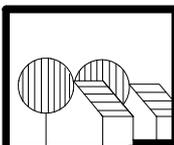
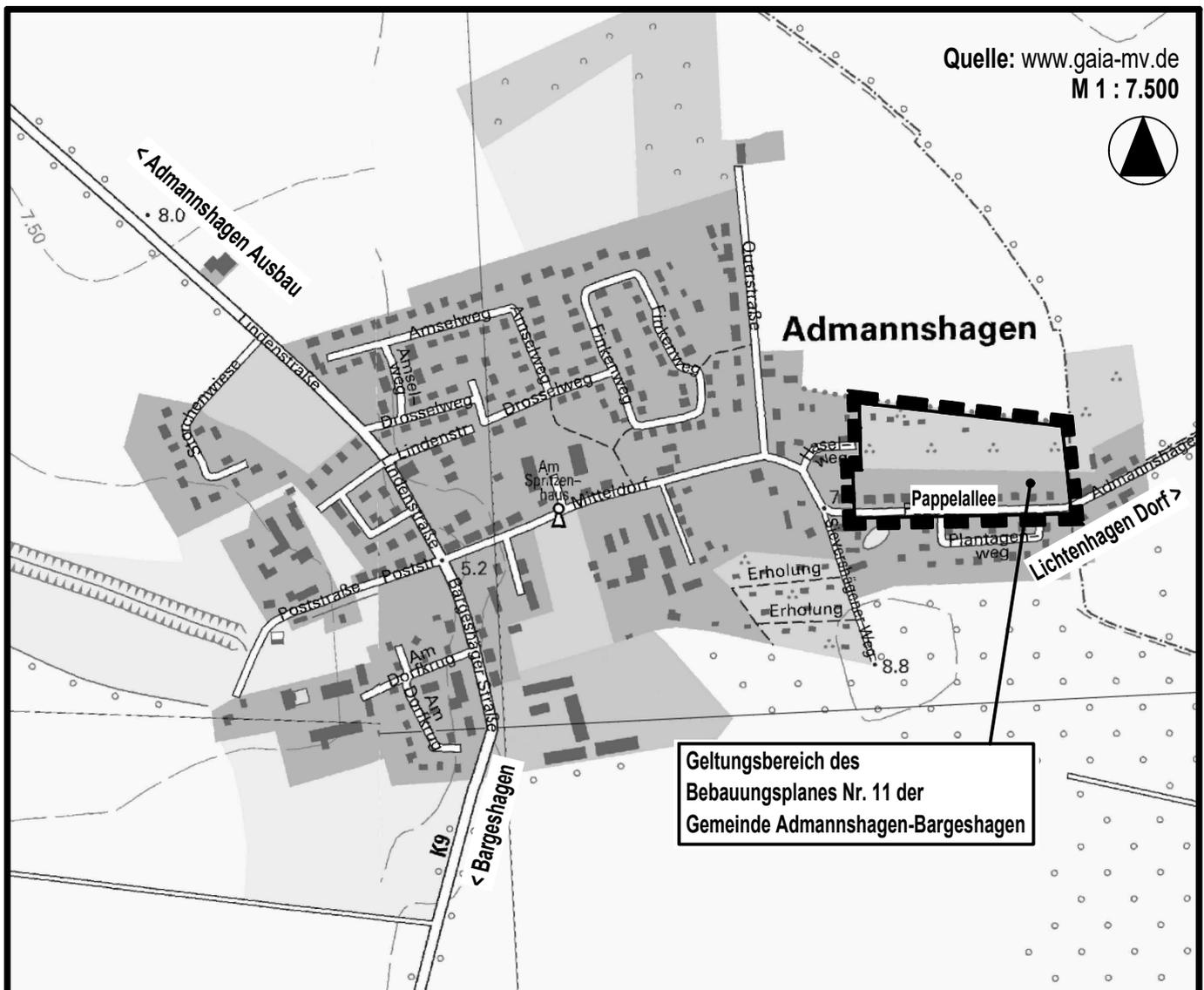


BEGRÜNDUNG

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET "PAPPELALLEE" (NÖRDLICH DER PAPPELALLEE) IN ADMANNSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 28. September 2020

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Pappelallee“ (nördlich der Pappelallee) in Admannshagen im Verfahren nach § 13b BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4 Plangrundlage	5
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
2. Planverfahren	6
2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	6
2.2 Verfahrensschritte/ Aufstellungsverfahren	8
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	12
4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	12
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	12
4.2 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale	13
4.3 Naturräumlicher Bestand	13
4.4 Grundwasser, Oberflächengewässer	14
4.5 Immissionsschutz	14
4.6 Technische Infrastruktur	15
4.6.1 Verkehrsinfrastruktur	15
4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	15
4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	15
5. Inhalt des Bebauungsplanes	16
5.1 Städtebauliches Konzept	16
5.2 Begründung der Planfestsetzungen	17
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	17

5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.3	Stellung der baulichen Anlagen	19
5.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
5.2.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
5.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
5.2.7	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	21
5.2.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	21
5.3	Örtliche Bauvorschriften	22
5.3.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
5.3.2	Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze	22
5.3.3	Ordnungswidrigkeiten	23
5.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	23
5.4.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
5.4.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
5.4.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	24
5.5	Flächenbilanz	25
6.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	25
6.1	Gesetzliche Grundlagen	25
6.2	Baumbestand	26
6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen	26
6.4	Zusammenfassung	33
7.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	33
8.	Ver- und Entsorgung	34
8.1	Wasserversorgung	34
8.2	Abwasserbeseitigung	34
8.3	Brandschutz/ Löschwasser	34
8.4	Elektroenergieversorgung	35
8.5	Gasversorgung	36
8.6	Telekommunikation	36
8.7	Abfallentsorgung	36
9.	Nachrichtliche Übernahmen	36
10.	Hinweise ohne Normcharakter	37
10.1	Bodenschutz	37
10.2	Vorbeugender Gewässerschutz	38
10.3	Munitionsfunde	38
10.4	Gehölzschutzmaßnahmen	38
10.5	Artenschutzrechtliche Belange	38
10.6	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	39
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39

11.1	Städtebauliche Auswirkungen	39
11.2	Auswirkungen der Planung auf Umwelt Natur und Landschaft	40
11.3	Kosten	42

TEIL 2	Ausfertigung	43
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	43
2.	Arbeitsvermerke	43

TEIL 3	Anlagen	43
---------------	----------------	-----------

Anlage 1:	Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 17.12.2020.	43
-----------	---	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes	11
Abb. 2:	Darstellung des baulichen Bestandes	13

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
----------------------------	--------------

Tab. 1:	Ermittlung des Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand	28
---------	---	----

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung der Admannshagen-Bargeshagen hat am 25.03.1998 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 bereits gefasst. Zwischenzeitlich wurden andere Planvorhaben verwirklicht und es bestand bereits die Überlegung das Planverfahren nicht zu führen. Eine zeitnahe Bebauung der Flächen ist nicht von allen Grundstückseigentümern zum derzeitigen Zeitpunkt vorgesehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Gemeinde hat entschieden diese Fläche entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Die Gemeinde möchte dem bestehenden Bedarf nach zusätzlichen Wohnbaugrundstücken und einer der Wohnnutzung dienenden Vorhaben Rechnung tragen. Hierbei nimmt die Gemeinde private Belange von den Grundstückseigentümern zum Anlass, Baurechte zugunsten einer über mehrere Grundstücke reichenden Wohnnutzung neu zu schaffen. Die Belange privater Grundstückseigentümer stehen mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Entwicklung der Wohnnutzung im Ortsteil Admannshagen im Einklang. Die Planung ist somit erforderlich und trägt dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Segment des individuellen Eigenheimbaus Rechnung. Mit der Entwicklung der Fläche als Wohnstandort kann ein Beitrag zu Deckung der steten Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau geleistet werden. Ziel ist es, entsprechend der umliegenden Bebauung hier ebenfalls die gewünschte kleinteilige Bebauungsstruktur planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der genannten Zielstellung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücken der Pappelallee zu schaffen. Die Fläche soll vorrangig zu Wohnzwecken mit kleinteiliger Bebauungsstruktur entwickelt werden. Die Fläche stellt sich derzeit als gärtnerisch genutzte Freifläche, zugehörig zu der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Pappelallee dar. Neben der gärtnerischen Nutzung ist die Fläche bereits in unterschiedlicher Ausprägung mit Gartenbungalows, Geräteschuppen und Nebengebäuden bebaut. Aufgrund ihrer Lage im unmittelbarem Siedlungsanschluss ist die Fläche städtebaulich geeignet die bestehenden Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen. Siedlungsstrukturell bildet die Fläche derzeit wohngebundenen Freiraum für die bereits bestehende Wohnbebauung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer ergänzenden

Wohnbebauung zu schaffen, die nach den Maßgaben der vorhandenen Umgebungsbebauung erfolgen soll. Mit der Planung ist eine Fortführung der umgebenden, vorwiegend wohngepprägten Nutzungsstruktur beabsichtigt. Das städtebauliche Ziel besteht darin, eine Bebauungstiefe der Grundstücke in Anlehnung an den Haselweg zuzulassen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung freizuhalten, so dass ein Übergang in die freie Landschaft durch Gartenbereiche gewährleistet werden kann. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über das jeweilige vordere Baugrundstück als sogenannte private „Pfeifenstielererschließung“ vorgesehen.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Admannshagen nördlich der Pappelallee und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch Gehölze und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen (das bebaute Grundstück Admannshäger Weg Nr. 9 im Ortsteil Lichtenhagen),
- im Süden: durch die Pappelallee,
- im Westen: durch die bebauten Grundstücke Pappelallee Nr. 1a, Mitteldorf Nr. 11 und Haselweg Nr. 6 und Nr. 8.

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 2,75 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 56/12, 56/13, 56/14, 56/18, 56/19, 56/20, 56/21, 56/22, 56/23, 56/24, 56/25, 56/25, 56/26, 56/27, 56/28, 56/29, und das Flurstück 59 teilw. der Flur 1, Gemarkung Admannshagen.

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen dient ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüros Dipl.-Ing (FH) Michael Krätschel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde mit Stand vom 24.04.2020.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht aus:

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

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

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen liegen die folgenden wesentlichen Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018.

2. Planverfahren

2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan soll nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden. Mit dem 2017 in das Baugesetzbuch eingeführten Instrument des § 13b BauGB, wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, unter bestimmten Bedingungen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden.

Nach § 13b BauGB gilt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die besonderen Voraussetzungen des § 13b BauGB werden in dem vorliegenden Fall erfüllt. Die zulässige Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m². Dies wird durch die Festsetzung Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,2 im Bebauungsplan entsprechend geregelt. Auch unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Es erfolgt die Festsetzungen eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO für die an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Außenbereichsflächen und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für die zum Siedlungsbereich gehörende straßenbegleitende Bebauung in der Pappelallee. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden innerhalb des reinen Wohngebietes sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb und in den rückwärtigen Bereichen in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und schließt durch Wohnnutzung geprägte Bereiche mit ein. Die Erweiterungsfläche (sogenannte 2. Reihe) stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Mit der Umsetzung der Planung wird der Ortsteil Admannshagen nachverdichtet.

Die Erfüllung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden nachfolgend dargelegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie private Flächen für die Erschließung fest. Der Bebauungsplan begründet somit keine die Zulässigkeit von Vorhaben, die die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1, Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten). In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 5,4 km Entfernung zum Plangebiet.¹ Es handelt sich um das GGB-Gebiet

¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, (Zugriff am 10.09.2020).

„Conventer Niederung“ (DE 1837-301-301). Aufgrund der großen Entfernung zu dem nächstgelegenen Schutzgebiet und der geringen Größe des Plangebietes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung als reines und allgemeines Wohngebiet sind schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle die vom Gebiet selbst ausgehen, auszuschließen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Kumulation ist für Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu beachten. Eine Kumulation ist in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Prüfung zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vollständig vorliegen und der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen.

2.2 Verfahrensschritte/ Aufstellungsverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat bereits am 25.03.1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 gefasst. Zwischenzeitlich wurden andere Planvorhaben verwirklicht und es bestand bereits die Überlegung das Planverfahren nicht zu führen.

In der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr Umwelt- und Naturschutz der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 07.05.2018 wurde entschieden, das mit dem Aufstellungsbeschluss 1998 eingeleitete Planverfahren weiterzuführen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Diese Möglichkeit besteht seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 13.05.2017. Zur Rechtsklarheit ist für das nunmehr zu führende Planverfahren nach § 13b BauGB ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zu fassen. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst und diesen ortsüblich bekannt gemacht.

Für Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, kann die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB von Verfahrenserleichterungen Gebrauch machen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass die Verfahrenserleichterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB keine Anwendung finden musste.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Regelung gilt auch für Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Die Belange von Natur und Landschaft sind dennoch in der Planung zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die Gemeinde hat von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich demnach gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, in der Zeit vom 14.01.2020 bis zum 28.01.2020 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 21.01.2020 erfolgt.

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend dem Stand des Planverfahrens.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele **(Z)** der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze **(G)** sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Admannshagen-Bargeshagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich der Hansestadt Rostock und gehört im Stadt-Umland-Raum als direkte Umlandgemeinde zur Kernstadt Rostock und unterliegt gemäß Programmsatz 3.3.3 (2) und 3.3.3 (3) **(Z)** einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist gemäß LEP-Programmsatz 4.2. (2) **(Z)** die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbau Entwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes. (LEP-Programmsatz 4.2. (3) **(Z)**).

Die Grundlage bildet der Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock, erste Fortschreibung vom Juni 2018 - Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien).

Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Der geplante Standort befindet sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung und stellt sich derzeit als gärtnerisch genutzte Freifläche, zugehörig zu der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Pappelallee dar und berücksichtigt das zulässige Maß der Eigenentwicklung.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und durch das Raumentwicklungsprogramm Region Rostock-Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum vom 17. Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2.(2) auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Raumentwicklungsprogramm Region Rostock 3.1.2 (3) **(Z)**). Die pauschale Beschränkung einer Zunahme des Wohnungsbestandes um höchstens 3 % wurde für den Stadt-Umland-Raum aufgehoben und es wird für den Zeitraum bis 2025 die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018, zugrunde gelegt. Mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) sind für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 aufgezeigt. Der Gemeinde steht ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von ca. 47 WE zu. Ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ steht der Gemeinde nicht zu.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich im Mittelbereich Rostock/ Bad Doberan, welcher dem Oberbereich Rostock angehört ist. Das Mittelzentrum Bad Doberan schließt sich westlich an die Gemeinde an und das Oberzentrum Rostock liegt östlich der Gemeinde. Die Gemeinde befindet sich auf der Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan (RREP MMR 4.1(4) (G)).

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Das Gemeindegebiet ist umgeben von Tourismusentwicklungsräumen und Tourismusschwerpunkträumen. Die Gemeinde selbst liegt in keinem solcher Räume.

Die durch die Siedlungsachsen bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten (RREP MM/R Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**). Für die Gemeinde

Admannshagen-Bargeshagen befinden sich die festgelegte Siedlungsachsen zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen. Die festgelegten Siedlungsachsen werden mit der Planung berücksichtigt.

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des RREP MM/R. Die geplante bauliche Entwicklung soll in direkter Angrenzung an die Siedlungslage erfolgen. Es werden derzeit als gärtnerisch genutzte Freiflächen, zugehörig zu der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Pappelallee in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zum Siedlungskörper der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Ortsteil Admannshagen.

Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde im Segment des individuellen Eigenheimbaus maximal 11 neue Wohneinheiten realisieren. Weitere Planungen der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbaustandorten für den individuellen Eigenheimbau sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht in Aufstellung. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat mit dieser Planung keine Überschreitung der Eigenbedarfsentwicklung vorgenommen, sondern unterschreitet den vorgegebenen Entwicklungsrahmen.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 12.02.2020 zu diesem Bebauungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen geht von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 und er 1. Änderung vom 29.11.2013. Dieser stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

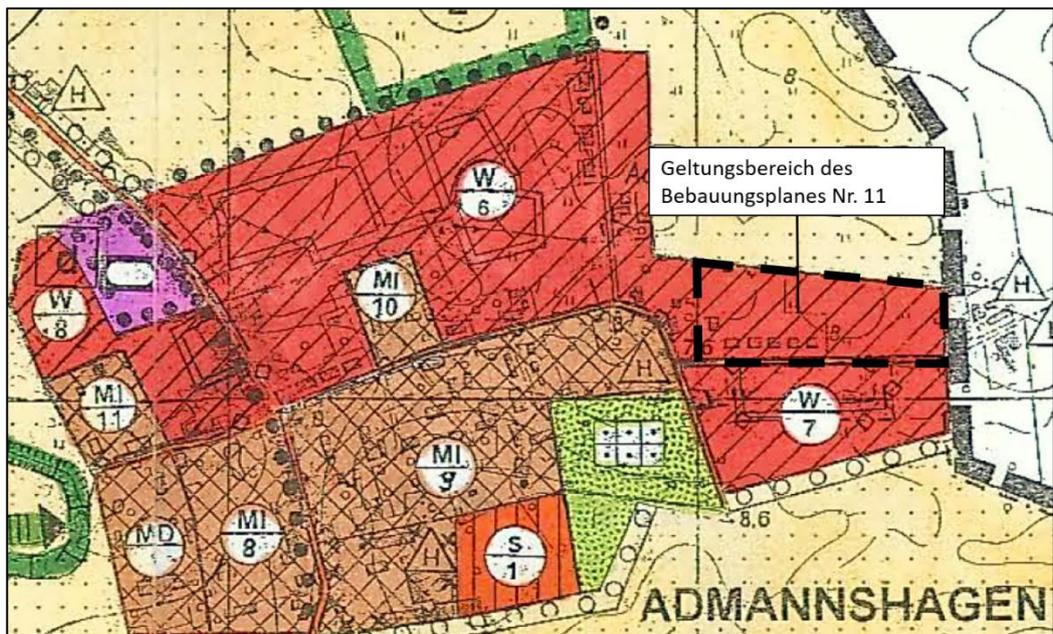


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche W/7 ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan ist die Fläche als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftsbestandteilen dargestellt. Das Landschaftsbild wird mit gering bis mittel bewertet und besitzt eine Schutzwürdigkeit derselben Stufe. Eine Strukturanreicherung in der Landwirtschaft ist vorgesehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen. Insbesondere das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Landwirtschaftliche Flächen werden mit der Planung nicht in Anspruch genommen.

4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Admannshagen an der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Das Plangebiet ist straßenbegleitend zum Pappelweg mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude verfügen über einen hohen Sockel, ein darüberliegendes Geschoss und flachgeneigte Dächer. Die jeweiligen dazugehörigen rückwärtigen Grundstücksbereiche werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Genutzt werden die Flächen hauptsächlich als Wiese mit einem geringen Anteil an Gartenland. In den Wiesenflächen stehen vereinzelt Obstbäume und Koniferen. Die Abgrenzung der einzelnen Grundstücke ist durch Zäune oder Hecken bis an den hinteren Grundstücksrand gegeben. Die Zäune sind teilweise mit Koniferenhecken und Laubgehölzen bepflanzt. Neben der gärtnerischen Nutzung ist die Fläche bereits in unterschiedlicher Ausprägung mit Gartenbungalows, Geräteschuppen und Nebengebäuden bebaut. Teilweise sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Garagen mit ihren Zufahrten vorhanden.

Die Darstellung des baulichen Bestandes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Eine Änderung des baulichen Bestandes von 2015 bis zum heutigen Zeitpunkt ist nicht erfolgt.

Nördlich werden die Flächen des Plangebietes durch vorhandenen Baumbestand begrenzt und daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Verkehrsflächen der Straße Pappelallee begrenzt.



Abb. 2: Darstellung des baulichen Bestandes
(Quelle Planungsbüro Mahnel Februar 2015)

In südliche westliche und östliche Richtung schließt sich mehrheitlich freistehende Wohnbebauung in offener Bauweise als ein- bis zweigeschossige Bebauung an. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung dominiert die Wohnnutzung. Vereinzelt sind nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb des Siedlungsbereiches integriert. Als nahegelegene soziale Einrichtung befindet sich die Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und Senioren in der Straße Mitteldorf.

4.2 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als relativ eben dar. Die Geländeoberfläche liegt nach der Höhenvermessung zwischen ca. 7,60 m ü. NHN im DHHN92 und 8,40 m ü. NHN im DHHN92.

Entsprechend der geomorphologischen Entstehung wird der pleistozäne Untergrund im Plangebiet durch den Geschiebemergel der Weichselgrundmoräne bzw. lokal auftretende Decksande bestimmt. Im Plangebiet ist überwiegend mit Geschiebelehm und -mergel zu rechnen. Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock im Plangebiet nicht bekannt.²

4.3 Naturräumlicher Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die straßenbegleitende Bestandsbebauung nördlich der „Pappelallee“ mit den vorhandenen Zufahrten und den rückwärtigen Gartengrundstücken mit vorhandenem baulichem Bestand als Gartenbungalows, Geräteschuppen und Nebengebäuden. Der rückwärtige zu Bebauung vorgesehene Bereich wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Geschützte Bäume oder sonstige

² Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.01.2020.

landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Für das Landschaftsbild besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung.

Die rückwärtigen Gartengrundstücke werden durch Siedlungshecken, Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Siedlungsgehölz zur freien Landschaft hin abgegrenzt.

Dahinter, in nördliche Richtung, schließt sich eine ackerbaulich genutzte Fläche an. Das Plangebiet grenzt im Osten, Süden und Westen an vorhandene Siedlungsbereiche (Wohnbebauung, Gartengrundstücke) an.

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

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die angrenzenden baulichen Nutzungen. Es ist innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Die Habitatfunktion für potenziell vorkommenden Arten wird bei Umsetzung der Planung erhalten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

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

Aufgrund der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

4.4 Grundwasser, Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser. Ein Grundwasserleiter ist nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das nächste gelegene Oberflächengewässer befindet sich nördlich in ca. 380 m Entfernung vom Plangebiet. Südlich des Plangebietes und der Ortslage Admannshagen befindet sich der Schmarler Bach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4.5 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes in ca. 950 m Entfernung befindet sich die Sportschießanlage Lichtenhagen des Schützenvereins Lichtenhagen 1992 e.V.

In ca. 1000 m Entfernung westlich der Ortslage Admannshagen befindet sich das Windeignungsgebiet „Admannshagen“ (RREP MM1) mit 5 errichteten Windenergieanlagen.

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg weist in seiner Stellungnahme³ darauf hin, dass bezüglich dieser Anlagen zu berücksichtigen ist, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden kann. Durch die Windenergieanlagen kann es zudem zu Schattenwurf kommen.

Der Ortsteil Admannshagen befindet sich innerhalb der Einflussbereiche von genehmigten Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Lage des Plangeltungsbereiches zeigt, dass an die im Bestand vorhandenen genehmigten Anlagen nach BImSchG jeweils dichter gelegene Wohnbebauungen im Bestand vorhanden sind, sodass diese den Maßstab für das Rücksichtnahmeerfordernis bilden. Aufgrund der bestehenden Immissionssituation ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die genehmigten Anlagen bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Ortsteil Admannshagen berücksichtigen und dass die bereits vorhandenen schützenswerten Nutzungen im Rahmen der erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen vollumfänglich berücksichtigt wurden. Mit der Planung rückt die schützenswerte Nutzung nicht näher an die genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG heran, als schützenswerte Nutzungen bereits im Bestand vorhanden sind. Somit können gesetzwidrige schalltechnische Beeinträchtigungen von dem Schießplatz Lichtenhagen ausgeschlossen werden.

4.6 Technische Infrastruktur

4.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Pappelallee an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Straße die das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet ist die Lindenstraße (K 9).

In fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) befindet sich die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle mit einer Direktanbindung an die Hansestadt Rostock und die Stadt Bad Doberan mit dem zugehörigen Amtssitz.

4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Pappelallee und wird über diese medientechnisch erschlossen. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Pappelallee befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Das Gebiet hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung befindet zurzeit im privaten Eigentum der Eigentümer der straßenbegleitenden Gebäude.

³ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme vom 17.02.2020.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ergänzung der Bebauung in der sogenannten 2. Reihe in der Pappelallee. Die 1. Reihe der Bebauung ist durch ihre vorhandenen Gebäude prägend. Entsprechend der umliegenden Bebauung sollen in der sogenannten 2. Reihe ausschließlich freistehende Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung je Wohngebäude entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden abgestimmt auf die Lage im Randbereich der Ortslage und damit zum Übergang in die freie Landschaft.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich bewusst für dieses zugrundeliegende städtebauliche Konzept entschieden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und TÖB wurde der Gemeinde durch den Landkreis empfohlen, die Erschließung über eine öffentliche Straße zu sichern oder wenn es sich nicht realisieren lässt, die Planung aufzugeben. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hält an der Planungsabsicht fest. Unter Berücksichtigung des Antrages der Grundstückseigentümer und in Vereinbarung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung soll das Gebiet weiterhin entwickelt werden. Die Varianten für die verkehrliche Erschließung werden nochmals betrachtet.

Variante 1:

Nutzung der Pappelallee für die verkehrliche Anbindung unter Berücksichtigung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erreichbarkeit der Grundstücke in 2. Reihe.

Variante 2:

Errichtung einer öffentlichen Straße in Verlängerung des Haselweges zur verkehrlichen Anbindung der Grundstücke in der 2. Reihe.

Variante 3:

Herrichtung einer Straße nördlich des Plangebietes, um die Grundstücke von dort aus anzubinden. Die Gemeinde verzichtet auf die Herstellung einer öffentlichen Straße. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verfügbarkeit von Flächen und der Realisierung der Bauvorhaben auf den einzelnen Grundstücken wurde von Beginn an von der Variante einer öffentlichen Straße abgesehen. Die Gemeinde unterstützt das Konzept der privaten Antragsteller jeweils auf dem eigenen Grundstück im hinterliegenden Bereich eine Bebauung vorzusehen. Die Gemeinde geht auch davon aus, dass dies ausreichend leistungsfähig hergestellt werden kann. Ebenso geht die Gemeinde davon aus, dass eine Absicherung über Baulasten erfolgt. Belange wie z.B. die Müllentsorgung können durch entsprechende Bereitstellungsflächen am Entsorgungstag mit beachtet werden. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich unter Berücksichtigung und Abstimmung mit den Betroffenen bewusst für das Konzept mit der Anbindung an die Pappelallee entschieden. Zunächst bestand die Absicht darin, einer privaten Anforderung Rechnung zu tragen und auf die Bebauung eines Grundstücks zu verzichten. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung im Rahmen der Aufstellung des Planes und des städtebaulichen Konzeptes wird eine gleichartige Nutzungsmöglichkeit für die Grundstücke vorbereitet. Alle

Grundstücke erhalten die Möglichkeit auf dem hinteren Grundstücksteil eine Ergänzungsbebauung vorzunehmen.

5.2 Begründung der Planfestsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 ,4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan wird maßgeblich das Ziel verfolgt, in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen die rückwärtigen Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern in der sogenannten 2. Reihe vorzubereiten. Zur Sicherung des vorhandenen Bestandes hat die Gemeinde sich entschieden, die vorhandene straßenbegleitende Bebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um die Überplanung einer an den Siedlungszusammenhang angrenzende Außenbereichsfläche handelt.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche (2. Reihe) wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden als allgemein zulässig festgesetzt. Ein Ausschluss von Anlagen zur Kinderbetreuung wurde durch die Gemeinde nicht vorgenommen, da aufgrund der Grundstückssituation lediglich eine Betreuung im Bereich der individuellen Kinderbetreuung (Tagesmutter) gesehen wird.

Die in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden ausgeschlossen um sicherzustellen, dass die Wohnnutzung die dominierende Nutzung ist. Zur Klarstellung wurden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen. Hierbei soll verhindert werden, dass eine Ferienwohnungsnutzung in der 2. Reihe zur vorgelagerten Wohnnutzung etabliert werden kann.

Ein weiterer Grund für die Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist die Randlage des Plangebietes am Ortsteilende des Ortsteils Admannshagen und der vorgesehene private Erschließungsvariante. Aufgrund der vorgesehenen privaten Erschließung als sogenannte „Pfeifenstiel-Grundstücke“ ist es hier nicht beabsichtigt, weitere Nutzungen zuzulassen.

Für die im Siedlungsbereich vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung wird zur Sicherung des Bestandes ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist hierbei das Ziel der Gemeinde, Nutzungen, die ein absehbar erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können, auszuschließen. Aus diesem Grund werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das Plangebiet ist nur durch eine Anliegerstraße erschlossen, so dass der zu erwartende Kundenverkehr solcher Betriebe zu einer übermäßigen verkehrlichen Belastung der Pappelallee und damit verbunden zu unerwünschten Lärmbelastigungen führen würde und die Wohnnutzung beeinträchtigt werden könnte.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-19 BauNVO)

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),

in der Nutzungsschablone bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit 0,3 festgesetzt. Das entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für den Ortsteil Admannshagen. Diese Zielsetzungen wurden bereits in anderen Bebauungsplänen im Ortsteil Admannshagen berücksichtigt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Das entspricht dann einer GRZ von 0,45. Diese Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen baulichen Bestand.

Die Grundflächenzahl in dem festgesetzten reinen Wohngebiet wird mit 0,2 festgesetzt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl bei einem reinen Wohngebiet beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,4. Diese Obergrenze wird in dem geplanten reinen Wohngebiet nicht ausgenutzt. Die Festsetzung der reduzierten GRZ von 0,2 entspricht der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und der städtebaulich gewollten lockeren Bebauungsstruktur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Das entspricht dann einer GRZ von 0,3. Selbst bei der Berücksichtigung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht erreicht. Dies trägt im Wesentlichen zur Sicherung eines hohen Grünanteils in dem Baugebiet in Siedlungsrandlage bei und berücksichtigt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlage kommen als Bezugspunkt regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude zu nehmen.

Hierbei unterscheidet die Gemeinde zwischen den bestandssichernden Festsetzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und den dahinter zurückbleibenden Festsetzungen innerhalb des reinen Wohngebietes.

Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung des Bestandes und der Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung. Mit der geplanten Bebauung wird die bereits vorhandene Bebauungsstruktur im Ortsteil Admannshagen aufgegriffen und unter Berücksichtigung der Siedlungsrandlage fortgesetzt. Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen wurden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Höhe getroffen.

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

Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen parallel zur freien Landschaft und die Aufnahme der Bebauungsstruktur der straßenbegleitenden Bebauung soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur vorgegeben werden. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Firstrichtung der angrenzenden Bebauung und ist dadurch städtebaulich begründet.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig. Es gilt die offene Bauweise. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Innerhalb der festgesetzten durch Baugrenzen bestimmten Flächen können die Hauptbaukörper angeordnet werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet verlaufen die festgesetzten Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche Pappelallee. Darüber hinaus berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen die privaten Erschließungswege, als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, in einer notwendigen Breite von 3,50 m. Ausnahmsweise wurden untergeordnet Breiten von 3,00 m entsprechend der vorhandenen Bebauung berücksichtigt. Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes lassen Erweiterungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstückseigentümern zu.

Die festgesetzten Baugrenzen in den dem rückwärtigen reinen Wohngebiet gewährleistet die Zielsetzung eine über mehrere Grundstücke reichenden Wohnnutzung neu zu schaffen derart, dass eine Baugrenze in Form eines durchlaufenden Baufensters festgesetzt wird. Die Lage des Baufensters nimmt die Bebauungsstruktur des Haselweges auf. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Um ein zu weites nach hinten Rücken der Baukörper zu verhindern wird das Baufenster in seiner Tiefe auf 15,00 m begrenzt. Damit wird die Bebauungsstruktur des Haselweges fortgeführt und ein Grünbereich in Siedlungsrandlage gewährleistet. Die Bemessung des durchgehenden Baufensters lässt den notwendigen Spielraum für die Anordnung der Hauptbaukörper zu.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße Pappelallee orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und

soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

5.2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem allgemeinen Wohngebiet sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt. Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird zudem klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein können. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind die definierten Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von Bebauung freizuhalten. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Innerhalb des reinen Wohngebietes wird die Errichtung von Nebengebäuden als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze auf eine Grundfläche von 50 m² beschränkt. Die Gemeinde trifft diese Festsetzung um den Übergang in die freie Landschaft nicht durch eine Häufung und Überdimensionierung von Nebenanlagen zu beeinträchtigen. Insgesamt dient diese Festsetzung der Stadtgestaltung und Sicherung von Freiräumen. Die bereits vorhandenen Nebenanlagen sind im Bestand vorhanden und unterliegen dem Bestandsschutz. Langfristig besteht für die am nördlichen Rand vorhandenen Nebenanlagen die Zielsetzung des Rückbaus.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird innerhalb des reinen Wohngebietes mit maximal eine Wohnung begrenzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Wohnungsanzahl und damit die Nutzungsintensität in dem rückwärtigen reinen Wohngebiet begrenzt wird. Das städtebauliche Konzept mit den privaten Erschließungswegen ist auf diese geringe Nutzungsintensität ausgelegt.

5.2.7 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche des Pappelweges. Die vorhandene Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist bereits über Grundstückszufahrten an die Pappelallee angebunden. Die rückwärtigen Baugrundstücke innerhalb des reinen Wohngebietes sollen über die private Erschließungswege als sogenannte „Pfeifenstiel-Grundstücke“ erschlossen werden. Die jeweilige geplante Zufahrt für die Grundstücke innerhalb des reinen Wohngebietes wird als solche grundstücksbezogen festgesetzt. Angestrebt ist hierbei eine Doppelnutzung der Zufahrt.

In dem reinen Wohngebiet ist überwiegend mit Zielverkehren zu rechnen, sodass auch unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Minimierung von Erschließungsflächen die vorgesehene Erschließungskonzeption aus Sicht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen geeignet ist, die Erschließung des reinen Wohngebietes über private Erschließungswege zu gewährleisten. Durch Festsetzung von Grundstückszufahrten werden mögliche Konfliktsituationen minimiert. Begünstigend wirkt sich aus, dass die Pappelallee Bestandteil der Tempo 30-Zone ist.

5.2.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke in dem reinen Wohngebiet soll über sogenannte „Pfeifenstiel-Grundstücke“ erfolgen. Hierbei hat die Gemeinde die Möglichkeit private Verkehrsflächen oder Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festzusetzen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besitzen als private Stichwege keinerlei Verbindungs-, sondern ausschließlich Erschließungsfunktion für die Grundstückseigentümer der wenigen anliegenden Grundstücke, so dass das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Erfüllung dieser Funktion aus Sicht der Gemeinde als ausreichend angesehen wird. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Verdeutlichung ihrer privaten Erschließungsfunktion und sichern diese Flächen gegen eine andere Nutzung ab. Somit kann gleichzeitig die Zufahrt für die Feuerwehr für die rückwärtigen Grundstücke gewährleistet werden.

Im Rahmen einer möglichen Bebauung der hinteren Grundstücksteile ist von einer äußerst geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Benutzer und Besucher auszugehen. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wurde hier auf eine Wohnung beschränkt. Die so vorgesehene Pfeifenstielererschließung wird für den jeweiligen Grundstückseigentümer des bereits bebauten Grundstücks als zumutbar angesehen, da sich eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in seinem Zugriff befindet.

Für eine die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer belastende Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in Verlängerung des Haselweges besteht somit kein Erfordernis. Hier wird der individuellen Lösung des jeweiligen Grundstückseigentümers der Vorrang vor einer rückwärtigen öffentlichen Erschließungsstraße eingeräumt.

Diese Variante berücksichtigt auch jene Grundstückseigentümer die eine rückwärtige Bebauung erst zu einem späteren Zeitpunkt oder nicht anstreben. Die von der Gemeinde favorisierte Erschließung stellt für die Gemeinde die erschließungsökonomisch eindeutig günstigere Variante auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden dar. Dies wurde bereits unter Gliederungspunkt 5.1 „Städtebauliches Konzept“ durch die Gemeinde begründet.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Die Gemeinde ist nicht Grundstückseigentümer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Plangebiet, sodass die Hinweise zum Umgang mit den Flächen durch die Grundstückseigentümer zu beachten sind.

5.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 86 und 84 LBauO M-V)

Der § 9 Abs. 4 BauGB regelt die Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen macht hier von der Möglichkeit des § 86 LBauO M-V Gebrauch. Nach Einschätzung der Gemeinde genügen in einem vordergründig dem Wohnen dienenden Baugebiet diese geringeren Anforderungen, ohne jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck zu stören.

5.3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die Gemeinde hat sich auf die Festsetzung der Dachform beschränkt. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Dachform in die Bestandsbebauung einfügen. Im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes berücksichtigt die Dachform der straßenbegleitenden Bebauung den städtebaulichen Bestand. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird ein breiteres Spektrum an Dachformen für die Hauptgebäude zugelassen, da diese Gebäude hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung zurückbleiben.

5.3.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Regelungen zu Materialien für die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen wurden getroffen, um den Anteil der Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten.

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Die Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohnung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen bestimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dass die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen sind. Dies soll der Vermeidung von städtebaulichen Missständen durch das Abstellen der Fahrzeuge innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

5.3.3 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Der Verweis auf § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie auf § 5 Abs. 3 KV M-V begründet die Ordnungswidrigkeit des Verstoßes gegen Festsetzungen, welche gemäß § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V getroffen werden. Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

Textliche Festsetzung 1.1

Für die Rodung von 23 Einzelbäumen (Nr. 4-6, Nr. 8-10, Nr. 25, Nr. 35-42, Nr. 47-49, Nr. 61, Nr. 65, Nr. 70-71, Nr. 75) sind insgesamt 21 Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Die 21 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind auf dem entsprechenden Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen, umzusetzen.

3 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/29, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/27, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

8 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/25, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

4 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/24, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/22, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/21, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

2 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/20, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/19, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen umzusetzen.

Für alle 21 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.2.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden.

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

Textliche Festsetzung 2.1

Für die Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen gemäß Punkt II.1.1 sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume 2. Ordnung:

- *Feld-Ahorn (Acer campestre),*
- *Hainbuche (Carpinus betulus).*

Obstbäume, alter Sorten:

- *Walnuss (Juglans regia),*
- *Apfel (Malus), z.B. „Pommerscher Krummstiel“, „Berliner Schafsnase“,*
- *Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,*
- *Kirsche (Prunus), z.B. „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.*

Begründung

Die für die Ausgleichspflanzungen zu verwendenden Arten wurden gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) festgesetzt.

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

Textliche Festsetzung 3.1

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass der vorhandene Baumbestand als gebietsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten erhalten bleiben.

5.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 2,7 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ WR	14.536,3	25.202,7
▪ WA	10.666,4	
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsflächen Pappelallee, öffentlich	2.264,8	2.264,8
▪ private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Baugebietsfläche	1.704,0	
Gesamtfläche des Plangebietes		27.467,5

6. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB aufgestellt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Regelung gilt auch für Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Die Belange von Natur und Landschaft sind dennoch in der Planung zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

6.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

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

Eingriffe in den Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V werden gemäß Baumschutzkompensationserlass bewertet.

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

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert.

6.2 Baumbestand

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt nicht dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Bei der Erstellung der Plangrundlage war die Eiche auf dem Grundstück mit der Hausnummer 4, gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 17.02.2020, nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden.

Sowohl in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (reines Wohngebiet) als auch im bereits straßennahen, bebauten Bereich (allgemeines Wohngebiet) sind Bäume von einer Rodung betroffen bzw. es erfolgen Eingriffe in den Wurzelschutzbereich.

Die Bäume, die sich innerhalb bzw. angrenzend der überbaubaren Grundstücksfläche im geplanten reinen Wohngebiet befinden, sind künftig fortfallend in der Planzeichnung dargestellt und der Eingriff wird nachfolgend bilanziert.

Die Bäume, die sich im geplanten allgemeinen Wohngebiet sowie angrenzend bzw. auf der Nutzungsgrenze zwischen allgemeinem und reinem Wohngebiet befinden, sind als Bestandsbäume in der Planzeichnung dargestellt und der Eingriff durch Rodung bzw. in den Wurzelschutzbereich wird für den Bedarfsfall als Rodung nachfolgend bilanziert.

6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser wurden dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing (FH) Michael Krätschel Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde mit Stand vom 24.04.2020 entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen von > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen.

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

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Rostock zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 480,00 Euro pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Rostock zu zahlen (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Somit ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	56/29	Blautanne	0,3	94	5	Hausgarten	WA, GFL-R	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
2	56/29	Obst	0,5	157	10	Hausgarten	WA, GFL-R und nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:2	2	1	1
3	56/29	Obst	0,35	110	6	Hausgarten	WA, GFL-R	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
4	56/29	Obst	0,15	47	3	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	*	-	-	-
5	56/29	Obst	0,15	47	3	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	*	-	-	-
6	56/29	Obst	0,15	47	3	Hausgarten	WR, nahe Baugrenze	-	Rodung	x	*	-	-	-
8	56/29	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
9	56/29	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
10	56/29	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	WR, nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
23	56/27	Obst	0,4	126	5	Hausgarten	WA	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
24	56/27	Birke	0,45	141	8									
24a	56/27	Birke	0,45	141	8	Hausgarten	WA	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
24b	56/27	Birke	0,45	141	8	Hausgarten	WA	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
25	56/27	Tanne	0,35	110	9	Hausgarten	WR, Krone nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
29	56/8	Kiefer	0,35	110	6	Hausgarten	WA, Krone nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
30a	56/8	Blautanne	0,2	63	5	Hausgarten	WA, Krone nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
30b	56/8	Blautanne	0,2	63	5	Hausgarten	WA, Krone nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
31	56/8	Kiefer	0,4	126	5	Hausgarten	WA, Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
32	56/25	Obst	0,2	63	5	Hausgarten	WA	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
33	56/25	Weide	0,35	110	3	Hausgarten	WA	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
34	56/25	Obst	0,5	157	7	Hausgarten	WA	-	ggf. Rodung		1:2	2	1	1
35	56/25	Obst	0,2	63	5	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
36	56/25	Obst	0,25	79	6	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
37	56/25	Nadelbaum	0,3	94	5	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
38	56/25	Nadelbaum	0,3	94	5	Hausgarten	WR, nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
39	56/25	Nadelbaum	0,3	94	5	Hausgarten	WR, nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
40	56/25	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
41	56/25	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
42	56/25	Obst	0,2	63	4	Hausgarten	WR, nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
47	56/24	Obst	0,5	157	8	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:2	2	1	1
48	56/24	Obst	0,3	94	5	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
49	56/24	Obst	0,4	126	9	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
52	56/23	Tanne	0,7	220	10	Hausgarten	WA, Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:2	2	1	1
53	56/23	Obst	0,35	110	6	Hausgarten	WA	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
56a	56/23	Tanne	0,3	94	6	Hausgarten	Grenze WA/WR		ggf. Rodung		1:1	1	1	-
61	56/22	Obst	0,25	79	5	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
63	56/12	Nadelbaum	0,25	79	4	Hausgarten	WA, nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
64	56/21	Laubbaum	0,3	94	7	Hausgarten	WA, nahe Baugrenze	-	ggf. Rodung	x	1:1	1	1	-
65	56/21	Laubbaum	0,2	63	6	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
68	56/20	Laubbaum	0,25	79	6	Hausgarten	Grenze WA/WR	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-

Baum Nr.	Flurstück	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m]	BNT	Lage gemäß Planung Stand Vorentwurf	Schutz (§ 18)	Planung Stand Vorentwurf	Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
69	56/20	Laubbaum	0,25	79	6	Hausgarten	Grenze WA/WR	-	ggf. Rodung		1:1	1	1	-
70	56/20	Laubbaum	0,25	79	7	Hausgarten	WR, nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
71	56/20	Laubbaum	0,25	79	7	Hausgarten	WR, nahe Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
75	56/19	Tanne	0,25	79	4	Hausgarten	WR, Baugrenze	-	Rodung	x	1:1	1	1	-
Summe gesamt												44	40	4
davon Summe Rodung												21	20	1
davon Summe ggf. Rodung												23	20	3
* kein Ausgleich erforderlich, da STU < 50 cm														

Für die künftig fortfallenden 23 Bäume (Nr. 4-6, Nr. 8-10, Nr. 25, Nr. 35-42, Nr. 47-49, Nr. 61, Nr. 65, Nr. 70-71, Nr. 75) sind 20 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für einen Baum ist eine Ersatzzahlung zu leisten.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlung entschieden. Es sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen.

Die 21 Ausgleichsanpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind auf dem entsprechenden Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen, umzusetzen.

3 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/29, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/27, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

8 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/25, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

4 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/24, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/22, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/21, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

2 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/20, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/19, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen umzusetzen.

Für die im Bedarfsfall zu rodenden Bäume innerhalb des Plangebietes (als Bestandsbäume in der Planzeichnung dargestellt), insgesamt 20 Einzelbäume, wären 20 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für drei Bäume wäre eine Ersatzzahlung zu leisten.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlung entschieden. Es sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen.

Die 23 Ausgleichsanpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind jeweils auf dem zukünftigen Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen, umzusetzen.

4 von 23 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/4, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet,

3 von 23 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/6, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet,

8 von 23 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/8, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet,

4 von 23 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/10, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet,

2 von 23 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/12, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet und

2 von 23 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/13, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und zugehörigen zukünftigen Flächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet umzusetzen.

Für alle 44 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Laubbäume 2. Ordnung:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Obstbäume, alter Sorten:

- Walnuss (*Juglans regia*),
- Apfel (*Malus*), z.B. „Pommerscher Krummstiel“, „Berliner Schafsnase“,
- Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
- Kirsche (*Prunus*), z.B. „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlage (Hauptgebäude) herzustellen.

6.4 Zusammenfassung

Mit der Umsetzung von insgesamt 21 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den entsprechenden Eingriffsgrundstücken ist der Eingriff in den nicht geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als Bestandsbaum dargestellten Einzelbäume können wahrscheinlich erhalten bleiben. Besteht ein Rodungsbedarf bzw. erfolgt ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m), so gilt der in oben Tabelle 1 festgesetzte Ausgleich.

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht abschließend vor. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird noch bearbeitet und um die Ergebnisse weitere Begehungen ergänzt. Ziel der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist es, den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bestandteil des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit zu nutzen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden mit der Behörde und den Trägern öffentlicher Belange im weiteren Planverfahren abgestimmt. Das Abstimmungsergebnis wird in den Planunterlagen zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Die vorgenommene Begehung im Sommer macht die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen zur Grundlage ihrer Beschlussfassung. Sie geht davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes und der rückwärtig zu erschließenden Grundstücken mit Trinkwasser über die geplanten Zuwegungen möglich.⁴ Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung der Versorgungsleitung erfolgt über die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Die Einzelheiten der Erschließung sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Zweckverband Kühlung abzustimmen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes über die geplanten Zuwegungen möglich.⁵ Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung der Entsorgungsleitungen erfolgt über die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Die Einzelheiten der Erschließung sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Zweckverband Kühlung abzustimmen.

8.3 Brandschutz/ Löschwasser

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

Für die Löschwasserversorgung des Grundschatzes ist ein Löschwasserbedarf von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt.⁶ Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Netz der Trinkwasserversorgung. Die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sieht die Löschwasserbereitstellung und die Möglichkeit im Einsatzfall als gesichert an.

⁴ Zweckverband Kühlung, Stellungnahme vom 04.02.2020.

⁵ Zweckverband Kühlung, Stellungnahme vom 04.02.2020.E.DIS

⁶ Landkreis Rostock, Kreisordnungsamt, Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 03.02.2020.

Die Grundstücke beginnen in der 2. Reihe in einer Entfernung von etwa 45 m zur Pappelallee. Die Baugrenzen befinden sich in einer Entfernung von etwa 55 m zur Pappelallee. Durch den Landkreis, Kreisordnungsamt, Brandschutzdienststelle wurde mitgeteilt, dass der Löschwasserbedarf mit 48 m³/h über 2 Stunden zu sichern ist. Aus Sicht der Gemeinde ist die Zufahrt über die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gegeben; in der Regel ist der Bereich 3,50 m breit. Die freiwillige Feuerwehr hat im Rahmen der Abstimmungen mitgeteilt, dass im Bedarfsfall der Havarieeinsatz möglich ist. Hier wird auch davon ausgegangen, dass Fahrzeuge in der Regel an der Pappelallee abgestellt werden.

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung erfolgt über die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Diese privaten Erschließungswege sind i.d.R. mit einer Breite von 3,50 m bemessen und sind als geradlinige Feuerwehrezufahrt für die rückwärtigen Baugrundstücke vorgesehen. In wenigen Fällen ist eine Breite von 3,50 m aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht gegeben. In diesen Fällen kann lediglich die Mindestbreite von 3,00 m sichergestellt werden. Diese Bereiche werden auf eine Länge von maximal 12,00 m begrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen i.V.m. den festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechten tragen diesen Anforderungen Rechnung.

Das ständige Freihalten der Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechten ergibt sich von selbst. In diesem Fall wurde die textliche Festsetzung ergänzt.

8.4 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die E.DIS Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Elektroenergieversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz in den jeweiligen Zuwegungen sichergestellt werden. Vorhandene Versorgungsleitungen (Niederspannungskabel) liegen in der Pappelallee und werden für die stromseitige Erschließung der bestehenden Bebauung genutzt. Entsprechende Hausanschlüsse wurden hergestellt.

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung erfolgt über die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Die Einzelheiten der stromseitigen Erschließung sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Versorgungsträger abzustimmen.

Notwendige Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen und dafür erforderliche Flächen im öffentlichen Raum sind der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen bekannt zu geben und im weiteren Planverfahren abzustimmen.

Die bekanntgegebene Mittelspannungsfreileitung⁷ befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches in einem Abstand von mehr als 20 m, so dass Beeinträchtigungen durch die Planung für die Gemeinde nicht erkennbar sind.

⁷ E.DIS Netz GmbH, Stellungnahme vom 29.01.2020.

8.5 Gasversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Stadtwerke Rostock GmbH mit Gas versorgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche bekanntgegebene Versorgungsleitungen sowie private Grundstücksanschlussleitungen. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung erfolgt über die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Die Einzelheiten einer Erschließung mit Gas sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Anweisung „Schutz von Versorgungslagen“ der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH wird Anhang zu der Begründung.

8.6 Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche bekanntgegebene Telekommunikationslinien der Telekom. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist über die privaten Erschließungswege auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die notwendige Sicherung erfolgt über die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Die Einzelheiten einer Anbindung der Grundstücke an das Netz der Telekom sind im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zwischen dem Bauherren und dem Versorgungsträger abzustimmen.

8.7 Abfallentsorgung

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

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. Gesonderte Müllbehältersammelplätze sind nicht vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Bereitstellung der Abfallbehälter am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße ausreichend, da es sich lediglich um ein temporäres Bereitstellen handelt.

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

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

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

Mit der Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahme werden die zukünftigen Bauherren über die Vorgehensweise bei zufälligen Funden von Bodendenkmalen informiert und auf das zu beachtende Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen.

10. Hinweise ohne Normcharakter

10.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der 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.

Entsprechend der Stellungnahme der Behörde⁸ sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Sollten 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.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.⁹

⁸ Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 31.01.2020.

⁹ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Stellungnahme vom 17.02.2020.

10.2 Vorbeugender Gewässerschutz

Entsprechend der Stellungnahme der Behörde¹⁰ sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

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

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

10.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) 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.

10.4 Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

10.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

¹⁰ Landkreis Rostock, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 29.01.2020.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden. Ziel ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

10.6 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die geplante Wohnnutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft bildet. Mit der Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum im Segment des individuellen Eigenheimbaus und hier begünstigt durch die Lage der Grundstücke dem Eigenbedarf in der Gemeinde nachgekommen.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen ganz geringfügig erhöhen, da maximal 11 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser auf einer den bisher nicht genutzten rückwärtigen Grundstücken zur Verfügung stehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Stichwege und die zusätzlichen Verkehrsmengen werden als unerheblich bewertet und können sowohl über die Pappelallee und im Weiteren von den privaten Stichwegen aufgenommen werden.

Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Wohnnutzung in der 2. Reihe städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

11.2 Auswirkungen der Planung auf Umwelt Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung befinden sich keine Schutzobjekte nach § 18, § 19 und § 20 NatSchAG M-V. Mit der Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Mit der Realisierung der Planung wird von einem wahrscheinlichen Verlust von 23 Bäumen innerhalb des reinen Wohngebietes und den dazugehörigen privaten Erschließungswegen ausgegangen. Für den zu erbringenden Ausgleich wird aufgrund einer fehlenden Baumschutzverordnung der Gemeinde der Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 zugrunde gelegt. Es sind demnach 21 Ersatzbäume als dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder als dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume) auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück zu pflanzen.

Für die im Bedarfsfall zu rodenden Bäume innerhalb des Plangebietes wurde der zu erbringende Ausgleich aufgrund des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt und ist bei Bedarf auf dem Eingriffsgrundstück auszugleichen.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Durch die Neugestaltung der Gartengrundstücke und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden, Fläche, Bodenschutz

Mit der Planung werden Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beansprucht, die bisher gärtnerisch bzw. zu Erholungszwecken genutzt wurden. Diese Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen als Wohnbaufläche vorgesehen.

Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern wird die Bodenfunktion für die Böden im Plangebiet mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit bewertet und als Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung beschrieben. Der natürliche Bodenzustand und die natürliche Bodenfruchtbarkeit werden mit mittel eingeschätzt. Im Plangebiet sind Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind demnach

nicht im Plangebiet vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Mit der Realisierung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrades insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche, so dass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Die erforderlichen Bodenversiegelungen wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Es wird Grundflächenzahl von 0,2 mit Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,3 begrenzt. Mit der Flächenarrondierung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen vermieden.

Schutzgut Wasser

Wie bereits dargestellt, erfolgt mit der Realisierung der Planung eine Erhöhung der Versiegelung des Bodens und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet eine geringe Geschüttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von kleiner 5 m im Plangebiet gegeben. Weiterhin wird dargestellt, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser (kein Grundwasserleiter vorhanden) befindet. Demnach hat die geringe Mächtigkeit der bindigen Deckschichten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser bei Umsetzung der Planung.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Es wird ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet entstehen. Hierbei wird es sich vorrangig um Anwohnerverkehre handeln.

Aufgrund der geringen Verkehrszunahme und der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Mit der Festsetzung von Pflanzungen von Bäumen im Plangebiet werden negative Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung gemildert. Zudem wird die Nutzung erneuerbarer Energien durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen gefördert.

Mit der Realisierung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten, der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen in ihren baulichen Ausnutzungskennziffern den der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung

und runden das bestehende Siedlungsgefüge ab. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur weiter vervollständigt und geht nicht über die vorhandene Bebauungstiefe des Haselweges hinaus. Die geplante Bebauung berücksichtigt den Übergang zur freien Landschaft. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

11.3 Kosten

Die Grundstücke sind über die vorhandene örtliche Erschließungsstraße Pappelallee erschlossen. Für die privaten Erschließungswege, die der Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke dienen, sind die Erschließungskosten durch den jeweiligen Vorhabenträger/ Bauherren zu übernehmen. Für die medientechnische Erschließung der Baugrundstücke sind jeweils vertragliche Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und dem Vorhabenträger/ Bauherren erforderlich.

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	3
3	Rechtliche Grundlagen	5
4	Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände	8
4.1	Brutvögel.....	8
4.1.1	Methodik.....	8
4.1.2	Ergebnisse.....	9
4.1.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....	9
4.1.4	Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel.....	10
4.2	Reptilien	10
4.2.1	Methodik.....	10
4.2.2	Ergebnisse.....	10
4.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien	10
4.2.4	Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien	10
4.3	Amphibien	10
4.3.1	Methodik.....	11
4.3.2	Ergebnisse.....	11
4.3.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien	11
4.3.4	Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien	12
5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.....	12
5.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	12
5.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	12
5.3	Vorsorgemaßnahmen.....	13
6	Rechtliche Zusammenfassung	13
7	Literatur.....	14

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, auf den Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 die Bebauung vorzubereiten. Das Gelände ist in den 1980er Jahren bebaut worden. Auf den relativ großen Gartengrundstücken soll eine Bebauung vorbereitet werden.

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um intensiv genutzte Gartenflächen der Grundstücke der Pappelallee im Ortsteil Admannshagen der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Der Plangeltungsbereich ist in Richtung Westen, Süden und Osten von intensiv genutzten Siedlungsflächen umgeben. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in den Gartenflächen einzelne Bäume und Gebüsche. In Richtung Norden grenzt Acker an. Hier befindet sich in etwa 100 m Abstand zum Plangeltungsbereich ein nur temporär Wasser führendes Kleingewässer. Südlich der Pappelallee befindet sich ein Dorfteich.

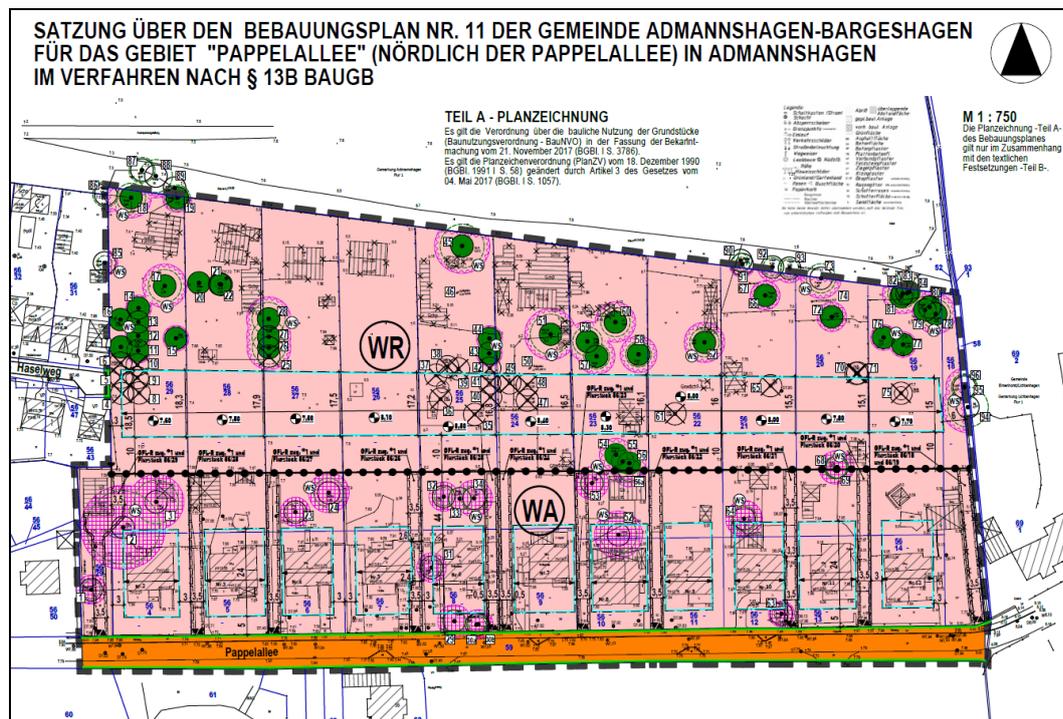


Abbildung 1: Planungsabsicht (unmaßstäbig, Quelle: Planungsbüro Mahnel)

Gutachterbüro Martin Bauer, Gemeinde Admannshagen - Bargeshagen, Bebauungsplan Nr. 11, Artenschutz



Abbildung 2: Plangeltungsbereich und dessen Umgebung (unmaßstäbig, Quelle: Planungsbüro Mahnel)

3 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Rostock erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Artengruppen der Brutvögel, Reptilien und Amphibien ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. 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.
2. 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.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere, auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 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.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.08.2010), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zur VSchRL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;

c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;

d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biototypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in §44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich im Rahmen der Potenzialabschätzung untersuchten bzw. in der erweiterten Relevanzprüfung betrachteten planungsrelevanten Artengruppen. Es wurde grundsätzlich der worst-case angenommen. Der worst-case-Fall ist aber auf Grundlage der im planungsrelevanten Umfeld vorhandenen Biotoptypen anzunehmen. Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Jahr 2020 aufgrund zweimaliger Begehung des Plangeltungsbereiches und der Umgebung im Juli und Dezember 2020. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Arten ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es erfolgte eine Potenzialabschätzung, da der Zeitpunkt des Abbruches der Nebengebäude und der Fällung/Rodung des Baumbestandes noch nicht feststeht.

4.1 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel im Jahr 2020. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

4.1.1 Methodik

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches im genutzten Siedlungsbereich erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen. Die potenziell vorkommenden Brutvogelarten werden in Tabelle 1 mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) zusammengefasst.

4.1.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet kommen insgesamt potenziell 12 Brutvogelarten vor. Alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Diese Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

Tabelle 1: Artenliste der potenziellen Brutvögel im Plangeltungsbereich

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
2	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
3	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
4	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	-
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
6	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-
8	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
9	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
10	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-
11	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-
12	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.1.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen und Heckenstrukturen, die weiterhin vorkommen.

Die Habitatfunktion für die potenziell vorkommenden Arten wird erhalten.

4.1.4 Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Brutvögel ist nicht erforderlich. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind diese Gehölze im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu pflegen. Der Gebäudebestand der Nebengebäude ist im Jahr vor dem Abbruch zu begutachten. Gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen im Einzelfall durchzuführen.

4.2 Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen.

4.2.1 Methodik

Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

4.2.2 Ergebnisse

Potenziell kommen nur die Arten Waldeidechse, Ringelnatter und Blindschleiche vor. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen auszuschließen.

4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

4.2.4 Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

4.3 Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine Standgewässer, die eine Bedeutung als Vermehrungshabitat für Amphibien besitzen könnten. Nördlich des Plangeltungsbereiches liegt im Acker ein nur temporär Wasser führendes Kleingewässer. Nordwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich im Siedlungsbereich ein Zierteich. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Dorfteich.

4.3.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgte eine Potenzialabschätzung.

4.3.2 Ergebnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im intensiv genutzten Siedlungsbereich. Eine Wanderung bzw. Migration ist infolge der viel genutzten Straßen praktisch nicht möglich. Der Dorfteich in Admannshagen besitzt potenziell aber aufgrund der Habitatkriterien eine Bedeutung als Vermehrungshabitat für die nachfolgend aufgeführten Arten.

Tabelle 2: Artenliste der potenziell migrierenden Amphibien im Plangeltungsbereich

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	Sg	2	3	IV
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	Sg	2	V	II/IV
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
Europ. Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Entsprechend ist eine Bedeutung des Plangeltungsbereiches als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien als untergeordnet und nicht als maßgeblich zu bewerten.

4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

4.3.4 Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand vermieden.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Begutachtung der abzubrechenden Nebengebäude werden möglicherweise CEF-Maßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Brutvögel sollte die Beräumung der Freiflächen und der Abbruch der Nebengebäude im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Anderenfalls sind die Gebäude vor dem Abbruch gutachterlich zu untersuchen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Arbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Vorsorgemaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen sind bzw. die im Zuge des allgemeinen Ausgleichs zur Umsetzung empfohlen werden.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelungen für Brutvögel nicht. Eine Begutachtung der abzubrechenden Nebengebäude ist erforderlich.

7 Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur und Text, Rangsdorf.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten. Das Gesetz wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) 709/2010 vom 12.08.2010).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)