

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "An der Dorfstraße" im Ortsteil Rabenhorst der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Plangrundlage	4
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4	Rechtsgrundlagen	5
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Schutzgebiete, Schutzobjekte	9
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Naturräumlicher Bestand	12
5.	Planverfahren	14
5.1	Planverfahren der Innenentwicklung	14
5.2	Verfahrensdurchführung	15
6.	Planungsziele	16
6.1	Planungsziele	16
6.2	Städtebauliches Konzept	17
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4	Stellung der baulichen Anlagen	21
7.5	Größe der Baugrundstücke	21
7.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze und Nebenanlagen	22
7.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23

7.8	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	23
7.9	Verkehrsflächen	23
8.	Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
8.1	Grünflächen	24
8.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
8.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
9.	Örtliche Bauvorschriften	25
9.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
9.2	Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze	26
9.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	27
9.4	Einfriedungen	27
9.5	Festsetzung zu Bußgeldern	27
10.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	27
11.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	30
11.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	30
11.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	30
11.3	Relevanzprüfung	31
11.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	32
11.5	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	33
12.	Immissions- und Klimaschutz	33
12.1	Immissionsschutz	33
12.2	Klimaschutz	33
13.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	34
14.	Verkehrliche Erschließung	37
15.	Ver- und Entsorgung	40
15.1	Wasserversorgung	40
15.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	40
15.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	40
15.4	Brandschutz/ Löschwasser	42
15.5	Energieversorgung	43
15.6	Gasversorgung	43
15.7	Telekommunikation	43
15.8	Abfallentsorgung	43
16.	Flächenbilanz	44
17.	Auswirkungen der Planung	44

18.	Nachrichtliche Übernahmen	45
18.1	Bau- und Kulturdenkmale, Bodendenkmale und Verhalten bei Bodendenkmalfunden	45
18.2	Gewässerrandstreifen	45
18.3	Landschaftsschutzgebiet	45
19.	Hinweise und Empfehlungen	46
19.1	Bodenschutz	46
19.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	46
19.3	Munitionsfunde	47
19.4	Gewässerschutz	47
20.	Planverwirklichung	47
20.1	Bodenordnende Maßnahmen	47
20.2	Erschließungskosten	48
TEIL 2 Ausfertigung		49
1.	Beschluss über die Begründung	49
2.	Arbeitsvermerke	49
TEIL 3 Anlagen		49
	Naturschutzgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 27.02.2018	49

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	9
Abb. 2: Nationale Schutzgebiete im Umkreis der Ortslage Rabenhorst	10
Abb. 3: Geschützte Biotop (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	10
Abb. 4: Darstellung des Bestandes 2014 Historische digitale Orthophotos (WMS der GDI-MV, © GeoBasis-DE/M-V 2015) Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste	11
Abb. 5: Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 (rot)	12
Abb. 6: Darstellung des Bestandes 2016 Historische digitale Orthophotos (WMS der GDI-MV, © GeoBasis-DE/M-V 2015) Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste	13
Abb. 7: Städtebaulicher Lageplan des Vorhabenträgers Planstand 04.08.2017	18
Abb. 8: Lageplan Flächenübertragung	37
Abb. 9: Ausbauquerschnitt für die private Erschließungsstraße	39
Abb. 10: Darstellung der zweiten Einleitstelle entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung	42

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Admannshagen-Bargeshagen hat am 20.03.2017 in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Dorfstraße“ im Ortsteil Rabenhorst beschlossen.

Die Gemeinde nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um gemeindliche und städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung eines ursprünglich teilweise bebauten Grundstücks. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Mit der Planung erfolgt eine Neuordnung und Arrondierung dieser ehemals teilbebauten Fläche. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden für den individuellen Eigenheimbau geschaffen werden. Mit diesem Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Gemeinde weiter gestärkt werden. Bisher konnte der Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Derzeit verfügt die Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Die Nachfrage an Eigenheimbauplätzen besteht nach wie vor. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erfüllen und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Allgemeines

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortsteil Rabenhorst der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und umfasst eine Fläche von ca. 4.380 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "An der Dorfstraße" im Ortsteil Rabenhorst wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das rückwärtige Gartengrundstück des bebauten Grundstücks Dorfstraße 8 d,
- im Osten: durch das bebaute Grundstück Dorfstraße Nr. 8,
- im Süden: durch den Zufahrtsweg und die Wendeanlage,
- im Westen: durch einen vorhandenen Grabenlauf, der die örtliche Vorflut darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst das Flurstück 43/1 der Flur 1 der Gemarkung Rabenhorst.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing (FH) Michael Krätchel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde mit Stand vom 23.03.2017 ergänzt am 11.05.2017, Lagebezug, ETRS 89/ UTM 33, Höhenbezug System HN76, ergänzt am 06.11.2017, verwendet.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).
- 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).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "An der Dorfstraße" insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-

- V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
 - Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
 - BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
 - KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich der Hansestadt Rostock und gehört administrativ zum Landkreis Rostock und zum Amt Bad Doberan-Land.

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich im Mittelbereich Rostock/ Bad Doberan, welcher dem Oberbereich Rostock angehörig ist.

Das Mittelzentrum Bad Doberan schließt sich westlich an die Gemeinde an und das Oberzentrum Rostock liegt östlich der Gemeinde.

Die Gemeinde gehört zum Stadt-Umland-Raum Rostock und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Dieser Bereich soll so gestärkt werden, sodass er weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes leistet.

Mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) sind für alle Gemeinden des SUR moderate Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Die Gemeinde berücksichtigt mit der vorliegenden Planung den Stand des 2. Fortschreibungsentwurfs des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens in der Fassung 12/2017. Dieser 2. Fortschreibung hat die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen als Umlandkommune zugestimmt. Mit dem Konzept der Fortschreibung des Stadt-Umland-

Entwicklungsrahmens wird nunmehr auf ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ abgestellt. Unter Berücksichtigung der einwohnerbezogenen Verteilung der Entwicklungskontingente „Grundbedarf“ 01/2017.12/2025 auf die Umlandgemeinden des SUR Rostock steht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von 47 WE bis 2025 gemäß dem 2. Fortschreibungsentwurf zu. Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde im Segment des individuellen Eigenheimbaus maximal 12 Wohneinheiten realisieren. Weitere Planungen der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbaustandorten sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht in Aufstellung, sodass die vorliegende Planung der Wohnentwicklung des 2. Fortschreibungsentwurfs des SUR entspricht. Eine Überschreitung der dargestellten Entwicklungskontingente der Wohneinheiten erfolgt mit der Planung nicht. Auch für die weiteren Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock entstehen keine Einschränkungen durch die Planung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, da allen Gemeinden moderate Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt und im 2. Fortschreibungsentwurf dargestellt wurden. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat mit dieser Planung keine unverhältnismäßige Überschreitung der Eigenbedarfsentwicklung vorgenommen, sondern unterschreitet den vorgegebenen Entwicklungsrahmen deutlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Ortsteil Rabenhorst. Angrenzend an die Siedlungslage befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Das Gemeindegebiet ist umgeben von Tourismusentwicklungsräumen und Tourismusschwerpunkträumen. Die Gemeinde selbst liegt in keinem solcher Räume.

Entsprechend dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Im nördlichen Teil der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sind Siedlungsziäsuren eingerichtet. Besonders im Zuge von Siedlungsachsen besteht die Gefahr des bandartigen Zusammenwachsens von Siedlungseinheiten und deren ungesteuerter Erweiterung in noch vorhandene Freiräume. Die Regionalplanung hat daher dafür Sorge zu tragen, dass unbesiedelte Freiräume soweit wie möglich geschützt werden. Das bedeutet für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Einzelnen:

1. Verhinderung des Zusammenwachsens der Ortslagen Sievershagen und Lichtenhagen; Freiraumsicherung;
2. Verhinderung des Zusammenwachsens der Ortslagen Admannshagen und Bargeshagen; Frischluftversorgung, Frischluftversorgung;
3. Verhinderung des Zusammenwachsens der Ortslagen Bargeshagen und Sievershagen; Sicherung des Achsenfreiraumes.

Die Planung trägt den übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Rechnung, insbesondere die Siedlungsziäsuren werden beachtet.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 19.07.2017 ist die Planung nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung

vereinbar und wird aus regionalplanerischer Sicht befürwortet und wie folgt begründet:

„Die Ortslage Rabenhorst besitzt aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht und ist somit im planerischen Sinne als vollwertiger Ortsteil zu charakterisieren. Insofern ist dem Ort eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung (überwiegend im Rahmen des Eigenbedarfs) zuzugestehen, die jedoch aufgrund seiner Größe und Einwohnerzahl auf eine moderate Bebauung vorhandener Lücken bzw. Umnutzungen ohne wesentliche Überplanung bisheriger Außenbereichsflächen begrenzt bleiben sollte. Diesem planerischen Ansatz wird mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 19 weitestgehend gefolgt, handelt es sich bei der Planung doch um die Aktivierung einer noch innerhalb der Wohnbaufläche (W) des Flächennutzungsplanes verfügbaren Baulandreserve. Damit wird den LEP/RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung bzw. Z 4.1. (3), Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum organischen Siedlungskörper des Ortsteils Rabenhorst.“

Die landesplanerische Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen geht von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Übergeordnete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung sind für die Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock innerhalb des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns von 2005 und dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2007 dargestellt.

Die Vorgaben aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V wurden innerhalb des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans MM/R konkretisiert.

Die Aussagen aus den beiden übergeordneten Planungen werden nachfolgend zusammengefasst beschrieben:

Die Ortslage Rabenhorst befindet sich im Bereich einer Grundmoräne mit Böden aus grund- und/oder stauwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen (>40 % hydromorph). Das Bodenpotential wird mit der Stufe 2 – mittel bis hoch – bewertet und besitzt eine Schutzwürdigkeit derselben Stufe.

Die Grundwasserneubildung wird mit der Klasse 2 – mittlere Bedeutung – bewertet, das nutzbare Grundwasserdargebot mit der Klasse 4 – sehr hohe Bedeutung (>10.000 m³/d).

Das Landschaftsbild wird mit gering bis mittel bewertet und besitzt eine Schutzwürdigkeit derselben Stufe. Es liegen Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftsbestandteilen vor.

Eine Strukturanreicherung in der Landwirtschaft ist vorgesehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen. Insbesondere das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes

als Wohnbaufläche W/9 ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde beachtet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit mit dem Bebauungsplan Nr. 19 nicht erforderlich.

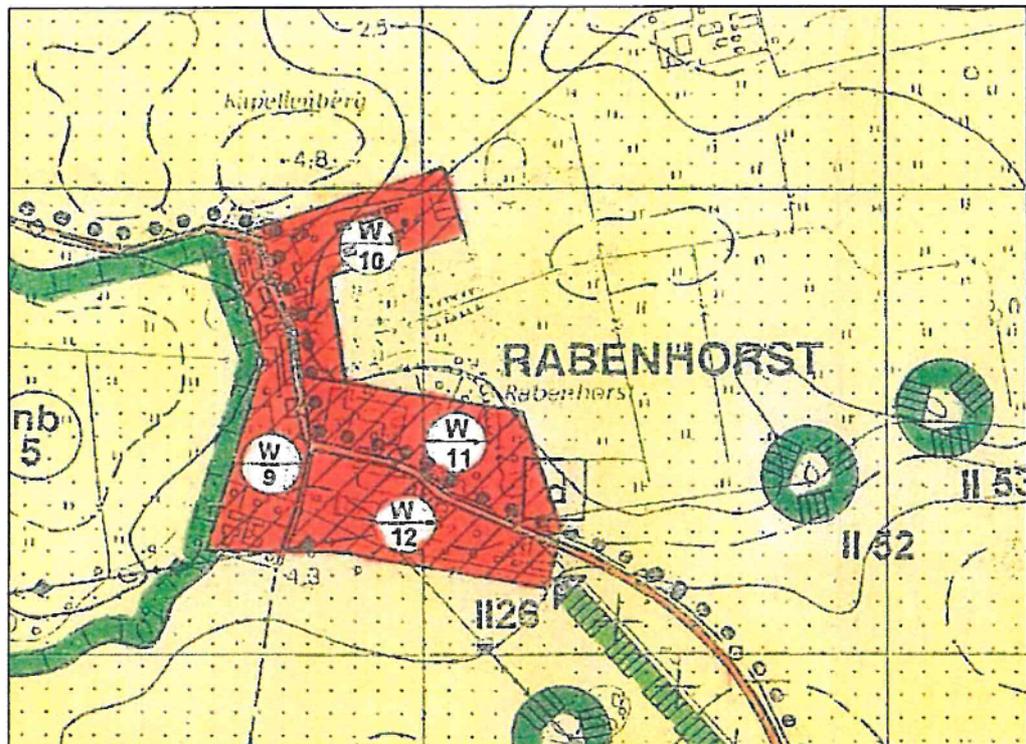


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das FFH-Gebiet „Converter Niederung“ (DE 1837-301) befindet sich etwa 2,3 km nordwestlich des Plangebiets. Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Nationale Schutzgebiete sind im Umfeld des Ortsteils Rabenhorst vorhanden (Abbildung 2). Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet Naturschutzgebiet (NSG) „Converter See“ befindet sich in etwa 3,8 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ befindet sich in direkter Angrenzung an das Plangebiet. Eine untergeordnete Teilfläche des LSG „Kühlung“ befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des LSG, sowie des Erhalts landschaftsprägender Einzelelemente innerhalb des Plangebietes, wie die Feldhecke, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind. Die beantragte Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ wurde mit Bescheid vom 27.02.2018 durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

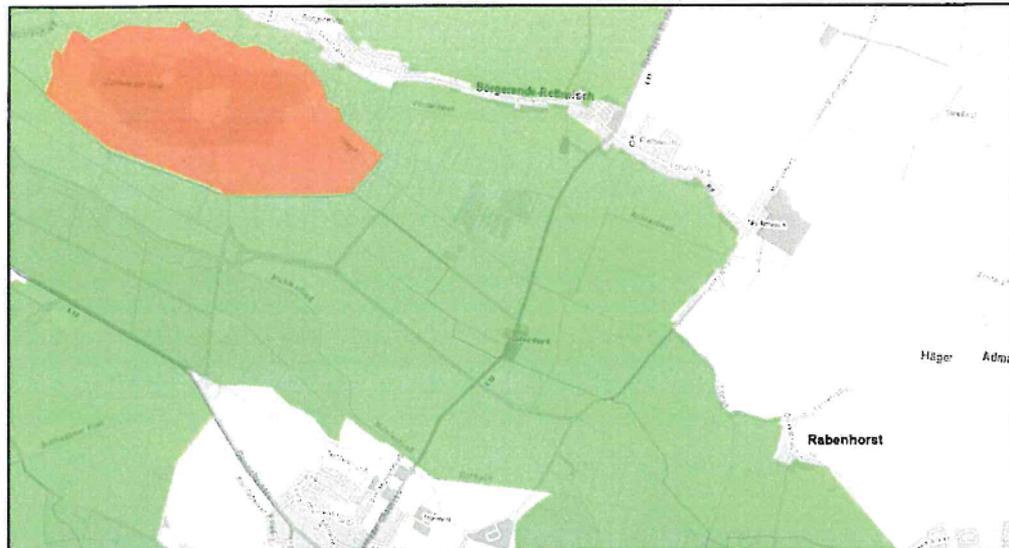


Abb. 2: Nationale Schutzgebiete im Umkreis der Ortslage Rabenhorst
NSG "Conventer See" (rot), LSG "Kühlung" (grün), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Die gesetzlich geschützten Biotopie im Bereich des Vorhabens sind in Abb. 3 dargestellt.

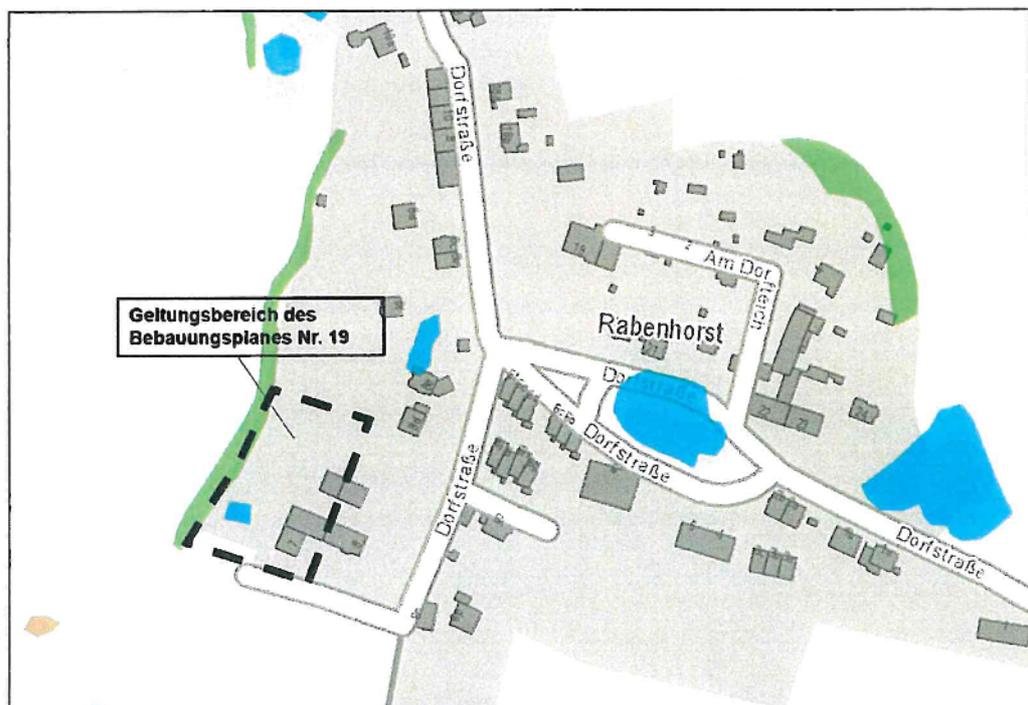


Abb. 3: Geschützte Biotopie (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop-naturnahe Feldhecke an (DBR 02686). Im Plangebiet selbst ist ein Gewässerbiotop als permanentes Kleingewässer (DBR 02684) dargestellt. Das Gewässerbiotop ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Das geschützte Gehölzbiotop wird in den Planungsunterlagen berücksichtigt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Ortsteil Rabenhorst. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.380 m². Das Grundstück war bebaut und soll nach dem erfolgten Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen städtebaulich neu geordnet werden.

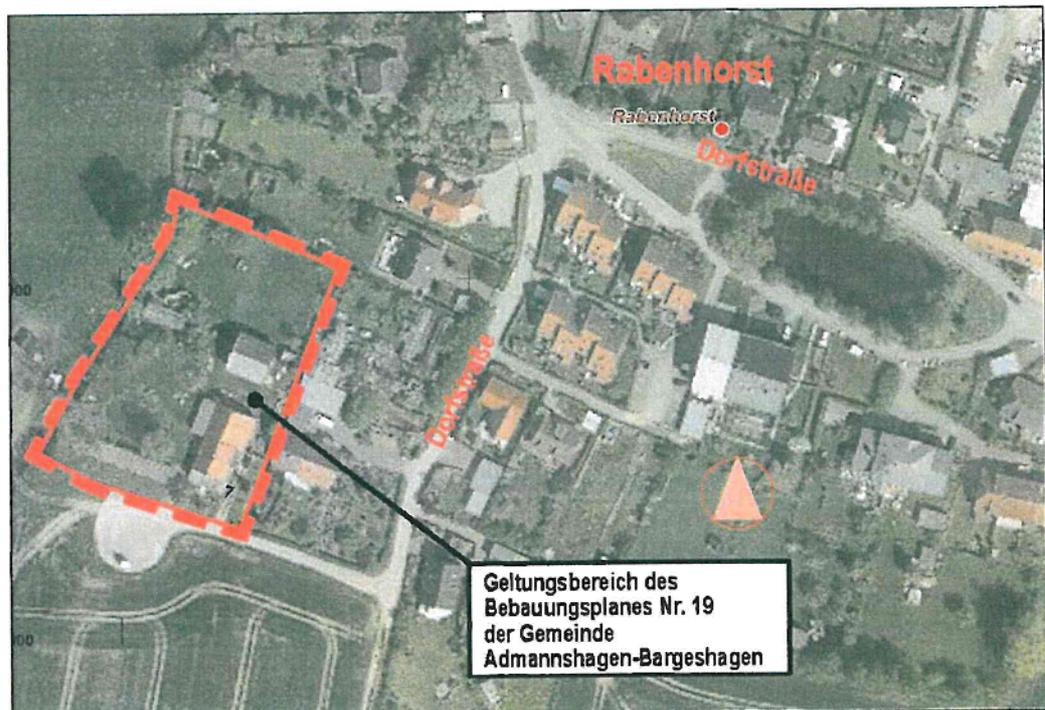


Abb. 4: Darstellung des Bestandes 2014 Historische digitale Orthophotos (WMS der GDI-MV, © GeoBasis-DE/M-V 2015) Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste

Nördlich und östlich an den Plangeltungsbereich grenzen die bebauten Siedlungsbereiche der Ortslage Rabenhorst an. Südlich befindet sich eine Erschließungsstraße mit Wendehammer, die ebenso zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein Graben mit einer grabenbegleitenden naturnahen Feldhecke. Das Gewässerbiotop ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 überdeckt eine Teilfläche der rechtskräftigen Abrundungssatzung für den Ortsteil Rabenhorst.

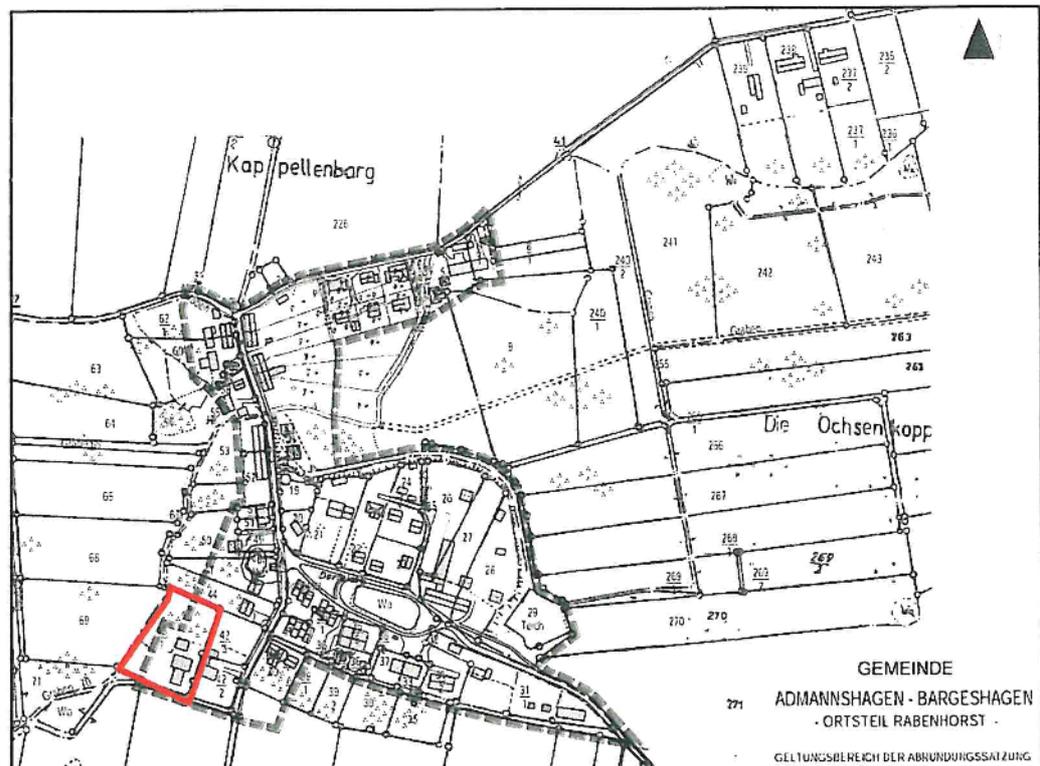


Abb. 5: Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 (rot)

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das an das Plangebiet angrenzende Flurstück 303/1 befindet sich im Eigentum der Landgesellschaft und ist für die gesicherte Erschließung des Plangebietes notwendig. Eine Flächenübertragung zwischen der Landgesellschaft, dem Vorhabenträger und der Gemeinde zur Sicherung der öffentlichen Erschließung ist beabsichtigtes Ziel der Gemeinde.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden durch die zuständige im Plangeltungsbereich nicht bekannt gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG 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 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Rabenhorst der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und grenzt im Norden und Osten an Wohngrundstücke. Im Süden wird der Plangeltungsbereich durch einen asphaltierten Zufahrtsweg mit Wendeanlage begrenzt, an dem sich in südliche Richtung landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen anschließen. Im Westen grenzt an den Geltungsbereich das Gewässer II. Ordnung, Graben Nr. 16/1/10,

mit einer grabenbegleitenden naturnahen Feldhecke, die anteilig in den Plangeltungsbereich hineinragt. Die Feldhecke ist gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop. An den Graben grenzen in westliche Richtung landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene und beräumte Fläche im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur, die nach Norden, Osten und Süden durch einen Zaun umgrenzt ist (siehe nachfolgende Abbildung). Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein Teilbereich einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke, innerhalb derer mehrere Laubbäume, zum Teil in Gruppen, stehen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Randbereich 6 einzeln stehende Obstgehölze sowie am westlichen Plangebietsrand, der Feldhecke vorgelagert, ein Gebüsch aus Pflaumen. Am nördlichen Plangebietsrand stehen je 1 Pflaume und Kirsche, am östlichen Plangebietsrand 1 Pflaume und am südlichen 3 Birnen. Entlang des Zaunes am südwestlichen Plangebietsrand befinden sich Neuanpflanzungen von Laub- und Nadelgehölzen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume.



Abb. 6: Darstellung des Bestandes 2016 Historische digitale Orthophotos (WMS der GDI-MV, © GeoBasis-DE/M-V 2015) Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste

5. Planverfahren

5.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen 3 Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Gemeinde sieht hier den Fall einer Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen und beräumten Fläche im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur als gegeben an.

Mit der Durchführung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 0,44 ha und den beabsichtigten Ausnutzungskennziffern kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4.380 m² (0,44 ha). Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen – sind nicht aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zum FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301). Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Dorfstraße“ im Ortsteil Rabenhorst wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigtem Verfahren aufgestellt werden und

somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

5.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 20.03.2017 gefasst.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren hat die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 30.05.2017 bis 13.06.2017 im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 im Amt Bad Doberan-Land zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planunterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 08.12.2017 geprüft. Im Ergebnis der Berücksichtigung von Belangen ergeben sich Änderungen der Planunterlagen. Die Planunterlagen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Insbesondere der Erhalt und die Sicherung der nach § 20 NatSchAG M-V im Plangebiet vorhandenen geschützten Feldhecke und die Herstellung eines Ersatz-Gewässerbiotops waren beachtlich. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde bleibt bestehen, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass durch die Berücksichtigung der vorgetragenen Belange die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Planunterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Hierbei hat die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen bestimmt, dass mit dem erneuten Entwurf nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können und nur die berührten Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat weiterhin bestimmt, die Dauer der erneuten Auslegung auf 2 Wochen zu verkürzen. Die geänderten Planunterlagen lagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.02.2018 bis einschließlich 09.03.2018 im Amt Bad Doberan-Land öffentlich aus. Zusätzlich wurden die nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegten Planunterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Die berührten Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange und die Hansestadt Rostock wurden mit Schreiben vom 21.02.2018 um Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen - erneuter Entwurf gebeten.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurf wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zur Planung abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden, der berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Hansestadt Rostock wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 25.06.2018 geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Dorfstraße“ im Ortsteil Rabenhorst am 25.06.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Standortes für eine Wohnbebauung. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Gemeindegebiet besteht weiterhin. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt derzeit innerhalb des Gemeindegebietes nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Es sollen im Ortsteil Rabenhorst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden für den individuellen Eigenheimbau innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Der Ortsteil Rabenhorst besitzt aufgrund seiner Größe und vorhandenen Siedlungsstruktur ein städtebauliches Gewicht. Die Planung dient der Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers, der sich in guter Anbindung an den Hauptort Bargeshagen befindet.

Die Gemeinde möchte mit dieser Planung den Wohnstandort Rabenhorst innerhalb der Gemeinde stärken. Die Entwicklung des Wohnstandortes wird unter Beachtung der dörflichen Struktur der Ortslage und den ortsüblichen Grundstücksgrößen um eine Baugrundstück reduziert, so dass nunmehr 6 Baugrundstücke im Segment des individuellen Eigenheimbaus entsprechend der dörflichen Struktur entstehen können. Es können somit maximal zwölf Wohnungen realisiert werden. Eine Beschränkung auf eine Wohnung je

Wohngebäude wird aus Sicht der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt des generationsübergreifenden Wohnens und ggf. der damit vorhandenen Pflege- und Betreuungsfunktion innerhalb einer Familie nicht favorisiert. Die Zulässigkeit von zwei Wohnungen je Wohngebäude soll gegeben sein.

Die Vorbereitung von Flächen für Wohnbebauung als Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein wesentlicher Belang dieser Planung. Die Planung entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten und nunmehr brachgefallenen und beräumten Fläche im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur. Hierbei wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer inzwischen brachgefallenen Fläche im Siedlungsgefüge der Gemeinde für eine Bebauung. Dem Schutz des Außenbereiches verbunden mit dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen wird der Vorrang eingeräumt.

Die Einbindung in das öffentliche Straßennetz ist über die vorhandene örtliche Straße mit Wendehammer gegeben. Eine öffentliche Erschließung bzw. Straßenverkehrsanbindung ist zusätzlich nicht vorgesehen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf einem städtebaulichem Lagplan, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter ausgestaltet wird und die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen aufzeigt.

Die Gemeinde möchte mit dieser Planung den Wohnstandort Rabenhorst in der Gemeinde stärken. Die Entwicklung des Wohnstandortes wird unter Beachtung der dörflichen Struktur der Ortslage und den ortsüblichen Grundstücksgrößen um eine Baugrundstück reduziert, so dass nunmehr sechs Baugrundstücke im Segment des individuellen Eigenheimbaus (Einzelhäuser/ Doppelhäuser) entsprechend der dörflichen Struktur entstehen können.

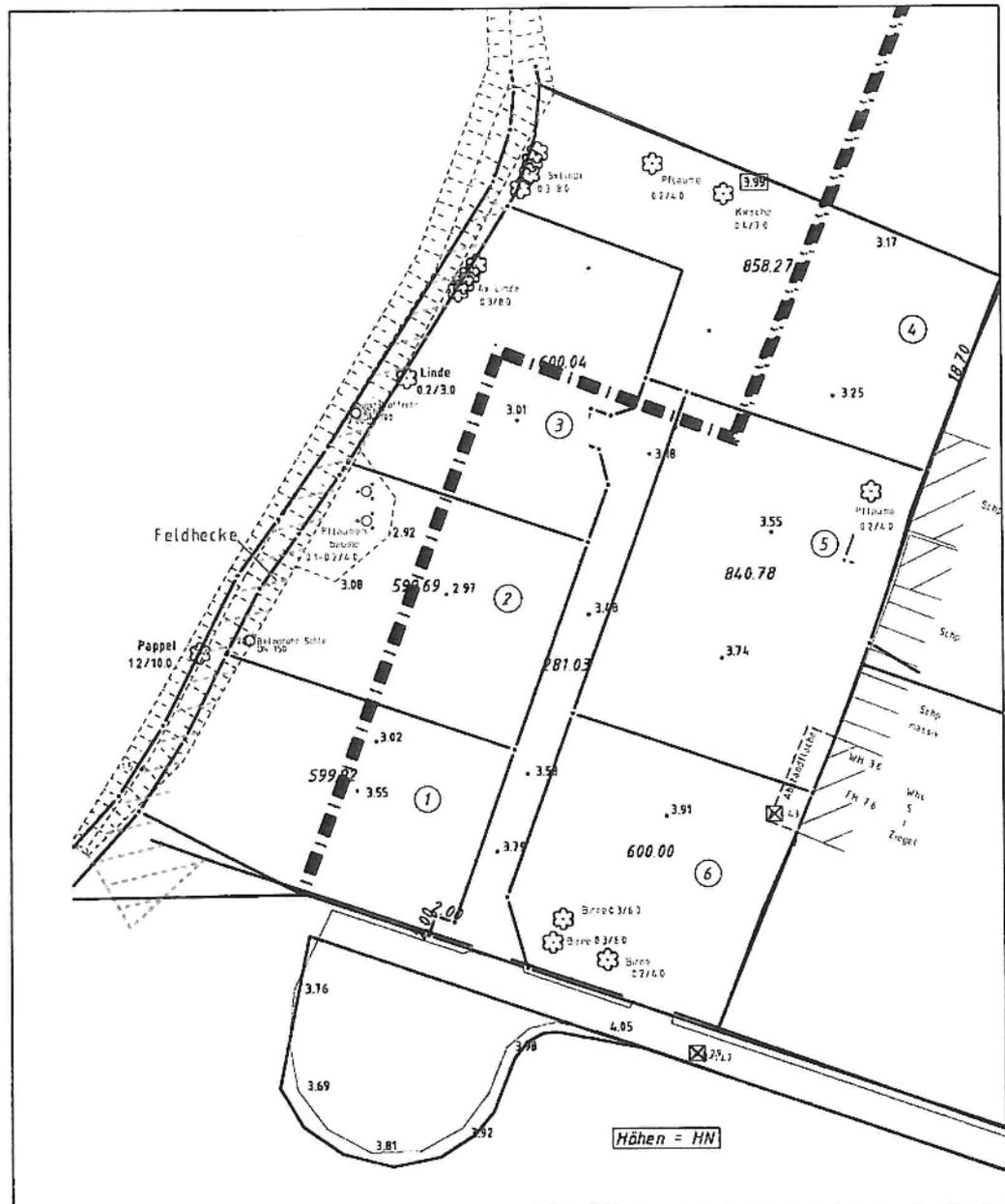


Abb. 7: Städtebaulicher Lageplan des Vorhabenträgers Planstand 04.08.2017

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 4, und 6 BauNVO)

Das Planungsziel der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht in der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung im Ortsteil Rabenhorst.

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der an das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden städtebaulichen Lageplan für die Entwicklung des Standortes wird

für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 – Wohngebäude,

Nr. 2 – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherung eines Wohngebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird ausgeschlossen, um das flächenmäßig begrenzte Bauland vorzugsweise für die ortsansässige Bevölkerung als Wohnbauland zu nutzen. Eine touristische Entwicklung an diesem Standort ist nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Eine Ferienwohnungsnutzung wird somit ausgeschlossen. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig.

Die Planung stellt maßgeblich auf eine Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert ist. Mit dem Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll möglichen Immissionsschutzkonflikten vorgebeugt werden, um eine gute Wohnqualität zu sichern und um der Nachfrage nach Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung gerecht werden zu können.

Die flächenintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Von diesen Nutzungen können regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes Möglichkeiten der Ansiedlung.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16,18 und § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
- die Zahl der Vollgeschosse, in der Nutzungsschablone bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der maximal zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Somit kann gewährleistet werden, dass eine Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken erfolgen kann. Eine höhere Überschreitung der GRZ ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Ausnahmen sind somit nicht zulässig.

Eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke, auch mit Nebenanlagen, Garagen, Einfahrten und Terrassen, ist durch diese Festsetzung gegeben. Das Plangebiet soll den Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs aufnehmen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Für die Trauf- und Firsthöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gewährleistet eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet und ermöglicht den Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Gebäude.

Die ergänzende Festsetzung, nach der die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,30 m über der Höhe des festgesetzten unteren Bezugspunktes liegen darf, soll die ortsuntypische Anlage überhöhter Sockel sowie Aufschüttungen verhindern. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Die konstruktive Sockelhöhe ist der Schnittpunkt des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit der Außenwand des Gebäudes.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen werden neben den oberen Bezugspunkten die unteren Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Damit wird ein rechtssicherer Bezug gewährleistet. Die unteren Bezugspunkte wurden grundstücksbezogen festgesetzt. Die Grundlage hierfür bildet die Bezugshöhe HN 76.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Aufgrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Errichtung eines Dremfels und der Ausbau des Dachgeschosses möglich.

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die Gemeinde steht dem Ziel der Vorhabenträger auch ein Angebot im Segment der Doppelhäuser zu schaffen, aufgeschlossen gegenüber. Auf eine konkrete Zuordnung der Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser bei sechs Baugrundstücken kann verzichtet werden. Es soll die Möglichkeit bestehen, sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser im Plangebiet errichten zu können. Es handelt sich hierbei um ortstypische Gebäudeformen.

Die Festsetzung der Bauweise entspricht der Eigenart der näheren Umgebung und trägt zum Erhalt der städtebaulichen Qualität bei.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für die Bauherren noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht. Die Festsetzung von Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen wird somit nicht als notwendig erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

7.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass Gebäude in den gekennzeichneten Baufenstern in Bezug zu der privaten Erschließungsstraße errichtet werden. Es soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur vorgegeben werden. Für die Gebäude im Eingangsbereich zum Plangebiet kann ebenso eine Ausrichtung zur vorhandenen Erschließungsstraße erfolgen.

7.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeinde hat sich mit den Grundstücksgrößen in der Ortslage auseinandergesetzt und stellt schon mit der Planung auf ortsüblich dörflich geprägte Grundstücke ab und sichert dies über die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² für Einzelhäuser und 400 m² je Doppelhaushälfte ist erforderlich, um die städtebauliche Qualität der Bebauungsdichte zu regeln. Die vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur des Ortsteils Rabenhorst soll weitergeführt werden. Mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke wird erreicht, dass eine zusätzliche bauliche Verdichtung nicht erfolgen kann und so die geplanten privaten Verkehrsflächen den entstehenden Verkehr auch aufnehmen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen für den Ausbau der privaten Verkehrsfläche beachtlich.

Die Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und der Wiederherstellung des Ersatz-Gewässerbiotops im Plangeltungsbereich haben

maßgeblich Einfluss auf die Mindestgröße der Baugrundstücke. Die Bezugsfläche für die Mindestgröße der Baugrundstücke bestimmt sich nach § 19 Abs. 3 BauNVO. Die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Feldhecke und das Ersatz-Gewässerbiotop sind als private Grünflächen festzusetzen, somit bestimmt sich die Grundstücksgröße aus der Bezugsfläche für das Baugrundstück und der zum Grundstück zugehörigen privaten Grünfläche. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es wichtig, dass ortstypische Grundstücke mit einer Grundstücksgröße für Einzelhäuser von mindestens 600 m² entstehen. Dabei ist die Aufteilung des gesamten Grundstücks in Baugrundstück (Bemessungsfläche für die Größe des Baugrundstücks) und private Grünfläche aufgrund der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Sofern diese Aufteilung zutrifft, darf die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser bis zu einer Mindestgröße von 400 m² unterschritten werden. Es ist dabei sicherzustellen, dass die Grundstücksgröße mindestens 600 m² beträgt. Diese setzt sich dann aus dem Baugrundstück und der zugehörigen privaten Grünfläche zusammen und trifft im Plangeltungsbereich für die Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 4 zu.

Sofern ein Doppelhaus errichtet werden soll, darf die Mindestgröße der Baugrundstücke je Doppelhaushälfte bis zu einer Mindestgröße von 350 m² unterschritten werden, wenn zum Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen die gesamte Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte mindesten 400 m² beträgt. Dabei ist die Aufteilung des gesamten Grundstücks in Baugrundstück (Bemessungsfläche für die Größe des Baugrundstücks) und private Grünfläche aufgrund der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Die Differenzierung betrifft nur die Grundstücke, die aufgrund der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, aus privater Grünfläche und Baugrundstücksfläche gebildet werden.

7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangeltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Baugrundstücken erfolgen und die Zahl der Stellplätze wird auf zwei Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Vermeidung der Aufnahme des ruhenden Verkehrs innerhalb der privaten Erschließungsstraße. Den Bauherren soll die Möglichkeit eröffnet werden, ausreichend Spielraum für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zu haben.

Im Plangebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Zaunanlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig. Diese Festsetzung dient ausschließlich der Sicherung des gesetzlich zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen bei dem am Plangebietsrand vorhandenem Gewässern II. Ordnung 16/1/10.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Verdichtung des Gebietes. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange werden auf dieses Planungsziel abgestimmt. Die private Verkehrsfläche wird nur für eine geringe Anzahl von Kraftfahrzeugen für den Anliegerverkehr ausgelegt.

Unter dem Gesichtspunkt der sozialen Belange und des generationsübergreifenden Wohnens sind zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, für Eltern oder Kinder eine Einliegerwohnung zu schaffen. Eine weitere Verdichtungsmöglichkeit im Segment des Mietwohnungsbaus ist an diesem Standort nicht Planungsziel der Gemeinde.

7.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Grundlage für die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen bildet der vorhandene Bestand des Wohngebäudes an der Grundstücksgrenze. Damit fallen die Abstandsflächen auf das benachbarte Grundstück.

Mit dem Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die landesrechtlichen Vorschriften zu Abstandsflächen § 6 LBauO M-V beachtet werden. Es ist somit sicherzustellen, dass der für Abstandsflächen relevante Mindestabstand von 6,00 m zwischen den Hauptgebäuden eingehalten wird. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass der brandschutzrechtlich relevante Mindestabstand von 5,00 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird.

Mit den bisher getroffenen Festsetzungen wäre dies für die Hauptbaukörper geben. Diese Regelung des brandschutzrechtlich relevanten Mindestabstandes gilt auch für Gebäude, die in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig wären und somit errichtet werden könnten. Die Gemeinde möchte zur Klarstellung und aus städtebaulichen Gründen diese Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als von Bebauung freizuhaltende Flächen festsetzen. Es handelt sich hierbei um die Beachtung der ohnehin geltenden Regelungen der Landesbauordnung. Darüber hinaus sollen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse und zum Schutz der bestehenden Bebauung Stellplätze und Nebenanlagen ebenso ausgeschlossen werden. Die Gemeinde hat hierbei Garagen und überdachte Stellplätze nicht gesondert aufgeführt, da diese als Gebäude aller Art eingeordnet werden.

7.9 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Als Zweckbestimmung wurde hier eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt, die das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet. Die Verkehrsfläche soll zur Anbindung der Privatgrundstücke dienen und ist eindeutig auf den Zielverkehr zu den Grundstücken im Plangebiet orientiert. Es handelt sich um eine private Verkehrsfläche.

Ein Parkplatzangebot innerhalb der privaten Verkehrsflächen ist nicht gegeben. Für den Besucherverkehr stehen öffentliche Parkplätze in zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Der vorhandene Wendehammer in direkter Angrenzung an des Plangebiet ist für die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.

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

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

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dient dem Erhalt und dem Schutz der vorhandenen gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m zu der geschützten Feldhecke festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Feldhecke auszuschließen.

Die festgesetzte privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerbiotop“ dient der Wiederherstellung, dem Erhalt und Schutz des herzustellenden Gewässerbiotops.

Die Lage und Größe des Ersatzbiotops für die Wiederherstellung des beseitigten, geschützten Biotops wird in der Planzeichnung in Anlehnung an den Lageplan der Arbeitsgemeinschaft Planungsbüro Dohse, Münsterblick 1 in 18211 Börgerende-Rethwisch und Ingenieurbüro Voigtländer, Dammchausee 3 in 18209 Bad Doberan vom 16.11.2017 dargestellt. Die Fläche des Ersatzbiotops wird als private Grünfläche festgesetzt und entsprechend als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine Neuanlage/Ersatz eines Gewässerbiotops. Die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser des östlich angrenzenden Baugrundstücks in das Gewässerbiotop, sowie eine Überleitung in das angrenzende Gewässer II. Ordnung ist zum Erhalt des Gewässerbiotops nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird somit zukünftig 2 Einleitstellen in das Gewässer II. Ordnung 16/1/10 geben. Für die weiteren Grundstücke im Plangeltungsbereich erfolgt die Niederschlagswasserableitung gemäß den Vorgaben der technischen Planung.

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

Ausgleichspflanzungen

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass und der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

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

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation entsprechen.

Daher werden für die getroffenen Anpflanzungen als Pflanzarten nur einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölze trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

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

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die geschützte naturnahe Feldhecke als landschaftsprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 LBauO M-V getroffen, die die vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden.

Es werden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Einzelnen gegeben ist.

9.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden traditionelle Dachformen gewählt und Dachneigungen entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Die Regelungen zu den Dachgauben sichert die Ausbildung von ortstypischen Gauben und die Wahrung der Proportionalität.

Der Ausschluss der Verwendung von reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Reflektierende Dachdeckungsmaterialien werfen bei Sonneneinwirkung die Strahlung zurück und dies ist gleichbedeutend mit Reflexion. Ziel der Gemeinde ist es, die Blendwirkung zu minimieren, was sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken soll. Reflexionen können ebenso von Solar- und Photovoltaikanlagen ausgehen. Die Festsetzung schließt die Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht aus. Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden, um so eine Blendwirkung auf die Umgebung auszuschließen.

Die Unzulässigkeit von reflektierenden Materialien erfüllt zusätzlich ein mögliches Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen.

Fassaden

Die Festsetzungen zu Fassaden wurden auf den Ausschluss von Blockbohlenhäusern beschränkt. Der Ausschluss der Verwendung von hochglänzenden Baustoffen und kleinteiligeren Baustoffen als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk sowie der Ausschluss von grellen und leuchtenden Fassadenfarben erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und wie es in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft möglich und verträglich erscheint. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren für die unzulässigen grellen und leuchtenden Farben wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen.

Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

9.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Die Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rabenhorst der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, in einem ländlich geprägtem Siedlungsraum, in dem mit einer vermehrten Nutzung von Kraftfahrzeugen zu rechnen ist.

Die Gemeinde bestimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dass die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Dies erfolgt unter der Beachtung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die private Verkehrsfläche soll für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs nicht ausgebildet werden, sondern nur die Zielverkehre des Plangebietes aufnehmen. Ziel ist es, den Ausbau der privaten Verkehrsflächen zu minimieren und den

ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst zu regeln. Dies soll der Vermeidung von städtebaulichen Missständen innerhalb der privaten Verkehrsflächen und somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Aufgrund der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ist die Errichtung der notwendigen Stellplätze zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück gegeben.

**9.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und von der privaten Verkehrsfläche aus der Sicht zu entziehen sind.

**9.4 Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Einfriedungen zu den privaten Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, ohne die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden.

**9.5 Festsetzung zu Bußgeldern
(§ 84 LBauO)**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

10. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 "An der Dorfstraße" im Ortsteil Rabenhorst der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden für den individuellen Eigenheimbau innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Hierfür soll eine brachgefallene und beräumte Fläche im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur wiedernutzbar gemacht werden. Die Fläche wird planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der

Eingriffsbereich entspricht dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich im Südwesten eine Pappel, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Die Pappel wird von der Planung nicht berührt.

Am nordwestlichen Plangebietsrand befinden sich 9 einzeln oder in Gruppen stehende Linden. Die Linden werden von der Planung nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 6 Obstgehölze, die nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Am nördlichen Plangebietsrand stehen je 1 Pflaume und Kirsche, am östlichen Plangebietsrand 1 Pflaume und am südlichen 3 Birnen. Die 6 Obstgehölze sind von einer Rodung betroffen. Der Ausgleich wird gemäß Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

Begründung des Eingriffs

Die Obstgehölze befinden sich innerhalb bzw. angrenzend der überbaubaren Fläche (Baufenster). Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und der Realisierung von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohnung

auf dem Baugrundstück nicht möglich. Die private Verkehrsfläche soll nicht zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausgebildet werden.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Obstgehölze folgender Kompensationsbedarf (s. nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe durch Rodung

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
11	Pflaume	0,2	63	4,0	1:1	1	1	-
12	Kirsche	0,4	126	7,0	1:1	1	1	-
13	Pflaume	0,2	63	4,0	1:1	1	1	-
14	Birne	0,2	63	4,0	1:1	1	1	-
15	Birne	0,3	94	6,0	1:1	1	1	-
16	Birne	0,3	94	6,0	1:1	1	1	-
Summe Kompensationsbedarf						6 Bäume	6 Bäume	0

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinaus gehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Rodung der 6 Obstgehölze sind 6 einheimische und standortgerechte Obstgehölze in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 6 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass). Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Städtebauliches Ziel ist die Anpflanzung von einem Obstbaum je Baugrundstück. Da 6 Baugrundstücke geplant sind und je Baugrundstück eine

Ausgleichspflanzung erfolgt, werden die Ausgleichserfordernisse erfüllt. Die Sicherung der 6 Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Mit der Pflanzung von 6 heimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes, pro Baugrundstück 1 Anpflanzung, ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

11. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

11.1 **Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen**

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

11.2 **Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während*

der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

11.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene und beräumte Fläche und ist dementsprechend von geringem Bewuchs geprägt. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein Teilbereich einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke, innerhalb derer mehrere Laubbäume, zum Teil in Gruppen, stehen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelte Obstgehölze. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage des Ortes Rabenhorst besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die geschützte Feldhecke und die vereinzelt Laubbäume infrage. Geschützte Einzelbäume kommen in dem Gebiet nicht vor.

Aufgrund der Lage am Rand der Ortslage Rabenhorst und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht

zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Rastvögel

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung (brachgefallene und beräumte Fläche, Hecke und Einzelbäume) und der geringen Größe keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten gemäß des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absatz 1 und 2 des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

11.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen und der Abgrenzung des Geltungsbereiches mit der bestehenden Hecke zur umliegenden Landschaft entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage Rabenhorst

bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

11.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

12. Immissions- und Klimaschutz

12.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Belange die auf das Plangebiet wirken, oder die von dem Plangebiet ausgehen sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

12.2 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Siedlungsgefüge der Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz.

Mit der Realisierung von Bebauung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige

Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr ausreichend bemessen. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Plangebietsgröße und der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht zu erwarten. Durch die Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges kann zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der bereits erfolgten Beräumung des Plangebietes ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Potentielle Lebensräume stellt die am Plangebietsrand vorhandene gesetzliche geschützte Feldhecke dar, in der mit Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen ist. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden sich auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln und somit zu einer Erhöhung der Diversität des Planungsraumes beitragen.

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) befindet sich etwa 2,3 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernungen und der Lage des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Es befinden sich Nationale Schutzgebiete im näheren Umkreis des Vorhabens. Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet Naturschutzgebiet „Conventer See“ befindet sich in etwa 3,8 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Negative

Auswirkungen auf das NSG „Conventer See“ sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ befindet sich in direkter Angrenzung an das Plangebiet. Eine untergeordnete Teilfläche des LSG „Kühlung“ befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Für diese Fläche ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten der LSG-Verordnung des Landkreises Bad-Dobersan vom 22.03.2000 gestellt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des LSG, geht die Gemeinde davon aus, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind. Zudem bleiben landschaftsprägenden Einzelelemente wie die Feldhecke erhalten. Die erforderliche Naturschutzgenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde Landkreises Rostock am 27.02.2018 erteilt.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine naturnahe Hecke, welche ein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschütztes Gehölzbiotop darstellt. Die naturnahe Feldhecke wurde zum Erhalt festgesetzt.

Im Plangebiet ist ein Gewässerbiotop als permanentes Kleingewässer (DBR 02684) dargestellt. Das Gewässerbiotop ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die Lage und Größe für die Wiederherstellung des beseitigten, geschützten Gewässerbiotops wird in die Planzeichnung dargestellt. Die Fläche des Ersatzbiotops wird als private Grünfläche festgesetzt und entsprechend als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine Neuanlage/Ersatz eines Gewässerbiotops.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch die erfolgte Beräumung der Fläche fast unverändert. Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet.

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind einzuhalten. Aufgrund der erfolgten Beräumung des Plangebietes besitzt das Plangebiet keine besondere Relevanz im Hinblick auf die eventuell betroffenen Arten. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht. Eine Festsetzung zum allgemeinen Artenschutz wurde getroffen. Durch den Erhalt und die Sicherung der naturnahen Feldhecke werden insbesondere für Vögel die Brut- und Nahrungshabitate erhalten.

Durch das Vorhaben sind 6 Obstgehölze von einer Rodung betroffen. Als Ausgleich für die Rodung erfolgt je Baugrundstück eine Ausgleichspflanzung. Da 6 Baugrundstücke geplant sind und je Baugrundstück eine Ausgleichspflanzung erfolgt, werden die Ausgleichserfordernisse erfüllt. Die Sicherung der 6 Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen aufgrund der bereits erfolgten Beräumung dieser Fläche keine natürlich gewachsenen Böden an. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung gestört. Durch die mögliche Wiedernutzbarmachung der Fläche wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der ehemals

vorhandenen Bebauung und der nunmehr erfolgten Beräumung dieser Fläche bereits beeinträchtigt ist und der zu erwartende Eingriff relativ gering ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gewässerbiotop ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Das am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Gewässer II. Ordnung wird in seinem Bestand und mit dem erforderlichen Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgung wird über neu zu errichtende Anlagen innerhalb der privaten Verkehrsfläche gesichert. Durch die mögliche Wiedernutzbarmachung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine geringfügig höhere Versiegelung ergeben. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist gering. Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes nur schwer versickert werden.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Realisierung von Bebauung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die erneute Begrünung der Grundstücke wird ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Die naturnahe Feldhecke im Westen des Plangebietes bleibt als Abgrenzung zur umliegenden Landschaft erhalten. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten und wird ergänzt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Siedlungsbild verbessert und das Ortsbild vervollständigt. Als Gebäudehöhe wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Die Gebäude ragen somit nicht über die vorhandene Bebauung in der Umgebung hinaus. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert.

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

14. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Rabenhorst ist mit seinen bestehenden Straßen und Wegen hinreichend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen. Das Plangebiet wird über die Dorfstraße erschlossen.

Das an das Plangebiet angrenzende Flurstück 303/1 befindet sich im Eigentum der Landgesellschaft und ist für die gesicherte Erschließung des Plangebietes notwendig. Eine Flächenübertragung zwischen der Landgesellschaft M-V mbH, dem Vorhabenträger und der Gemeinde zur Sicherung der öffentlichen Erschließung ist beabsichtigtes Ziel der Gemeinde. Hierzu hat die Landgesellschaft M-V mbH bereits dargelegt, dass die mit der Straße überbaute Teilfläche gemäß Lageplan (Abb.: 8) im Rahmen der Änderung der Vermögenszuordnung in das Eigentum der Gemeinde übertragen wird.

Ein zusätzlicher Ausbau der vorhandenen Straße ist aufgrund des zu erwartenden geringfügigen Verkehrsaufkommens durch die Gemeinde nicht beabsichtigt. Ein zusätzlicher Ausbau der vorhandenen Straße ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.



Abb. 8: Lageplan Flächenübertragung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt als privaten Verkehrsfläche. Der Straßenquerschnitt von 4,30 m wurde durch die technische Planung für die Bauleitplanung bereits vorgegeben. Der Ausbauquerschnitt ist in Abbildung 9 dargestellt.

Hierbei ist die Errichtung einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche, die das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet, vorgesehen. Bei der Straße handelt es sich um eine Wohnstraße. Die Verkehrsfläche soll der Anbindung der Privatgrundstücke dienen und ist eindeutig auf den Zielverkehr zu den Grundstücken orientiert. Die Anbindung der privaten Verkehrsfläche beachtet die Zufahrtsbreiten für die Feuerwehr und den Müllbehältersammelplatz. Im Rahmen der technischen Planung ist

nachzuweisen, dass durch das geplante Abwasserpumpwerk keine Sichtbeeinträchtigungen entstehen.

Das Plangebiet wird gemäß Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vom 26.07.2017 Bestandteil einer bestehenden Tempo 30 – Zone und einer Zone für ein eingeschränktes Halteverbot. Die beidseitige Eckausrundung im Einmündungsbereich wirkt sich positiv auf den Vorfahrtsgrundsatz innerhalb der Tempo 30 – Zone aus. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist die Lage der geplanten privaten Erschließungsstraße innerhalb der bestehenden Tempo 30-Zone zu berücksichtigen.

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die Parkmöglichkeiten innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind aufgrund des vorgegebenen Straßenquerschnittes und im Rahmen der technischen Planung nicht vorgesehen.

15. Ver- und Entsorgung

Die Realisierung der Ver- und Entsorgung erfolgt gemäß des in Abbildung 9 dargestellten Ausbauquerschnittes der privaten Erschließungsstraße mit der Darstellung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Zweckverband „Kühlung“ (ZVK) und dem Erschließungsträger ist erfolgt. Nach den Satzungen des ZVK sind Anschlussbeiträge für die Trinkwasser- und Schmutzwasserbeseitigung zu zahlen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Die Gewährung eines Leitungsechtes zu Gunsten des ZVK innerhalb der privaten Erschließungsstraße und auf privaten Grundstücksflächen ist vertraglich mit dem Erschließungsträger zu sichern.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen hat 4 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden an die GDMcom zu erfolgen.

15.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Ortsteil Rabenhorst erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Eine vorhandene Trinkwasserleitung befindet sich in der Dorfstraße. Zur Kapazitätserweiterung ist eine Trinkwasserleitung PE-HD d75 zu verlegen. Die auf der vorhandenen Trinkwasserleitung bestehenden Hausanschlüsse sind auf die neue Leitung umzubinden. Im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem ZVK zu führen.

15.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung im Ortsteil Rabenhorst erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Innerhalb der vorhandenen Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal Steinzeug DN 150. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist mit einem Abwasserpumpwerk zu heben und über eine zu errichtende Druckrohrleitung in einen zu schaffenden Druckunterbrecherschacht einzuleiten. Im Plangeltungsbereich ist eine Vorbehaltsfläche für ein Abwasserpumpwerk festgesetzt. Im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem ZVK zu führen.

15.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde gutachterlich die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser bewertet. Im Ergebnis kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Sinne des DWA-A 138 nur in geringem Umfang versickert werden. Der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens liegt bei ca. $5 \cdot 10^{-6}$... $5 \cdot 10^{-5}$ m/s im nördlichen Bereich des Plangebiets bei $2 \cdot 10^{-8}$... $2 \cdot 10^{-6}$ m/s auf den übrigen Flächen. Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück nur schwer versickert werden.

Es wird gutachterlich empfohlen, im Rahmen der Planung eine Ableitung des Niederschlagswassers in den westlich angrenzenden Graben 16/1/10 des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach/ Conventer Niederung“ zu erwägen.

Entsprechend dem dargestellten Ausbauquerschnitt ist eine Ableitung des Oberflächenwassers über eine Regenwassersammelleitung (DN 250, PVC) und Sandfangschacht in das angrenzende Gewässer II. Ordnung vorgesehen. Bei dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser handelt es sich um gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen, das nicht behandlungsbedürftig ist. Das Niederschlagswasser kann gemäß den Angaben der technischen Planung im freien Gefälle abgeleitet werden und in den vorhandenen Vorfluter Gewässer II. Ordnung 16/1/10 eingeleitet werden. Es wurde im Rahmen der technischen Planung eine Einleitmenge in den vorhandenen Vorfluter Gewässer II. Ordnung 16/1/10 von 20 l/s ermittelt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in die örtliche Vorflut ist an einer Einleitstelle vorgesehen und die Auswirkungen auf das Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) waren im Rahmen der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen und darzustellen. Grundsätzlich ist die Übernahme der neu zu errichtenden Niederschlagswasseranlagen in das Eigentum und die Bewirtschaftung des ZVK gegeben.

Zusätzlich erfolgt die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser des östlich angrenzenden Baugrundstücks als Überleitung aus dem Ersatzgewässerbiotop in das angrenzende Gewässer II. Ordnung mit einer ermittelten Einleitmenge von 1,3 l/s. Hierzu wird eine zusätzliche Einleitstelle hergestellt, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Es sind mit der Planung zwei Einleitstellen von unverschmutztem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung vorgesehen. Für beide Einleitstellen wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Dem Zweckverband Kühlung wurde die wasserrechtliche Erlaubnis vom 23.01.2018 zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von Straßen- und Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Dorfstraße“ im Ortsteil Rabenhorst in das Gewässer II. Ordnung 16/1/10 mit einer maximalen Einleitmenge von 20 l/s erteilt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Entsprechend dem Entwässerungskonzept der technischen Planung und der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis wird die geplante Regenwassersammelleitung über eine Teilfläche des Flurstücks 303/1, die sich im Eigentum des Landes befindet und ein direkt an das Flurstück 43/1 angrenzendes Flurstück verlaufen. Hierfür bedarf es der Regelung von Grunddienstbarkeiten vor Satzungsbeschluss bzw. einer Regelung mit dem Vorhabenträger in dem städtebaulichen Vertrag. Die Eintragung der erforderlichen Grunddienstbarkeiten haben die Landgesellschaft M-V mbH mit Schreiben vom 07.12.2017 und der Vorhabenträger mit Schreiben (E-Mail) vom 23.05.2018 in Aussicht gestellt und dem Zweckverband Kühlung zur Verfügung gestellt. Eine detaillierte Regelung wird dazu in dem Erschließungsvertrag getroffen.

Die untere Wasserbehörde hat darüber hinaus die zweite wasserrechtliche Erlaubnis gemäß dem beigefügten Lageplan erteilt. Die zweite Einleitstelle in das Gewässer II. Ordnung 16/1/10 erfolgt über das auf einem Baugrundstück zu errichtende Gewässer-Ersatzbiotop.

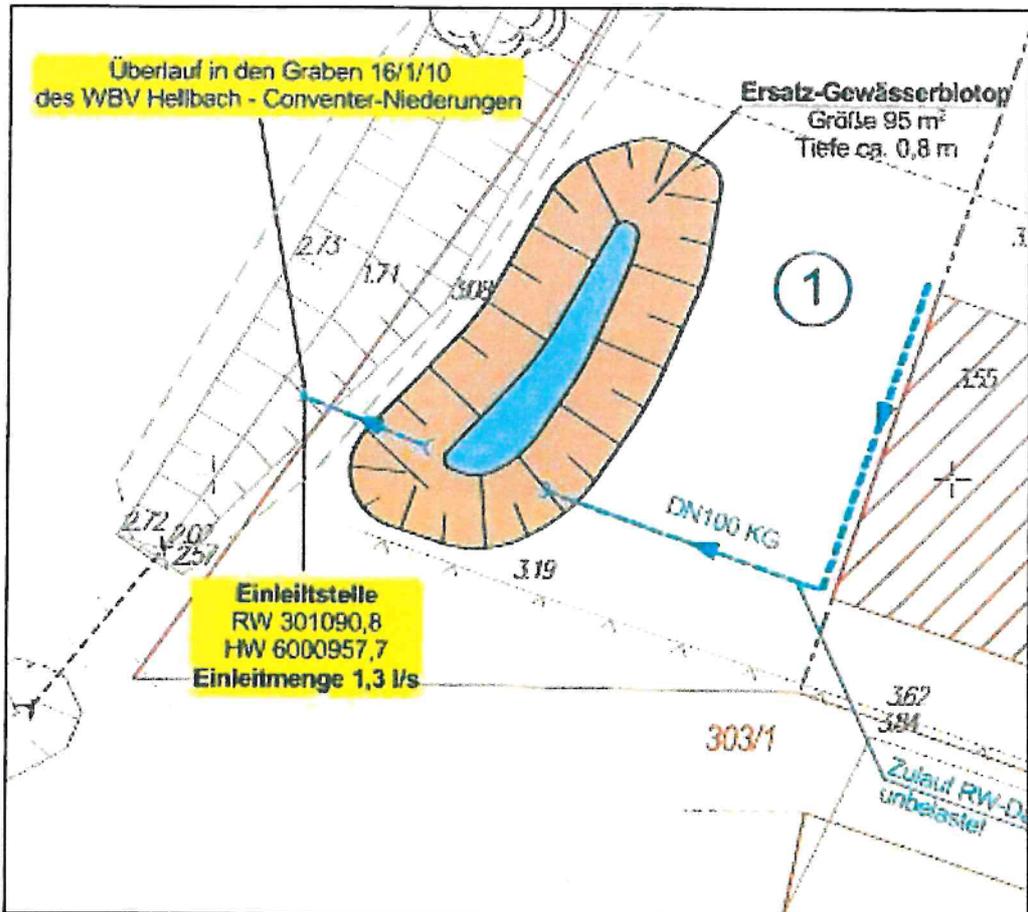


Abb. 10: Darstellung der zweiten Einleitstelle entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung

15.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen

werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Über den vorhandenen Anlagenbestand des ZVK kann keine Löschwasserbereitstellung erfolgen. Für den Ortsteil Rabenhorst und für das Plangebiet steht der vorhandene Löschwasserteich in der Dorfstraße zur Verfügung. Für die Feuerwehr genügt darüber hinaus aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ein Aufstellplatz für das Feuerwehrfahrzeug innerhalb der Wendeanlage an der Einfahrt in das Plangebiet.

15.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und der Ortsteil Rabenhorst wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen und durch den Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger vertraglich zu regeln. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Zu den vorhandenen 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 Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

15.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird über die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Eine Gasversorgung der Grundstücke ist entsprechend dem dargestellten Ausbauquerschnitt beabsichtigt. Im Zuge der Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit den Stadtwerken Rostock AG zu führen. Für die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung der Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock erforderlich.

15.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Zuge der Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG zu führen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen.

15.8 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dafür ist ein Müllbehältersammelplatz im Einmündungsbereich der privaten Straße in die öffentliche Straße vorgesehen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung erfolgt

gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

16. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,44 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ Allgemeines Wohngebiet WA	3.675,5	3.675,5
Verkehrsflächen		
▪ private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche)	302,3	302,3
▪ davon Müllbehältersammelplatz	7,0	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Abwasser	4,0	4,0
Grünflächen		
▪ private Grünfläche ZB Schutzgrün	275,6	397,6
▪ private Grünfläche ZB Gewässerbiotop	122,0	
Gesamtfläche des Plangebietes		4.379,4

17. Auswirkungen der Planung

Das Planungsziel der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht in der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche zur Entwicklung von Wohngrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Entsprechend den Planungszielen werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Es wird sich durch die Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits erfolgten Beräumung beeinträchtigt ist und der zu erwartende Eingriff relativ gering ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Mit der Planung wird der Erhalt und die Sicherung der nach § 20 NatSchAG M-V im Plangebiet vorhandenen geschützten Feldhecke und die Herstellung eines Ersatz-Gewässerbiotops festgeschrieben.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen.

Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

18. Nachrichtliche Übernahmen

18.1 Bau- und Kulturdenkmale, Bodendenkmale und Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

18.2 Gewässerrandstreifen

An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich das Gewässer II Ordnung, Graben Nr. 16/1/10, der die örtliche Vorflut darstellt. Die Belange des Gewässerschutzes sind zu beachten und der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mindestens eine einseitige Befahrbarkeit ist zu gewährleisten.

18.3 Landschaftsschutzgebiet

Der südwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich geringfügig im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“. Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene Fläche wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ des Landkreises Bad Doberan vom 22.03.2000 gestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Datum vom 27.02.2018 die Naturschutzgenehmigung, hier die beantragte Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung, erteilt. Die Naturschutzgenehmigung wird Anlage der Begründung.

19. Hinweise und Empfehlungen

19.1 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.

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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die auszuführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

19.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

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 zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

19.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet 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.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

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.

19.4 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 unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen.

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

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme eventuell aufgefundenen Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

20. Planverwirklichung

20.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Das an das Plangebiet angrenzende Flurstück 303/1 befindet sich im Eigentum der Landgesellschaft und ist für die gesicherte Erschließung des Plangebietes notwendig. Hierzu hat die Landgesellschaft M-V mbH bereits dargelegt, dass die mit der Straße überbaute Teilfläche im Rahmen der Änderung der Vermögenszuordnung in das Eigentum der Gemeinde übertragen wird. Ein zusätzlicher Ausbau der vorhandenen Straße ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

20.2 Erschließungskosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers, der das Baugebiet entwickeln und vermarkten wird. Alle anfallenden Kosten die im Zusammenhang mit der Entwicklung und Erschließung des Plangebietes entstehen, übernimmt der Vorhabenträger. Der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen entstehen keine Planungskosten und keine Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen. Die Erschließungsanlagen sind private Erschließungsanlagen, sodass der Gemeinde in diesem Zusammenhang keine Folgekosten entstehen. Ein zusätzlicher Ausbau der vorhandenen Straße ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

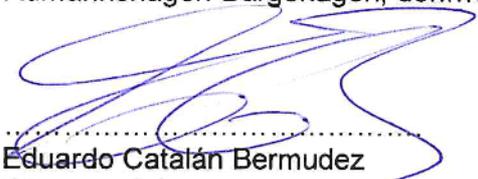
Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplanes zu rechnen. Das Plangebiet wird privat entwickelt und der Vorhabenträger übernimmt die anfallenden Kosten.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Dorfstraße“ im Ortsteil Rabenhorst wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.06.2018 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 26.06.2018.....


.....
Eduardo Catalán Bermudez
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 3 **Anlagen**

Naturschutzgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 27.02.2018

Landkreis Rostock
Der Landrat
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen
Der Bürgermeister
Herr Catalán
Hauptstraße 58
18211 Bargeshagen

Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Name: Frau Krzyzanowski
Telefon: 03843-755-66121
Telefax: 03843-755-66802
E-Mail: ulrike.krzyzanowski@lkros.de
Zimmer: 3240
Datum: 27.02.2018

Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten nach § 4 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Dorfstraße“ im Ortsteil Rabenhorst der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

Ihr Antrag vom 20.02.2018

Sehr geehrter Herr Catalán,
auf Ihren oben genannten Antrag ergeht folgende

Naturschutzgenehmigung:

Die beantragte Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“¹ (LSG VO) wird Ihnen gemäß § 7 Abs. 1 LSG VO antragsgemäß erteilt.

Für diesen Bescheid werden gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 VwKostG M-V² keine Gebühren erhoben.

Die Genehmigung ergeht unbeschadet Rechte Dritter und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

Bedingung:

Die Genehmigung gilt ausschließlich im und für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Dorfstraße“ der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

Begründung

Mit Datum vom 20.02.2018 stellte das Planungsbüro Mahnel, Dipl. Landschaftsökologin Anika Förster, Rudolf-Breitscheid-Str. 11 in 23936 Grevesmühlen im Auftrag der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 „An der Dorfstraße“, da sich der südwestliche Bereich des B-Planes geringfügig im Landschaftsschutzgebiet befindet.

¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung des Landkreises Bad Doberan vom 22.03.2000.

² Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz – VwKostG M-V) vom 4. Oktober 1991 (GVBl. M-V S. 366, ber. S. 435) in der derzeit gültigen Fassung.

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11
Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

Mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.07.2017 zum B-Plan Nr. 19 wurde Ihnen bereits auf Antrag die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der LSG VO in Aussicht gestellt.

Gemäß § 4 Abs. 1 LSG VO sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck gemäß § 3 LSG VO zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verunstalten können.

Der Landrat als Untere Naturschutzbehörde kann gemäß § 7 Abs. 1 LSG VO von den Verboten und Geboten nach §§ 4 und 5 auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt, insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten ist, und auch sonst keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

In Ihrem Antrag vom 20.02.2018 sind die zu erwartenden Einflüsse des Vorhabens auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes beschrieben und eingehend erläutert. Danach handelt es sich bei der hier in Rede stehenden Teilfläche, die sich im Geltungsbereich des zukünftigen B-Planes befinden soll, um eine bereits anthropogen genutzte Fläche. Landschaftliche Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen, überplant oder verändert. Des Weiteren sind auch keine geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes des Landschaftsschutzgebietes ist durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Die Erholungsfunktion und das Landschaftserlebnis werden weiterhin gewährleistet.

Ihren Ausführungen ist zu folgen. Zudem ist die Geringfügigkeit der betroffenen Fläche zu beachten. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 7 Abs. 1 LSG VO sind daher gegeben.

Die Naturschutzgenehmigung wird Ihnen gemäß § 40 Abs. 1 S. 1 NatSchAG M-V³ erteilt.

Begründung der Bedingung

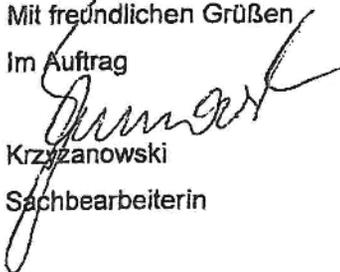
Die Naturschutzgenehmigung war gemäß § 36 Abs.2 Nr.2 VwVfG M-V mit einer Bedingung zu verbinden. Diese Bedingung soll sowohl sicher- als auch klarstellen, dass die Ausnahme von den Verboten für das Landschaftsschutzgebiet an die Rechtskraft und das Plangebiet geknüpft ist.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landrat des Landkreises Rostock, - Untere Naturschutzbehörde-, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow, eingelegt werden. Form und Frist sind auch gewahrt, wenn er in der Außenstelle Bad Doberan, August- Bebel- Straße 3, 18209 Bad Doberan, eingelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Krzyzanowski

Sachbearbeiterin

³ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 66) in der derzeit gültigen Fassung