

# SATZUNG ÜBER DIE 7.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.1 "DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN-DORF 2000" ÖSTLICHER TEIL DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

EXEMPLAR FÜR FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG/ ÄUßERUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB  
IM ZEITRAUM VOM: 08. OKTOBER 2024 BIS EINSCHL. 22. OKTOBER 2024

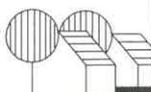
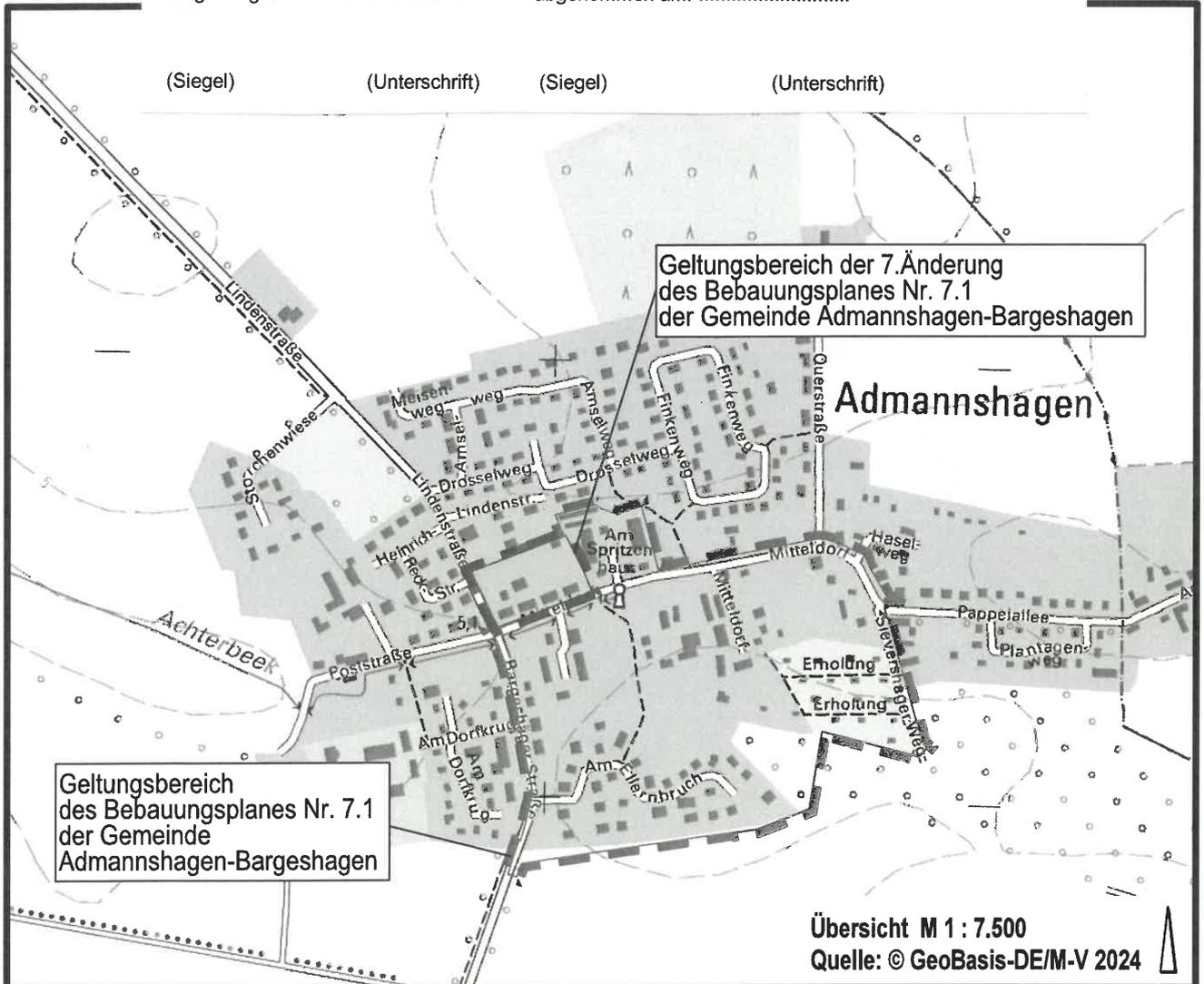
aufgehängt am: ..... abgenommen am: .....

(Siegel)

(Unterschrift)

(Siegel)

(Unterschrift)

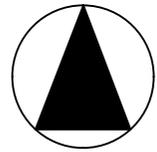


Planungsbüro Mahnel

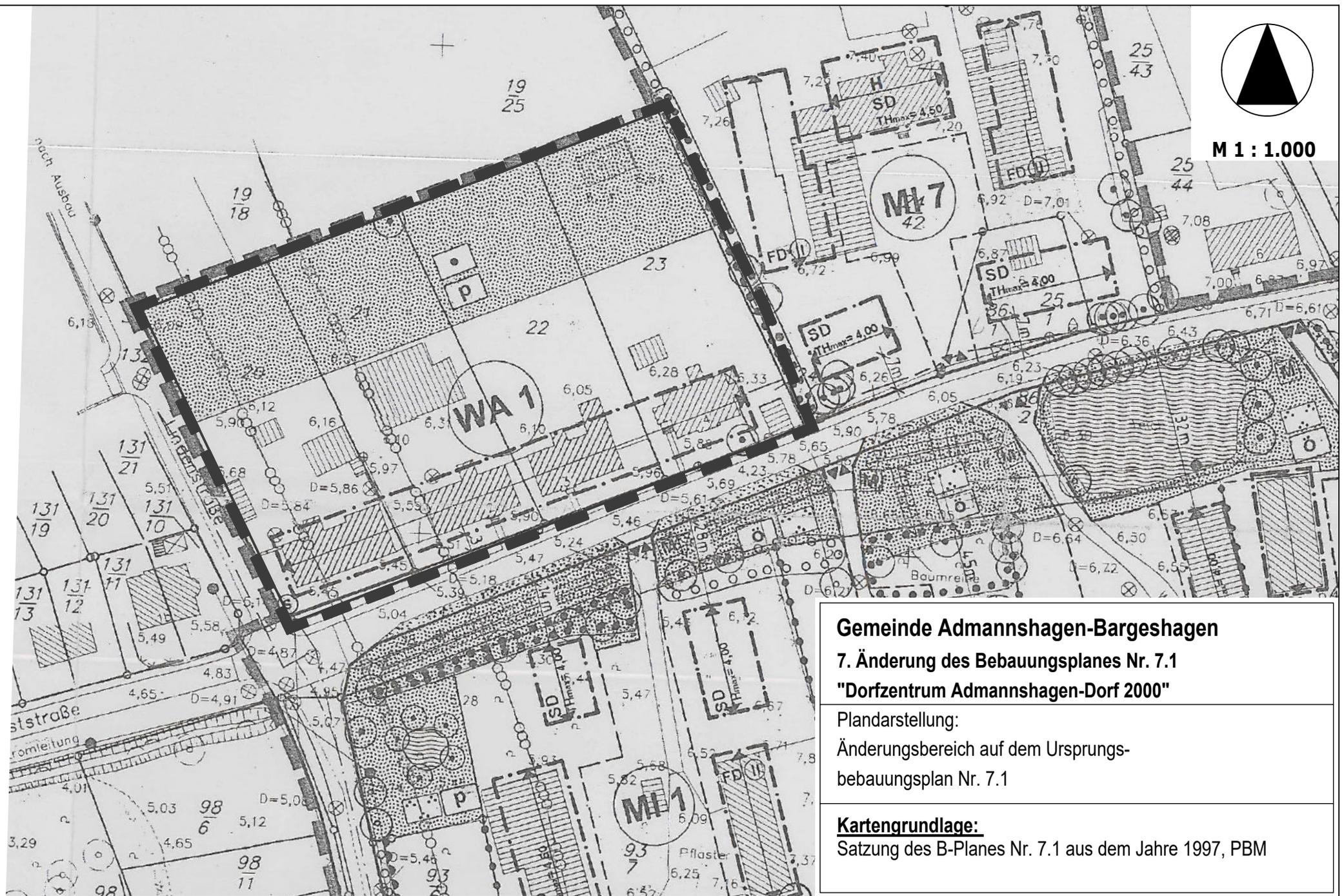
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG  
DER ÖFFENTLICHKEIT  
gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**



M 1 : 1.000



**Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen**  
**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1**  
**"Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000"**

Plandarstellung:  
Änderungsbereich auf dem Ursprungs-  
bebauungsplan Nr. 7.1

Kartengrundlage:  
Satzung des B-Planes Nr. 7.1 aus dem Jahre 1997, PBM



M 1 : 1.000

**Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen**  
**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1**  
**"Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000"**

Plandarstellung:  
Planungsbereich auf dem Luftbild

**Kartengrundlage:**  
ALKIS vom 07.2018, ZVK  
Luftbild vom 03.2018, © GeoBasis-DE/M-V 2018



**Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen**  
**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1**  
**"Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000"**

Plandarstellung:  
Städtebauliches Konzept

**Kartengrundlage:**  
ALKIS vom 07.2018, ZVK  
ergänzt aus der Vermessung vom 03.2024, Hansch & Bernau

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
<b>2. Planverfahren</b>	<b>3</b>
2.1 Wahl des Planverfahrens	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte	5
<b>3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung</b>	<b>5</b>
3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	5
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.3 Naturräumlicher Bestand	6
3.4 Technische Infrastruktur	6
3.4.1 Verkehrsinfrastruktur	6
3.4.2 Ver- und Entsorgung	6
3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	6
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>7</b>
<b>5. Arbeitsvermerke</b>	<b>7</b>

## 1. **Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in ihrer Sitzung am 28.11.2022 den Grundsatzbeschluss für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil gefasst.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt seit dem 19. Juli 1998 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil. Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert. Hierbei handelt es sich um sechs rechtsverbindliche Änderungen.

Der Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wurde fast vollständig realisiert. Das Gebiet wurde erschlossen, Verkehrsanlagen waren vorhanden bzw. wurden errichtet, sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen wurden hergestellt.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Sicherung der vorhandenen Bebauung, verbunden mit einer Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche im Teilgebiet WA1 und mit dem Ziel, zusätzliche Baugrundstücke für eine Bebauung in der sogenannten zweiten Reihe planungsrechtlich vorzubereiten. Die Planänderungsfläche beträgt ca. 0,81 ha. Der Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle im Ortsteil Admannshagen ist, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medienseits erschlossen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Bebauung in der zweiten Reihe zu schaffen und eine Nachverdichtung der Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

### 1.1 **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der „Mitteldorfstraße“ und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch bebaute Grundstücke Lindenstraße 1, Lindenstraße 1c und 1d (Flurstücke 19/18, 19/24, 19/25),
- östlich: durch vorhandene Bebauung im Bereich der Mitteldorfstraße Nr. 5 (Flurstück 25/35),
- südlich: durch die Mitteldorfstraße,
- westlich: durch die Lindenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil umfasst eine Fläche von ca. 14,33 ha. Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 umfasst eine Fläche von rund 0,81 ha und betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Admannshagen Flur 1, Flurstücke: 20, 21, 22, 23/1, 23/2 und 24.

## **2. Planverfahren**

### **2.1 Wahl des Planverfahrens**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die durch Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen sowie dazugehörige Nebengebäude bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird und für die eine Nachverdichtung vorbereitet werden soll. Damit dient die 7. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich der 7. Änderung selbst umfasst rund 8.100m<sup>2</sup>. Somit ist der Änderungsbereich dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

#### Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich weiterhin ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Durch die Änderung wird somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) begründet.

#### Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet befindet sich auch in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Conventer Niederung“ (DE\_1837-301), das sich westlich der Landesstraße 12 erstreckt. Aufgrund dieser Entfernung zum Schutzgebiet und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet bereits Wohnbebauung und die Landesstraße 12 befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 Wohnbauflächen (W6) dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, so dass von der verfahrenserleichternden Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden kann.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 und der rechtswirksamen 1. Änderung vom 29.11.2013. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche W/6 ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

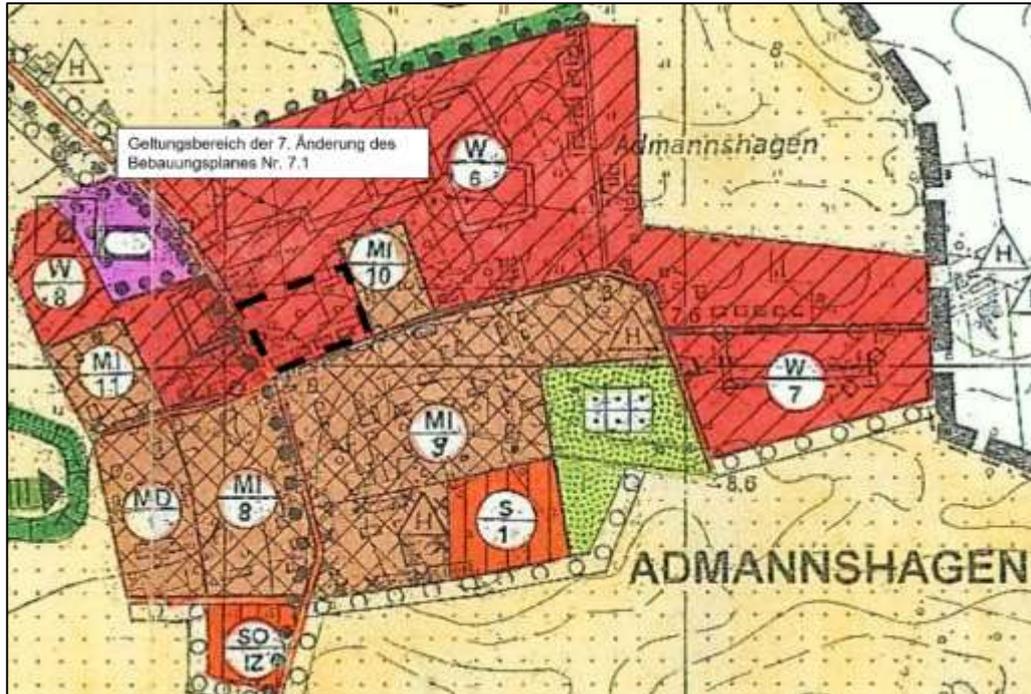


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1

### 2.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Westlich des Änderungsbereiches in ca. 3 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ (L 54a). Aufgrund dieser Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und der geringen Größe des Änderungsbereiches bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG „Kühlung“ (L 54a).

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## 3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

### 3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung entlang der Straße „Mitteldorf“ ist traufständig und wird mehrheitlich zum Wohnen genutzt. Im Plangebiet ist eine Segelmacherwerkstatt ansässig. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind teilweise durch bauliche Anlagen und Lagerflächen geprägt. Im Änderungsbereich befindet sich das im Eigentum der Gemeinde stehende sogenannte Spritzenhaus, welches durch die freiwillige Feuerwehr genutzt wird.

### 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 25.08.1997 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1

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

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

Der Bebauungsplan hat bereits sechs rechtsverbindliche Änderungen für Teilbereiche erfahren. Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für das Teilgebiet WA1.

### **3.3 Naturräumlicher Bestand**

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

### **3.4 Technische Infrastruktur**

#### **3.4.1 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Mitteldorf“ verkehrstechnisch erschlossen und grenzt westlich an die Lindenstraße an. Die Straße „Mitteldorf“ ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen und hat einen straßenbegleitenden Gehweg. Über den Admannshäger Damm und die Bargeshäger Straße ist der Ortsteil Admannshagen an das überörtliche Verkehrsnetz an die Bundesstraße 105 angebunden.

Im Ortsteil Admannshagen befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV mit einer Direktanbindung an die Hansestadt Rostock und die Stadt Bad Doberan mit dem zugehörigen Amtssitz.

#### **3.4.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Mitteldorf“ und wird über diese medientechnisch erschlossen.

Im weiteren Planverfahren wird geklärt, ob die Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Davon ist jedoch auszugehen, da der Grundschutz bereits für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten ist und für den Änderungsbereich nur eine maßvolle Nachverdichtung möglich und zulässig ist.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Ein Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen hat die Gemeinde in ihrem Grundsatzbeschluss vom 28.11.2022 zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 getroffen. Zielsetzung der Planung ist es, die Nachverdichtungsmöglichkeiten in der sogenannten zweiten Reihe zu ermöglichen und die vorhandene Segelmacherwerkstatt im Bestand zu sichern. Zudem besteht das Planungsziel, einen mindestens 12 m breiten Gartenbereich in dem rückwärtigen Grundstücksbereich festzusetzen und eine sogenannte „dritten Reihe“ auszuschließen. Der Änderungsbereich ist an der nördlichen Grenze durch eine Heckenpflanzung einzugrünen und von der angrenzenden Bebauung abzuschirmen. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke soll ausschließlich über die Straße „Mitteldorf“, wie bereits im Bestand vorhanden, erfolgen. Für die fußläufige Anbindung der Straße „Mitteldorf“ an die Lindenstraße ist der vorhandene Gehweg um den Kurvenbereich herumzuführen, so dass eine Querung der Lindenstraße ermöglicht werden kann.

#### **5. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)