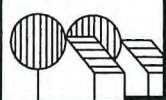
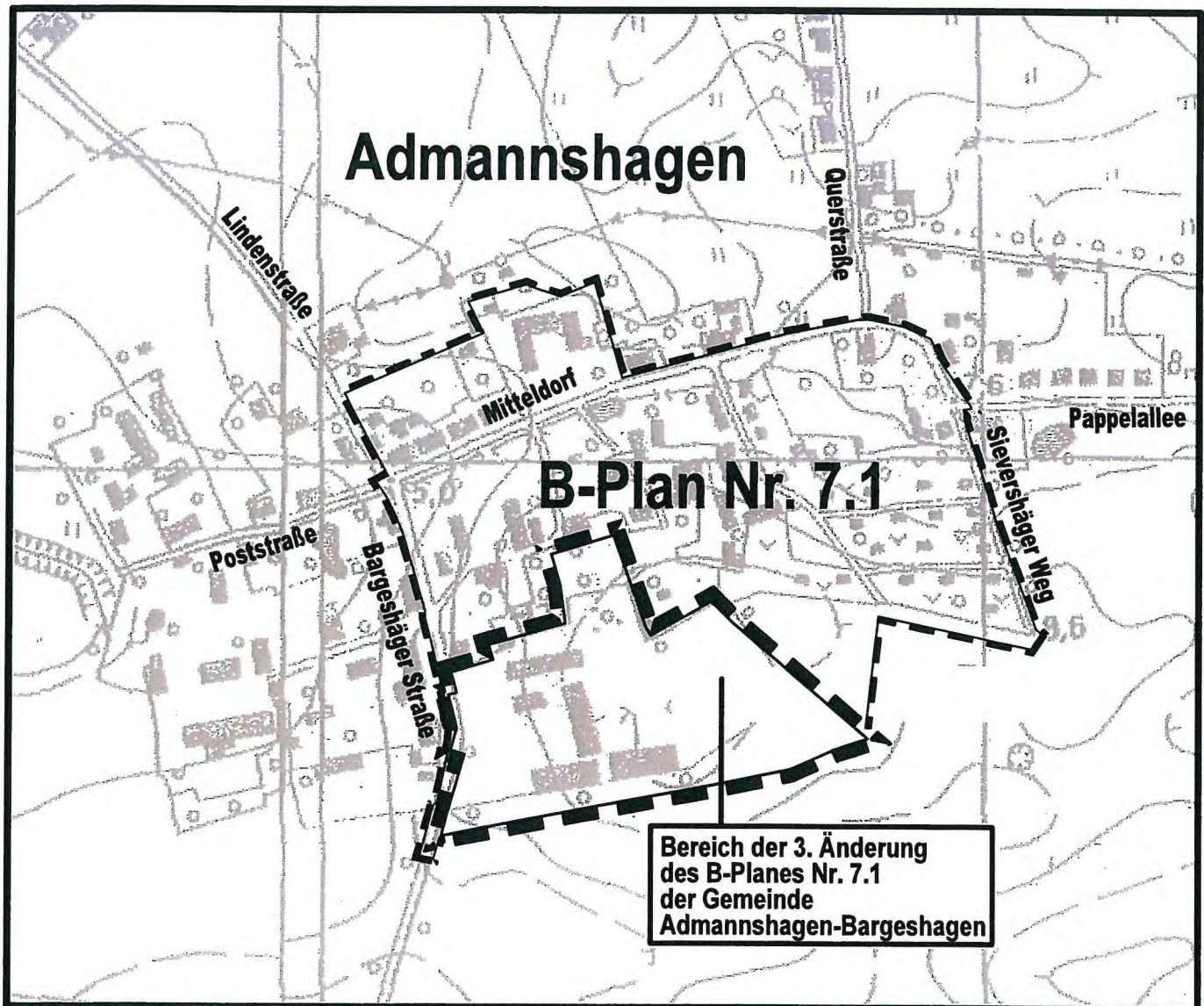


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.1 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

FÜR DAS GEBIET
ADMANNSHAGEN-DORFMITTE - SÜDLICHER BEREICH



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 28. Oktober 2013

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.1 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET ADMANNSHAGEN-DORFMITTE – SÜDLICHER BEREICH

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil 1 Begründung

0.	<u>Vorbemerkung</u>	4
1.	<u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen</u>	4
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	4
1.2	Städtebauliches Konzept	4
2.	<u>Allgemeines</u>	5
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Rechtsgrundlagen	6
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5	Quellenverzeichnis	7
3.	<u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	7
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächen- nutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen</u>	9
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	9
4.3	Zielsetzungen gemäß Flächennutzungsplan	14
5.	<u>Planerische Zielsetzungen</u>	15
6.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	17
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
6.2	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	18
6.3	Größe der Baugrundstücke	19
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	19
6.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
6.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen	20
6.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
6.8	Höhenlage	21
6.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	22
6.10	Flächennutzungen	22
6.11	Flächennachweis	23

7.	<u>Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen</u>	24
8.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	25
8.1	Fließender Verkehr	25
8.2	Ruhender Verkehr	26
8.3	Geh- und Radwege	27
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr	27
9.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	28
9.1	Wasserversorgung	28
9.2	Versorgung mit elektrischer Energie	29
9.3	Gasversorgung	29
9.4	Fernmeldeversorgung	30
9.5	Feuerschutzeinrichtungen	31
9.6	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	31
9.7	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	32
9.8	Abfallentsorgung	34
9.9	Altlasten	34
10.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	37
10.1	Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung	37
10.2	Lärmimmission	37
11.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	39
12.	<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	39
12.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden/Bau- und Kunstdenkmale	39
13.	<u>Hinweise</u>	40
13.1	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	40
13.2	Munitionsfunde	40
13.3	Zeitraum und Kostenzuteilung für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	41
13.4	Bodenschutz	41
13.5	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	42
13.6	Anpflanzung bzw. Ersatzgeldzahlung für die Rodung von Bäumen	42

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	43
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	43
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	45

4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	46
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	46
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
4.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	50
4.4	Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	60
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	80
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	80
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	80
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	80
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	80
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	81
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	82

Teil 3 Arbeitsvermerke

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	83
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	83

Teil 1 Begründung

0. Vorbemerkung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist als zweistufiges Verfahren durchgeführt worden.

Im Zuge des Verfahrens wurden Grenzfeststellungen und Vermessungen vorgenommen.

Um die Eindeutigkeit der Planung abzusichern, wurde die Planung an die entsprechende ALK angepasst. Es ergeben sich geringfügige Verschiebungen und Ergänzungen, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Es ist im Wesentlichen die Nachnutzung einer vorhandenen Fläche. Geringfügige Flächenverschiebungen zu der einen oder zu der anderen Art der Nutzung werden nicht weiter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet. Das Verfahren wurde mit einer nochmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Hinweis auf die geänderten Belange fortgeführt. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 28.10.2013 gefasst.

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

Die Gemeinde Admannshagen – Bargeshagen im Landkreis Bad Doberan liegt zwischen der Kreisstadt Bad Doberan und der Hansestadt Rostock. Sie besteht aus den Gemarkungen Admannshagen, Bargeshagen, Rabenhorst und Steinbeck. Das Gemeindegebiet ist 1.567,43 ha groß. Die Gemeinde hat etwa 2.800 Einwohner.

1.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in den vergangenen Jahren einen gewaltigen Aufschwung erlebt. Als Voraussetzung für die Entwicklung der Gewerbe- und Wohnfunktionen, vor allen Dingen in den Ortsteilen Admannshagen und Bargeshagen, wurde eine leistungsfähige technische Infrastruktur geschaffen. Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist die zentrale Abwasserbeseitigung gesichert.

Die der Entwicklung der Wohnfunktion dienende Bebauungspläne in den Ortsteilen Admannshagen sowie in Bargeshagen wurden bereits bzw. werden realisiert. In diesen beiden Ortsteilen findet vorrangig die bauliche Entwicklung der Gemeinde statt.

Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde ist seit 1993 von etwa 900 Einwohnern auf etwa 2.800 angestiegen. Der Bevölkerungszuwachs ist insbesondere in den Ortsteilen Bargeshagen und Admannshagen zu verzeichnen.

Der Ortsteil Rabenhorst wird hinsichtlich der baulichen und sonstigen Entwicklung im Wesentlichen auf den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung beschränkt.

Die Gemarkungen Steinbeck und Admannshagen-Ausbau werden im Außenbereich belassen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat im wirksamen Flächennutzungsplan ihre langfristigen Planungsabsichten dargestellt.

Während die Gemeinde zu Beginn der 1990-er Jahre damit beschäftigt war, Voraussetzungen für die Bereitstellung von Gewerbefläche und Wohnbauland auf bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, hat sie sich in darauffolgenden Planungen zum Ziel gesetzt, bereits baulich genutzte Flächen städtebaulich und grünordnerisch zu ordnen.

Die Kernbereiche der Ortslagen sollen attraktiver gestaltet werden. Besonderes Interesse der Gemeinde ist es, den historischen Ortskern von Admannshagen wieder zu beleben und planungsrechtliche Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass mit der baulichen Wiederbelebung ein ländliches kulturelles Zentrum entstehen kann, das den „Alteinwohnern“ sowie den neu hinzugezogenen Einwohnern Identität mit ihrem Ort sowie mit ihrer Gemeinde vermittelt. Neben der Regelung des baulichen Bestandes besitzt dabei insbesondere auch die Herausarbeitung von Grünstrukturen große Bedeutung.

Grundlage für die Planaufstellung der 3. Änderung ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1. Neben der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 verfügt die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen über die Satzung der 1. Änderung sowie über die Satzung der 2. Änderung. Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung berührt die Bereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 nicht.

Das Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 besteht insbesondere in der Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Orteingangsbereich von Admannshagen. Städtebaulich ist der Bereich derzeit durch Hallen, die unter den heutigen Ansprüchen kaum noch für gewerbliche Nutzung geeignet sind, geprägt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Admannshagen, östlich der Kreisstraße K9, innerhalb eines derzeit gewerblich genutzten Bereiches.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 wird begrenzt:

- | | |
|-------------|--|
| - im Norden | durch private Gärten der Wohnbebauung entlang der Straße Mitteldorf, |
| - im Osten | durch eine Obstplantage, |
| - im Süden | durch Flächen für die Landwirtschaft, |
| - im Westen | durch die Bargeshäger Straße, die Kreisstraße K9. |

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Krätschel.

Ergänzungen der ALK wurden durch das Vermessungsbüro Hansch & Bernau vorgenommen. Der Satzungsbeschluss wurde unter Berücksichtigung des zuletzt festgestellten Katasters gefasst.

2.3 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) begonnen und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Überleitungsvorschrift des § 25 d der BauNVO regelt, dass wenn der Entwurf des Bauleitplanes vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Dies ist in dem Verfahren der Fall. Der Bauleitplan lag in der Zeit vom 17.09.2013 bis zum 01.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Gemeinde führt auch hier das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
 - Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan
- sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht zur der Prüfung der Umweltbelange mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung. Gegenstand ist auch die Bilanzierung der Eingriffe in Einzelbäume.

2.5 Quellenverzeichnis

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, 22. August 2011,
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan; Festsetzungen werden gemäß der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für den Ortsteil Admannshagen im östlichen Teilbereich der Ortslage getroffen. Die Zielsetzungen für diesen Bereich haben sich aufgrund veränderter Ansprüche an das Leben und Wohnen gewandelt. Die Zielsetzung der rechtskräftigen Satzung zur Entwicklung eines Mischgebietes und eines Sondergebietes für Betreutes Wohnen wird nicht mehr verfolgt. Zielsetzung ist nunmehr die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Für die Gemeinde ist es wichtig, in Admannshagen weitere Möglichkeiten für die Absicherung des Eigenbedarfs der Wohnbevölkerung zu schaffen. Derzeit besteht keine Möglichkeit den Eigenbedarf zur Ansiedlung und Entwicklung innerhalb des Ortsteils Admannshagen abzudecken. Anfragen aus der einheimischen Bevölkerung bestehen, sich im Ortsteil Admannshagen niederzulassen.

Mit dieser geplanten Entwicklung gemäß der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 werden die grundsätzlichen Ziele der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 zur Entwicklung von Wohnnutzungen konsequent weiterverfolgt. Mit den Zielsetzungen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes wird den heutigen Anforderungen an die Entwicklung dieser Fläche Rechnung getragen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt durch die Realisierung des Bebauungsplanes den derzeitigen städtebaulichen Missstand durch ortuntypische Hallen zu beseitigen und ein abgerundetes städtebauliches Gefüge im Ortsteil Admannshagen zu entwickeln.

Dabei wird ein gleichartiges Maß baulicher Nutzung gemäß vorhandener Wohnbebauung berücksichtigt. Im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung erfolgt eine Reduzierung der Baumasse. Mit der kleinteiligen Bebauung durch Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern kann ein weicher Übergang in die offene Landschaft vorbereitet und dauerhaft gesichert werden.

Der Ortsteil mit bereits vorhandener Bebauung an der Mitteldorfstraße wird mit den südlich gelegenen Flächen innerhalb des vorliegenden Plangebietes verbunden.

In gewisser Weise ist dieser Plan, wenigstens teilweise, einer Innenentwicklung gleichzusetzen, da umfangreiche Flächen entsiegelt werden und einer neuer Nutzung zugeführt werden. Dabei wird die bisher vorhandene störende und unmaßstäbliche Nutzung durch eine nichtstörende und kleinmaßstäbige Bebauung, wie sie für die Ortslage typisch ist, untersetzt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist der Auffassung, dass die heutigen Ansprüche an die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet durch die veränderten Planungsziele besser berücksichtigt werden. Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände kann auch der weiterhin bestehende Bedarf an Baugrundstücken abgedeckt werden.

In der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht weiterhin ein Bedarf an der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 in Admannshagen und der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 werden bzw. Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Eigenbedarfs für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen geschaffen.

Der Bedarf entsteht im Wesentlichen durch Interessen der einheimischen Bevölkerung in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 wird ein Teil des ermittelten Eigenbedarfs für das Gesamtgebiet der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen realisiert.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 wird die Absicherung des Eigenbedarfs im Ortsteil Admannshagen berücksichtigt.

Auch im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 wurden mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/ Rostock Abstimmungen hinsichtlich Wohnraumentwicklung geführt. Dabei wurde durch das Amt festgestellt, dass mit der Realisierung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 und der Realisierung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der langfristige Wohnungsbedarf bis 2020 abgedeckt werden kann. Zur Absicherung des Eigenbedarfs wird die Aufstellung und Umsetzung der Ziele gemäß Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen dringend erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine umfassende Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander – durchgeführt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern lassen sich für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich zwischen dem Oberzentrum Rostock und dem Mittelzentrum Bad Doberan.
- Die Bundesstraße B 105 führt als überregionale Straßenverbindung durch das Gemeindegebiet.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.
- Nördlich und westlich des Gemeindegebietes schließen sich Vorbehaltsgebiete für Tourismus an.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Mittleres Mecklenburg/Rostock“ (RREP MM/R) beurteilt:

- Die Gemeinde befindet sich im Fremdenverkehrsentwicklungsraum. In den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen, ausgewogen entwickelt werden. Damit soll gleichzeitig ein Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung geleistet und Entwicklungsimpulse für den betreffenden Ländlichen Raum gegeben werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Fremdenverkehrs und der Erholung zu beachten. Dabei ist auf eine landschaftsschonende Gestaltung in besonderem Maße hinzuwirken.
- Im Gemeindegebiet ist ein Eignungsraum für Windenergienutzung südwestlich von Admannshagen ausgewiesen.
- Zwischen den Ortschaften Admannshagen und Bargeshagen bzw. Bargeshagen und Bad Doberan sowie Bargeshagen und Rostock sind zur Verhinderung bandartiger Siedlungsstrukturen und einer raumordnerisch bedenklichen Ausweitungen der Ortslagen Grünzäsuren dargestellt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen möchte durch Realisierung des Vorhabens in Admannshagen ihren Eigenbedarf an Wohnraum für die nächsten Jahre sichern. Die Gemeinde hat zuletzt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 in Bargeshagen rechtskräftig aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist überwiegend realisiert.

Die Entwicklung in Admannshagen ist von der Gemeinde insbesondere deshalb erwünscht, da es die Innenverdichtung einer gewachsenen Ortslage betrifft. Voraussetzung für die Realisierung von Wohnbauvorhaben im Gebiet der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 bzw. auf den Flächen, die von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind, ist, dass die vorhandenen ehemals landwirtschaftlich und derzeit gewerblich genutzten Anlagen zurückgebaut werden. Damit kann ein städtebaulicher Misstand beseitigt werden.

Die Entwicklungsabsicht ist unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Gemeinde, der zu beachtenden Haushaltsgrößen und des Bedarfs für die Eigenentwicklung hinreichend begründet. Weitere größere Bauflächen und Baugebiete stehen in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für die Wohnentwicklung derzeit nicht zur Verfügung und sind derzeit auch nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hatte sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit dem Eigenbedarf beschäftigt und hält diese Ausführungen aufrecht.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 wurden mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg / Rostock Abstimmungen hinsichtlich der Wohnraumentwicklung geführt. Dabei wurde durch das Amt festgestellt, dass mit Realisierung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 und der Realisierung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen der langfristige Wohnungsbedarf bis 2020 abgedeckt werden kann.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat in seiner Stellungnahme vom 23.03.2011 zum Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1, bezüglich der Eigenbedarfsabdeckung an Wohnbaufläche in der Gemeinde mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit der in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch den Bebauungsplan Nr. 7.1 zusätzlich ausgewiesenen Wohnbaufläche eines Allgemeinen Wohngebietes kann der raumordnerisch definierte Eigenbedarf an Wohnraum gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R (RREP MM/R), Programmsatz 4.2 (2), in der Gemeinde für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes weitgehend abgedeckt werden. Die Gemeinde hat sich mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 23.12.2008 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 beschäftigt. Die Gemeinde sollte sich mit der demografischen Entwicklung auch in der Flächennutzungsplanung dahingehend auseinandersetzen, dass der Anteil der Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre überproportional ansteigen wird und demzufolge für diese Altersgruppe auch spezieller Wohnraum vorgehalten werden soll. Entsprechend der von WIMES (Wirtschaftsinstitut WIMES, Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020 für die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock, Regionaler Planungsverband MM/R 2007) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird sich der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung in Admannshagen-

Bargeshagen von 15,3 % im Jahr 2011 auf 26,8 % im Jahr 2020 fast verdoppeln. Dies soll bei der Wohnraumplanung in der Gemeinde berücksichtigt werden.

Gerade im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 gibt es Interessenten, die Ansiedlungen für betreutes Wohnen und betreute Wohngruppen anbieten wollen. Unter diesem Gesichtspunkt sollen Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen beschäftigt. Die Festsetzungen zur Grundstücksgröße und zur Zahl der Wohnungen werden nicht geändert. Die Gemeinde war vom Landkreis angehalten, die Belange zu überprüfen. Auf die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird verzichtet. Es werden keine Flächen, auch keine einzelnen Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, vorgesehen. Eine Vorgabe zur Lage entsprechender Grundstücke ist nicht vorgesehen. Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Zahl der Wohnungen werden weiter beachtet. Die Festsetzungen werden weiterhin zur Umsetzung des Ziels herangezogen.

Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen der Regionalentwicklung des Landkreises Rostock beschäftigt. Danach wurde auf die Begründung der Notwendigkeit der veränderten Festsetzung der Baugebiete hingewiesen. Hierzu wurde auf die demographische Studie eingegangen. Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung eines Sondergebietes für betreutes Wohnen und setzt anstelle eines allgemeinen Wohngebietes fest, weil am Rand des Ortes eine Integration von entsprechenden Wohngruppen in dieser Form nicht mehr gewünscht ist. Eine Integration innerhalb des Ortes ist vorgesehen. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde auch insbesondere im Ort Bargeshagen entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, um die Problematik der älter werdenden Einwohner und die optimalen Wohn- und Lebensbedingungen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Die Regelung des allgemeinen Wohngebietes als Festsetzung ist vorgesehen. Eine gezielte Einrichtung für betreutes Wohnen oder Senioren ist im Plangebiet nicht mehr vorgesehen. Es ist eine Durchmischung der verschiedenen Altersgruppen vorgesehen, die sowohl älteren als auch jungen Menschen das nebeneinander Wohnen ermöglicht. Unter Berücksichtigung der demographischen Struktur ist davon auszugehen, dass auch insbesondere für ältere Menschen die Möglichkeit zum Wohnen in diesem Gebiet gegeben ist. Bestärkt wird dies durch mögliche und beabsichtigte Infrastruktureinrichtungen, die an der Mitteldorfstraße entstehen sollen, um Infrastruktur im Ort vorzuhalten. Eine Verbindung über den Weg der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage soll dazu dienen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind auch Belange der Hansestadt Rostock in der Stellungnahme vom 13.04.2011 angesprochen worden. In Bezug auf das Eigenbedarfspotential bezieht sich die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen nicht nur auf die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock. Die Gemeinde hat sich mit den Belangen ihrer Siedlungsentwicklung beschäftigt. Die Zahl der

Wohneinheiten wird voraussichtlich 30 innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betragen können. Die Gemeinde hält insbesondere deshalb besonders an der Zielsetzung fest, weil im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits baulich überplante Flächen einer anderen baulichen Art der Nutzung zugeführt werden sollen. Die Flächen sind bereits planungsrechtlich geregelt. Im derzeit wirksamen Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen für die Entwicklung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe (MI und die Sonderbaufläche für Betreutes Wohnen) enthalten. Die Gemeinde schafft Kapazitäten, um eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum zu gewährleisten. Es handelt sich dabei um eine Umnutzung einer bereits baulich bestanden Fläche. Somit werden Eingriffe im naturschutzfachlichen Sinne weitgehend vermieden. Bereits in den derzeit dargestellten Flächen des wirksamen Flächennutzungsplanes gab es Möglichkeiten Wohnnutzungen innerhalb der Sonderbaufläche und innerhalb des Mischgebietes zu realisieren. Mit einer Ansiedlung und dauerhaften Erhaltung von nichtstörendem Gewerbe ist in dem Bereich, der von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen berührt ist, nicht zu rechnen. Deshalb sollen die Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Ansiedlungen soll darauf geachtet werden, sozialen Bedürfnissen und dem generationsverbundenen Wohnen gerecht zu werden. Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Begehren der eigenen Bevölkerung nach Grundstücken für eine Bebauung in Admannshagen. Die Gemeinde schätzt die Siedlungsentwicklung in Admannshagen als positiv für ihre Gesamtentwicklung ein und ebenso angemessen in Bezug auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Desweiteren hat sich die Hansestadt Rostock in einer Stellungnahme vom 16.12.2011 zu den Zielen der gemeindlichen Entwicklung geäußert. Die Gemeinde bezieht sich in ihrer Abstimmung und Erörterung darauf, dass die Abstimmung mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen erfolgt ist. Die Eigenbedarfsentwicklung wird durch die Gemeinde beachtet. Aus der Abwägung übernimmt die Gemeinde folgenden Sachverhalt in die Begründung, der ihr wichtig ist:

„Für die Gemeinde ergibt sich keine Überschreitung des Eigenbedarfs. Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 sind 21 WE dargestellt. Da auch unter Berücksichtigung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes zusätzliche Kapazitäten möglich wären, hält die Gemeinde an ihrer Zielsetzung fest. Es geht um die Nachnutzung eines vorbelasteten Standortes. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt befürwortend vor. Die Belange der älteren Bevölkerungsgruppen sind entsprechend zu beachten. Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren zum Abschluss. Sie berücksichtigt bei diesem Standort den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Aufrechterhaltung der bisherigen Planungsziele unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes ist für die Gemeinde nicht realistisch. Die Errichtung einer betreuten Wohnanlage ist nicht vorgesehen. Es ist ein gemeinsames Wohnen von älteren und jüngeren Menschen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der demographischen Struktur und der Zunahme der älteren Menschen wird der Ansatz hier im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes beachtet und berücksichtigt. Da die Flächen bereits im Flächennutzungsplan enthalten

sind und für Wohnfunktionen vorgesehen sind, bleibt der Ansatz erhalten. Das Mischgebiet als solches, das im B-Plan Nr. 7.1 festgelegt ist, ist nicht mehr umsetzbar. Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist auch aus der Struktur des Ortes bzw. der Gemeinde nicht mehr gegeben. Deshalb wird das allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Die Kapazitäten werden durch Festlegung von Grundstücksgrößen und der Anzahl der Wohneinheiten geregelt. Zusätzlich ist beachtlich, dass auch Wohnkapazitäten innerhalb des betreuten Wohnens bzw. des Sondergebietes geregelt sind. Dieses Sondergebiet ist bereits mit Wohnkapazitäten belegt, die dem allgemeinen Wohnen zugeordnet werden. Die Gemeinde schöpft mit dieser Entwicklung die Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes in Bezug auf großflächigere Entwicklungen aus. Weitere Entwicklungen, auch im Rahmen der noch nicht ausgeschöpften Fläche im B-Plan Nr. 15, westliche Erweiterung, werden eher als innere Verdichtung gesehen, weil die Kapazität wenige Grundstücke ausmachen wird. Ansonsten sind Lücken innerhalb der Ortslage vorhanden, die keine raumordnerische Bedeutung entfalten.“

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist der Auffassung, dass sie eine positive Entwicklung genommen hat und letztlich der nach zu nutzende Standort zur weiteren positiven Entwicklung beiträgt. Da die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Nachnutzung beachtet sind, verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel und sieht darin eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung für ihr Gemeindegebiet.

In seiner Stellungnahme vom 14.05.2008 hatte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock mitgeteilt, dass auch bei der bisherigen baulichen Nutzung der Flächen als Mischgebiet und als Sondergebiet Betreutes Wohnen von einer überwiegenden Wohnnutzung auszugehen war. Die mit der Planänderung angezeigten Planungsziele lassen nach Ansicht der Raumordnung keine raumrelevanten Auswirkungen auf die Raum- und Gemeindestrukturen erwarten. Es wurde darauf hingewiesen, die planerische Aktivität auf die Eigenbedarfsabdeckung zu lenken. Mit Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes muss davon ausgegangen werden, dass es großflächige Wohnbaustandorte in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nicht mehr geben wird. Die Gründe dafür sind die Prognosen zur demographischen Entwicklung und die Flächensituation im Stadt-Umland-Raum Rostock. Das Planerfordernis für diesen Standort ergibt sich dadurch, dass in der Gemeinde Bedarf an Wohnraum in Admannshagen besteht. Weitere Planvorhaben bestehen in der Gemeinde nicht. In den Hauptorten der Gemeinde würde somit nun mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 auch ein Baugebiet zur Verfügung stehen, dass den Anforderungen des Eigenbedarfs gerecht werden kann. Es ist das unmissverständliche Ziel der Gemeinde weitere Entwicklungen in Admannshagen, die dem Eigenbedarf dienen, voranzutreiben. Durch die integrierte Lage, die erreicht werden kann und die Umnutzung bisher bereits bebauter Flächen sieht die Gemeinde eine positive Entwicklung und begrüßt diese Zielsetzung, die durch den Grundstückseigentümer und Entwicklungsträger unterstützt wird, außerordentlich.

In seiner Stellungnahme vom 07.12.2011 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock mitgeteilt, dass die Planung

mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich vereinbar ist (Stellungnahme vom 07.12.2011). Unter Bezugnahme auf die entsprechenden Programme werden die gemeindlichen Ziele begrüßt und unterstützt.

„Gemäß RREP MM/R ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig (Programmsatz Z 4.1(2)), wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (Programmsatz Z 4.1(3)). Mit der durch den B-Plan Nr. 7.1 zusätzlich ausgewiesenen Wohnbaufläche eines allgemeinen Wohngebietes wird der raumordnerisch definierte Eigenbedarf an Wohnraum in der Gemeinde weitestgehend abgedeckt. Eine weitere Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus ist im Stadt-Umland-Raum Rostock nur durch interkommunale Abstimmung zulässig (Programmsatz Z 3.1.2(3)). Die mit der Planung verfolgte Umnutzung/Verdichtung und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in Admannshagen ist insbesondere im Sinne der raumordnerischen Zielsetzungen des bereits o. g. Programmsatzes 4.1(3) - Innen- vor Außenentwicklung - positiv zu bewerten.“

Die Gemeinde handelt entsprechend. Es handelt sich hier jedoch nicht um einen neuen Standort sondern um die Umorganisation und Änderung der Zielsetzungen auf einem ohnehin planungsrechtlich vorbereiteten Standort für die Bebauung.

4.3 Zielsetzungen gemäß Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sind die Flächen des Plangebietes als Mischgebiet sowie als Sonderbaufläche (ohne Zweckbestimmung) dargestellt. In südlichen Bereichen ist darüber hinaus Schutzgrün und für einen kleinen Bereich im Osten Grünfläche dargestellt.

Zielsetzung mit der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und von Grünflächen.

Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen aufgestellt. Innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen gemäß den Zielen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 dargestellt.

Die Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen führt das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich, für den auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen aufgestellt wird, durch. Die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits mit dem Vorentwurf beteiligt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Zielen der Flächennutzungsplanung steht.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 schafft die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im südlichen Bereich der Ortslage Admannshagen. Dieser Bereich wird derzeit durch ortsuntypische Hallen, die unter den heutigen Ansprüchen kaum noch für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, geprägt. Mit Realisierung der Planvorhaben erfolgt die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes.

Die ursprünglichen Ziele für den Bereich der 3. Änderung bestanden in der Entwicklung von Mischgebieten und von Sonstigen Sondergebieten für Betreutes Wohnen (Betreuungs- und Heimstätte). Damit war bereits ein höherer Wohnanteil verbunden. Die Wohnanteile könnten etwa mit 50 bis 60 % innerhalb des Mischgebietes und vollständig innerhalb des SO-Gebietes untergebracht werden. Dabei ist sicherlich beachtlich, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Wohnanteile für die Funktion des Sonstigen Sondergebietes als Betreuungs- und Heimstätte, z.B. für Gemeinschaftsräume, Küche, Personalräume usw., gebunden wären.

Die Zielsetzung für Betreutes Wohnen gemäß rechtskräftigem Plan wird nicht mehr verfolgt. Zielsetzung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Auch innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bestehen ausreichend Möglichkeiten, um für die Altersgruppe über 65 Jahren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dafür ist nicht die gesonderte Festsetzung von Betreuten Wohnungen erforderlich.

Die Ausnutzungskennziffern hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen sind in der rechtskräftigen Fassung wie folgend definiert. Innerhalb der Mischgebiete sind Traufhöhen von 4,50 m bei Dachneigungen von 40 bis 46° zulässig. Im SO-Gebiet sind Traufhöhen von maximal 6,50 m bei Dachneigungen kleiner 46° zulässig. Somit könnten im planungsrechtlichen Sinne durchaus zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

Nunmehr besteht das Ziel für den Bereich der 3. Änderung, weniger Baumasse zu entwickeln.

Die Straße zur verkehrlichen Erschließung der Neubebauung ist als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Damit soll ein verkehrsberuhigtes Wohnen entwickelt werden. Die Anbindung an die Bargeshäger Straße, Kreisstraße K9, ist so herzustellen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden und Sichtverhältnisse in beide Richtungen in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Die Grundstücke sollen vollständig für die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern vorbereitet werden. Sie werden in ausreichender Größe mit mindestens 550 m² im Norden des Plangebietes und mindestens 700 m² im

Süden des Plangebietes festgesetzt. Dabei sind jedoch auch verschiedene Größen für Grundstücke vorstellbar, um unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden.

Eine Einbindung in den freien Landschaftsraum insbesondere in östliche sowie südliche Richtung erfolgt durch Anpflanzungen. Dadurch wird ein klar abgegrenzter Ortsrand geschaffen.

Bei Abgang der ortsuntypischen Pappelbestände im Süden des Plangebietes sollen diese durch heimische standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die Anforderungen an die Rodung von Gehölzen werden entsprechend im Aufstellungsverfahren durch Bilanzierung der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Auch im Übergang zur vorhandenen Ortslage werden Grünflächen zur Aufwertung des Ortsbildes sowie als Aufenthaltsbereiche berücksichtigt. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat dabei berücksichtigt, die festgesetzten Grünflächen im südlichen Teil des Plangebietes durch Flächen, die für die Landwirtschaft festgesetzt werden, zu ersetzen.

Durch den Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die künftige Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden. Es ist Ziel der Gemeinde, ein Wohngebiet zur Deckung des weiteren Eigenbedarfs an Wohnungen bzw. Wohngebäuden zu entwickeln.

Der Regelung von Ausgleich und Ersatz sowie der Bestimmung von Minimierungsmaßnahmen kommt durch Festlegung entsprechender Maßnahmen besondere Bedeutung zu. Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erfolgt eine abschließende und rechtsverbindliche Regelung.

Die Planungsziele lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Erschließung,
- Gestalterische Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild,
- Regelung zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse,
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hatte sich mit der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zum Standort zu beschäftigen.

Es ging insbesondere darum, die fortschreitende Umwandlung vom Mischgebieten in allgemeine oder reine Wohngebiete zu prüfen, da dadurch die Standortsuche für Gewerbetreibende in Admannshagen-Bargeshagen immer schwieriger wird. Die Gemeinde hat sich mit den Einwänden auseinandergesetzt.

Die Gemeinde setzt sich mit dem Sachverhalt der Bereitstellung von Gewerbeflächen auseinander. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass in Mischgebieten nicht die typische Form von Gewerbe angesiedelt werden kann. Hier sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Insofern ist dies für die Gemeinde hier nicht das Ziel. Die Gemeinde entwickelt diesen Bereich unter dem Gesichtspunkt des Wohnens; eine Durchmischung, wie

sie der Gesetzgeber für Mischgebiete vorsieht, ist an dem Standort nicht mehr gewünscht und dauerhaft realisierbar. Der Erhalt der bisherigen Struktur ist auch nicht städtebaulich als geordnete Struktur zu bewerten. Deshalb hat die Gemeinde ihr Ziel verändert. Es ist das Ziel, klare städtebauliche Strukturen zu schaffen. Die Gewerbetreibenden sollen im Gewerbegebiet angesiedelt werden. Die ansonsten für Mischgebiete typischen Gewerbe können sich im Dorfzentrum ansiedeln. Die am Standort vorhandenen Gewerbebetriebe wären eher als Gewerbebetriebe nach § 8 Baunutzungsverordnung zu beurteilen; sie wären somit nicht als Betriebe nach § 6 Baunutzungsverordnung zu betrachten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.2, WA2 und WA3.2 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

Innerhalb der Gebiete WA1.1 und WA3.1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1.2, WA2 und WA3.2 sind somit die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um:

- Nr. 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4, Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5, Tankstellen.

Innerhalb der Gebiete WA1.1 und WA3.1 wird eine andersartige Festsetzung getroffen. Hier werden nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 ausgeschlossen und für unzulässig erklärt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bereiche für Beherbergungsbetriebe nicht geeignet sind und nicht gewünscht sind, dass Anlagen für Verwaltungen nicht notwendig sind und die Notwendigkeit auch für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen an diesem Standort nicht gegeben ist. Unter Berücksichtigung des Standortes an der Bargeshäger Straße soll die Möglichkeit der Ansiedlung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe erhalten bleiben. Deshalb wird hier keine weitergehende Regelung getroffen. Somit können nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Ansiedlungen vom Grundsatz her erfolgen können. Um jedoch die Entscheidungsmöglichkeiten offen zu halten, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit geregelt. Eine allgemeine Zulässigkeit ist nicht Ziel der Gemeinde.

Trotz des Ausschlusses von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in den Gebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3.2 geht die Gemeinde davon aus, dass freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

Mit den als zulässig geregelten Nutzungen bestehen hinreichend Möglichkeiten zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Die Zahl der Vollgeschosse,
- die Grundflächenzahl, GRZ,
- die maximale Traufhöhe, TH_{max},
- die minimale Traufhöhe, TH_{min},
- die maximale Firsthöhe, FH_{max},
- die maximale Oberkante der Gebäude, OK_{max},
- die zulässigen Dachneigungen, DN.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan (Teil A) in der Nutzungsschablone enthalten bzw. werden durch den Text (Teil B) getroffen.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,3 entspricht den Ausnutzungskennziffern für ländlich geprägte Räume. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden. Die Hauptbaukörper dürfen jedoch nur in den dafür festgesetzten Flächen mit Baugrenzen errichtet werden. Somit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Bebauung innerhalb der künftigen Grundstücke.

Innerhalb des Plangebietes wird geregelt, dass sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude errichtet werden können.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die neue Bebauung in das Ortsbild eingebunden wird und die Anforderungen an modernes Wohnen berücksichtigt werden.

6.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise als zulässig geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Durch die festgesetzten Baugrenzen bestehen hinreichend Möglichkeiten zur Teilung der Grundstücke und Anordnung der Gebäude. Die Baugrenzen werden für die Gebiete nicht gebäudebezogen festgesetzt, so dass ausreichend Variabilität gesichert wird. Durch die Festsetzung der

Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird jedoch eine zu dichte Bebauung ausgeschlossen.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1.1, WA1.2 und WA2 sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 550 m² und innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA3.1 und WA3.2 in einer Mindestgröße von 700 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind in diesen Gebieten für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung von unterschiedlich großen Baugrundstücken. Insbesondere südlich der neuen Erschließungsstraße sollen größere Grundstücke entstehen.

Die in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellten in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen und Parzellierungen sind als Orientierung zu betrachten und können im Rahmen der Realisierung des Baugebietes abweichen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl, der Umgrenzung der überbaubaren Grundfläche und der Mindestgröße der Baugrundstücke wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke in etwa gemäß der dargestellten Absicht realisiert werden.

6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.

Kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten, sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist es nicht Ziel der Gemeinde kleinere Windenergieanlagen zuzulassen, daher wird die entsprechende Festsetzung getroffen.

Die Festsetzung zur Lage von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen wird getroffen, um einen gesamtheitlichen gestalterischen Eindruck für das Baugebiet gewährleisten zu können. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen hinter der straßenseitigen Baugrenze ermöglicht die Gestaltung eines Vorgartenbereiches. Darüber hinaus wird der Straßenraum optisch nicht durch diese Gebäude eingeengt.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und auf maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Innerhalb des Gebietes soll die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten begrenzt und eingeschränkt werden. Somit kann der Nutzungsdruck auf Freiflächen und Verkehrsflächen durch die Gemeinde beeinflusst und begrenzt werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll eindeutig ausgeschlossen werden.

Dem Wohnen im Sinne eines Einfamilien- bzw. Zweifamilienhauses soll durch die Festsetzung entsprechend Rechnung getragen werden. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen zulässig.

Somit kann auch innerhalb der Einzelhäuser jeweils eine Einliegerwohnung errichtet werden, um auch sozialen Zwecken und Anforderungen an generationsverbundenem Wohnen hinreichende Rechnung zu tragen.

6.6 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.

Die Sichtflächen werden an der Bargeshäger Straße, an der Kreisstraße festgesetzt, um eine gesicherte Ausfahrt aus dem Plangebiet zu gewährleisten.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in den Gebieten festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) umfassen das Recht der Anlieger, diese Flächen zu befahren sowie das Recht der Träger der Ver- und Entsorgung, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zu sichern. Die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt durch die Eintragung von Baulasten.

6.8 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt.

Die Traufhöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° maximal 4,00 m betragen. Die Firsthöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° maximal 9,50 m betragen.

Die Traufhöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung bis 25° maximal 7,00 m und muss mindestens 6,00 m betragen. Die Oberkante darf für diese Gebäude maximal 7,00 m betragen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die Traufhöhe, die Firsthöhe und die Oberkante des Gebäudes werden jeweils ab Oberkante Fertigfußboden gemessen. Die Oberkante ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Es ist der höchste Punkt der Dachaußenhautflächen.

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

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° definiert. Für Gebäude mit einer Dachneigung kleiner 25° wird die Kubatur durch die Festsetzung von minimaler und maximaler Traufhöhe sowie von maximaler Oberkante der Gebäude bestimmt. Die Festsetzungen der Traufhöhen und der Oberkante für Gebäude lassen auch die Errichtung von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern, z.B. Pultdächern, zu.

Ziel der Gemeinde ist jedoch, dass Gebäude mit flachgeneigten Dächern ausschließlich zweigeschossig errichtet werden. Daher wird für diese Gebäude die minimale Traufhöhe festgesetzt.

Ziel der Gemeinde ist die Einbindung der kompakter wirkenden Gebäude mit flachgeneigten Dächern in das städtebauliche Bild. Daher liegt die maximale Oberkante für diese Gebäude unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe für Gebäude mit Steildächern.

6.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Schornsteine sind nach VDI 3781 Blatt 4¹ an Dächern mit Neigungen größer 20° in der Nähe des Firstes (oberes Drittel) hochzuführen und müssen diesen mindestens um 40 cm überragen. Die Mündungen der Schornsteine müssen umgebungsbedingt mindestens 1 m höher sein als die Oberkanten der höchsten Nachbarfenster, die sich im Einwirkungsbereich (15 m) des Schornsteines befinden.

¹Die VDI Richtlinien 3781 Blatt 4 „Ausbreitung luftfremder Stoffe in der Atmosphäre; Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen (Ausgabe November 1980) sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Bad Doberan - Land, Bauamt, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan eingesehen werden.

6.10 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen
 - als Straßenverkehrsfläche,
 - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - öffentlicher Parkplatz,
 - verkehrsberuhigter Bereich,
 - Parkplatz.
- Grünflächen
 - Öffentliche Parkanlage,
 - Private und öffentliche Schutzpflanzungen,
 - Private Obstwiese.
- Flächen für die Landwirtschaft.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (S-Sichtflächen),
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LBP),
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 für das Gebiet Admannshagen-Dorfmitte – südlicher Bereich.

- Kennzeichnung von künftig entfallenden Darstellungen, Kennzeichnung von Rodungen.
- Kennzeichnung von in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen.
- Kennzeichnung von Geh- und Radwegen innerhalb von Grünflächen.

6.11 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 3,73 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung		darin enthalten	GFL-R
		Baugrenze	
Bauflächen	≈ 22.340 m²	15.036,2 m ²	267 m ²
Allgemeine Wohngebiete			
WA1.1	1.509 m ²	955 m ²	
WA1.2	2.510 m ²	1.567 m ²	
WA2	5.854 m ²	4.016,9 m ²	
WA3.1	1.258 m ²	599 m ²	65 m ²
WA3.2	11.209 m ²	7.899,2 m ²	64 m ²
			138 m ²
Grünflächen	≈ 7.505 m²		
Öffentliche Parkanlage	2.030 m ²		
Private Obstwiese	1.348 m ²		
Private Schutzpflanzung	2.500 m ²		
Öffentl. Schutzpflanzung	569 m ²		
Öffentl. Spielplatz	1.058 m ²		
Verkehrsflächen	≈ 3.700 m²		
Planstraße A		511 m ²	
Planstraße B		2.083 m ²	
Parkplatz P1 an Planstraße B		91 m ²	
Parkplatz P2 an Planstraße B		56 m ²	
Gesonderter Parkplatz P3		471 m ²	
Vorhandene Bargeshäger Straße		361 m ²	
Geh- und Radweg		126 m ²	
Fläche für die Ver- und Entsorgung (Regenwasserrückhaltebecken)		740 m²	
Fläche für die Landwirtschaft		2.830 m²	
Gesamtfläche		37.115 m²	

Zur Veranschaulichung erfolgt eine Gegenüberstellung der Flächenbilanzen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 und der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7.1.

	3. Änderung	3. Änderung korrigiertes Kataster	rechtskräftige Satzung
Bauflächen	(21.985 m²) (WA-Gebiete)	22.340 m²	21.265 m² (SO-, MI-Gebiete)
Grünflächen	(8.020 m²)	7.505 m²	13.140 m²
Verkehrsflächen	(3.700 m²)	3.700 m²	2.880 m²
Flächen für die Ver- und Entsorgung (Regenwasserrück- haltebecken)	(750 m²)	740 m²	
Flächen für die Landwirtschaft	(2.830 m²)	2.830 m²	
Gesamtfläche	(37.285 m²)	37.115 m²	37.285 m²

Schlussfolgerung:

Die Abweichung im Verfahren kommt durch die Verwendung der ALK nach Vermessung durch den ÖbVI zustande.

7. Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Die Gemeinde verzichtet auf zu strenge Reglementierungen, um den zukünftigen Bauherrn ein größeren Gestaltungsspielraum für die Gebäude einzuräumen. Insbesondere ist es Ziel glänzende und spiegelnde Materialien auszuschließen, um damit optische Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Dächer

Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden. Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind Einfriedungen in einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind je Grundstück wenigstens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Die Festsetzung zu Stellplätzen wird getroffen, um ausreichend Angebot für den ruhenden Verkehr zu sichern und den Straßenverkehr für den fließenden Verkehr freizuhalten.

Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt aus westlicher Richtung über die Bargeshäger Straße, Kreisstraße K9. Zur Erschließung der Grundstücke wird die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Bargeshäger Straße erforderlich. Diese neue Straße mündet im Osten des Plangebietes in eine Wendeanlage, so dass die geordnete Ein- und Ausfahrt für das Plangebiet gesichert werden kann.

Die neue Erschließungsstraße wird in zwei Teilabschnitte gegliedert, wobei für den Bereich (Planstraße A) im direkten Anschluss an die Bargeshäger Straße ein breiterer Ausbau empfohlen wird. Die Verkehrsfläche ist in einer Breite von 9,50 m festgesetzt. Dabei wird eine Ausbaubreite von 5,50 für die Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg von 1,70 m und einem 0,30 m breitem Sicherheitsstreifen sowie einem einseitigem Grünstreifen von 2,00 m empfohlen. Letzterer kann insbesondere im Übergangsbereich zur

Kreisstraße zur Überquerung der Fahrbahn auf die westliche Fahrbahnseite auch als 1,70 m breiter Gehweg mit einem 0,3 m breiten Sicherheitsstreifen vorgesehen werden. Im weiteren Abschnitt (Planstraße B) wird für die Verkehrsfläche eine Breite von 7,70 m festgesetzt. Der Ausbau der Planstraße ist mit einer Fahrbahn von 4,75 m vorgesehen. Einseitig ist ein Fußweg in einer Breite von 1,7 m zu berücksichtigen. Auf der einen Seite ist ein Sicherheitsstreifen von 0,3 m vorgesehen. Auf der anderen Seite ist ein Sicherheitsstreifen, in dem auch Gehölze gepflanzt werden können, in einer Breite von 0,95 m vorgesehen. Im Bereich der Grünstreifen und des Sicherheitsstreifens stehen ausreichend Nebenflächen für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsschilder zu Verfügung.

Die Flächen für die Realisierung der Wendeanlage im Osten des Plangebietes werden mit einem Durchmesser von 24,00 m berücksichtigt. Darin sind auch die Überhangbereiche beachtet.

Die Anforderungen an die Müllentsorgung werden dadurch beachtet, dass die Straßen in entsprechender Breite von 5,5 m und 4,75 m vorbereitet werden. Das Zuparken der Wendeanlage ist auszuschließen. Die Gemeinde schafft drei Parkplätze im östlichen Bereich des Plangebietes, um die Anforderungen an den ruhenden Verkehr entsprechend zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung des Planes ist berücksichtigt, dass die Fahrbahnbreite von mindestens 3,55 m sowie die Kurvenradien und die Tragfähigkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge gewährleistet werden können. Im Zuge der technischen Planung ist dies entsprechend zu beachten.

Die neuen Wohngrundstücke werden durch Grundstückszufahrten von der Erschließungsstraße verkehrlich angebunden. Für südlich gelegene Grundstücke, die teilweise in zweiter Reihe liegen, wird die verkehrliche Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen gesichert. Für diese Grundstücke in zweiter Reihe stehen innerhalb des Straßenraumes ausreichend Flächen zur Verfügung, um am Tag der Entsorgung die Müllbehälter so bereitzustellen, dass keine Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs zu erwarten sind.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind die Ausführungsplanungen (Lageplan Straßenbau) beim Landkreis Bad Doberan für die fachliche Stellungnahme vorzulegen.

Durch untere Verkehrsbehörde des Landkreises Bad Doberan wird eine Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht in Aussicht gestellt. Für eine Verkehrsberuhigung wird für das Plangebiet die Tempo 30-Zone empfohlen. Im Zuge der Erschließungsplanung des Plangebietes sind die dafür erforderlichen Abstimmungen mit der Behörde zu führen und die erforderlichen Anträge sind einzureichen.

8.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der Bedarf an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken abzudecken. Entlang der neuen Erschließungsstraße werden Flächen zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen festgesetzt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde berücksichtigt, dass es vorteilhafter ist, die

Parkplätze im öffentlichen Bereich nördlich der Planstraße zum WA 1-Gebiet hin, vorzusehen. Entsprechend wurden die Festsetzungen des Planes angepasst. Darüber hinaus werden weitere Möglichkeiten für Flächen des ruhenden Verkehrs in der Eingangssituation im Abstandsstreifen zwischen der Bargeshäger Straße zu den Wohngebieten festgesetzt. Der Bedarf an Parkplätzen im öffentlichen Bereich kann somit abgesichert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind ausreichend Parkplätze vorgesehen. Dies erfolgt zum einen am Eingangsbereich, im nördlichen Bereich der Planstraße B im mittigen Plangebiet und im östlichen Bereich durch Festsetzung von drei weiteren Parkplätzen. Der erforderliche Umfang an Parkplätzen wird bereitgestellt. Für die östlichen Bereiche wird der Mindestumfang abschließend abgesichert und geregelt. Für mittige Bereiche wurde im Zusammenhang mit der Regelung der Zufahrt zu Grundstücken auf zwei Parkplätze verzichtet. Hiermit ergibt sich somit ein Ausgleich der Zuordnung. Der Umfang an Flächen für den ruhenden Verkehr wird jedoch ausreichend gesehen, da für die vorgesehenen Grundstücke 28 Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen.

8.3 Geh- und Radwege

Entlang der neuen Erschließungsstraße wird die Herstellung eines einseitigen Gehweges empfohlen. Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen der Behörde bezüglich der sicheren Querung der Kreisstraße beschäftigt. Westlich der Kreisstraße verläuft ein gemeinsamer Fuß- und Radweg. Beidseits der Planstraße A können aus Sicht der Gemeinde Gehwege berücksichtigt werden. Diese Gehwege werden entsprechend mit Aufweitungen bis an die Kreisstraße herangeführt und lassen Aufstellflächen für Fußgänger und Radfahrer zum Überqueren der Kreisstraße zu. Durch Festsetzungen werden sowohl nördlich als auch südlich der Fahrbahn an der Planstraße A entsprechende Aufstellmöglichkeiten berücksichtigt. Somit werden durch die Gemeinde Voraussetzungen für eine sichere Querung der Planstraße A geschaffen.

Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird ein Geh- und Radweg mit Anbindung an die neue Straße bis zur Grünfläche festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist die Weiterführung dieses Weges durch die Grünfläche bis zur Mitteldorfstraße. Für die Befestigung von öffentlichen Wegen werden im Text-Teil B keine Festsetzungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass nur Wege zulässig sind, die wasserdurchlässig sind. Die Wege können wassergebunden oder gepflastert hergestellt werden.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortslage Admannshagen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Innerhalb der Ortslage befinden sich Haltepunkte der Busbetriebe.

Die räumlich nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG befinden sich in Bad Doberan und in Parkentin. Über den Bahnhof in Bad Doberan ist die Anbindung an das übergeordnete Schienennetz möglich.

9. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der technischen Erschließung des Plangebietes werden die erforderlichen Erschließungsvereinbarungen vor Satzungsbeschluss mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen (u.a. mit dem Zweckverband Kühlung, mit den Stadtwerken Rostock) abgeschlossen.

Der Zweckverband Kühlung hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Geltungsbereich eine Hausanschlussleitung DN 50 PE verläuft. Desweiteren sind Grundstücksanschlussleitungen für Schmutzwasser für das Flurstück 93/16 vorgestreckt. Ein Anschluss an die in der Bargeshäger Straße verlaufende Regenwasserleitung existiert nach den Bestandsunterlagen nicht. Der Anschluss an vorhandene Anlagen ist im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen. Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung der Erschließungsplanung zu führen.

Der ZVK wird dem Erschließungsträger einen Vertrag in Anlehnung an § 124 BauGB anbieten. Die Anlagen zur Erschließung innerhalb des Bebauungsplanes sind durch den Investor herzustellen. Nach Fertigstellung der Anlagen werden diese kostenlos durch den ZVK übernommen. Im Rahmen des Vertrages ist geregelt, dass nach den Satzungen des ZVK ein Anschlussbeitrag zu zahlen ist.

Adäquate Lösungen und Vereinbarungen werden auch von den übrigen Ver- und Entsorgern im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Absicherung der Ver- und Entsorgung beachtet.

Zur Absicherung der Belange der Ver- und Entsorgung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / eine Baulast am nördlichen Plangebietsrand bzw. der Bebauung im nördlichen Planbereich bis zur Mitteldorfstraße zu sichern; die Gemeinde beabsichtigt hier in das Eigentum zu gelangen, um eine öffentliche Fläche für einen Gehweg und eine Absicherung der Flächen für darunter verlaufende Leitungen zu erwirken.

9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung „Kühlung“ (ZVK) mit Sitz in Bad Doberan mit Trinkwasser versorgt.

Durch die Herstellung von neuen Leitungen und Anlagen mit Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen wird das Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes angeschlossen. Anschlusspunkt für die herzustellende Versorgungsleitung innerhalb des Plangebietes ist die vorhandene Versorgungsleitung DN 150 AZ in der Bargeshäger Straße. Die Dimensionierung der zu verlegenden Leitung ergibt sich aus der Wasserbedarfsermittlung.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trinkwasser sind mit dem Zweckverband abzustimmen und vertraglich zwischen Zweckverband und dem Erschließungsträger/ Bauherren zu regeln. Die erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind

durch den Erschließungsträger/ Bauherrn herzustellen und dann an den Zweckverband zu übergeben. Diese Vorgehensweise ist entsprechend im Erschließungsvertrag zu regeln.

Der ZVK hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes eine Hausanschlussleitung DN 50 PE vorhanden ist. Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des Zweckverbandes erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger/ Bauherr die anfallenden Kosten zu tragen.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden.

9.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung erfolgt für das Plangebiet durch die Herstellung neuer Leitungen mit Anbindung an die vorhandenen Leitungen. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eventuell eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 notwendig. Die Verlegetiefe ist bei 0,60 m bis 0,80 m vorgesehen. Innerhalb des öffentlichen Bauraumes stehen hinreichend Flächen für die Verlegung von Leitungen zu Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG vorhanden. Diese sind nachrichtlich gemäß der Bestandsunterlagen in der Planzeichnung dargestellt.

Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Die Bestimmungen der DIN VDE 0105, 0210, 0211 0298 und DIN 1998 bei Kreuzungen und Näherungen sind einzuhalten.

9.3 Gasversorgung

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

Die Stadtwerke Rostock haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung die gasseitige Anbindung an das bestehende Netz möglich ist. Der Anbindepunkt ist die vorhandene Gasleitung DN 100 PE (PN 1) auf der östlichen Seite der Kreisstraße K9. Insofern ein Anschluss der geplanten Neubebauung innerhalb des

Plangebietes vorgesehen ist, sind im Zuge der Erschließungsplanung Abstimmungen, u.a. bezüglich Trassenfreihaltungen innerhalb der Verkehrsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 sowie zu gegebenenfalls erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Bepflanzungen, mit dem Versorgungsunternehmen zu führen.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Verlauf einer Trassenvariante der geplanten Erdgas-Hochdruckleitung „Baltic Gas Interconnector“. Diese ist nachrichtlich gemäß der Stellungnahme der GDMcom, die in Vollmacht der Verbundnetz Gas AG handelt, in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Trassenvariante liegt außerhalb des Plangebietes, daraus ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine Erfordernisse im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. In der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Satzung bestehen. Anforderungen an Sicherheitsabstände wurden nicht mitgeteilt. Die Gemeinde berücksichtigt somit keine zusätzlichen Anforderungen für diese Leitungen. Sollte es zu dem Bau der Leitungen kommen, sind die Anforderungen bzw. die örtlichen Gegebenheiten, die sich durch diese Festsetzungen der Satzungen ergeben, zu berücksichtigen. Ohnehin besteht bereits die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für diesen Bereich. Eine wesentliche Veränderung der Zielsetzungen der Gemeinde ergibt sich durch die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 nicht. Die Gasleitung ist somit an die vorgegebenen Rahmenbedingungen anzupassen.

9.4 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Die Deutsche Telekom hat mitgeteilt, dass keine Einwände und Bedenken bestehen und bereits Telekommunikationsanlagen im Randbereich des Plangebietes vorhanden sind (Stellungnahme vom 21.11.2011).

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten der zuständigen Niederlassung der Telekom mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kabelnetz für die Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Die Telekom ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen, um die tatsächlichen Leitungsverläufe von vorhandenen Anlagen berücksichtigen zu können.

9.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist durch die Freiwillige Feuerwehr Admannshagen-Bargeshagen sichergestellt. Ein Stützpunkt der gemeindlichen Feuerwehr befindet sich in Bargeshagen.

Zu Feuerlöschzwecken werden natürliche Wasserfassungen, Teich an der Mitteldorfstraße, für das Plangebiet berücksichtigt. Darüber hinaus wird zusätzlich eine Fläche für Regenwasserrückhaltung, die an der Bargeshäger Straße festgesetzt wird, zu Vorsorgezwecken für die Absicherung des Löschwasserbedarfs berücksichtigt. Somit geht die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen davon aus, dass ausreichend der Löschwasserbedarf abgesichert werden kann.

Gemäß der TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle maximal 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein. Die Löschwasserwerte müssen gemäß der Richtwerte für den Löschwasserbedarf für 2 Stunden gewährleistet werden. Wasserentnahmestellen für eine Löschwasserversorgung müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

Der ZVK hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Bereitstellung von Löschwasser über das Versorgungsnetz des ZVK nicht möglich ist.

Bei der Planung der Straßen sind Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen zu berücksichtigen. Ein schnelles An- und Abfahren muss gewährleistet sein. Die Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,50 m aufweisen. Der Anfahrtsweg muss für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein. Die dargestellten Anforderungen werden im Rahmen der technischen Planung/ der Erschließungsplanung beachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Anforderungen für die Absicherung der Löschwasserbereitstellung und der Anforderungen der Feuerwehr.

Der Bedarf an Löschwasser soll durch Entnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken und aus dem Teich an der Mitteldorfstraße gesichert werden. Die entsprechenden Zuwegungen werden entsprechend beachtet und geregelt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen nimmt den Hinweis des ZVK in Bezug auf einen fehlenden natürlichen Zulaufes zum Löschwasserspeicher auf. Die Schaffung einer Einspeisemöglichkeit aus dem Trinkwassernetz wird überprüft, um bei längeren niederschlagsarmen Perioden die Verdunstungs-/Versickerungsverluste ausgleichen zu können (Speicherdefizit).

9.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK) gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Der ZVK hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Grundstücksanschlussleitungen für

Schmutzwasser vorgestreckt sind. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die Anbindung an vorhandene Anlagen durch die Herstellung neuer Leitungen in Richtung Bargeshäger Straße gesichert. Die vorhandenen Anlagen sind entsprechend zu erweitern. Über Freigefälle-, Druckrohrleitungen und Pumpstationen erfolgt die Ableitung zur Kläranlage Bad Doberan – Walkenhagen.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind mit dem Zweckverband abzustimmen und durch den Erschließungsträger/ Vorhabenträger und dem Zweckverband vertraglich zu regeln.

Die erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch den Erschließungsträger/ Bauherrn herzustellen und dann an den Zweckverband zu übergeben. Diese Vorgehensweise ist entsprechend im Erschließungsvertrag zu regeln.

9.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Innerhalb des Baugebietes anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist getrennt vom Abwasser abzuleiten. Innerhalb des Baugebietes anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird als gering verschmutzt beurteilt, daraus leitet sich kein besonderer Handlungsbedarf ab. Die untere Wasserbehörde des Landkreises hat mitgeteilt, dass bei Einleitung überschüssigen Niederschlagswassers in die örtliche Vorflut bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ihre Überlegungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers präzisiert. Die Gemeinde berücksichtigt im westlichen Teil des Plangebietes Flächen für ein Regenwasserrückhaltebecken, das gleichzeitig zur Bereitstellung von Löschwasser dienen soll. Die Geländeverhältnisse, mit einem leichtabfallenden Gelände von Ost nach West, lassen dies zu. Gemäß Anforderungen des Landkreises ist das Regenwasserrückhaltebecken als Löschwasserteich herzustellen und zu nutzen. Die ausreichende Löschwasserversorgung auch in der trockenen Jahreszeit muss gewährleistet sein.

Der ZVK hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass ein Anschluss an die Regenwasserleitung in der Bargeshäger Straße nach den Unterlagen des ZVK derzeit nicht besteht. Jedoch besteht eine Regenwasserleitung DN 300 Beton in der Bargeshäger Straße – hinsichtlich der abzuleitenden Menge sind Abstimmungen mit dem ZVK im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen. Die Einbindung des Überlaufs aus dem Regenwasserrückhaltebecken ist in die Leitung in der Bargeshäger Straße vorgesehen.

Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Regenwassers werden mit dem Landkreis und dem ZVK abgestimmt. Anbindemöglichkeiten ergeben sich in westliche Richtung zur Bargeshäger Straße über das Regenwasserrückhaltebecken und in nördliche Richtung zur Mitteldorfstraße; diese Möglichkeiten sollen genutzt werden.

Für nicht versickerbares Niederschlagswasser ist die Ableitung in die Vorflut im Mitteldorf vorzusehen. Für die Ableitung sind Leitungen in der Bargeshäger Straße zu nutzen bzw. sind neue Leitungen, z.B. innerhalb des geplanten Geh- und Radweges, entsprechend herzustellen.

Der hydraulische Nachweis/ die hydraulische Berechnung der Aufnahmefähigkeit des Teiches (örtlichen Vorflut) sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

Der Wasser- und Bodenverband „Hellbach-Conventer Niederung“ hat mitgeteilt, dass im Rahmen der Erschließungsplanung die geplante Einleitung von Regenwasser über ein Regenwasserrückhaltebecken und die Leitungen des ZVK in das Gewässer II. Ordnung Nr. 15 mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband konkret abzustimmen ist.

Zur Absicherung des Leitungsverlaufs zwischen dem nördlichen Plangebiet und der Mitteldorfstraße erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / eine Baulast oder durch Sicherung des Eigentums an Fläche für die Gemeinde, um hier einen Geh- und Radweg herzustellen und darunter die verlaufenden Leitungen zu berücksichtigen.

Mit Realisierung von Planvorhaben, im Rahmen der Erschließung, ist sicherzustellen, dass auf angrenzenden bzw. benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen eine effektive Wasserregulierung gewährleistet ist. Sollten Altanlagen von Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) aufgefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. In diesem Fall ist das Baugebiet z.B. durch einen Fangsammler, der um das Gebiet gelegt wird, zu sichern.

Der Wasser- und Bodenverband hat mitgeteilt, dass es sich teilweise um drainierte Flächen im Plangebiet handelt. Diese Anlagen sollten unbedingt bei der weiteren Planung beachtet werden; insbesondere gilt das für die vorgesehene Bepflanzung am südlichen Rand des Plangebietes. Die Drainpläne werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.

Entsprechend der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach-Conventer Niederung“ erfolgt die Abstimmung zur Einleitung des Regenwassers über das Rückhaltebecken und die Leitungen des ZVK in das Gewässer II. Ordnung Nr. 15; deshalb werden die Belange im Rahmen der technischen Planung abgestimmt. Der Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes, dass die drainierten Flächen und entsprechenden Anlagen zu beachten sind, wird berücksichtigt; dies wird insbesondere für die Bepflanzung am südlichen Rand des Plangebietes beachtet.

Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des

Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

9.8 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. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

Die Abfallbehälter der Grundstücke, die über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden, sind an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Privatstraßen werden nicht von Müllfahrzeugen angefahren; es handelt sich hier um die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Deshalb sind die Müllbehälter hier am Entsorgungstag an öffentlichen Straßen bereitzustellen. Da innerhalb des Plangebietes die Erschließung über öffentliche Straßen vorgesehen ist und die Grundstücke an die öffentliche Straße angebunden werden, kann die Abfallentsorgung ordnungsgemäß erfolgen. Zur gesicherten Ver- und Entsorgung des Plangebietes, u.a. zur Ein- und Ausfahrt von Müllfahrzeugen, ist eine Wendeanlage vorgesehen. Für die Wendeanlage ist ein Durchmesser von 24 m als Verkehrsfläche festgesetzt. Die mit 24 m festgesetzte Fläche für die Wendeanlage berücksichtigt auch entsprechend die erforderlichen Überhänge für die Fahrzeuge der Müllentsorgung.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragssteller alle zusätzlichen Kosten.

9.9 Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen eines ehemaligen LPG-Stützpunktes. Durch das Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde/unter Bodenschutzbehörde, wurde zum Vorentwurf mit Datum vom 17.12.2008 eine Stellungnahme zur historischen Nutzung auf dem Grundstück bzw. auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgegeben. Die Begründung wird dahingehend ergänzt. Das überplante Grundstück ist als Altlastverdachtsfläche mit der Kennziffer 50-01-02 im Altlastenkataster des Landkreises enthalten. Auf diesem Grundstück wurde seit ca. 1963 ein LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle und weiteren Nebeneinrichtungen (Öllager, Ölgrube, Waschplatz, etc.) betrieben. Für das Gelände liegen drei Gutachten vor:

1. Erste orientierende Beprobung von ausgewählten landwirtschaftlichen Altlastverdachtsstandorten im Territorium des Landkreises Bad Doberan / H.S.W. Ingenieurbüro für angewandte und Umweltgeologie mbH vom Februar 1992.

2. Ergebnisbericht / ehemalige Betriebstankstelle des Vorbesitzers.../ beratende Geologen zu Höne und Klußmann aus dem Jahr 1993.
3. Ergebnisdarstellung Technikstützpunkt der ehemaligen LPG „Empor“ in 18211 Admannshagen / Geologisches Büro Dr. Tiedt und Cie GmbH vom 15.11.2004.

Während in den ersten Gutachten noch Kontaminationen durch den ehemaligen Betrieb belegt waren, geht das letzte Gutachten auf geringe, tolerable Belastungen ein. Auf das letzte Gutachten wird hier Bezug genommen. Zur Beurteilung von möglichen Altlasten wurde im Jahr 2004 „Orientierende Erstuntersuchung“ durch das Büro Dr. Tiedt & Cie GmbH, Rostock erstellt.

In der Ergebnisdarstellung wird ausgeführt, dass auf dem Gelände eine Betriebstankstelle mit unterirdischen Kraftstofftanks vorhanden war. Die Zapfzäulen wurden zurückgebaut und die Erdtanks durch den TÜV Rostock ordnungsgemäß stillgelegt. Mit Betonplatten sind die ehemalige Betankungsfläche, Waschplatz und Hofbereich versiegelt. Eine Betongrube zum Auffangen von Altöl befindet sich in der Werkstatthalle. Darüber hinaus ist ein Absetzbecken für das Tagwasser sowie die überdachte Fundamentplatte des ehemaligen Ölfasslagers vorhanden.

In der Schlussfolgerung und hinsichtlich des Handlungsbedarfs wird ausgeführt:

„...“
Im Bereich der ehemaligen Tankstelle, Tankanlage, Waschplatz, Ölfasslager und Ölgrube sind durch Handhabungsverluste Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in den Boden gelangt. Die versickerten Mengen sind jedoch als geringfügig anzusehen, da sie keine zusammenhängenden oder relevanten Bodenkontaminationen verursacht haben. Da bei der „Orientierenden Erstuntersuchung“ nur stichpunktartig vorgegangen wurde, ist nicht auszuschließen, dass trotz sorgfältiger Auswahl von Bohransatzpunkten, kleinere nicht entdeckte Bodenkontaminationen existieren.

Für den Untersuchungsstandort besteht aus gutachterlicher Sicht kein Erfordernis, Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung einzuleiten. Sollte bei Erdarbeiten durch Mineralöl kontaminierter Boden angetroffen werden, ist von einem Sachverständigen zu entscheiden, welche Maßnahmen erforderlich sind.“

Der Landkreis Rostock hat darauf hingewiesen, dass nun eine sensible Nutzung geplant wird. Aus diesem Grund hat der Landkreis auf weitere, umfangreichere Untersuchungen der ehemals gewerblich genutzten Fläche hingewiesen, die auch die östlich gelegenen Bereiche einschließen (Auffüllungsflächen). Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat vor Abschluss des Planverfahrens durch Vertrag sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) im Plangebiet geregelt sind. Abstimmungen hierzu wurden mit dem Vorhabenträger/Erschließungsträger verbindlich geführt. Im Vertrag wird die Verantwortung des Vorhabenträgers verankert.

Die Gemeinde hat durch Vertrag geregelt, dass die Altlastenproblematik durch den Vorhabenträger entsprechend zu realisieren und zu betrachten ist. Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde und dem Landkreis sind somit fernzuhalten. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass

unter Berücksichtigung des Gutachtens kein Erfordernis besteht, Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung einzuleiten. Die Gemeinde berücksichtigt jedoch die Ansprüche an das allgemeine Wohnen, die sich von der jetzigen Nutzung unterscheiden und weist den Vorhabenträger entsprechend auf die Problematik hin. Für den jetzigen Stand der Planung werden die Anforderungen als ausreichend erfüllt betrachtet.

Für die gutachterlichen Prüfungen sind die Anforderungen der Bodenschutzbehörde entsprechend im Zuge von gutachterlichen Prüfungen abzustimmen und zu berücksichtigen, so dass die Anforderungen erfüllt werden, die von der Behörde gestellt werden. Im Stellungnahmeverfahren wurde darauf hingewiesen durch die Behörde:

„Durch eine Gefährdungsabschätzung eines bei der Untersuchung von Altlastverdachtsflächen sachkundigen Ingenieurbüros ist nachzuweisen, dass die geplante Nutzung als Wohngrundstück nicht im Widerspruch zu den von der Gesamtanlage gegebenenfalls ausgehenden Belastungen steht. Mittels einer historischen Recherche ist zu ermitteln, ob weitere Schwerpunkte als die oben genannten vorhanden sind. Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

Die Untersuchungen sollen die ehemals gewerblichen Flächen, die auch die östlich gelegenen Bereiche (Auffüllungsflächen) einschließen, berücksichtigen.

Der Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde, hatte in ihrer Stellungnahme vom 21.11.2011 Bedenken hinsichtlich der mangelnden Aufklärung der bodenschutzrechtlichen Situation im Bebauungsplangebiet geäußert und eine Gefährdungsabschätzung gefordert. Mit Datum vom 23.07.2013 wurde ein Gutachten „Orientierende umwelttechnische Untersuchung B-Plan Nr. 7.1 / 3. Änderung, Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Baugebiet am Ellernbruch und Mitteldorf, 18211 Admannshagen“ vom Ingenieur- und Sachverständigenbüro SakostaUCH vorgelegt. Der Gutachter kommt zu der Aussage, dass der Untergrund der untersuchten Bereiche altlastenfrei ist, die Bebaubarkeit möglich ist und gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß § 34 BauGB möglich ist. Diese Einschätzung wurde auch noch durch Schürfe im Bereich der ehemaligen Tankstelle bestätigt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es deshalb keine Einwände mehr gegen den Bebauungsplan bei der Beachtung folgender Hinweise:

Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltamt ist zu informieren. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Zur Umsetzung dieser Forderung wird ein Hinweis im Text (Teil B) berücksichtigt.

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens auftreten, ist die Vorgehensweise gemäß Text Teil B unter IV.3 zu beachten.

10. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

10.1 Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung

An das Plangebiet grenzen im Süden bzw. Südosten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind und hinzunehmen sind.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

10.2 Lärmimmission

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat das Fahrzeugaufkommen auf dem für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 relevanten Admannshäger Damm Nord überprüft. Für den Bereich des Admannshäger Dammes beträgt der DTV2025 = $2.788 + 2.495 = 5.283$ Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 3,4 %. Ausgehend von den Umrechnungsfaktoren der RLS-90 für Gemeindestraßen und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowie Gussasphalt/Splittmastixasphalt/Asphaltbeton als Fahrbahnbelag ergeben sich folgende Beurteilungssituationen bei freier Schallausbreitung (ORW = Orientierungswert DIN 18005-1, IGW = Immissionsgrenzwert Verkehrslärmschutzverordnung / 16. BImSchV):

- Einhaltung des ORW von 55 dB(A) bzw. des IGW von 59 dB(A) am Tag in der Außenwohnbereichshöhe 2,0 m ab einem Abstand von 35 m bzw. 20 m zur Straßenmitte.

Da sich die Grundstücke in einem Abstand von wenigstens 20 m von der Fahrbahnmitte bis zur westlichen Grundstücksgrenze und im Maximum in einem Abstand von 45 m bis 55 m mit der östlichen Grundstücksgrenze zur mittleren Fahrbahn befinden, kann davon ausgegangen werden, dass in Teilen des Grundstücks die Anforderungen der DIN 18005-1 eingehalten werden können. Wenigstens die Anforderungen der 16. BImSchV werden in allen Grundstücksteilen eingehalten.

- Einhaltung des ORW von 55 dB(A) bzw. des IGW von 59 dB(A) am Tag in der 1. Obergeschosshöhe 5,5 m ab einem Abstand von 40 m bzw. 25 m zur Straßenmitte.

Unter Berücksichtigung des Mindestabstandes der westlichen Baugrenze zur Fahrbahnmitte der Bargeshäger Straße von 25 m kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für die überbaubaren Flächen im Westrand des Plangebietes eingehalten werden können. An den Seitenfronten von

Gebäuden und an den straßenabgewandten Gebäudeseiten können auch die Werte der DIN 18005-1 eingehalten werden.

- Einhaltung des ORW von 45 dB(A) bzw. des IGW von 49 dB(A) in der Nacht in der 1. Obergeschosshöhe 5,5 m ab einem Abstand von 60 m bzw. 35 m zur Straßenmitte.

Unter Berücksichtigung dieser Werte wird darauf orientiert, die Öffnungen von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern vorzugsweise an der Ost- bzw. an der Nord- oder Südseite vorzusehen, somit an der straßenabgewandten bzw. an den Seitenfronten von Gebäuden. Ansonsten sind die Anforderungen an die Lärmpegelbereiche entsprechend zu beachten.

Für Grundstücke, die sich in einem Abstand von mehr als 60 m zum Admannshäger Damm / der Bargeshäger Straße befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten und sogar unterschritten werden können. Es handelt sich damit um Grundstücke, die im wesentlichen in der 2. Reihe in Bezug auf die Bargshäger Straße hin, entstehen.

Nachfolgende Festsetzungen werden deshalb im Text Teil B Bestandteil des Bebauungsplanes, um dauerhaft gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu bewahren und zu gewährleisten:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Maßnahmen zur Grundrissgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109² erforderlich.

Folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden festgesetzt:

- Lärmpegelbereich III: für Abstände von 40 m zur Straßenmitte der Bargeshäger Straße.

Nachweise zum Schallschutz sind gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen und Voraussetzung für die Errichtung baulicher Anlagen. 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; somit an den straßenabgewandten Gebäudeseiten oder an den Seitenfronten von Gebäuden.

Ersatzweise müssen diese Räume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen versehen werden.

Die Gemeinde hatte hier ursprünglich dargelegt, dass die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu führen sind. Unabhängig von der Wahl des Verfahrens sind die Nachweise des ausreichenden Schallschutzes vor Errichtung baulicher Anlagen jeweils zum Gegenstand der Bauunterlagen zu machen (Bauantrag, Bauanzeige, ...). In jedem Falle ist der Nachweis in den relevanten Bereichen zu erbringen, dass ausreichender Schallschutz gesichert ist und der Unterlage für das Bauvorhaben entsprechend beizufügen. Die Festsetzung ist somit in Bezug auf das Bauvorhaben zu beachten und zu korrigieren.

²Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Bad Doberan - Land, Bauamt, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan eingesehen werden.

Für die Sicherung von Außenwohnbereichen innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III wird festgesetzt, dass diese bei Beachtung freier Schallausbreitung in einem Abstand von wenigstens 35 m zur Bargeshäger Straße oder bei geringerer Entfernung nur auf den der Bargeshäger Straße abgewandten Gebäudeseite im Schallschatten von Gebäuden zulässig sind. Die Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch auf den der Bargeshäger Straße zugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn Einfriedungen, die Schallschutzfunktion übernehmen, zwischen Bargeshäger Straße und dem Außenwohnbereich errichtet werden.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) bzw. des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) am Tag für die Außenbereichshöhe von 2,00 m wird ab einem Abstand von 35 m bzw. 20 m zur Straßenmitte eingehalten. Da die Grundstücke sämtlich mit ihrer östlichen Abstandsfläche einen Abstand von mindestens 45 m zur Fahrbahnmitte einnehmen, ist gewährleistet, dass sogar Werte, die der DIN 18005-1 entsprechen, eingehalten werden können. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass Abstandsflächen durch Grün bzw. Regenwasserrückhaltebecken zur Bargeshäger Straße geschaffen wurden. Zusätzlich werden Formulierungen für die Ausgestaltung von Außenwohnbereichen in den textlichen Festsetzungen getroffen. Dadurch sichert die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse durch Festsetzungen ab.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung der Vorhaben innerhalb des Bereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden/ Bau- und Kunstdenkmale

Die für Denkmalschutzbelange zuständigen Behörden haben mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale vorhanden sind und keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden.

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

Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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).

13. Hinweise

13.1 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie anfallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG.

13.2 Munitionsfunde

Gemäß der Auskunft des Munitionsbergungsdienstes (MBD) liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

13.3 Zeitraum und Kostenzuteilung für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger realisiert. Die Regelung dazu erfolgt im Erschließungsvertrag. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.

13.4 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 Landrat des Landkreises 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltamt ist zu informieren. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

13.5 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern hat mitgeteilt, dass keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern enthalten sind.

13.6 Anpflanzung bzw. Ersatzgeldzahlung für die Rodung von Bäumen

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Plangebietes werden Rodungen von Bäumen erforderlich. Für die Kompensation der Eingriffe sind Anpflanzungen von Bäumen vorzunehmen bzw. Ersatzgeldzahlungen zu leisten. Dies betrifft die Anpflanzung bzw. Ersatzgeldzahlung für 105 Bäume gemäß Bilanzierung.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan; Festsetzungen gelten derzeit gemäß Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für den östlichen Teil der Ortslage Admannshagen. Anstelle der bisherigen Zielsetzung zur Entwicklung eines Mischgebietes und eines Sondergebietes für Betreutes Wohnen, ist nunmehr die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen beabsichtigt durch die Realisierung des Bebauungsplanes den derzeitigen städtebaulichen Missstand durch ortuntypische Hallen zu beseitigen und ein abgerundetes städtebauliches Gefüge im Ortsteil Admannshagen zu entwickeln.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind in der Begründung Teil 1 in den Abschnitten 3 und 5 dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Admannshagen, östlich der Kreisstraße K9, innerhalb eines derzeit gewerblich genutzten Bereiches.

Nördlich des Plangebietes grenzen private Gärten, östlich eine Obstplantage und südlich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft an. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 wird im Westen durch die Bargeshäger Straße, die Kreisstraße K9 begrenzt:

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,7 ha. Die Flächen sind überwiegend bebaut.

Detaillierte Darlegungen zum naturräumlichen Bestand enthält die Eingriffs-Ausgleichsermittlung im Umweltbericht, Abschnitt 4.4.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wird der planungsrechtliche Stand zugrunde gelegt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen bezieht sich auf die nördlich an den Geltungsbereich der 3. Änderung angrenzenden Flächen. Die bisherigen Planungsziele innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

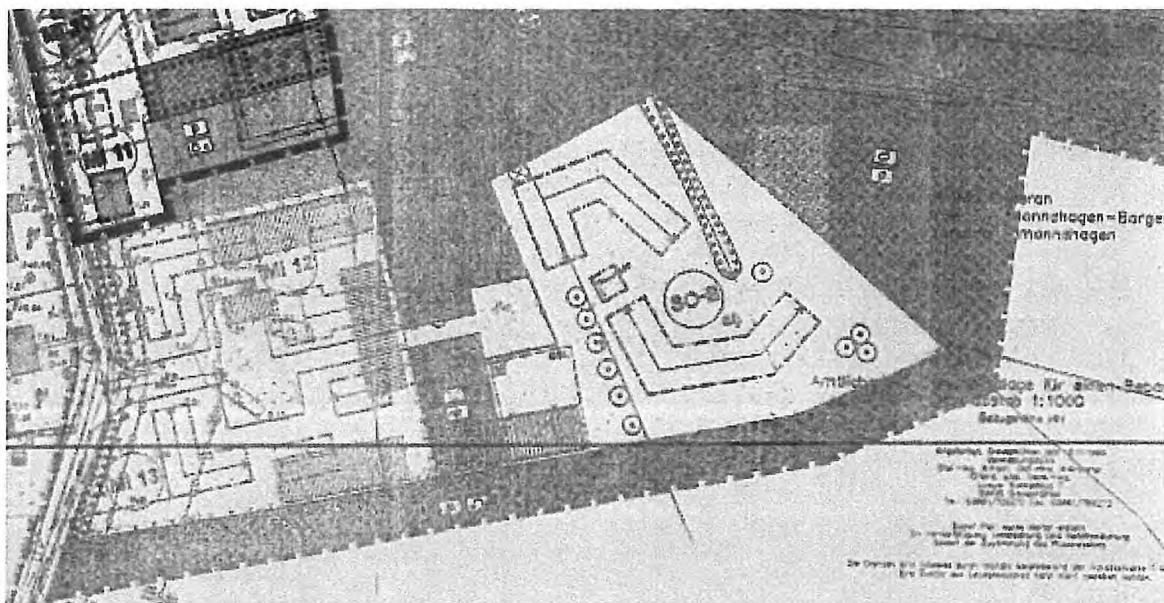


Abbildung: Bisherige Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 7.1

Auf den überwiegenden Flächen des Änderungsbereiches sind keine anderen, als bisher zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Gegenüber den bisherigen Planungszielen werden konzeptionelle Änderungen vorgenommen. Grünflächen werden im nördlichen Teil des Plangebietes in zentraler Lage zugunsten von WA-Gebieten reduziert. Im westlichen Teil des Plangebietes, zur Kreisstraße K 9 hin, werden Grünflächen und Flächen für die Versorgung im Abstandsbereich zwischen Kreisstraße und Baugebiet berücksichtigt. Die private Grünfläche im Süden des Plangebietes wird reduziert. Die Gemeinde hatte auf Belange der Landwirte reagiert, Flächen für die Landwirtschaft nur in zwingend erforderlichem Umfang für andere Nutzungsarten zu berücksichtigen.

Die Breite der privaten Grünfläche im südlichen Plangebiet wird auf 7 m reduziert um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche zu reduzieren. Damit wird dem Grundsatz des §15 Abs. 3 des BNatSchG Rechnung getragen:

„(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Die geplanten Nutzungen sind in der Begründung Teil 1 Punkt 3 und 5 detailliert erläutert.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht unter dem Abschnitt 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

In der Begründung Teil 1 unter Punkt 4. sind zu berücksichtigende übergeordneter Planungen bereits darlegt. Nachfolgend wird daher nur auf relevante, bisher nicht aufgeführte übergeordnete Planungen eingegangen.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Gemäß § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Vom Vorhaben sind keine gemäß §20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Biotope betroffen.

Bei den Gehölzen im Plangebiet handelt es sich zum Teil um gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Aufgrund der geplanten Ausweisung von Wohngebieten werden Rodungen, insbesondere von Pappeln erforderlich. Es wurden Ausnahmeanträge nach § 18 NatSchAG M-V gestellt. Durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock wurde die entsprechende Naturschutzgenehmigung erteilt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter der Umwelt beziehen sich auf die Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber der rechtskräftigen Fassung.

Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 ist aufgrund der neusten Erkenntnisse zur Erarbeitung der **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** und auch aufgrund des neuen Konzeptes vorgesehen, eine Neubilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie für den Bereich der 3. Änderung vorzunehmen. Im Rahmen der Bilanzierung wird der derzeitige Bestand zu Grunde gelegt. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen und auf vorgesehene Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogene, unterschiedliche Untersuchungsräume. Auswirkungen auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere beziehen sich konkret auf das Plangebiet.

Die zu berücksichtigenden Wirkzonen, sind unter 4.4 Eingriffs-Ausgleichsermittlung des Umweltberichtes dargelegt.

Der Untersuchungsraum zur Ermittlung der bestehenden und zu erwartenden Lärmemissionen wird im Zusammenhang mit der Verkehrslärberechnung festgelegt. Die Ergebnisse und erforderliche Schutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Schutzanspruch ist gemäß der Umgebung vorgegeben. Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

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

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

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

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die bisherige Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Ergebnisse der nachfolgend genannten Unterlagen:

- Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen,
- Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1,
- Erfassung der Fledermäuse als Zuarbeit zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 1. 3. Änderung, der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen (LK DBR), Gutachterbüro Henri Hoppe, Dorfstraße 14, 23948 Hof Gutow, Februar 2011 (faunistisches Gutachten),
- Verkehrslärberechnung, Volker Ziegler, Ingenieurbüro für Schallschutz, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln, August 2011 (Verkehrslärberechnung).
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung , Büro Froelich & Sporbeck Potsdam, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.2010 (Leitfaden Artenschutz)

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist im Bereich des Vorhabenstandortes nur anteilig möglich.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

„Betroffenheit“ wird mit „Beeinträchtigung“ gleichgesetzt

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	planungsrechtlicher Stand: Entwicklung von Mischgebieten und von Sonstigen Sondergebieten für Betreutes Wohnen, mittlere Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum;	Bebauung und Entwicklung von Wohngebieten; Reduzierung von Pflanzflächen, Reduzierung und Verlagerung von Grünflächen (siehe auch Abschnitt 2 des Umweltberichtes); unerhebliche Auswirkungen auf den Erholungsraum;
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange	erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes	planungsrechtlicher Stand: Entwicklung von Mischgebieten und von Sonstigen Sondergebieten für Betreutes Wohnen ;geringe- mittlere Bedeutung 2 Fledermausarten wurden festgestellt.	veränderte Planungsziele bewirken aufgrund der zusätzlichen Bebauung und der Reduzierung der Pflanzfläche zusätzliche Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes und erfordern zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen; Ermittlung unter 4.4 des Umweltberichtes; Artenschutzrechtliche Belange werden durch entsprechende Maßnahmen beachtet (siehe Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes).
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes	planungsrechtlicher Stand: Versiegelung/ Siedlungsböden, mit geringer Bedeutung ;	veränderte Planungsziele bewirken aufgrund der zusätzlichen Versiegelung weitere Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches; Ermittlung unter 4.4 des Umweltberichtes; Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens bewirkt Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort.
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	-	-
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen	-	-
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-	-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	nicht betroffen	siehe a1)	siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	-	veränderte Planungsziele bewirken keine zusätzlichen Auswirkungen
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Lärmemissionen von der Bargeshäger Straße	Verkehrslärmberechnung wurde durchgeführt; Maßnahmen zum Schutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Begründung Teil 1, Abschnitt 10 und Text Teil B). Entlang der Kreisstraße werden Regenwasserrückhaltebecken und Stellplätze vorgesehen, somit wird der Abstand zwischen Straße und Wohnbebauung vergrößert.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen	-	-
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen	-	-

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *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)“ *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 (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *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 nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Eventuelle Vergrämungen von Brutvögeln- insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten- bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes wurde eine Untersuchung der Artengruppe der Fledermäuse beauftragt und vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde weiterhin eine Einschätzung der Besiedelung durch Gebäudebrüter, insbesondere Schwalben vorgenommen. Die Ergebnisse der „Erfassung der Fledermäuse als Zuarbeit zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7. 1. Änderung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen (LK DBR)“, Gutachterbüro Henri Hoppe, Dorfstraße 14, 23948 Hof Gutow, Februar 2011 (faunistisches Gutachten), werden in den Artenschutzbericht übernommen. Das Gutachten wird den zuständigen Behörden zur Verfügung gestellt.

I alle wildlebenden Vogelarten

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Vorhabenstandortes können, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, Arten des Siedlungsraumes vorkommen oder brüten. Die Brutplätze können sich im Bereich der vorhandenen Gehölze befinden. An bzw. in den Gebäuden wurden im Zusammenhang mit der Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse keine Mehl-, bzw- Rauchschnalben oder andere Gebäudebrüter festgestellt. Das Potential des Vorkommens von Gebäudebrütern ist demnach sehr gering.

Der Plangeltungsbereich ist lediglich als Teilhabitat anzusehen, da das Gesamthabitat auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störernpfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten- Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumannsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artnane	dt. Artnane	Relevanz im Plangebiet
Gefäß-pflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Apium repens	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	
	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	Lurionum natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weich-tiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	
	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
	Leucorrhinia	Sibirische	
	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine entsprechenden Eichenbestände vorhanden sind ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Bevorzugte Baumarten sind Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer. Da von diesen Baumarten nur jeweils wenige, jüngere Exemplare vorhanden sind, ist das Vorkommen nahezu ausgeschlossen.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet keinen optimalen Lebensraum dar.
	Bufo calamita	Kreuzkröte	
	Bufo viridis	Wechselkröte	
	Hyla arborea	Laubfrosch	
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
	Rana arvalis	Moorfrosch	
	Rana dalmatina	Springfrosch	
	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
	Triturus cristatus	Kammolch	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Kriech-tiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Infolge der Lage zwischen Bebauung und Verkehrsflächen kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lacerta agilis	Zauneidechse	Infolge der Biotopaustattung kann ein Vorkommen der Art nahezu ausgeschlossen werden. Das Potential wird weiterhin durch einen hohen Prädatorendruck gemindert.
Meeres-säuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fleder-mäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Bei den Untersuchungen wurden Detektornachweise und Sichtbeobachtungen von zwei Fledermausarten (<i>Breitflügel-fledermaus</i> und <i>Zwergfledermaus</i>) erbracht. Diese nutzen das Untersuchungsgebiet als Bestandteil des Jagdrevieres. Die Quartiere befinden sich offensichtlich auch im Gebäudebestand(Nr. 2 und 3) des Untersuchungsgebietes (siehe nachfolgende Fotos aus dem faunistischen Gutachten). Eine Betroffenheit der Artengruppe ist gegeben.
	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	
	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
	Myotis myotis	Großes Mausohr	
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	
	Nyctalus noctula	Abendsegler	
	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	
Land-säuger	Castor fiber	Biber	-
	Lutra lutra	Fischotter	-
	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Geeignete Frei- bzw. Gehölzflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Geeignete Gehölzflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Bei Vorhandensein der Art wäre keine Betroffenheit gegeben.

der Anlage von Gehölzflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
I alle wildlebenden Vogelarten, Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
Die potentiell vorkommenden Arten sind häufige Arten des Siedlungsraumes. Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch KFZ getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG liegt demnach nicht vor. Da ausschließlich häufige, störunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten sind, werden baubedingte Verlärmungen, voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen verursachen. Um die potentiell vorkommenden Arten beim Brüten oder bei der Aufzucht nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind Gehölzabnahmen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen....)Somit können Brutvögel, die in den vorhandenen Sträuchern oder Bäumen brüten, während der Brutzeit geschützt werden. Der Verweis auf den einzuhaltenden §39 (5)Nr. 2 BNatSchG wird in den Text Teil B zum	

Bebauungsplan aufgenommen. Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten können mit der o.g. Maßnahme ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange wildlebender Vogelarten werden nicht tangiert.	
Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV	
<i>Breitflügel- fledermaus und Zwergfleder- maus</i>	Diese nutzen das Untersuchungsgebiet als Bestandteil des Jagdrevieres. Die Quartiere befinden sich offensichtlich auch im Gebäudebestand (Nr. 2 und 3) des Untersuchungsgebietes Da die Gebäude 2 und 3 eine Bedeutung als Wochenstuben einnehmen, ist der Abriss dieser Gebäude nur im Zeitraum von September bis März vorzunehmen. Der Abbruch der Gebäude 2 und 3 darf erst erfolgen, wenn die Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse nicht mehr erfolgt. Dies ist durch eine Begehung des Gebäudes vor dem Abbruch zu belegen. Damit werden die Belange des § 44 Abs.1 und Abs. 2 Nr.1 BNatSchG beachtet. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu einem Quartierverlust der Zwergfledermaus. Dieser Quartierverlust ist durch den Anbau geeigneter Quartiere am Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Plangebietes oder alternativ an Gebäuden im Umfeld vor dem Abbruch der Gebäude zu kompensieren. Für den Anbau an Bäumen sind zu verwenden: - 1 Stück Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW (z.B. SCHWEGLER) - 3 Stück Fledermaushöhle 1FE mit dreifacher Vorderwand (z.B. SCHWEGLER) - 3 Stück Fledermausflachkasten 1FF (z.B. SCHWEGLER) Alternativ können Quartiersteine verwendet werden, die an Fassaden von Gebäuden angebracht werden. Der Nachweis über die Anbringung der Quartiersteine bzw. der Fledermauskästen ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen und vorzulegen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme* ist in einem Monitoring (im allgemeinen 3 Jahre lang) zu prüfen. Damit werden die Belange des § 44 Abs. Nr.3 BNatSchG beachtet. Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IVa der Richtlinie 92/43/EWG können unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht tangiert.

*An CEF-Maßnahmen werden im Allgemeinen folgende Anforderungen gestellt:

Der ständige Ausschuss „Arten-und Biotopschutz“ (StA, 2009) führt zu CEF-Maßnahmen Folgendes aus:

*„Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Zulassungsentscheidung z. B. im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu fixieren. Sie müssen artspezifisch ausgestaltet sein und dienen der ununterbrochenen und dauerhaften Sicherung der **ökologischen Funktion** von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Geeignet sind beispielsweise die qualitative und quantitative Verbesserung bestehender Lebensstätten oder die Anlage neuer Lebensstätten in räumlichem Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte. Sie müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein.*

*Eine **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist wirksam**, wenn:*

- 1. die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Eingriff oder Vorhaben nicht aufgibt oder*
- 2. die betroffene Art eine im räumlichen Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.*

Die grundsätzliche Eignung des Standortes der Maßnahmen muss im Rahmen der Zulassungsentscheidung dargelegt werden.“ (Leitfaden Artenschutz)

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.
- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**



Die Fledermaus-Ersatzquartiere sind fachgerecht an den Bäumen zu befestigen und dauerhaft zu erhalten.
Alternativ können Quartiersteine verwendet werden, die an Fassaden von Gebäuden angebracht werden.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme wird im Rahmen der Überwachung gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring, mit 1 Begehung pro Jahr vorzunehmen. Wird das Entwicklungsziel nicht erreicht, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde andere, bzw. zusätzliche Maßnahmen abzustimmen und das Monitoring ist um weitere 3 Jahre zu verlängern.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden.

Der Quartierverlust der Zwergfledermaus kann durch CEF Maßnahmen ausgeglichen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population potentiell vorkommender Fledermäuse.

Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben

zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Admannshagen. Die südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich (ACS) genutzt. Westlich des Gebietes befindet sich Bargeshäger Straße (OVL), die teilweise in den Geltungsbereich integriert ist, und die anliegenden Wohnbebauung (OEL) begrenzt. Die Straße führt in südlicher Richtung bis Bargeshagen weiter und bindet dort an die B 105. Auf der Ostseite der Straße wurde eine Baumreihe (BRJ) neu angelegt. Westlich der Straße sind Hecken aus heimischen Gehölzarten (BHF) angelegt worden. Diese sind auch teilweise in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.2- der den Siedlungsbereich westlich der Bergeshäger Straße und südlich der Poststraße regelt, integriert. Zwischen den Heckenabschnitten und der Straße verläuft ein asphaltierter Geh- und Radweg (OVF).

Die nördlich liegenden Flächen werden durch Bebauung (OEL) und Gartenland (PGN) sowie teilweise auch durch Brachflächen (OBD) charakterisiert. Im Osten begrenzt eine Obstbaum-Plantage (AGO) den Geltungsbereich.

Das Plangebiet selbst wird durch gewerblich genutzte Flächen (OVW; OIG), Gartenflächen (PGZ, PGN) und dörfliche Brachflächen (OBD) bestimmt. Im westlichen Teilbereich sind großformatige Wirtschaftsgebäude (OIG) und Flächenversiegelungen (OVW) aus Ortbeton charakteristisch. Die umliegenden Flächen in diesem Bereich sind als intensiv gepflegte und artenarme Rasenflächen (PER) ausgebildet. Durch regelmäßigen Schnitt wird das Aufkommen von natürlichem Gehölzaufwuchs dauerhaft unterbunden. Neben den diversen Gras- und Kleearten sind besonders *Bellis perennis*, *Cerastium holosteoides*, *Crepis capillaris*, *Plantago major*, *Plantago lanceolata*, *Leontodon autumnalis*, *Taraxacum officinale* agg. vertreten.

Auf den östlichen Teilflächen hat sich ein Ruderalbereich entwickelt (OBD). Der Bereich wurde bzw. wird für die Lagerung von Baumaterialien, Schrott und Erdstoff genutzt. Im Bereich der Zuwegung aus Richtung Westen ist die Vegetationsstruktur artenarm und monoton ausgebildet. Teilweise ist keine Vegetation vorhanden. Es überwiegen Gräser und Stauden. Innerhalb der weniger intensiv genutzten Flächen ist neben dem Aufkommen von ruderalen Gräsern, Stauden und Hochstauden auch die Entwicklung von Gehölzen zu verzeichnen. Die Krautschicht wird dabei überwiegend aus einer ruderalen Grasflur gebildet- teilweise aber auch durch Hochstauden (z.B. Brennnessel- Giersch- Flur, Goldruten-Flur). Für den Gehölzaufwuchs sind Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*), Gemeine Eberesche (*Fraxinus excelsior*), Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weide (*Salix* in Arten) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) kennzeichnend.

Im Norden liegen teilweise intensiv genutzte Gartenflächen (PGZ, PGN) innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb der Ziergartenflächen (PGZ) sind überwiegend Rasenflächen- mit gleichartiger Artenzusammenstellung

wie die Zierrasenflächen- nachweisbar. Diese werden durch Koniferen und Zier-Gehölze ergänzt. Weiterhin sind auch Nutzgärten vorhanden. Hier werden die typischen Gemüse- und Blumenbeete durch Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne) und Ziersträucher ergänzt. Flächenversiegelungen sind durch Gartenhäuser (OEL) gegeben.

Auf der Gesamtfläche hat sich teilweise ein Gehölzbestand entwickelt bzw. wurde angepflanzt. Bestimmend sind einreihige enggepflanzte Hybrid-Pappeln (Populus-Hybriden- BBA) im Süden, Westen und Osten sowie eine Baumgruppe aus älteren Weiden (Salix alba „Tristis“, BBJ, BBA- tlw. Schutz nach §18 NatSchAG M-V). Die Weiden-Baumgruppe wird durch zwei Berg-Mammutbäume (Sequoiadendron giganteum) ergänzt. Die Hybrid-Pappeln weisen artuntypische Pflanzabstände von 2,5 bis 5,0 m auf. Weiterhin sind Gebüsche mit überwiegend nichtheimischer Artenausstattung (PHY) und jüngere Einzelbäume (BBJ in den Arten Betula pendula, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Picea abies) vorhanden. Im südlichen Anschluss an die Pappelreihe im Süden ist noch ein ca. 12 m breiter Ackerstreifen (ACL) in den Geltungsbereich integriert. Die Segetalvegetation des Ackerbereiches ist durch die intensive Nutzung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel sehr artenarm ausgebildet. Dieser Ackerstreifen wird bis zur Obstbaumplantage (AGO) im Osten fortgeführt.

Bestandsbewertung

Für jeden im Bestand vorhandenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ entsprechend der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern. Die Bewertung erfolgt in Wertstufen bis zu einer maximalen Wertstufe von 4 und ist in der Tabelle 1 dargestellt.

TABELLE 1

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Hochwertige Biotoptypen sind maßgeblich außerhalb des Plangebietes in Form der Heckenstrukturen (BHF) an der Landstraße bzw. im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7.2 ausgebildet. Die Hecken weisen ein geringes Alter auf und sind durch die Lage an der Straße bzw. an den Wohnbauflächen hohen Beeinträchtigungen unterworfen. Aus diesen Gründen wird eine untere Kompensationswertzahl von 4 verwendet.

Für die Einzelbäume, Baumgruppen und nicht verkehrswegbegleitende Baumreihen erfolgt bei Erfordernis eine gesonderte Betrachtung gemäß dem gesetzlich verankerten Baumschutz (§18 und NatSchAG M-V).

Innerhalb des Wirkbereiches liegt eine Naturnahes Kleingewässer (SE, Soll-§20 NatSchAG M-V Biotop, lfd. Nr. DBR05109) in der Feldflur. Das Soll ist von Kopf-Weiden umstanden, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme frisch beschnitten waren. Für das Soll wird ein mittlerer K-Wert von 6 verwendet.

Die Acker- und Obstbauflächen (ACS, AGO) werden intensiv bewirtschaftet. Neben dem Einsatz von Düngemittel werden diese Flächen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln belastet. Deshalb wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 gewählt.

Ein Großteil des Plangebietes wird durch Garten- und Zierrasenflächen (PER, PGN, PGZ) bestimmt. Diese erhalten eine mittlere Kompensationswertzahl von 0,3 (PER) bzw. 0,5 (PGN, PGZ). Die Gärten werden durch ihre höhere Strukturvielfalt entsprechend besser bewertet.

Bei den vorhandenen vollversiegelten Flächen (OEL, OVW, OVL, OVF, OIG) sind die Funktionen des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den Einbau von verdichtungsfähigem Material, durch Vollversiegelung oder Ablagerungen gestört. Standortheimischer Bewuchs wurde völlig unterbunden oder ist nur in Randbereichen möglich. Entsprechend gering ist auch die Bedeutung dieser Flächen für die heimische Fauna. Deshalb wird eine Kompensationswertzahl von 0,0 verwendet.

Für die Brachflächen (OBD) ist ein hoher Verschmutzungsgrad gegeben. Insbesondere die Brachflächen im Süden und Osten sind Bauschutt, Schrott und Erdaablagerungen beeinträchtigt. Im Hinblick auf den hohen Verschmutzungsgrad wird den Brachflächen ein Kompensationswert von 1 zugeordnet.

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des

Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässiger Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Wohngebiete und geplanten Straßen- und Wegequerschnitte.

Mit der Herstellung der Geh- und Radwege im südlichen Bereich wird auch in den potentiellen Wurzelbereich von Einzelbäumen eingegriffen. Aufgrund der bisher in diesem Bereich durchgeführten intensiven ackerbaulichen Nutzung wird nicht davon ausgegangen, dass direkte Beschädigungen des Wurzelsystems zu verzeichnen sind. Der Verlust von potentiellen Wurzelbereichen wird jedoch entsprechend bilanziert.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen. Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus. Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe ≥ 2 hinsichtlich der Beeinträchtigungen zu bewerten.

Weiterhin erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches eine Umnutzung der vorhandenen Acker- und Brachflächen. Bei der Umwandlung dieser Flächen ist von einem vollständigen Biotopverlust auszugehen. Die späteren Biotoptypen übernehmen jedoch ihrerseits wichtige naturräumliche Funktionen. Eingriffsrelevant ist auch der Funktionsverlust durch die Nutzung der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen und Straßennebenflächen zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Die Ausweisung von Wohngebieten mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung wird im Vergleich zur Bestandssituation eine Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes bewirken. Wesentliche Grünstrukturen des Landschaftsraumes werden nicht beeinträchtigt. Die Beseitigung der vorhandenen Pappelbaumreihen und die Herstellung einer mehrreihigen Hecke im Übergang zum freien Landschaftsraum sind positiv zu bewerten. Mit der Umsetzung der Planungsziele ist die Herstellung eines gestalteten Übergangs in den Landschaftsraum verbunden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes erfolgt deshalb keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine

sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

Für den westlichen, schon bebauten Teil des Plangebietes wird nicht von einer Erhöhung der mittelbaren Beeinträchtigungen ausgegangen. Grund hierfür sind die geringeren möglichen Emissionen eines Wohngebietes gegenüber einem Gewerbegebiet.

Im Hinblick auf den östlichen Teil stellt sich die Situation anders dar. Hier wird der bebaute Siedlungsbereich erweitert. Deshalb erfolgt für diese Flächen eine Berücksichtigung einer Wirkzone 1 mit einem Abstand von 0 bis 50 m zu den Bauflächen und einer Wirkzone 2 mit einem Abstand von 50 bis 200 m ausgewiesen. Innerhalb dieser Wirkzonen ist nur ein Soll ca. 150 m östlich des Plangebietes (Wirkzone 2) betroffen. Dieses Soll ist schon durch die vorhandenen Nutzungen und Bauflächen (Straße Mitteldorf und Sievershäger Weg) beeinträchtigt. Mit der geplanten Wohnnutzung werden diese Beeinträchtigungen deshalb nur geringfügig erweitert. Deshalb wird ein Wirkfaktor von 0,05 festgelegt.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen Baugebiete, deren Nutzung und die Nutzung der Freiflächen stellen anthropogenen Störquellen dar. Sämtliche Bereiche des Bebauungsplanes weisen nur Abstände von maximal 50 zu diesen Flächen auf. Deshalb wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In der Tabelle 3 und 4 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und

geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsg- rad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
Zierrasen (PER)	2.274	0,3	0,5	0,75	1.365
Gartenfläche (PGZ)	300	0,5	0,5	0,75	225
Brachflächen (OBD)	1.707	1,0	0,5	0,75	1.920

Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ: 3.510

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Bei zukünftig teilversiegelten Flächen wird ein Zuschlag von 0,2 verwendet, sofern diese nicht vorher versiegelt waren.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsg- rad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K-M) x KF)
Zierrasen (PER)	4.835	0,3	-0,5	0,75	-725
Gartenfläche (PGZ)	2.206	0,5	-0,5	0,75	0
Brachflächen (OBD)	5.402	1,0	-0,5	0,75	2.026

Gesamteingriff Biotopverlust in m² KFÄ: 1.301

Für die geplanten Gartenflächen und die unversiegelten Straßen- und Wegebereiche ist der Funktionsverlust in Bezug zum Bestandsbiotop Brachflächen zu bilanzieren. Es wird davon ausgegangen, dass die späteren Garten- und unversiegelten Verkehrsflächen mindestens einen Kompensationswert von 0,5 erreichen. Für die Berechnung des Funktionsverlustes wird vom Kompensationswert der Brachflächen der Kompensationswert der Garten- und unversiegelten Verkehrsflächen abgezogen.

Tabelle 5 – Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x W)
Naturnaher Tümpel	780	6	0,05	234,00

Gesamteingriff Beeinträchtigung in m² KFÄ: 234,00

Innerhalb der Wirkzonen ist nur ein Kleingewässer (SE) in der Wirkzone 2 östlich des Bebauungsplanes betroffen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsraum.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Minimierungsmaßnahme

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig und naturnah zu gestalten. Innerhalb der Parkanlage sind Wege, Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung sowie Kommunikationsflächen zulässig. Auf maximal 20 % der Gesamtfläche sind Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist parkartig und naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind Wege, Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikationsflächen zulässig. Auf maximal 20 % der Gesamtfläche sind

Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen zulässig. Die Wegeflächen sind teilversiegelt herzustellen.

Mit dieser Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert. Auf 3.245 m² erfolgt die Herstellung eines hochwertigen Biototyps. Es wird ein typischer und naturnaher Lebensraum des dörflichen Siedlungsraumes geschaffen.

Für diese Minimierungsmaßnahme wird ein Kompensationswert von 0,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Tabelle 6- Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	3.245	0,5	0,7	1.136
Gesamt	1.136			

Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Tabelle 7- Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	3.510
Biotopverlust	1.301
Wirkzone 1	0,00
Wirkzone 2	234
Minimierungsmaßnahmen	-1.136
Multifunktionaler Gesamteingriff:	3.908

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von **3.908 m²**.

Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass

Der Siedlungsbereich umfasst die intensiv genutzten Gewerbe- und Lagerflächen des Plangebietes. Hinsichtlich des Baumschutzes sind hier die Bestimmungen des §18 NatSchAG M-V für Einzelbäume und des §19 NatSchAG M-V für verkehrswegbegleitende Baumreihen und Alleen zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Abnahme von 15 geschützten Einzelbäumen vorgesehen. Maßgeblich für deren Bewertung sind die Vorgaben des § 18 NatSchAG M-V. Ein Erhalt dieser Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Der Ausgleich für die Rodungen wird entsprechend Pkt. 3.1 des Baumschutzkompensationserlasses festgelegt.

Der Ausgleich für die geplanten Rodungen ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU = 50-150 cm = 1 Stück StU > 150-250 cm = 2 Stück StU > 250 cm = 3 Stück
Baum 1- Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 157 cm, K= 8,00 m	2
Baum 2 - Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 157 cm, K= 8,00 m	2
Baum 3- Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 110 cm, K= 7,00 m	1
Baum 4- Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 157 cm, K= 10,00 m	2
Baum 5- Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 188 cm, K= 12,00 m	2
Baum 6- Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 157 cm, K= 12,00 m	2
Baum 7- Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 110 cm, K= 6,00 m	1
Baum 8- Trauer-Weide, (Salix alba „Tristis“) S= 220 cm, K= 10,00 m	2
Baum 9- Berg-Mammutbäume, (Sequoiadendron giganteum), S= 157 cm, K= 5,00 m	2
Baum 10- Berg-Mammutbäume, (Sequoiadendron giganteum), S= 126 cm, K= 6,00 m	2
Baum 11- Silber-Weide, (Salix alba-mehrstämmig) S= 126 cm, K= 10,00 m	1
Baum 12- Stiel-Eiche, (Quercus robur) S= 251 cm, K= 15,00 m	3
Baum 13- Gemeine Esche, (Fraxinus excelsior) S= 251 cm, K= 14,00 m	3
Baum 14- Gemeine Esche, (Fraxinus excelsior) S= 126 cm, K= 10,00 m	1
Baum 15- Gemeine Esche, (Fraxinus excelsior) S= 282 cm, K= 8,00 m	3
Gesamtausgleich:	29

Zum Ausgleich für die Rodung von Einzelbäumen die nach §18 NatSchAG M-V geschützt sind, müssen 15 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm gepflanzt werden.

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Für einen darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht für den Pflichtigen 14 Bäumen ein Wahlrecht, ob er zusätzliche Anpflanzungen vornimmt oder eine Ausgleichszahlung auf das Konto des Landkreises Rostock leistet. Ein Antrag nach § 18 NatSchAG M-V ist zu stellen.

Kompensationsbedarf für vorhandene Pappel-Baumreihen

Gemäß Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Erhalt der Pappel-Baumreihen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der zunehmenden Gefahr für die Verkehrssicherheit durch Ast- und Kronenabbrüche werden für die Pappel-Baumreihen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 die Planungsziele überarbeitet. Die vorhandenen Pappeln im Bereich der geplanten Wohnbauflächen und am südlichen Rand sollen gerodet werden. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde mit der Festsetzung III.1.8 für die Pappel-Baumreihen festgelegt, dass bei Abgang diese durch eine Nachpflanzung zu ersetzen sind. Dementsprechend wird für die Pappel-Bäume ein Ausgleich von 1:1 festgelegt.

Der Ausgleich für die geplanten Rodungen der Pappeln ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis gesamt
Baum 16- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 155 cm, K= 10,00 m	1
Baum 17- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 165 cm, K= 11,00 m	1
Baum 18- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 170 cm, K= 11,00 m	1
Baum 19- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 200 cm, K= 12,00 m	1
Baum 20- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 135 cm, K= 10,00 m	1
Baum 21- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 195 cm, K= 14,00 m	1
Baum 22- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 145 cm, K= 12,00 m	1
Baum 23- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 190 cm, K= 14,00 m	1

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis gesamt
Baum 24- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 70 cm, K= 5,00 m	1
Baum 25- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 210 cm, K= 14,00 m	1
Baum 26- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 200 cm, K= 14,00 m	1
Baum 27- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 200 cm, K= 14,00 m	1
Baum 28- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 205 cm, K= 14,00 m	1
Baum 29- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 155 cm, K= 14,00 m	1
Baum 30- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 220 cm, K= 16,00 m	1
Baum 31- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 260 cm, K= 18,00 m	1
Baum 32- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 235 cm, K= 18,00 m	1
Baum 33- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 260 cm, K= 18,00 m	1
Baum 34- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 195 cm, K= 16,00 m	1
Baum 35- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 160 cm, K= 14,00 m	1
Baum 36- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 190 cm, K= 14,00 m	1
Baum 37- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 220 cm, K= 16,00 m	1
Baum 38- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 145 cm, K= 10,00 m	1
Baum 39- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 220 cm, K= 16,00 m	1
Baum 40- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 130 cm, K= 9,00 m	1
Baum 41- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 190 cm, K= 14,00 m	1
Baum 42- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 200 cm, K= 14,00 m	1
Baum 43- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 180 cm, K= 14,00 m	1

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis gesamt
Baum 44- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 165 cm, K= 14,00 m	1
Baum 45- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 180 cm, K= 14,00 m	1
Baum 46- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 200 cm, K= 14,00 m	1
Baum 47- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 180 cm, K= 11,00 m	1
Baum 48- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 215 cm, K= 14,00 m	1
Baum 49- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 185 u.1,30 cm, K= 14,00 m	1
Baum 50- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 210 cm, K= 14,00 m	1
Baum 51- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 100 u.1,70 cm, K= 12,00 m	1
Baum 52- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 175 cm, K= 12,00 m	1
Baum 53- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 160 cm, K= 11,00 m	1
Baum 54- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 120 cm, K= 10,00 m	1
Baum 55- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 220 cm, K= 14,00 m	1
Baum 56- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 170 cm, K= 12,00 m	1
Baum 57- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 265 cm, K= 16,00 m	1
Baum 58- Westliche Balsam-Pappel, (Populus trichocarpa) S= 3x80 cm, K= 8,00 m	1
Baum 59- Westliche Balsam-Pappel, (Populus trichocarpa) S= 90 cm, K= 9,00 m	1
Baum 60- Westliche Balsam-Pappel, (Populus trichocarpa) S= 160 cm, K= 10,00 m	1
Baum 61- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 185 cm, K= 10,00 m	1
Baum 62- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 63- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 11,00 m	1

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis gesamt
Baum 64- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 110 cm, K= 10,00 m	1
Baum 65- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 66- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 67- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 68- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 69- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 70- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 2x125 cm, K= 10,00 m	1
Baum 71- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 72- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 140 cm, K= 10,00 m	1
Baum 73- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 110 cm, K= 10,00 m	1
Baum 74- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 157 cm, K= 10,00 m	1
Baum 75- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 145 cm, K= 10,00 m	1
Baum 76- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 157 cm, K= 10,00 m	1
Baum 77- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 220 cm, K= 10,00 m	1
Baum 78- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 173 cm, K= 10,00 m	1
Baum 79- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 188 cm, K= 10,00 m	1
Baum 80- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 2x173 cm, K= 10,00 m	1
Baum 81- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 236 cm, K= 10,00 m	1
Baum 82- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 188 cm, K= 8,00 m	1
Baum 83- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 188 cm, K= 7,00 m	1

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis gesamt
Baum 84- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 188 cm, K= 8,00 m	1
Baum 85- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 1x188 cm, 1x126 cm, K= 10,00 m	1
Baum 86- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 173 cm, K= 12,00 m	1
Baum 87- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 2x157 cm, K= 14,00 m	1
Baum 88- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 2x157 cm, K= 10,00 m	1
Baum 89- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 2x173 cm, K= 12,00 m	1
Baum 90- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 2x173 cm, K= 12,00 m	1
Baum 91- Hybrid- Pappel, (Populus x canadensis) S= 188 cm, K= 10,00 m	1
Gesamtausgleich:	76

Zum Ausgleich für die Rodung von Pappelbäumen, ist ein Ausgleich von 76 Baumpflanzungen zu erbringen. Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 76 Bäumen.

Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Ein Antrag nach § 18 NatSchAG M-V wurde gestellt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 7.1 / 3. Änderung wurde der Antrag zur Fällung von 91 Bäumen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.1 / 3. Änderung am 14.02.2013 gestellt. Der Antrag wurde durch die Behörde bearbeitet. Die Naturschutzgenehmigung ist antragsgemäß mit Nebenbestimmungen erfolgt. Die Anforderungen wurden durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen an den zukünftigen Vorhabenträger, die Firma Herr & Politz Hoch- und Tiefbau GmbH übertragen. Die Ausgleichszahlung hat vor Beginn der Arbeiten auf dem Konto des Landkreises Rostock, Zahlungsgrund 23921000, zu erfolgen. Zu den Fällungen der Bäume ist eine artenschutzfachliche Betreuung sicherzustellen.

Es wurden Auflagen erteilt. Diese werden im Einzelnen widergegeben:

1. Sollten bei den Arbeiten einzelne Besetzte Quartiere von Fledermäusen oder anderen baumbewohnende Arten aufgefunden werden, sind die

Arbeiten in diesem Bereich einzustellen und das weitere Vorgehen jeweils mit dem Artenschutzgutachter abzustimmen. Die Tiere sind durch eine Fachspezialisten zu bergen und in Ausweichquartieren zu verbringen. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) ist davon in Kenntnis zu setzen. Wenn keine nur unerheblich störende Ausführungsvariante gefunden werden kann, ist die UNB zu kontaktieren.

2. Der Gutachter hat Kompensationserfordernisse mit aufzunehmen.
3. Der Beginn der Rodungsarbeiten ist unverzüglich schriftlich bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
4. Die Ausgleichspflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Beginn der Rodungsarbeiten zu erfolgen.
5. Der Pflanzstandort und die Baumart sind vor der Pflanzung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
6. Die Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn die Pflanzung nach zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Nicht angewachsene Gehölze sind während dieser Zeit zu ersetzen.
7. Die Fertigstellung der Ausgleichspflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.
8. Die Genehmigung ist bei den Arbeiten mitzuführen und befugten Personen auf Verlangen vorzuzeigen.

Der Ausgleich für die Abnahme und Beeinträchtigung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde entsprechend dem *Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.10.2007* ermittelt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 105 Baumpflanzungen.

Nachfolgend werden die Ausgleichsmaßnahmen gesondert erläutert.

Baumpflanzungen im Gemeindebereich

Die Kompensation des Eingriffs wird teilweise durch Baumpflanzungen im Gemeindegebiet von Admannshagen-Bargeshagen erfolgen. Die Baumpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm, 3x verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen.

Die Baumpflanzungen erfolgen auf:

dem Flurstück 11, Flur 1, Gemarkung Admannshagen
1 Baumpflanzung,

dem Flurstück 131/49, Flur 1, Gemarkung Admannshagen
5 Baumpflanzungen,

dem Flurstück 90/1, der Flur 1, Gemarkung Rabenhorst
10 Baumpflanzungen,

dem Flurstück 162/1, der Flur 1, Gemarkung Rabenhorst
17 Baumpflanzungen,

dem Flurstück 161/3, der Flur 1, Gemarkung Rabenhorst
5 Baumpflanzungen und

dem Flurstück 177/3, der Flur 1, Gemarkung Rabenhorst

1 Baumpflanzung.

Zusammenfassend werden innerhalb des Gemeindegebietes 39 Baumpflanzungen durchgeführt. Die konkreten Standorte sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock festzulegen. Sofern die Baumpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht ausführbar sind, erfolgen dementsprechende Ausgleichszahlungen an den Landkreis Rostock.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1- KM 1

Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ am südlichen Plangebietsrand sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Im Übergang zum Siedlungsraum ist eine 5-reihige Hecke herzustellen und dauernd zu erhalten. Für die Bepflanzungen sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,5 m einzuhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Krautsaum oder Sukzessionsfläche zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste unter III.1.1 zu verwenden. Für diese Bereiche erfolgt in der Planzeichnung-Teil A die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Festsetzung unter III.3.1 Teil B).

Durch die getroffene Festsetzung wird auf 3.087 m² ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen. Diese Maßnahme dient dem Biotopverbund und der Schaffung eines ökologisch vielseitigen Lebensraumes. Weiterhin wird durch die Bepflanzungsmaßnahmen ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlungsflächen und freiem Landschaftsraum erreicht.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 2- KM 2

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als extensive Wiese zu entwickeln. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Es ist je angefangener 75 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Für diese Bereiche erfolgt in der Planzeichnung-Teil A die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Festsetzung unter III.3.2 Teil B).

Mit dieser Maßnahme erfolgt auf 1.705 m² die Herstellung eines hochwertigen Biototyps. Es wird ein typischer und naturnaher Lebensraum des dörflichen Siedlungsraumes geschaffen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8- Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
KM 1	3.087	1	1	0,7	2.161
KM 2	1.705	1	1	0,7	1.744
Gesamt	3.905				

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation, - Fällung von Einzelbäumen	Kompensationsflächen-äquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus: -Herstellung Streuobstwiese, -Herstellung von Gehölzbiotopen, - Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. Ersatzzahlung,
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 3.908 m² + 105 Bäume (für Rodung geschützter Einzelbäume)	Flächenäquivalent Planung 3.905 m² + Anpflanzung bzw. Ersatzgeldzahlung von 105 Bäumen

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 3 m² KFÄ kleiner, als die, des betroffenen Bestandes. Das verbleibende Defizit beträgt somit nur 0,06 % vom Gesamteingriff und wird als naturschutzfachlich ausgeglichen bewertet. Weiterhin ist die Pflanzung von 105 Einzelbäume bzw. eine Ersatzgeldzahlung für 105 Einzelbäume

durchzuführen. Nach Durchführung dieser Maßnahmen wird der geplante Eingriff vollständig kompensiert.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die geplanten Anpflanzungen dienen der Einbindung der künftigen Bebauung in die Landschaft und bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Die Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Einhaltung der Belange des 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anbringung von Fledermauskästen vor dem Abriss der Gebäude dient dem Ausgleich des Quartierverlustes der Fledermäuse.

Mit der Abnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit wird eine Tötung von Brutvögeln und die Beseitigung/Beeinträchtigung deren Nester vermieden.

Eine Festlegung zum Monitoring wird erforderlich, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu prüfen.

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text aufgeführt.

Übrige Ausgleichserfordernisse werden durch entsprechende Grünflächen im Plangebiet berücksichtigt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand bestehen bleiben würde.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden nicht betrachtet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Grundlage bildete die rechtskräftige Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sofern nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinde, nach § 4 Abs. 3 BauGB, unterrichten, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, wird sich die Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen damit beschäftigen. Bisher liegen solche Informationen nicht vor.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, welche im Rahmen der Entwicklungspflege umgesetzt wird.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme wird im Rahmen der Überwachung gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring, mit 1 Begehung pro Jahr vorzunehmen. Wird das Entwicklungsziel nicht erreicht, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde andere, bzw. zusätzliche Maßnahmen abzustimmen und das Monitoring ist um weitere 3 Jahre zu verlängern.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind überwiegend keine anderen als bisher zu erwartenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Gegenüber der bisherigen Planungsziele werden Grünflächen verlagert und anteilig reduziert, um zusätzliche Baufelder auszuweisen.

Die Breite der privaten Grünfläche im südlichen Plangebiet wird auf 7 m reduziert um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche zu reduzieren.

Der Ausgleich der Eingriffe kann vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange werden insbesondere durch die Anbringung von Nistkästen als CEF-Maßnahme und durch Abrisszeiten beachtet.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Teil 3 Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen-Dorfmitte – südlicher Bereich wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.10.2013 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 30.10.2013

Heuer - P. Joch
Stuhr
Bürgermeister der Gemeinde
Admannshagen-Bargeshagen



(Siegel)

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50