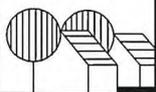
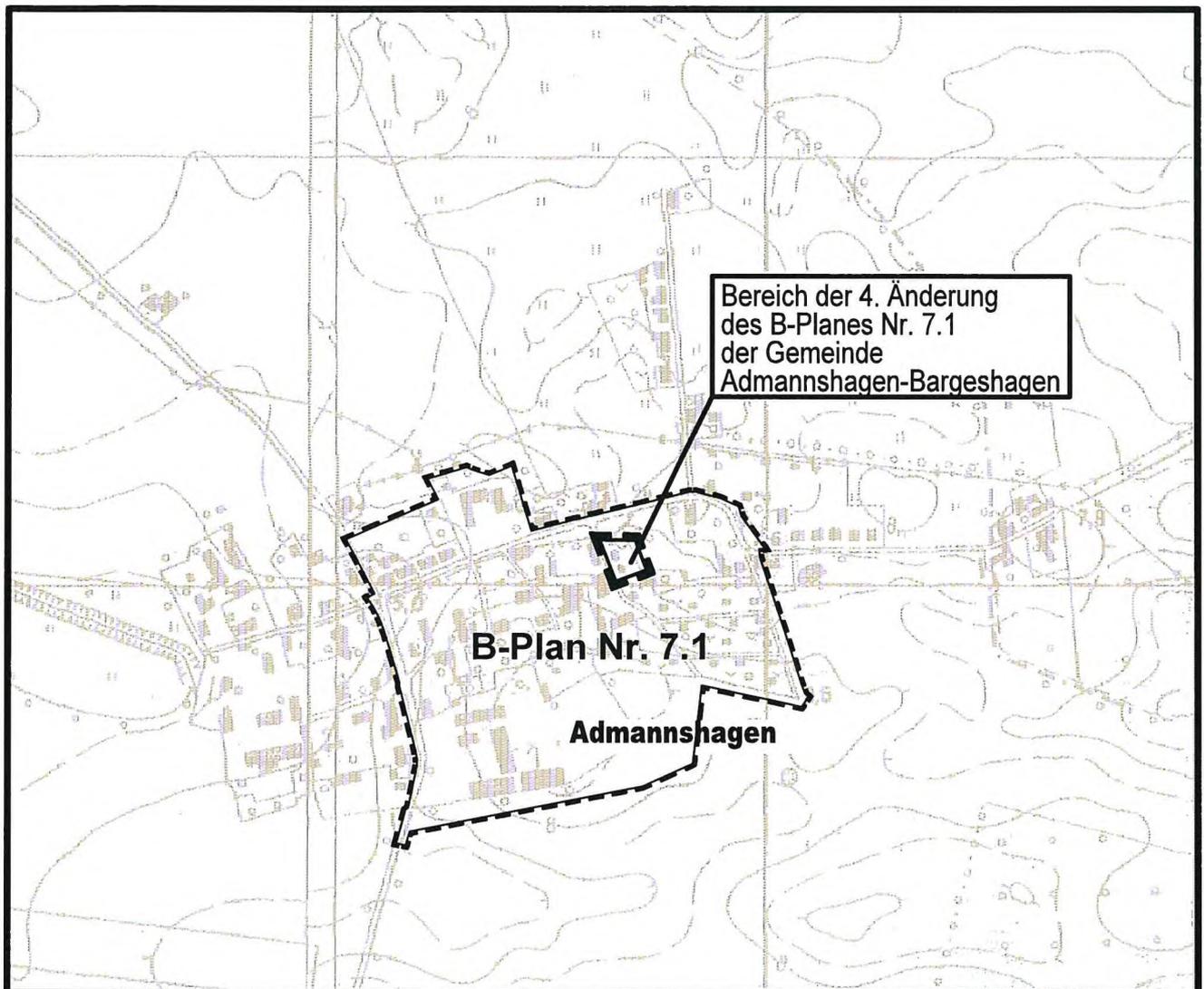


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. 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: 10. Februar 2014

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen Dorfmitte – Südlicher Bereich gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	5
2.5 Quellenverzeichnis	6
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Flächennutzungsplan	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2 Naturräumlicher Bestand	11
6. Wahl des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	11
7. Planungsziele	13
8. Inhalt des Bebauungsplanes	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	14
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
8.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
8.6 Verkehrsflächen	17
8.7 Höhenlage	17

8.8	Flächennutzungen	17
8.9	Flächenbilanz	18
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
9.1	Dächer	18
9.2	Fassaden	19
9.3	Einfriedungen	19
9.4	Abfallbehälter	19
9.5	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	19
9.6	Festsetzung zu Bußgeldern	20
10.	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	20
10.1	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
10.2	Maßnahmen zum Artenschutz	20
11.	Klimaschutz	20
12.	Verkehrliche Erschließung	21
12.1	Fließender Verkehr	21
12.2	Ruhender Verkehr	21
12.3	Öffentlicher Personennahverkehr	21
13.	Ver- und Entsorgung	21
13.1	Wasserversorgung	21
13.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	22
13.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	22
13.4	Brandschutz/ Löschwasser	22
13.5	Energieversorgung	23
13.6	Gasversorgung	23
13.7	Telekommunikation	23
13.8	Abfallentsorgung	23
14.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24
15.	Auswirkungen der Planung	29
16.	Nachrichtliche Übernahmen	30
16.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	30
17.	Hinweise	31
17.1	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	31
17.2	Munitionsfunde	31
17.3	Bodenschutz	31

TEIL 2	Ausfertigung	33
1.	Beschluss über die Begründung	33
2.	Arbeitsvermerke	33

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Admannshagen – Bargeshagen liegt im Landkreis Rostock zwischen Bad Doberan und der Hansestadt Rostock. Sie besteht aus den Ortsteilen Admannshagen, Bargeshagen, Rabenhorst und Steinbeck. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 1.567,43 ha. In der Gemeinde leben etwa 2.800 Einwohner.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich als Wohn- und Gewerbestandort und als Sport- und Erholungszentrum entwickelt. Durch die günstige Lage zum Oberzentrum Rostock ergaben sich in der Vergangenheit bereits umfangreich Impulse sowohl für Gewerbeansiedlungen als auch für die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Stärkung der Wohnfunktion.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen kann in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung verzeichnen. Als Voraussetzung für die Entwicklung der Gewerbe- und Wohnfunktionen, vor allen Dingen in den Ortsteilen Admannshagen und Bargeshagen, wurde eine leistungsfähige Infrastruktur geschaffen.

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

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 Kernbereiche der Ortslagen sollen attraktiver gestaltet werden und durch die Wohnfunktionen gestärkt werden. Die dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion ist vorrangiges Ziel der Gemeinde. Hier gibt die Gemeinde der Innenentwicklung und Verdichtung den Vorrang vor Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7.1 wird begrenzt.

- im Norden durch die Straße „Mitteldorf“ und nördlich angrenzende Bebauung,
- im Osten durch den Weg östlich der Kleingartenanlage,
- im Süden durch die Pappelreihe als südlicher Ortsrand und angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die Lindenstraße sowie die Bargeshäger Straße.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den Bestand baulicher Anlagen im Dorfzentrum neu zu ordnen und Möglichkeiten für eine Neubebauung zu schaffen.

Ein untergeordneter Teilbereich soll im Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr geändert werden. Es handelt sich um ein Teilstück aus dem Flurstück 81 der Flur 1 Gemarkung Admannshagen.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen - Dorfmitte südlicher Bereich der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung an der Straße „Mitteldorf“,
- im Osten durch private Wiesenflächen,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Westen durch den vorhandenen Erschließungsweg von der Straße „Mitteldorf“ zum Bauernhaus.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Krätchel vom April 2013.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 besteht aus:

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

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 4. 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 zugrunde:

- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt un Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm „Mittleres Mecklenburg/Rostock“ (RREP MM/R) vom 22. August 2011,
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7.1. Der Bebauungsplan Nr. 7.1 wurde geändert. Die Satzung über die 1. und 2. Änderung wurde rechtskräftig bekanntgemacht. Die Bekanntmachung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1, die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wurde, erfolgt unverzüglich nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Zielsetzung der rechtskräftigen Satzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird nicht weiterverfolgt. Hierbei handelt es sich um einen losgelösten Splitter von Kleingärten. Dieser steht nicht im Zusammenhang mit der prägenden öffentlichen Kleingartenanlage südlich des Plangeltungsbereiches. Es handelt sich um 3 private Gartenparzellen, die nicht Bestandteil einer Kleingartenanlage sind. Es handelt sich um Kleingärten, die räumlich von den anderen Kleingärten der Kleingartenanlage getrennt sind.

Für die Gemeinde ist es wichtig, in Admannshagen weitere Möglichkeiten für die Absicherung des Eigenbedarfs der Wohnbevölkerung zu schaffen. Hierzu wurde bereits das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 geführt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 beabsichtigt die Gemeinde die vorhandenen Gartenparzellen innerhalb der örtlichen Siedlungsstruktur einer baulichen Nutzung zuzuführen. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung von 2 Grundstücken im Innenbereich.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer gärtnerisch genutzten und mit Gartenlauben bebauten Fläche geschaffen werden. Es ist beabsichtigt die Mischgebietsnutzung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße zu ergänzen und so dem Grundsatz von sparsamen Grund und Boden gerecht zu werden. Die Gemeinde gibt der Innenentwicklung hier den Vorrang vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder Grünflächen.

Auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Hansestadt Rostock vom 20.12.2013 hält die Gemeinde an den Zielen der Planung fest, denn die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich und die Planungsziele sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dies teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit der Stellungnahme vom 16.12.2013 mit.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt mit der Realisierung des Bebauungsplanes den derzeit ungeordneten Bereich zu beseitigen und ein abgerundetes städtebauliches Gefüge im Ortsteil Admannshagen zu entwickeln. Die ehemals vorhandene Hofsituation soll annähernd wieder hergestellt werden. Dabei wird ein gleichartiges Maß der baulichen Nutzung gemäß der vorhandenen angrenzenden Mischgebiete berücksichtigt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung weniger bzw. gärtnerisch genutzter Bereiche entlang einer örtlichen Erschließungsstraße innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Admannshagen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern lassen sich für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen u.a. folgende grundlegende 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 RREP MM/R wie folgt beurteilt:

Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen steht in besonderen Bezug zum Oberzentrum Rostock. Sie befindet sich im Stadt-Umland-Raum Rostock. An diesen Raum werden besondere Anforderungen gestellt.

Ziele der Siedlungsentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock: „Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

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

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

Tourismus

Das Gemeindegebiet ist umgeben von Tourismusentwicklungsräumen und Tourismusschwerpunkträumen. Die Gemeinde selbst liegt in keinem solcher Räume.

Energie einschließlich Windenergie

Im Gemeindegebiet ist ein Eignungsraum für Windenergienutzung westlich von Admannshagen ausgewiesen.

Eigenbedarf und Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt. Die Einwohnerzahl hat stark zugenommen. Die im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 geplante Entwicklung soll der Stärkung der Entwicklung des Ortsteiles Admannshagen dienen.

In seiner Stellungnahme vom 07.12.2011 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 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. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 7.1 wurden insgesamt 30 Grundstücke unter Berücksichtigung des Eigenbedarfes der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen vorbereitet.

„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.“

Bezüglich des Gebietes der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 handelt es sich nicht um einen neuen Standort sondern um die Umorganisation und Änderung der Zielsetzungen auf einem ohnehin planungsrechtlich vorbereiteten Standort für die Bebauung. Die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes 7.1 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. 2 Grundstücke berühren die raumordnerischen Vorgaben nicht, zumal es sich um eine Innenentwicklung handelt und keine Flächen des Außenbereichs genutzt werden. Die Flächen sind bereits anthropogen vorbelastet. Somit hat dies aus Sicht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen keinen Einfluss auf die Hansestadt Rostock.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock das Ergebnis der Prüfung über die Erfordernisse der Raumordnung mit. Demnach sind die Planungsziele der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Admannshagen Dorfmitte – südlicher Bereich“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sind die Flächen des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

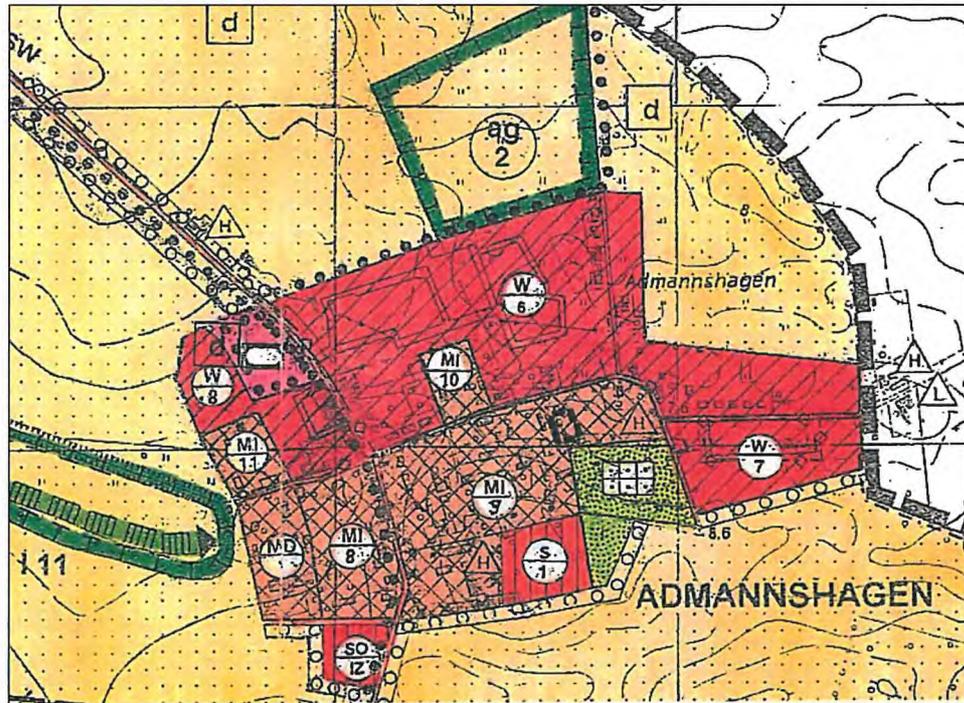


Abb.1 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Bereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7.1

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.1 zwischen den festgesetzten Mischgebieten MI 14 und MI 6 entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße. Das Gelände ist bebaut mit Gartenhäusern/Lauben und Nebenanlagen. Die Nutzung als Kleingarten mit Gartenlauben soll nunmehr aufgegeben werden. Der Bereich der 4. Änderung befindet sich an der örtlichen Erschließungsstraße zum ehemaligen Bauernhaus gegenüber dem vorhandenen Jugendclub im festgesetzten Mischgebiet MI 5.

Das Plangebiet stellt sich als integrierter Standort im Siedlungsbereich des Ortsteils Admannshagen dar. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben.

Östlich des Bereichs der 4. Änderung grenzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage Freizeit und Erholung e.V. Einen Splitter von 3 Gartenparzellen dieser Kleingartenanlage stellt der Änderungsbereich dar.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 7,50 m bezogen auf HN.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die angrenzende vorhandene Erschließungsstraße realisiert werden.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich zentral in der Ortslage von Admannshagen, südlich der Mitteldorfstraße (OVL). Über einen Abzweig (OVL) der Mitteldorfstraße wird das Plangebiet auf der Westseite erschlossen. Umliegend ist vorwiegend Einzelhausbebauung (OEL) vorhanden. Der historische Siedlungskern von Admannshagen, hier maßgeblich südlich der Poststraße und der Mitteldorfstraße, ist jedoch auch durch größere Gebäude mit landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung und ehemaligen Hofstellen geprägt. Die Bebauung im Bereich der unterschiedlichen Bebauungspläne von Admannshagen ist überwiegend als verdichtetes Einzelhausgebiet (OER) anzusehen.

Das Plangebiet selbst wird kleingärtnerisch genutzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.1 legen für diesen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten fest. Die vorhandene Nutzung entspricht den Festsetzungen. Die Flächen im Anschluss an die Zuwegung sind als Ziergarten ausgeprägt. Im Zentralen Teil des Geltungsbereiches sind Versiegelungen durch Gebäude, Terrassen und Wege vorhanden. Die rückwärtigen Flächen werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet.

Im Zentrum des Änderungsbereiches befindet sich zwischen zwei Gartenlauben ein Walnuss-Baum (*Juglans regia*). Der Stammumfang des Baumes beträgt ca. 135 cm. Durch die Festsetzung als Dauerkleingarten innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne unterliegt dieser Baum gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 Punkt 4 NatSchAG M-V keinem gesetzlichen Schutz.

6. Wahl des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung weniger genutzter Bereiche innerhalb der örtlichen Siedlungsstruktur. Es handelt sich um einen Splitter von 3 Gartenparzellen die nicht im direkten funktionalen Zusammenhang mit der südöstlich gelegenen Kleingartenanlage stehen. Die Nutzung als Gartenparzellen soll nicht mehr erfolgen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durch. Es wird auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet. Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen am Siedlungsrand für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei dem Plangebiet handelt es sich um weniger genutzte Bereiche innerhalb der örtlichen Siedlungsstruktur. Daher wird die Planung als Maßnahme der

Nachverdichtung von Flächen innerhalb der örtlichen Siedlungsstruktur angesehen.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Admannshagen. Nördlich, südlich und westlich grenzen die ausgewiesenen Mischgebiete MI 14, MI 6 und MI 5 an. Östlich an das Plangebiet grenzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese an. Die Flächen des Plangebietes wurden noch als Kleingartenparzellen genutzt. Die Nutzung wird nunmehr aufgegeben.
- Das Plangebiet umfasst ca. 0,16 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung deutlich unter 20.000 m² liegt kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 überschlägige Prüfung verzichtet werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der natürlichen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der Umgebung des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baum, der nicht gesetzlich geschützt ist, jedoch zum Erhalt festgesetzt wird. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des

Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit für die geplante Bebauung gewährleistet werden. Beeinträchtigungen durch den Jugendclub im Mischgebiet MI 5 werden nicht erwartet. Es handelt sich um eine allgemein zulässige Nutzung.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

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

7. Planungsziele

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslage entlang eines öffentlichen Erschließungsweges vorbereitet. Die Planung dient der Nachverdichtung des vorhandenen Mischgebietes.

Das Planungsziel besteht in der Nachverdichtung von kleingärtnerisch genutzten Flächen. Die Gemeinde beabsichtigt diese Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslage entlang eines vorhandenen Erschließungsweges unter Beachtung der vorhandenen Ortsstruktur beabsichtigt. Dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Es sollen ortstypische Grundstücke bereitgestellt und für eine Bebauung vorbereitet werden. Die bisherige Kleingartennutzung soll nicht mehr planerisch festgesetzt werden. In der Gemeinde sind Flächen für eine Kleingartennutzung südöstlich des Plangebietes innerhalb einer Kleingartenanlage vorhanden.

Das Plangebiet ist über den vorhandenen öffentlichen Weg zum ehemaligen Bauernhaus erschlossen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes MI 15 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

Nr.6 – Gartenbaubetriebe,

Nr.7 – Tankstellen und

Nr.8 – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, **ausgeschlossen.**

Innerhalb des Mischgebietes MI 15 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen das vorhandene Mischgebiet weiter zu entwickeln. Planungsziel ist die Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhangs der geplanten Bebauung mit dem vorhandenen Umgebungsrahmen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus stadtgestalterischen Gründen sowie wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen und des intensiven Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind andere Flächen vorhanden, auf denen die hier ausgeschlossenen Nutzungen realisiert werden können.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das angrenzende städtebauliche Umfeld vermieden werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16 - 21aBauNVO)

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl im Mischgebiet MI 15 mit 0,3 festgesetzt. Damit wird der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte entsprochen. Eine höher verdichtete Bebauung ist nicht Planungsziel.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der im Plangebiet bereits vorherrschenden Gebäudestruktur und stellt ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild sicher. Ergänzend zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Gebäudehöhe mittels Firsthöhenfestsetzung bzw. der Festsetzung der Gebäudeoberkante beschränkt.

Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe/ Oberkante Gebäude in Verbindung mit der Dachneigung bestimmt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Ausnutzungskennziffern und gewährleisten ein Einfügen der Bebauung in den vorhandenen Bestand. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden getroffen, da allein mit der Zahl der Vollgeschosse keine städtebaulich gewünschte Höhenbegrenzung getroffen werden kann.

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden obere und untere Bezugspunkte festgesetzt. Die oberen Bezugspunkte wurden in Verbindung mit der Dachneigung festgesetzt.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die Traufhöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° maximal 4,00 m betragen. Die Traufhöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung bis 10° maximal 6,00 m betragen. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° maximal 9,50 m betragen. Die Firsthöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung bis 10° maximal 7,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem oberen Abschluss der Außenwand. Die Gebäudehöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung bis 10° maximal 7,00 m betragen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohbau) festgesetzt.

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

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird dem Ortsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprochen und eine Weiterführung der städtebaulichen Struktur erzielt.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 02.12.2013 wurde die Baugrenze des südlichen Baufeldes zugunsten des Walnuss-Baumes geringfügig verändert. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so geändert, dass der geforderte Abstand von 1,5 m zwischen Baugrenze und Kronentraufbereich des Walnuss-Baumes eingehalten wird. Diese Änderung stellt somit lediglich klar, dass der Kronentraufbereich des Baumes von der Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Demnach ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die an der Planung Beteiligten.

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

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.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen für Garagen überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb eines Bereiches von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie. Dieser Bereich entspricht ortstypischen Vorgartenbereichen und diese sollen nicht durch hervortretende Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze gestört und optisch beeinträchtigt werden. Ein Zurückbleiben der baulichen Anlagen verhindert zusätzlich eine optische Einengung des Straßenraumes der Erschließungsstraße. In dem sogenannten Vorgartenbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude unzulässig. Ausnahmen hierzu bilden die Aufstellplätze für Müllbehälter. Für diese wurden jedoch gestalterische Festsetzungen getroffen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch diese Festsetzung besteht auf den Grundstücken, außerhalb der Baugrenzen die Möglichkeit Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, zu errichten. Ausgenommen aus städtebaulichen Gründen ist der Bereich von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie. Aus städtebaulichen Gründen wurde ebenso eine Tiefenbegrenzung zu den angrenzenden privaten Wiesenflächen getroffen. Die rückwärtige Baugrenze darf nicht mit Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden.

Windenergieanlagen als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes MI 15 ausgeschlossen.

Die Kleinwindkraftanlagen würden das Ortsbild beeinträchtigen und sind somit ausgeschlossen.

8.5 Höchstzulässige 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.

Die Gemeinde erachtet die Festsetzung der Zahl der Wohnungen als erforderlich, um dem Charakter des Mischgebiets Rechnung zu tragen. Der vorhandene Erschließungsweg ist ebenso auf ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert und als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebildet.

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

Der Erschließungsweg wurde als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, als Anliegerweg ausgebaut. Aus städtebaulichen Gründen ist die Gesamtverkehrsbelastung über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu steuern, so dass einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur entgegengewirkt werden kann.

8.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

Die 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.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen und eine städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur zu erreichen.

8.8 Flächennutzungen

Auf den beschriebenen Flächen baulicher Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches.

Ebenso werden in der Planzeichnung folgende linienhafte und punktuelle Festsetzungen getroffen:

- Erhaltungsgebot für Bäume.

8.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,16 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung	vorher	nachher
Bauflächen MI 8	61 m ²	-----
Baufläche MI 15	-----	1.671 m ²
Grünflächen	1.556 m ²	-----
- Private Grünfläche „Zweckbestimmung Wiese“	137 m ²	
- Öffentliche Grünfläche „Zweckbestimmung Dauerkleingärten“	1.419 m ²	
Summe	1.671 m²	1.671 m²

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

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

Es werden die für das beabsichtigte Siedlungsbild unverzichtbaren baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien und Farben soll ausgeschlossen werden.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,
- Fassaden,
- Abfallbehälter,
- Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken,
- Einfriedungen.

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

9.1 Dächer

Im Mischgebiet MI 15 darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Krüppelwalm-, Walm- und Satteldächer 25 bis 48 Grad betragen. Im Mischgebiet MI 15 darf die Dachneigung der Hauptbaukörper auch bis zu 10 Grad betragen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird unter Beachtung der Festsetzung der Dachneigung unterschiedlich getroffen und durch die maximalen Trauf- und Firshöhen bzw. Oberkante der Gebäude begrenzt. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist unzulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäuden gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dächern entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dem Ortsbild des Ortsteils Admannshagen.

9.2 Fassaden

Die Verwendung von hochglänzenden Baustoffen (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches) und kleinteiligeren Baustoffen als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk sind unzulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

Die Festsetzungen zu Außenwänden der geplanten Gebäude beinhalten im Wesentlichen Festsetzungen zu den einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine Angleichung an die ortstypische Bebauung zu erreichen.

9.3 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. Sichtbeziehungen in den Ein- bzw. Ausfahrtbereichen der Grundstücke sind davon nicht beeinträchtigt. Gegenseitige Rücksichtnahme und eine allgemeine Vorsicht sind ohnehin geboten.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes und des Straßenraumes trifft die Gemeinde Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum hin. Ziel ist es, hohe Einfriedungen zum Straßenraum hin auszuschließen.

9.4 Abfallbehälter

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

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen.

9.5 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.

Ziel ist es, den Anteil der Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten und dadurch die Möglichkeit der Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu fördern.

9.6 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 bis II.5 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen erlässt ebenso eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V. Es besteht somit auch das Erfordernis der Regelung zu Ordnungswidrigkeiten nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V.

10. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

10.1 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

10.2 Maßnahmen zum Artenschutz

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

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Ein Vorkommen von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abbruch durch eine Fachkraft auf Besatz durch Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse zu prüfen. Im Falle der Fündigkeit sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen.

11. Klimaschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf den lokalen Klimaschutz erkennbar. Es handelt sich um keinen Standort, der klimatische Ausgleichsfunktionen im Siedlungsraum wahrnimmt. Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen das durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Die geplanten überbaubaren Flächen ermöglichen größtenteils ein südwestlich ausgerichtete Gebäudeplanung, so dass damit eine gute Gebäudeausrichtung bezüglich solare Nutzung möglich ist. Durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit besteht die Möglichkeit städtebaulich-energetische Gebäudeformen umsetzen zu können.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus, oder erschwert

diese. Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

12. Verkehrliche Erschließung

12.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist über die vorhandene Erschließungsstraße direkt an die Mitteldorfstraße im Ortsteil Admannshagen angebunden. Die durch den Ort verlaufende Bargeshäger Straße, Kreisstraße K9 führt nach ca. 2 km in südlicher Richtung auf die B 105. Somit ist das Plangebiet auch an die überörtlichen Verkehrsstrassen angebunden.

12.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Der Nachweis der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

12.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

13. Ver- und Entsorgung

Mit der Stellungnahme im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte der Zweckverband mit, dass die Mischgebietsfläche MI 15 jeweils zwei Grundstücksanschlüsse für Trink- und Niederschlagswasser, die von der westlich gelegenen Straßenfläche auf das Flurstück 81 verlegt wurden, besitzt. Änderungen an den vorhandenen Grundstücksanschlüssen bzw. zusätzliche Anschlüsse sind durch den Eigentümer beim ZVK unter der Verwendung der entsprechenden Formulare zu beantragen.

Arbeiten an Ver- bzw. Entsorgungsanlagen sind nur nach entsprechender Genehmigung durch den Zweckverband zulässig.

Für die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasseranschlüssen wird der ZVK nach den entsprechenden Satzungen Beiträge erheben.

Aufgrund dieser Umstände ist kein Vertrag für die trink- bzw. abwassertechnische Erschließung erforderlich.

13.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung „Kühlung“ (ZVK) mit Sitz in Bad Doberan mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserversorgung kann über die o.g. Anschlüsse in der Nennweite DN 25 erfolgen. Bei einer Grundstücksteilung ist eine Leitungsumverlegung oder die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten des herrschenden Grundstücks erforderlich. Die erforderlichen, zusätzlichen Hausanschlüsse sind entsprechend herzustellen.

13.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ (ZVK) gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt.

Zur Schmutzentwässerung sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße neue Grundstücksanschlüsse einschließlich der laut Satzung erforderlichen Übergabeschächte herzustellen.

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

13.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Innerhalb des Baugebietes anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern oder eine Verwertung vorzusehen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird als gering verschmutzt beurteilt, daraus leitet sich kein besonderer Handlungsbedarf ab.

Bei einer Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser (das nicht versickert werden kann) sind die vorhandenen Grundstücksanschlüsse zu nutzen.

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 Wasserhaushaltgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

13.4 Brandschutz/ Löschwasser

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

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

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).

13.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Der ungefähre Leitungsverlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die zusätzlichen Hausanschlüsse sind entsprechend herzustellen.

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

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, bedingt dies eine Antragstellung bei der E.ON edis AG.

13.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Gemeinde Admannshagen - Bargeshagen wird über die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Eine Anbindung der Grundstücke des Plangebietes ist im Zuge der Vorbereitung der Bauvorhaben konkret abzustimmen. Bei Baumaßnahmen sind vorhandene Erdgasleitungen zu berücksichtigen. Der ungefähre Leitungsverlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen.

13.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der ungefähre Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Die zusätzlichen Hausanschlüsse sind entsprechend herzustellen. Detaillierte Abstimmungen sind im Zuge der Bauvorhaben zu führen und die, von dem Bauleitplanverfahren unabhängigen, Anschlussgenehmigungen durch die jeweiligen Anschlussnehmer zu beantragen.

13.8 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. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

14. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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 Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

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

Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich zentral in der Ortslage von Admannshagen, südlich der Mitteldorfstraße. Über einen Abzweig der Mitteldorfstraße wird das Plangebiet auf der Westseite erschlossen. Das Plangebiet wird kleingärtnerisch genutzt. Die Flächen im Anschluss an die Zuwegung sind als Ziergarten ausgeprägt. Im zentralen Teil des Geltungsbereiches sind Versiegelungen durch Gebäude, Terrassen und Wege vorhanden. Die rückwärtigen Flächen werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet. Die kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes sowie die Nutzung der Gartenlauben wird zeitnah aufgegeben.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) sowie größere Gebäude mit landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung und ehemalige Hofstellen geprägt.

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.

Für den südwestlich des Plangebietes gelegenen Bereich wurden im Rahmen der „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen-Dorfmitte – südlicher Bereich“ eine Untersuchung der Artengruppe der Fledermäuse sowie 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), wurden zur Beurteilung des Plangebietes hinzugezogen.

I alle wildlebenden Vogelarten

Im Bereich des Plangebietes ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. Brutplätze können sich im Bereich der vorhandenen Gehölze sowie in bzw. an den vorhandenen Gebäuden befinden.

Der Plangeltungsbereich ist lediglich als Teilhabitat anzusehen, da das Gesamthabitat auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Geltungsbereich kann aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden. In den Daten des LUNG ([www-umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) ist der Vorhabenstandort folgerichtig nicht als Rastgebiet ausgewiesen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-

Als Grundlage wurde die Tabelle des LUNG: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist der Vorhabenstandort aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen kein geeigneter Lebensraum bzw. die Artengruppen werden nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.

Fledermäuse

Innerhalb des südwestlich gelegenen Gebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen konnten 2010 folgende Arten nachgewiesen werden (faunistisches Gutachten):

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) potentiell möglich

Ein Vorkommen dieser Arten ist auch im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen möglich.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Verluste von Brutplätzen von Bodenbrütern sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Weiterhin ist mit Gehölzfällungen sowie Gebäudeabrissmaßnahmen zu rechnen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Maßnahmen:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abbruch durch eine Fachkraft auf Besatz durch Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse zu prüfen. Im Falle der Fündigkeit sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Splitter von Kleingärten handelt, nimmt das Gebiet eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein. Der Gesamtlebensraum umfasst auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. es werden neue Biotope in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten und Fledermäusen wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet 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:**

Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 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 Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

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

Im Bereich des Plangebietes ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. Brutplätze können sich im Bereich der vorhandenen Gehölze sowie in bzw. an den vorhandenen Gebäuden befinden.

Daher ist zum Schutz der Brutvögel die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Des Weiteren kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abbruch durch eine Fachkraft auf Besitz durch Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse zu prüfen. Im Falle der Fündigkeit sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Splitter von 3 Gartenparzellen im innerörtlichen Siedlungsraum handelt, nimmt das Gebiet eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein. Der Gesamtlebensraum umfasst auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. es werden neue Biotope in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten und Fledermäusen wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

15. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Neuordnung und baulichen Nachverdichtung der Gartenparzellen entsteht entlang der Erschließungsstraße eine verbesserte städtebauliche Struktur. Durch den Verzicht auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ergeben sich Änderungen der Flächenanteile zugunsten der Mischgebietsfläche.

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Es werden die Voraussetzungen für eine innerörtliche Neubebauung geschaffen. Die ortstypische Bebauung soll ergänzt werden. Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Erschließung ist gesichert, es ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen.

Erhebliche Auswirkungen auf örtliche und überörtliche Straßen sind aufgrund des geringen Umfangs der Planung nicht begründet. Die letzte verkehrstechnische Untersuchung wurde 2011 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 für eine Ferienanlage durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen kam der Gutachter in der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt B 105 / Admannshäger Damm auch nach Errichtung der geplanten Ferienanlage und der entsprechenden Auswirkungen bzw. Verkehrsbelegungen leistungsfähiger wäre. Das Verfahren wurde jedoch nicht bis zum Abschluss geführt und

weitergehende Abstimmungen mit der zuständigen Behörde, dem Straßenbauamt Güstrow, wurden nicht fortgeführt. Die Planungsziele zur Ferienanlage werden nicht weiter verfolgt. Sobald hier weitergehende Planungen erfolgen, wäre die Abstimmung mit dem Straßenbauamt Güstrow weiterhin zu führen. Der durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 entstehende Verkehr wird als sehr gering eingeschätzt. Zusätzlich wird begründet, dass bereits jetzt Verkehr induziert wird, da Kleingartenanlagen vorhanden sind (waren), die auch Verkehr erzeugten. Es wird somit eingeschätzt, dass aus der umgebenden baulichen Situation insbesondere aus den Nachbargemeinden, die teilweise größere räumliche Entwicklungen und bauliche Entwicklungen vorsehen, mehr Auswirkungen auf den Knotenpunkt erzeugt werden. Der Verkehr der zwei genannten Grundstücke wird als vernachlässigbar eingeschätzt durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Im Übrigen befindet sich der Satzungsbereich ca. 2 km vom besagten Knotenpunkt entfernt und ist nach Einschätzung der Gemeinde somit nicht in dessen Relevanzbereich. In Bezug auf die Überschreitung der Leistungsgrenze sind somit aus Sicht der Gemeinde auch die Auswirkungen aus den Nachbargemeinden und Nachbarorten entsprechend zu überprüfen. Die Gemeinde wird sich im Zuge der Aufstellung des Lärminderungsplans mit der Verkehrsverteilung innerhalb des Gemeindegebietes beschäftigen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf den lokalen Klimaschutz erkennbar. Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Mit der Stellungnahme vom 17.12.2013 teilte das Hauptzollamt Schwerin mit, dass das Hauptzollamt verlangen kann, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Darüber hinaus können solche Einrichtungen auch vom Hauptzollamt selbst errichtet werden.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen nimmt diese Hinweise zur Kenntnis, sieht jedoch – in Bezug auf die Lage des Gebietes – die Herstellung von zollrechtlichen Anlagen hier als unverhältnismäßig an. Das Betretungsverbot bleibt davon wohl unberührt.

16. Nachrichtliche Übernahmen

16.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

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 können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

17. Hinweise

17.1 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.

17.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

17.3 Bodenschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilte die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock mit, dass im Vorhabengebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

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

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

Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger 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 KrWG verpflichtet. In diesem Fall unterliegt der Grundstückseigentümer der Anzeigepflicht nach § 41 KrWG. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück aus- 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 sind zu beachten.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen-Dorfmitte – südlicher Bereich wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.02.2014 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den *13.02.2014*



(Siegel)

Stuhr - P. Juch
Stuhr
Bürgermeister der Gemeinde
Admannshagen-Bargeshagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de