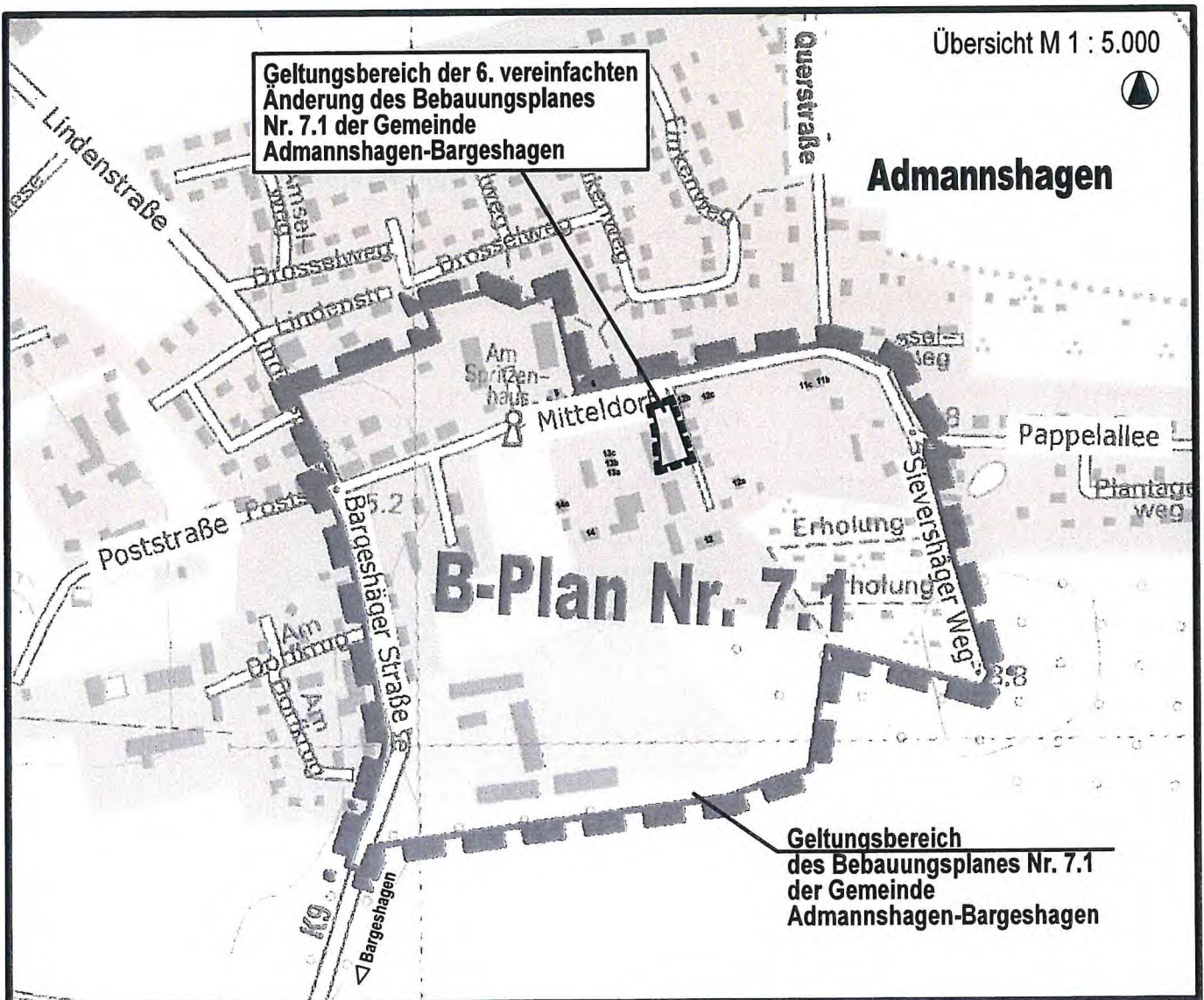


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.1 "DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN-DORF 2000" ÖSTLICHER TEIL DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN GEMÄß § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 05. November 2018

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Plangrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	5
2.5 Verfahrensdurchführung	5
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2 Naturräumlicher Bestand	7
5. Planungsziele	7
6. Inhalt der 6. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes	8
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
8. Verkehrliche Erschließung	10
9. Ver- und Entsorgung	11
10. Flächenbilanz	11
11. Auswirkungen der Planung	11
12. Nachrichtliche Übernahmen	11
TEIL 2	12
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	12
2. Arbeitsvermerke	12

TEIL 3	Anlagen	13
1.	Teil-B Text Ursprungsbebauungsplan	13

Teil 1 **Städtebaulicher Teil**

1. Gründe für die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil, ist im Teilgebiet MI 5 die 6. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen möchte den am Standort vorhandenen Jugendclub neugestalten und zu einer Begegnungsstätte für Jung und Alt ausbauen. Hierzu ist der Abriss von städtebaulich störenden baulichen Anlagen, verbunden mit der Neuerrichtung eines Gebäudes für den Jugendclub nunmehr Begegnungsstätte, Planungsziel der Gemeinde. Zur Neuerrichtung eines Gebäudes für die Begegnungsstätte in der Gemeinde an diesem Standort ist die Überschreitung der südlichen Baugrenze um 4,00 m erforderlich. Diese Überschreitung der Baugrenze ist aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Rostock nicht über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig.

Die Gemeinde stellt somit die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auf. Das Planungsziel besteht darin, den Bestand baulicher Anlagen im Änderungsbereich neu zu ordnen und Möglichkeiten einer Neubebauung insbesondere für den Jugendclub nunmehr Begegnungsstätte im Ortsteil Admannshagen zu schaffen. Im vorliegenden Fall soll die Bebauung im Baugebiet MI 5 neu geordnet werden. Hierbei handelt es sich um ein grundsätzliches Planungsziel des Ursprungsbebauungsplanes.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen werden im Teilgebiet MI 5 zwei kleine nebeneinanderliegende Baufenster zu einem Baufenster verbunden.

Das Plangebiet des Bereiches der 6. Änderung wird begrenzt:

- nördlich: durch die an die Mitteldorfstraße angrenzende gemeindliche Freifläche mit Baumbestand,
- östlich: durch den vorhandenen Erschließungsweg von der Mitteldorfstraße zum Bauernhaus,
- südlich: durch ein bebautes Grundstück am Erschließungsweg zum Bauernhaus,
- westlich: durch vorhandene Nebengebäude der Grundstücke Mitteldorfstraße Nr. 13 – Nr. 13c.

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 86/15 und 85/2 der Flur 1 der Gemarkung Admannshagen.

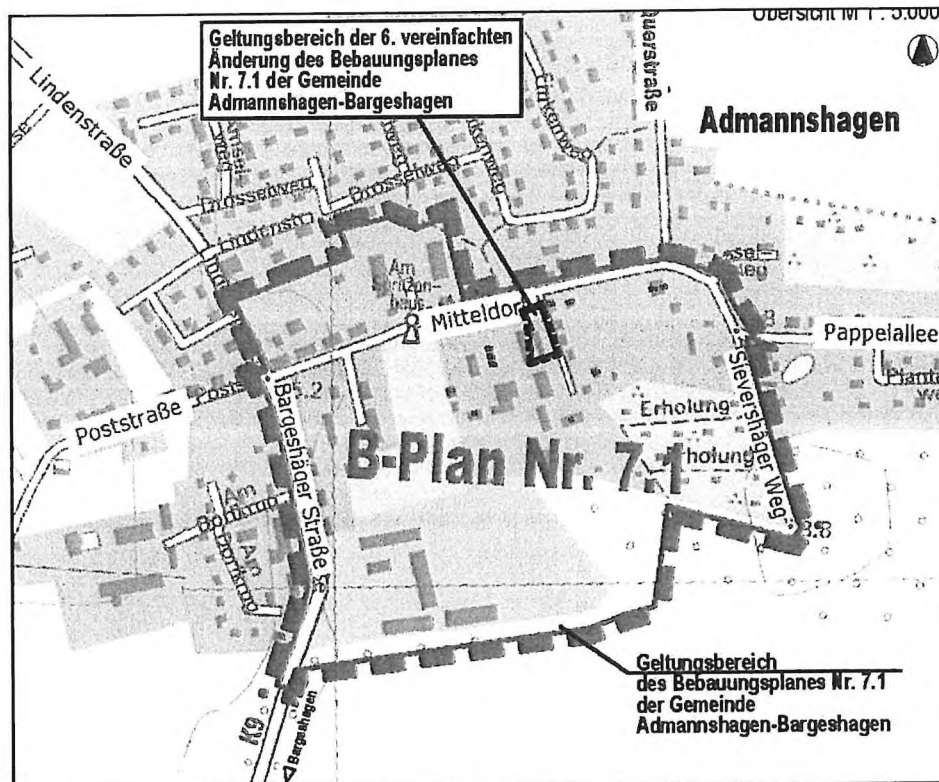


Abb. 1: Abgrenzung des Änderungsbereiches

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Planzeichnung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 dient der Ursprungsbebauungsplan verbunden mit einem Flurkartenauszug auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) vom Januar 2015. Die Daten wurden über den Zweckverband Kühlung durch das Amt Bad Doberan-Land für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der Verfahrensübersicht.

Der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 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) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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).

2.5 Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB auf.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Zusammenführen von zwei Baufenstern zu einem Baufenster innerhalb des Teilgebietes MI 5 nicht berührt und das Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden. Die Grundzüge der Entwicklung des Gebietes werden dadurch nicht verändert.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 im vereinfachten Verfahren abgesehen. Gegen die Verfahrenswahl der Gemeinde, das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB zu führen, bestehen aus Sicht des Landkreises Rostock keine Einwände. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde beachtet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen führt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die Gemeinde verzichtet auf die umfassende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und beschränkt sich auf die Beteiligung der berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung ebenso verzichtet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden, hier die Fachdienste des Landkreises Rostock, wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 im Amt Bad Doberan-Land, im Bauamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Landkreis Rostock wurde mit Schreiben vom 28.01.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Fachdienste des Landkreises Rostock haben Stellungnahmen abgegeben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat die vorliegenden Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises Rostock am 05.11.2018 geprüft. Die Satzungsunterlagen sowie die Begründung, wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Es handelt sich hierbei um zu berücksichtigende Klarstellungen zum Arten- und Baumschutz sowie zur Verkehrssicherheit.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil, am 05.11.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 7.1 und in den durchgeführten Änderungsverfahren hat die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ausführliche Darlegungen zu den übergeordneten Planungen vorgenommen:

- Landesraumentwicklungsprogramm
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock,
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock,
- Flächennutzungsplan.

Die übergeordneten Planungen sind durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 nicht berührt. Auf die detaillierten Darlegungen im Bebauungsplan Nr. 7.1 wird somit verwiesen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 25.08.1997 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen – Dorf 2000“ – östlicher Teil wurde am 25.02.1998 durch Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Az. VIII 231b-512.113-51001 [7.1]) mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen wurde durch das Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 01.07.1998 (Az. VIII 231b-512.113-51001 [7.1]) bestätigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist durch Aushang in der Zeit vom 03.07.1998 bis zum 23.07.1998 erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 7.1 ist mithin am 18.07.1998 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan hat bereits fünf rechtsverbindliche Änderungen für Teilbereiche erfahren. Die geplante 6. vereinfachte Änderung basiert auf den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen entwickelt. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht betroffen und im Plangebiet sowie dessen näherer Umgebung auch nicht vorhanden.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch versiegelt sind und intensiv genutzt werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 15.01.2018 im Änderungsbereich nicht bekannt.

5. Planungsziele

Das Planungsziel der Gemeinde besteht darin, den Bestand baulicher Anlagen im Änderungsbereich neu zu ordnen und Möglichkeiten einer Neubebauung zu schaffen. Im vorliegenden Fall soll die Bebauung innerhalb eines Teilbereiches im Baugebiet MI 5 neu geordnet werden. Hierbei handelt es sich um ein grundsätzliches Planungsziel des Ursprungsbebauungsplanes.

Die Änderung der Baugrenzen von zwei getrennten Baufenstern zu einem Baufenster entspricht weiterhin dem planerischen Grundkonzept, da eine Längenbegrenzung für Gebäude in den Mischgebieten nicht, wie im Gegensatz zu den allgemeinen Wohngebieten, getroffen wurde. Die Bebauung wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen neu geordnet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Erweiterung der Baugrenze beachtet die vorhandene Bebauungsstruktur in der Umgebung und ist mit dem künftigen Abriss von städtebaulich störenden baulichen Anlagen verbunden. Der vorhandene städtebauliche Missstand wird beseitigt und die Bebauung wird neu

geordnet. Dies entspricht dem Plankonzept. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept bleibt bestehen.

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung des Gemeinwohls durch die Möglichkeit der Errichtung einer sozialen Einrichtung, hier einer Begegnungsstätte für Jugendliche und Senioren in der Gemeinde, speziell im Ortsteil Admannshagen.

6. Inhalt der 6. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes

Die vorliegende 6. vereinfachte Änderung beinhaltet die Zusammenlegung von zwei Baufenstern zu einem Baufenster in einem Teilbereich des Baugebietes MI 5. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Änderung von Baugrenzen. Es werden im Teilgebiet MI 5 zwei Baufenster zu einem Baufenster verbunden. Dies entspricht dem planerischen Grundkonzept des Bebauungsplanes, da in den Mischgebieten keine Längenbegrenzung für Gebäude vorgesehen ist. Die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich des Teilgebietes MI 5 stellt sich derzeit als ungeordnet dar und soll innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen durch Abriss von störenden baulichen Anlagen und der Neuerrichtung eines Gebäudes für eine Begegnungsstätte für Jugendliche und Senioren neu geordnet werden.

Die unveränderten textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ mit Rechtskraft vom 18.07.1998, die für den Änderungsbereich der 6. Änderung zutreffen, gelten uneingeschränkt fort. Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens haben sich Belange ergeben die zu klarstellenden Ergänzung der textlichen Festsetzungen führen.

Einzelbaumschutz

An der Grenze des Änderungsbereiches ist ein im Bestand vorhandener Baum als nach § 18 NatschAG M-V geschützter Baum zu berücksichtigen. Eine Naturschutzgenehmigung zur Fällung des Baumes kann gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.01.2018 nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Rodung des nach § 18 NatschAG M-V geschützten Baumes ist nicht Zielsetzung der Gemeinde. Der nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baum wird zum Erhalt festgesetzt und der von Bebauung freizuhaltende Wurzelschutzbereich wird berücksichtigt. Dies führt neben der Anpassung der Baugrenze zu einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen wie folgt:

„Zum Schutz des nach § 18 NatschAG M-V geschützten Einzelbaumes sind Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.“

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Festsetzungen wurden im Ursprungsbebauungsplan (Rechtskraft vom 18.07.1998) nicht getroffen. Diese werden für den Bereich der 6. vereinfachten Änderung ergänzt. Nach Inaugenscheinnahme des vorhandenen Gebäudebestandes war eine artenschutzrechtliche Relevanz für die Gemeinde bisher nicht erkennbar. Die Gemeinde hat nunmehr entsprechende artenschutzrechtliche Festsetzungen, die sicherstellen, dass die

artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchAG eingehalten werden, getroffen.

Es wird ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für den Gebäudeabriss wie folgt berücksichtigt:

„Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch die Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.“

Ebenso werde Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie folgt berücksichtigt:

„Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).“

Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

Am Standort innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich bereits der Jugendclub für den Ortsteil Admannshagen. Ziel ist es, den Standort zu erweitern und eine Begegnungsstätte für Jugendliche und Senioren zu errichten. Der Erhalt und insbesondere der Ausbau des Standortes und damit verbunden die generationsübergreifende soziale Funktion des Standortes im Ortsteil Admannshagen dient der Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung; insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Die Sicherung und Entwicklung des Standortes innerhalb des Mischgebiet ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um eine in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Der Ursprungsbebauungsplan sieht einen Ausschluss dieser Nutzungen nicht vor. Die Realisierung der Begegnungsstätte für Jung und Alt ist innerhalb eines Mischgebietes vorgesehen. Es treffen somit nicht Betriebe oder Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzwürdigkeiten zusammen, sondern in einem Mischgebiet ist das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben sowie Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig, ohne dass die eine oder die andere Nutzung eine höhere Schutzwürdigkeit erlangt. Beide Nutzungen unterliegen von vornherein der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Ergänzend kann zur Beurteilung der Immissionssituation die Freizeitlärmrichtlinie M-V vom 03.07.1998 als Orientierung herangezogen werden. Für Mischgebiete betragen danach die Immissionsrichtwerte tags an Werktagen 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Ruhezeiten sind 20.00 bis 22.00 Uhr sowie an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr. Eine

dauerhafte Nutzung der Einrichtung nach 22.00 Uhr ist durch die Gemeinde ohnehin nicht vorgesehen.

Besonderheiten gelten für die seltenen Ereignisse, durch die innerhalb eines Kalenderjahres nicht mehr als an 10 Tagen oder Nächten und auch nicht mehr als an 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden die Überschreitung der Immissionsrichtwerte erfolgen kann, wenn der Beurteilungspegel alle einwirkenden Freizeitanlagen vor dem Fenster (im Freien) der Betroffenen die folgenden Werte nicht überschreitet:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A),
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A),
- nachts 55 dB(A).

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens können entsprechend dem Gebot der Rücksichtnahme innerhalb eines Mischgebietes Betriebszeiten zum Betreiben der Begegnungsstätte festgelegt werden. Eine Unverträglichkeit einer Begegnungsstätte für Jugendliche und Senioren mit den Schutzansprüchen für Wohnen innerhalb eines Mischgebietes ergeben sich aus Sicht der Gemeinde unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten und der Beachtung des § 15 Abs. 1 BauNVO nicht.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Ursprungsbebauungsplanes gelten für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 im Teilgebiet MI 5 fort. Es wurden keine Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen. Die Regelungen zu Einfriedungen und deren Höhe hat die Gemeinde im Ursprungsbebauungsplan zur Wahrung des Ortsbildes und zum Erhalt des dörflichen Charakters der Siedlung getroffen. Die Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straße Mitteldorf hat die Gemeinde überprüft. Unter dem Gesichtspunkt, dass es sich hierbei um eine öffentliche Nutzung des Grundstückes auch zukünftig handeln wird und somit mit Ziel- und Abgangsverkehr insbesondere tagsüber zu rechnen ist, wird die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen neu geregelt und auf 0,80 m begrenzt. Für den Bezugspunkt wird auf die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung des unteren Bezugspunktes verwiesen.

Der Wahrung der Sichtverhältnisse wird gemäß Stellungnahme der Behörde SG Straßenverkehr vom 30.01.2018 Rechnung getragen. Bei der öffentlichen Straße handelt es sich um eine untergeordnete ca. 90 m lange Stichstraße mit einem Wendehammer, sodass für die Gemeinde nur der Regelungsbedarf zu den Einfriedungen in diesem Bereich aufgrund der geplanten öffentlichen Nutzung erfolgt. Grundstückseinfriedungen und deren Regelung sind für die Wahrung des Ortsbildes und des dörflichen Charakters bestimmend.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist über die vorhandene Erschließungsstraße direkt an die Mitteldorfstraße im Ortsteil Admannshagen angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits auf Grund der vorhandenen Bebauung erschlossen. Ggf. ist das vorhandene Leitungsnetz zu erweitern. Entsprechende Informationen werden von den Versorgungsunternehmen im Beteiligungsverfahren erbeten.

10. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
Mischgebiet MI 5	800,3	800,3
davon innerhalb von Baugrenzen	362,0	
davon mit Erhaltungsgeboten	50,0	
Gesamtfläche des Änderungsbereiches		800,3

11. Auswirkungen der Planung

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die städtebaulichen Regelungen zur Errichtung einer Begegnungsstätte für Jugendliche und Senioren verbunden mit dem Rückbau von derzeit störenden baulichen Anlagen wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus und dienen der Förderung des Gemeinwohls durch die Möglichkeit der Errichtung einer sozialen Einrichtung im Ortsteil Admannshagen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gelten entsprechend der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen fort.

Es wurden im Bebauungsplan Nr. 7.1 zu folgenden Themen Aussagen getroffen:

- Verhalten bei Bodendenkmalfunden,
- Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens,
- Munitionsfunde,
- Kleingärten.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.11.2018 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den: 31.01.2019....




.....
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

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 7.1 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.2 In dem festgesetzten WA-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.3 In dem nach § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betreuungs- und Heimstätte ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die der Betreuung bzw. als Heimstätte dienen, -zur Alten- und Pflegebetreuung, als Mutter- und Kinderheim, als Kinderdorf, als Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung-, zulässig. Innerhalb des Gebietes sind darüber hinaus sämtliche Nebenanlagen zulässig, die der Bewirtschaftung und Unterstützung der jeweiligen Hauptnutzung dienen.
Im Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

**2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das WA-Gebiet und die MI-Gebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. In dargestellter Hauptfächstrichtung darf in dem WA-Gebiet eine Gebäudelänge von 15,00 m nicht überschritten werden. Für das SO-Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

**3. BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

**4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben für die Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe (in HN) des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

**5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den MI-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen in allen Baugebieten über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (2, 3) BauNVO.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.
Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) umfassen das Recht der Anlieger, diese Flächen zu befahren, das Recht der Gemeinde, über diese Flächen die öffentliche Begehrbarkeit zu sichern, sowie das Recht der Träger der Ver- und Entsorgung, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

8. ABGRABUNGEN ZUR AUSBILDUNG VON ZUFAHRTEN FÜR TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

In dem WA- und den MI-Gebieten sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

- 1.1 Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf in den MI-Gebieten 1,5 : 1 nicht unterschreiten. Ausnahmen von dieser Festsetzung in den MI-Gebieten sind nur für Nebengebäude zulässig.
- 1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche und an der den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen abgewandten Seite des Gebäudes und an den Seitenfronten von Gebäuden errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten.
Die Breite der Anbauten darf maximal $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens $\frac{1}{2}$ Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.
- 1.3 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.
- 1.4 Garagen sind als Anbauten unzulässig.
- 1.5 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.
- 1.6 Zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m sind horizontal deutlich zu gliedern. Es sind sichtbare Sockel auszubilden. Das Erdgeschoß ist vom Obergeschoß durch Simse zu gliedern. Anstelle der Simse sind auch unterschiedliche Materialien der Außenwandgestaltung zur Gliederung der Geschosse zulässig.
Bei geputzten oder gemauerten Wandflächen ist im Obergeschoß eine vertikale Gliederung durch Lisenen in einem Abstand von maximal 6,00 m erforderlich.

2. DÄCHER

- 2.1 Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung oder mit Rohr

(Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Für flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° dürfen zur Eindeckung Schindeln genutzt werden.

- 2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel-, und Krüppelwalmdächer zulässig. In den MI-Ge-bieten und in dem WA-Gebiet sind bei eingeschossigen Gebäuden sowie in dem SO-Gebiet sind bei 2-geschossigen Gebäuden Dachneigungen zwischen 40° und 46° zulässig. Für reetgedeckte Häuser in den MI-Gebieten sind Dachneigungen bis 55° zulässig. Für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m - außer für das SO-Gebiet - ist das Dach flachgeneigt mit einer Dachneigung bis zu 15° auszubilden.
- 2.3 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 15° bis 46° Dachneigung zulässig.
- 2.4 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flachgeneigte Satteldächer zulässig.
- 2.5 Der Dachüberstand traufseitig muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m und der Dachüberstand giebelseitig muss mindestens 0,30 m und darf maximal 0,60 m betragen.
- 2.6 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.
- 2.7 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Auf einer Dachfläche dürfen die in einheitlicher Form zu errichtenden Gauben in unterschiedlicher Größe errichtet werden.
- 2.8 Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. auf der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 2.9 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muß in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, sofern für die Bedachung Material aus Kupfer oder Zink verwendet wird.
- 2.10 Frontispize und Zwerchgiebel - innerhalb der MI-Gebiete nur für die mit H gekennzeichneten ehemaligen Bauernhäuser zulässig - sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel oder ein Frontispiz zulässig.

3. AUßENWÄNDE

- 3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung bzw. geputzter Ausfachung oder geputzte Wandflächen nur in heller Farbgebung, d.h. cremweiß, beige, hellgrau oder ockerfarben, zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem Ziegel verwendet werden.
- 3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.
- 3.3 Geputzte Wandflächen sind cremweiß, beige oder hellgrau zu streichen.
- 3.4 Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.
- 3.5 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

- 3.6 Die Außenwände von Anbauten sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.
- 3.7 Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas verwendet werden.
- 3.8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

- 4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.
- 4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig.
- 4.3 Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoß oder bei einzelnen Blumenfenstern).
- 4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.
- 4.5 Glasbausteine sind innerhalb der Baugebiete unzulässig.
- 4.6 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.
- 4.7. Fenster und Türen sind in den Farben weiß, grün, blau, dunkelbraun oder rotbraun zu halten. Tore sind in den Farben grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

5. WERBEANLAGEN

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken.
- 5.2 Werbeanlagen sind an Gebäuden in den MI-Gebieten nur unterhalb der Oberkante des Erdgeschosses und in einer Größe bis maximal 1,5 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung dürfen nicht verwendet werden. Angestahlte Anlagen der Außenwerbung sind zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße als lebende Hecke mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Übrige Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Maschendrahtzaun darf als Einfriedung nur in Verbindung mit dahintergepflanzter Hecke verwendet werden.
- 6.2 Bei Einfriedungen aus Lattung sind diese gleichfarbig zu streichen.

- 6.3 Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegel - auch in Kombination mit gelben Ziegeln - oder aus Feldsteinen herzustellen.

7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

- 7.1 Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden.
Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.

8. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

1. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

- 1.1 Die private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ am südlichen Plangebietsrand ist als mindestens 8 m breite, 5-reihige Hecken mit beidseitigem Krautsaum auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Berg-Ahorn; Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn, Hain-Buche, Eberesche; Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Hasel, Schlehe, Holunder, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche und Brombeeren. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.
Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1.Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, 1,50 - 2,00 m, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 1 x verpflanzt, 0,80 - 1,00 m, Sträucher als Sträucher 2 x verpflanzt, 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,20 m zu pflanzen, alle 15 m ist ein Baum 1. Ordnung zu setzen. Sh. Pflanzschema 2 des Grünordnungsplanes.
- 1.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem MI 12- und SO 1-Gebiet ist als mindestens 2 m breite 2-reihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze der in 1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1 m zu bemessen. Sh. Pflanzschema 2 des Grünordnungsplanes.
- 1.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang von Verkehrsflächen und an der Grundstücksgrenze im nördlichen Plangebungsbereich nördlich des Gebietes M 7 sind als einreihige Hecken in den Arten Weißdorn und/oder Hainbuche auszubilden.
- 1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Parkanlage sind mit den in 1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu bepflanzen. Darüberhinaus sind folgende Arten zulässig: Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*),

Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata* 'Pauls Scarlet'), Rosen (*Rosa rubiginosa*, *R. canina*).

- 1.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind in den Arten Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Rot-Buche, Gemeine Esche als Hochstämme 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand bei Baumreihen ist mit ca. 12 m zu bemessen.
- 1.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im Uferbereich des Teiches sind als Schwarz-Erle zu pflanzen. Die Erlen sind in Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Gruppe sind mit ca. 2,00 m zu bemessen. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm, zu pflanzen.
- 1.7 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Nadelgehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze der in 1.1 und 1.5 genannten Arten zu ersetzen.
- 1.8 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Hybridpappelbestände sind bei Abgang durch heimische standortgerechte Arten (z.B. Stiel-Eiche, Linde, Gemeine Esche) zu ersetzen.

2. GRÜNFLÄCHEN

- 2.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind parkartig und naturnah zu gestalten.
Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Kleingewässer sind zu erhalten und in ihrer Biotopqualität durch eine naturnahe Uferrandgestaltung zu verbessern. Die Uferböschungen sind abzuflachen und abschnittsweise mit standortgerechter heimischer Vegetation (Schwarz-Erlen, Weiden) zu bepflanzen.
- 2.2 Auf den mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzten privaten Grünflächen ist die Nutzung als Streuobstwiese zulässig. Obstbäume sind hier als Hochstämme in Pflanz- und Reihenabständen von 12 m zu pflanzen. Vorhandene Obsthochstammgehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung einzubeziehen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Der erste Schnitt ist erst ab Mitte Juni zulässig.
- 2.3 Auf der mit der Zweckbestimmung Obstplantage festgesetzten privaten Grünfläche östlich des SO1-Gebietes ist die Nutzung durch den Obstbaubetrieb als Vollerwerbsbetrieb zulässig.
- 2.4 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ist die gärtnerische Nutzung zulässig gemäß Bundeskleingartengesetz.
- 2.5 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist die gärtnerische Nutzung zulässig.
- 2.6 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese im Nordosten des Plangebietes ist das vorhandene Grünland extensiv zu entwickeln. Die Fläche ist nach den allgemeinen Richtlinien zur Grünlandextensivierung in Mecklenburg-Vorpommern zu bewirtschaften.

3. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

- 3.1 Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.
- 3.2 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen.
- 3.3 Die Maßnahmen zur Grünordnung und zur Pflege von Natur und Landschaft haben gemäß Grünordnungsplan zu erfolgen.

IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Maßnahmen zur Grundrißgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich.
Folgende Lärmpegelbereich nach DIN 4109 werden festgesetzt:
 - Lärmpegelbereich IV: für Abstände 15 m zur Straßenmitte der Bargeshäger- bzw. Lindenstraße
 - Lärmpegelbereich III: für Abstände 40 m zur Straßenmitte der Bargeshäger- bzw. Lindenstraße.
 Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Dies gilt nicht für Büroräume und ähnliches im Lärmpegelbereich III.
Fenster von Schlafräumen sind folgendermaßen anzuordnen:
 - im Lärmpegelbereich III in Nord-, Ost- oder Südrichtung orientiert,
 - in den Lärmpegelbereichen IV nach Osten orientiert.
 Ersatzweise müssen diese Räumen mit schallgedämpften Lüftungsanlagen versehen werden.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach AbfAlG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach AbfAlG.

4. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. KLEINGÄRTEN

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festlegungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Innerhalb der so festgesetzten Grünfläche wird die nach Bundeskleingartengesetz maximal zulässige Grundfläche von 24 m² für Lauben bzw. Gartenhäuser nicht eingeschränkt.