rund 12.800 m² wird die Mindestflächengröße von 5.000 m² gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Durch die externen Kompensationsmaßnahmen eKM A, eKM B, eKM C, eKM E, eKM F können rund 52.583 m² KfÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 17: externe Kompensationsmaßnahme

externe Kompensationsmaßnahme (eKM)	Fläche [m ²] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
A: Anlage einer Streuobstwiese Flurstück 141/5, Flur 1, Gemarkung Admannshagen	9.046,91	3,00	0,50	13.570,37
	3.791,09	3,00	0,85	9.667,28
	12.838,00			23.237,64
B: Anlage einer Feldhecke anteilig Flurstück 131/57 Flur 1, Gemarkung Admannshagen	951,10	3,00	0,50	1.426,65
	1.951,70	3,00	0,85	4.976,84
	2.902,80			6.403,49
C: Anlage einer Feldhecke anteilig Flurstück 17/2 Flur 1, Gemarkung Admannshagen	2.448,84	3,00	0,50	3.673,26
	2.057,63	3,00	0,85	5.246,96
	4.506,47			8.920,22
E: Anlage einer Feldhecke anteilig Flurstück 33/10 Flur 1, Gemarkung Admannshagen	2.691,90	2,50	1,00	6.729,75
	2.691,90			6.729,75
F: Anlage einer Feldhecke anteilig Flurstück 95/2 Flur 1, Gemarkung Admannshagen	555,80	3,00	0,50	833,70
	936,00	3,00	0,85	2.386,80
	1.357,20	3,00	1,00	4.071,60
	2.849,00			7.292,10
Summe Interne KM	25.788,17			52.583,20

Mit den externen Kompensationsmaßnahmen kann das Kompensationsdefizit in Höhe von 52.583,08 m² KFÄ vollständig ausgeglichen werden.

Für den Funktionsverlust (Verlust des Schutzstatus) der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Heckenstruktur außerhalb, südlich angrenzend, an den Plangeltungsbereich wurde ein Eingriffswert von 8.592,00 m² EFÄ ermittelt. Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in die geschützte Hecke durch die Realisierung des Vorhabens wird die externe Kompensationsmaßnahme eKM C (Anlage einer Feldhecke) anteilig zugeordnet: Mit der externen Kompensationsmaßnahme eKM C können 8.920,22 m² KFÄ erbracht werden. Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt, die externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren umzusetzen. Sofern innerhalb von 3 Jahren die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wider Erwarten nicht gesichert werden kann, ist der Ausgleich entweder durch andere geeignete Maßnahmen im

Gemeindegebiet oder durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ abzusichern.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sichert die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für den Erwerb von Ökopunkten im Haushaltsplan ab.

Das ursprüngliche Ziel der Gemeinde einen Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs über den Ausgleichsüberschuss von 2,1425 ha der externen Kompensationsfläche (Flurstück 35/45 Flur 1 Admannshagen), der im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzt und realisiert wurde, zu sichern, wird nicht weiter verfolgt. Einer Anrechnung des Überschusses wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 17.03.2020 nicht zugestimmt.

6.7.6 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand entlang des Admannshäger Damms.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt unmittelbar über den Admannshäger Damm. Für eine gesicherte Querung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs über den Admannshäger Damm in und aus das Plangebiet ist die Herstellung einer Verkehrsinsel und damit verbunden die Verbreiterung des Admannshäger Damms im Bereich der Verkehrsinsel erforderlich. Somit werden die Belange der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer über die Anforderungen zum Baumschutz gestellt.

Für die Herstellung der Zufahrt und der Verkehrsinsel sind Eingriffe in die straßenbegleitenden Bäume erforderlich. Die zur Rodung vorgesehen Bäume werden entsprechend ausgeglichen.

Die beidseits straßenbegleitenden Bäume entlang des Admannshäger Damms stellen eine geschlossene Allee dar. Demnach sind die Bäume gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V Abs.1 sind „Alleen [...] an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen [...] gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen [...] sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten [...].“ Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde vom Verbot der Beseitigung geschützter Bäume Ausnahmen zulassen, wenn Voraussetzungen nach § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind vom Verursacher durch Neuanpflanzungen auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen.

Eingriffe in Alleen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M - V unterliegen, werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass) beurteilt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Alleenerlasses bewertet und kompensiert.

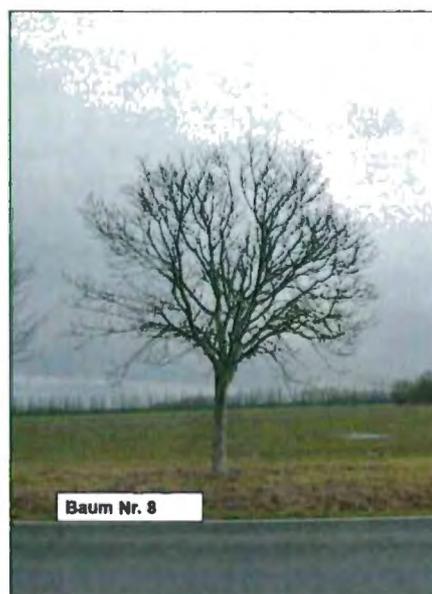
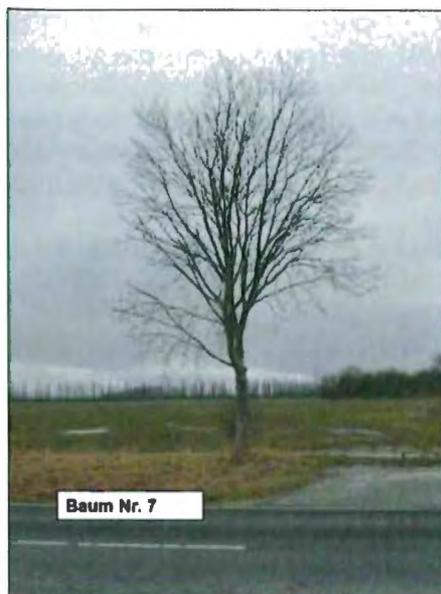
Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

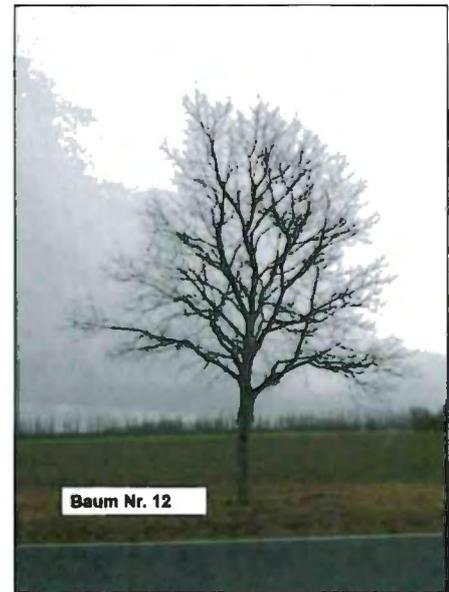
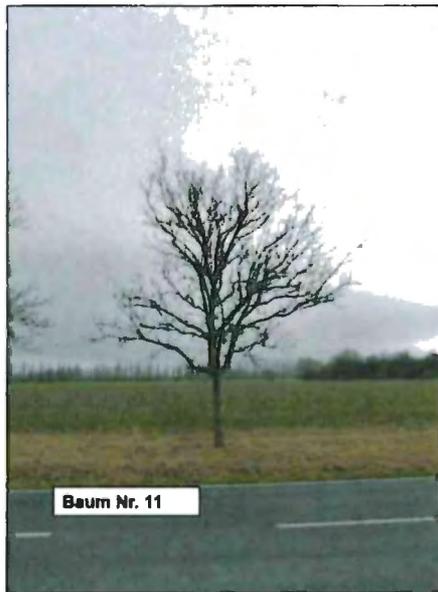
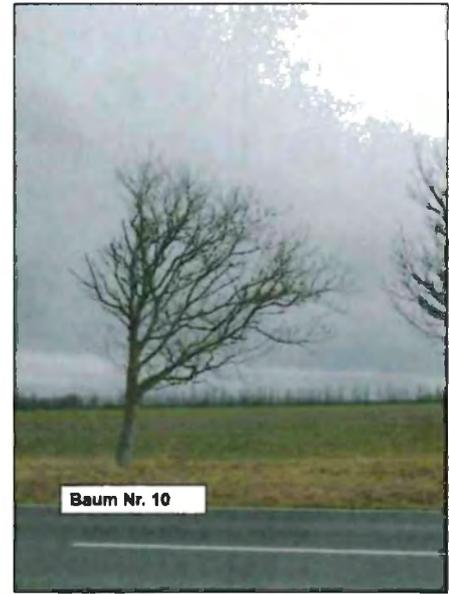
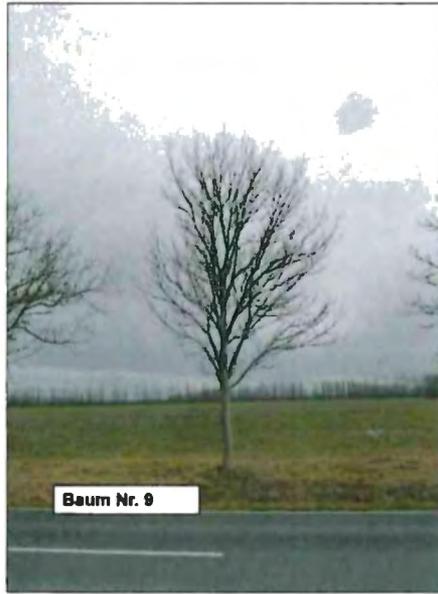
Gemäß Punkt 5.2 des Alleenerlasses ist für die Fällung von Bäumen einer Allee eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen, unabhängig von ihrem Stammumfang. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,00 Euro pro Baum in den Alleenfonds zu leisten (vgl. Punkt 5.2 Alleenerlass).

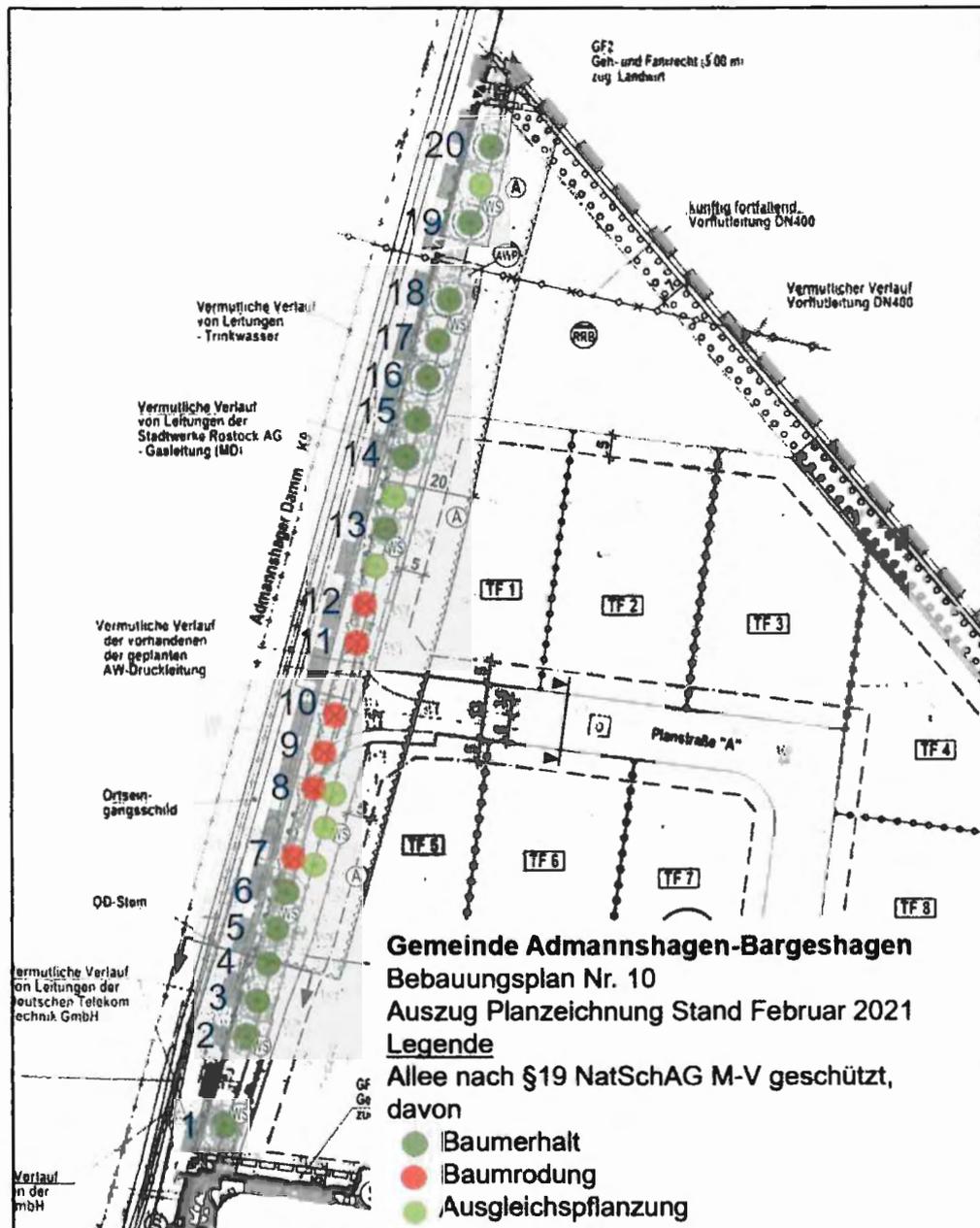
Somit ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle, Abbildung und Fotos).

Tab. 18: Ermittlung Kompensationsbedarf für Rodungen

fortlaufende Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang (STU) [cm] berechnet	Kronendurchmesser [m]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
7	Esche	0,3	94	8	1:3	3	1	2
8	Esche	0,3	94	8	1:3	3	1	2
9	Esche	0,2	63	5	1:3	3	1	2
10	Esche	0,3	94	8	1:3	3	1	2
11	Esche	0,2	63	4	1:3	3	1	2
12	Esche	0,3	63	8	1:3	3	1	2
Gesamtsumme						18	6	12







Für die Rodung von 6 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen einer Allee sind 6 Ausgleichspflanzungen zu erbringen sowie Ersatzzahlungen für 12 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.800,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

Für die Anpflanzungen sollen Arten gemäß Punkt 5.4 des Alleenerlasses M-V bzw. die Baumart der vorhandenen Allee (Esche) verwendet werden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine fünfjährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

Die 6 Ausgleichpflanzungen sind als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee vorzusehen.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung von § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung für die Rodung mit Schreiben (E-Mail) vom 07.01.2022 in Aussicht gestellt.

Für den Satzungsbeschluss genügt die Inaussichtstellung der Rodung. Insofern ist die Feststellung der Gemeinde weiterhin aufrecht zu erhalten, dass die Auflagen bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet und der unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden. Wichtig ist für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, dass der Vollzug der Maßnahme gesichert ist und die Bäume im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme gerodet werden dürfen; vorbehaltlich der Erbringung des erforderlichen Ausgleichs in Bezug auf das v.g. Schreiben vom 07.01.2022 im nachgelagerten Antragsverfahren.

6.7.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 55.175 m² EFÄ.

Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahme (KM 1) können rund 2.592 m² KFÄ erbracht werden. Der Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 52.583 m² EFÄ, die nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden können, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Nach Durchführung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt, die externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren umzusetzen. Sofern innerhalb von 3 Jahren die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wider Erwarten nicht gesichert werden kann, soll der Ausgleich entweder durch andere geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet oder durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ abgesichert werden.

Mit der Umsetzung von insgesamt 6 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah im Plangebiet als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee und der Ersatzzahlung für 12 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.800,00 Euro in den Alleenfonds ist der Eingriff in den gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand vollständig kompensiert. Die untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung für die Rodung mit Schreiben (E-Mail) vom 07.01.2022 in Aussicht gestellt.

Für den Funktionsverlust (Verlust des Schutzstatus) der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Heckenstruktur außerhalb, südlich angrenzend, an den Plangeltungsbereich wurde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Naturschutzgenehmigung liegt mit dem Datum vom 25.02.2022 vor.

Die Naturschutzgenehmigung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Auflagen der Naturschutzgenehmigung sind zu beachten.

Nachfolgend werden die Auflagen 1 bis 4 aus der Naturschutzgenehmigung aufgeführt.

„1. Die Heckenstruktur ist zu erhalten.

2. Die Heckenstruktur ist zu Beginn der Erschließungs- und/oder Bauarbeiten vor mechanischen Schäden zu schützen.

3. Die Ausgleichsmaßnahme ist bis zum 31.12.2025 herzustellen. Der Pflanzplan ist vor der Pflanzung zur Zustimmung bei unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und die Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde sodann zur Abnahme schriftlich anzuzeigen.

4. Die Fläche der Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft und grundbuchrechtlich zu sichern.“

Tab. 19: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 55.174,88 m ² EFÄ	- interne Kompensationsmaßnahme 2.591,80 m ² KFÄ - externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet 52.583,20 m ² KFÄ
- Eingriffe in den Baumbestand	- Ausgleichspflanzungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 55.174,88 m ² EFÄ	Flächenäquivalent (Kompensation): 55.175,00 m ² KFÄ
6 Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlungen für 12 Bäume in den Alleenfonds	- 6 Ausgleichspflanzungen als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee innerhalb des Plangebietes - Ersatzzahlung von 4.800,00 Euro in den Alleenfonds

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

7.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

- Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.
- Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.
- Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven flugfähigen Insektenarten und Fledermäusen so zu gestalten, dass diese nicht durch das Licht angelockt werden.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Die Umfahrt und die Zufahrt des Regenwasserrückhaltebeckens werden teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau hergestellt.
- Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 mit einer Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8.
- Sicherung von Grünflächen durch Festsetzung oder als Pflanzbindungsflächen auf Flächen für Ver- und Entsorgung.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan zu Begrenzung der Schallemissionen.
- Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten im südlichen Teil des Plangebietes (TF10 bis TF 13).
- Ausschluss von Anlagearten die im Anhang I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.69) aufgeführt sind.
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wurden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.
- Ausschluss von Transport- und Logistikunternehmen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen zur Verminderung der Verkehrsbelastung.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Landschaftsbild

- Anlage einer Feldhecke (KM 1) am östlichen Plangebietsrand.
- Festsetzungen von 6 Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee Ausgleich für den künftigen Fortfall von 6 Bäumen aufgrund des städtebaulichen Konzeptes.

7.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

- Zahlung einer Ersatzzahlung für 12 Bäume in Höhe von insgesamt 4.800,00 Euro in den Alleenfonds für den künftigen Fortfall von 6 Bäumen aufgrund des städtebaulichen Konzeptes.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Boden, Fläche

- Anlage einer Feldhecke (eKM B, eKM C, eKM E, eKM F),
- Anlage einer Streuobstwiese (eKM A).

8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aus den Erkenntnissen des vorangegangenen Planverfahrens hat die Gemeinde erkannt, dass die Realisierung einer Erholungs- und Freizeitnutzung an dem Standort aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht realisiert werden kann. Das Planverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für eine Ferienanlage nördlich des Sportparks „Barge“ - der Spiel- und Freizeitanlage „Pandino“, bestehend aus Ferienhäusern und zugehöriger Infrastruktur sowie die damit verbundene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingestellt. Die Entwicklung einer gemeindeverträglichen Freizeit- und Erholungsnutzung wird nunmehr an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert.

Die Gemeinde gibt ihre langfristigen Planungsziele somit auf und orientiert auf eine Nutzung entsprechend der vorhandenen und angrenzenden Bestandsbebauung. Mit dem Bebauungsplan werden somit Flächen in Anspruch genommen, für die bereits im Flächennutzungsplan eine andere Nutzung als eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen ist.

Für die gestiegene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für Dienstleistungen und kleinteiliges produzierendes Gewerbe soll der vorhandene Gewerbestandort um die nördlich gelegenen Flächen erweitert werden. Das Gewerbegebiet der Gemeinde Bargeshagen ist fast vollständig realisiert und es bestehen weitere Ansiedlungsbegehren von Gewerbebetrieben im produzierenden Bereich. Die Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen gewerblichen Standortes ist aus Sicht der Gemeinde mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Standortvorteile angrenzend an die Fläche des bestehenden Gewerbegebietes können so genutzt werden.

Mit der Entwicklung des Gewerbeflächenangebotes für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Betriebe des produzierenden Gewerbes wird eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Zudem wird die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes gestärkt.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit im Gemeindegebiet und insbesondere im Gemeindehauptort nicht vorhanden.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Schutzgut Mensch

- Schalltechnische Untersuchung, zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand März 2021.
- Verkehrsuntersuchung, Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich des B-Planes Nr.10 in Bargeshagen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, vom September 2020.
- UmweltPlan GmbH Stralsund, ergänzende Stellungnahmen vom 12.07.2021 und 14.03.2022 zur schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Stand März 2021

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.

Schutzgut Pflanzen (Baumbestand)

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing (FH) Michael Krätchel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde mit Stand vom 20.08.2020, Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83, Höhenbezug DHHN 2016.

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten und Kenntnislücken aufgetreten.

Schwierigkeiten traten in der Bewertung der Auswirkungen des vorhandenen Störfallbetriebes im Stellungnahmeverfahren der zuständigen Behörde unter Berücksichtigung des gutachterlich ermittelten angemessenen Abstandes auf. Schwierigkeiten traten ebenso durch die verfügte eingeschränkte Verwendung des Gutachtens Nr. 170713/02/RLA RLA über die Ermittlung des angemessenen Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen für den der StörfallV unterliegenden Betriebsbereich der Entsorgungsgesellschaft mbH für

Mecklenburg-Vorpommern (Betrieb der „unteren Klasse“) auf. Aufgrund der letztlich für die Bewertung durch die Gemeinde verfügbarer Unterlagen zur Störfallthematik konnte dann die Beschlussfassung gesichert erfolgen.

9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über die interne Kompensationsmaßnahme und externe Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen sowie über Ausgleichspflanzungen im Plangebiet.

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen) sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und 5 Jahre nach Durchführung der Ausgleichspflanzungen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente und die Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und der Bauabnahme zu überwachen.

Die Gemeinde prüft aufgrund der Lage an der B 105 zukünftig Möglichkeiten für die Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Programmes der Lärmsanierung.

Schutzgut Boden

Überwacht wird während der Baumaßnahmen eine fachtechnische Begleitung der Bodenaushubarbeiten durch einen Bodensachverständigen, soweit das Erfordernis seitens der unteren Bodenschutzbehörde besteht.

Schutzgut Wasser

Nach Realisierung der Baumaßnahme erfolgt die Kontrolle der Einleitmenge in das Gewässers II. Ordnung durch den Wasser- und Bodenverband in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aus den Erkenntnissen des vorangegangenen Planverfahrens hat die Gemeinde erkannt, dass die Realisierung einer Erholungs- und Freizeitnutzung an dem Standort aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht realisiert werden kann und die entsprechenden Beschlüsse aufgehoben.

Die Gemeinde hat aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie von Betrieben des produzierenden Gewerbes entschieden, den vorhandenen Gewerbestandort um die nördlich gelegenen Flächen zu erweitern. Mit der Entwicklung des Gewerbeflächenangebotes für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Betriebe des produzierenden Gewerbes wird eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der lokalen Wirtschaft

und des Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Zudem wird die Standortqualität des vorhandenen Gewerbegebietes gestärkt.

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung der Belange der Siedlungsrandlage und der Siedlungsabgrenzung entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Gewerbebestandes mit den zugehörigen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Es erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes und in den südlichen Teilbereichen die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in dem nur solche Betriebe zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beabsichtigt ist eine GRZ von 0,7 mit einer Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 und einer Höhenentwicklung von maximal 11 m mit notwendigen zulässigen Überschreitungen. Die festgesetzten Ausnutzungskennziffern entsprechen den angrenzenden Gewerbegebieten.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Admannshäger Damm. Für die innergebietliche Erschließung ist eine Straßenverkehrsfläche mit der erforderlichen Wendeanlage festgesetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Bewertung der Schutzgüter wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung und eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Plangebietes erstellt. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Für die Bewertung des Schutzgutes Tiere wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Für die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes sowie für die Ermittlung des Eingriffs wurde auf den vorliegenden Lage- und Höhenplan zurückgegriffen. Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über die interne Kompensationsmaßnahme und externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet.

Als Ausgleich für die Rodung von 6 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäumen werden insgesamt 6 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah im Plangebiet als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee umgesetzt und für 12 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.800,00 Euro in den Alleefonds gezahlt.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung von § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung für die Rodung mit Schreiben (E-Mail) vom 07.01.2022 in Aussicht gestellt.

Für den Funktionsverlust (Verlust des Schutzstatus) der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Heckenstruktur außerhalb, südlich angrenzend, an den Plangeltungsbereich wurde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Naturschutzgenehmigung liegt mit dem Datum vom 25.02.2022 vor.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten Flächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

Schutzgut Boden

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung bis zu 3,01 ha ermöglicht. Der Eingriff in das Schutzgut wird als erheblich eingestuft und wird über die schutzgutübergreifende interne Kompensationsmaßnahme sowie über die schutzgutübergreifenden externen Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse eignen sich nicht für eine Versickerung, so dass das anfallende Oberflächenwasser nach Zwischenspeicherung in einem noch zu errichtenden Regenwasserrückhaltebecken in die örtliche Vorflut abgeleitet wird. Aufgrund des überwiegend nicht nutzbaren Grundwassers wirken sich die Versiegelungen und die damit verbundene Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Schutzgut Klima, Luft

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu einem großflächigen Verlust von unversiegelten Flächen kommen und damit verbunden zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Flächen. Dies wird zu einer lokalen Veränderung des Kleinklimas führen. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

Für die Gemeinde selbst liegen keine aktuellen Informationen lufthygienischen Situation im Plangebiet vor. Mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind lokale Veränderungen der Luftqualität anzunehmen. Abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung können stoffliche Emissionen nur im Rahmen der

modifizierten zulässigen Nutzungen zunehmen, so dass keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz wird im Plangebiet erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt.

Hinsichtlich sonstiger Immissionen wurden Anlagearten die im Anhang I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.69) aufgeführt sind und Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe), ausgeschlossen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die landschaftsbildprägende Allee am westlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten und wird um Anpflanzbäume für erforderliche Rodungen ergänzt. Durch die festgesetzte Heckenanpflanzung am östlichen Plangebietsrand erfolgt eine Abschirmung des geplanten Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft. Bei der angrenzenden Bebauung in direkter Umgebung handelt es sich überwiegend um Gewerbegebiete, so dass sich die geplante Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügen wird.

Fazit

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vermieden, gemindert oder kompensiert werden. Die Maßnahmen wurden umfassend dargestellt. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vermindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können, so dass kein Kompensationsdefizit verbleibt.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden nach Möglichkeit Maßnahmen ergriffen.

9.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.
- Verkehrsuntersuchung, Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich des B-Planes Nr.10 in Bargeshagen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, vom September 2020.
- Schalltechnische Untersuchung, zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand März 2021.

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass).
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff von Juli 2020 bis Januar 2021)
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.03.2022 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den.....22. SEP. 2022.....




.....
Uwe Leonhardt
Bürgermeister
der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 4 Anlagen

Die Anlagen sind selbstständige Dokumente zu dieser Begründung.

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, zum B-Plan Nr. 10 „Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand März 2021.

Anlage 2: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

Anlage 3: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.

Anlage 4: Verkehrsuntersuchung, Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich des B-Planes Nr.10 in Bargeshagen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, vom September 2020.