

BEGRÜNDUNG

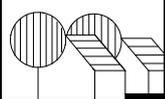
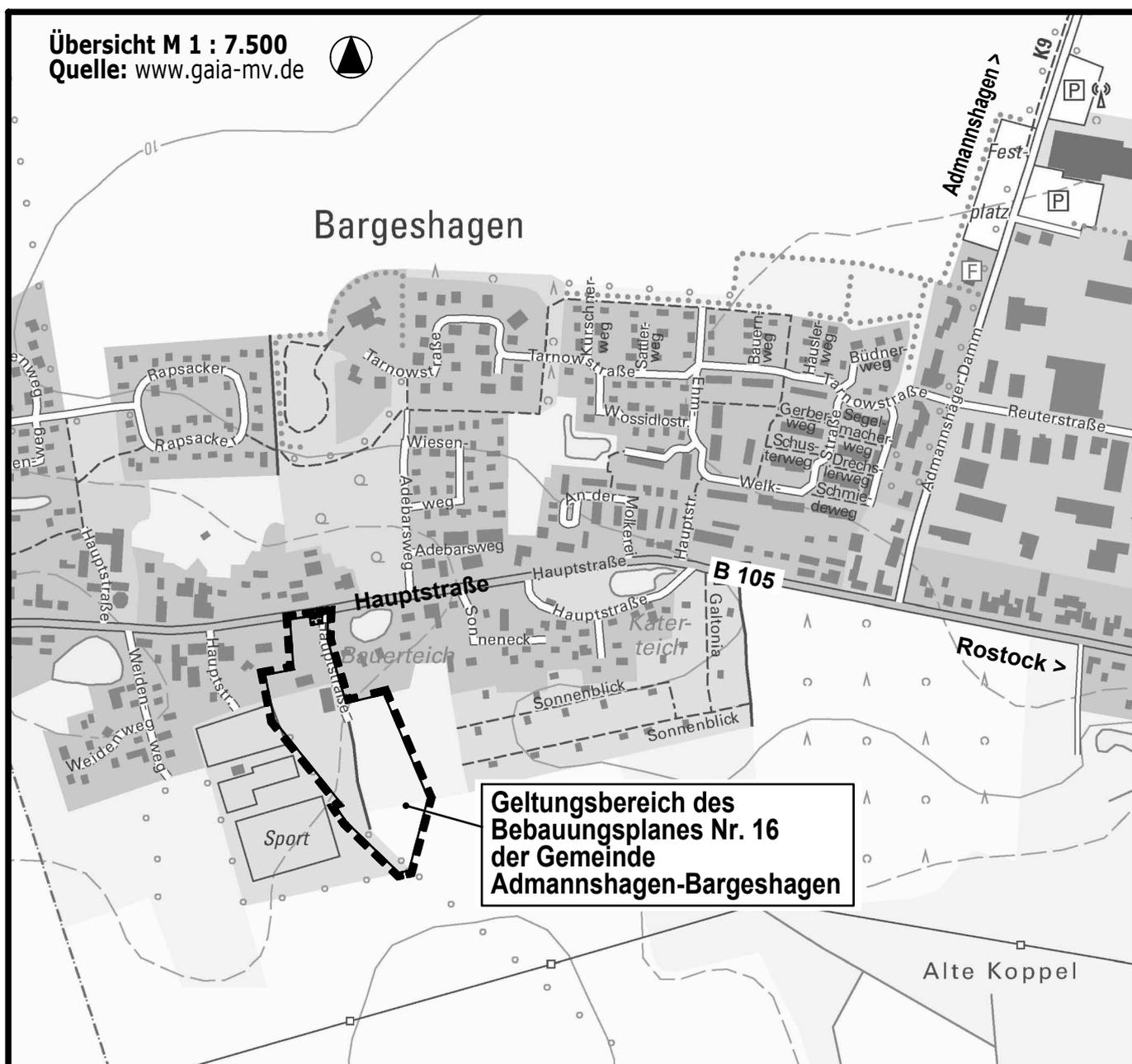
ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

DER GEMEINDE

ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

FÜR DAS GEMEINDEZENTRUM UND
SPORTFLÄCHEN SÜDLICH DER HAUPTSTRAßE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 22. Februar 2021

ERNEUTER ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Admannshagen – Bargeshagen für das Gemeindezentrum und Sportflächen südlich der Hauptstraße

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	6
1.	Planungsgegenstand	6
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis	6
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.3	Plangrundlage	7
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
2.	Planverfahren	8
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm und raumordnerische Bewertung	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Bebauungspläne	13
3.5	Landschaftsplan	14
4.	Beschreibung des Plangebietes	14
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	14
4.2	Naturräumlicher Bestand	15
4.3	Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten	15
4.4	Technische Infrastruktur	16
4.4.1	Verkehrerschließung	16
4.4.2	Ver- und Entsorgung	16
4.5	Eigentumsverhältnisse	18
5.	Fachgutachten	18
5.1	Schalltechnische Untersuchung	18
5.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
6.1	Städtebauliches Konzept	19
6.2	Planfestsetzungen	20
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24

6.2.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	25
6.2.5	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	26
6.2.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	26
6.2.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	32
6.3.1	Grünflächen	32
6.3.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.3.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
6.3.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	34
6.4	Örtliche Bauvorschriften	35
6.4.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35
6.4.2	Ordnungswidrigkeiten	35
6.5	Nachrichtliche Übernahmen	35
6.5.1	Bau- und Bodendenkmale	35
6.6	Hinweise	36
6.6.1	Bodenschutz	36
6.6.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	37
6.6.3	Munitionsfunde	37
6.6.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	37
6.6.5	Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	37
6.6.6	Artenschutzrechtliche Belange	38
6.6.7	Externe Kompensationsmaßnahmen	39
7.	Flächenbilanz	39
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	40
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	40
8.2	Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung	40
8.3	Auswirkungen auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	40
8.4	Immissionsschutz	41
8.5	Auswirkungen auf die Umwelt	42
8.6	Kosten	43
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	44
1.	Anlass und Aufgabenstellung	44
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	44
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	44
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	45
4.1	Fachgesetze	45
4.2	Fachpläne	48
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	48
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	48

4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	49
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock	49
4.2.5	Landschaftsplan	50
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	50
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	52
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	52
5.1.1	Untersuchungsrahmen	52
5.1.2	Bewertungsmethodik	53
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	55
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	66
5.3.1	Vorbemerkungen	66
5.3.2	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	66
5.3.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	67
5.3.4	Relevanzprüfung	68
5.3.5	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	70
5.3.6	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	71
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	72
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	72
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	73
5.4.3	Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung	79
5.4.4	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarf	81
5.4.5	Eingriffe in Schutzobjekte und in den Baumbestand ohne Schutzstatus	85
5.4.6	Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs	86
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	86
5.5.1	Minimierungsmaßnahme (MM)	86
5.5.2	Interne Kompensationsmaßnahme (iKM)	87
5.5.3	Externe Kompensationsmaßnahme (eKM)	88
5.5.4	Gesamtbilanzierung	90
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	90
7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	91
8.	Zusätzliche Angaben	91
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	91
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	92
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	93
9.1	Referenzliste der Quellen	94
TEIL 3	Ausfertigung	96
1.	Beschluss über die Begründung	96

2.	Arbeitsvermerke	96
TEIL 4	Anlagen	97

Anlage 1:	Darstellung des Bestandes mit Untersuchungsbereich und Wirkzonen, Blatt 1 und 2.	97
-----------	--	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung der Plangeltungsbereiche	7
Abb. 2: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	13
Abb. 3: Darstellung nationaler Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet-LSG) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt	51
Abb. 4: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt.	52
Abb. 5: Standorte Minimierungs- und Kompensationsmaßnahme	88
Abb. 6: Übersicht Maßnahmen im Gemeindegebiet	89

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Naturschutzfachliche Wertstufen	74
Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope	75
Tab. 3: Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung	81
Tab. 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	82
Tab. 5: Minimierung	83
Tab. 6: Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen	84
Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs	86
Tab. 8: interne Kompensationsmaßnahmen	88
Tab. 9: Gesamtbilanzierung	90

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Flächen am Gemeindezentrum und der Erweiterung der Sportanlagen. Die vorhandenen Flächen für Sportanlagen werden maßgeblich durch den Sportverein und die Sportanlagen des Sportvereins geprägt und genutzt. Die Sportanlagen haben sich in der Vergangenheit sehr stark entwickelt. Die Fläche, die vom Sportplatz in Anspruch genommen wird, hat sich erheblich vergrößert. Zuletzt wurde eine Tennisanlage des Tennisvereins im westlichen Teil innerhalb der Sportanlagen integriert. Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung und Arrondierung der vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen in der integrierten Ortslage im Ortsteil Bargeshagen. Bargeshagen ist der größte und infrastrukturell am stärksten entwickelte Ortsteil der Gemeinde. Für eine abgerundete Entwicklung der Gemeinde sind die Sicherung der infrastrukturellen Einrichtungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten ein beachtliches städtebauliches Ziel.

Mit den erneuten Entwurfsunterlagen hat die Gemeinde das Planungserfordernis zur Realisierung ihrer städtebaulichen Ziele überprüft. Im Ergebnis wurde eine Reduzierung des Plangeltungsbereiches vorgenommen. Hierbei geht die Gemeinde davon aus, dass die vorhandenen und genehmigten Nutzungen im Bestand vorhanden und nebeneinander zulässig sind. Ein Planungserfordernis drängt sich somit für die Bebauung entlang des Wiesenweges und an der Hauptstraße sowie für die vorhandenen Sportanlagen (Kleinspielfeld, Großspielfeld, Tennisplätze und Mehrzweckplatz) nicht auf. Einer städtebaulichen Regelung bedarf die geplante Erweiterung der Sportanlagen mit den zugehörigen Erschließungsanlagen, die Errichtung eines Sportlerheims und die Regelungen des Besucherverkehrs. Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit für die geplanten baulichen Entwicklungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, da sich die Erweiterungsflächen nach § 35 BauGB als Außenbereichsflächen beurteilen. Mit dem Bebauungsplan werden die im Bestand vorhandenen Nutzungen in der schalltechnischen Untersuchung als Vorbelastung berücksichtigt, so dass mit der Planung sichergestellt werden kann, dass für die angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 16 befindetet im Süden der Ortslage Bargeshagen. Das Plangebiet wurde mit den Unterlagen zum Entwurf 2014 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße B 105,
- im Osten durch die Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Straßen Sonneneck und Hauptstraße),
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen- offene Landschaft,

im Westen durch die Grundstücke der vorhandenen Wohnbebauung am "Weidenweg".

Der reduzierte Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 wird mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf 2021 wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die B105,
im Nordosten: durch den Weg zur Kulturscheune,
im Osten: durch Grünflächen mit geschütztem Baumbestand,
im Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
im Südwesten: durch Sportanlagen (Großspielfeld),
im Westen: durch Sportanlagen (Tennisplätze, Kleinspielfeld),
im Nordwesten: durch die bebauten Grundstücke Hauptstraße Nr. 56, Nr. 57.

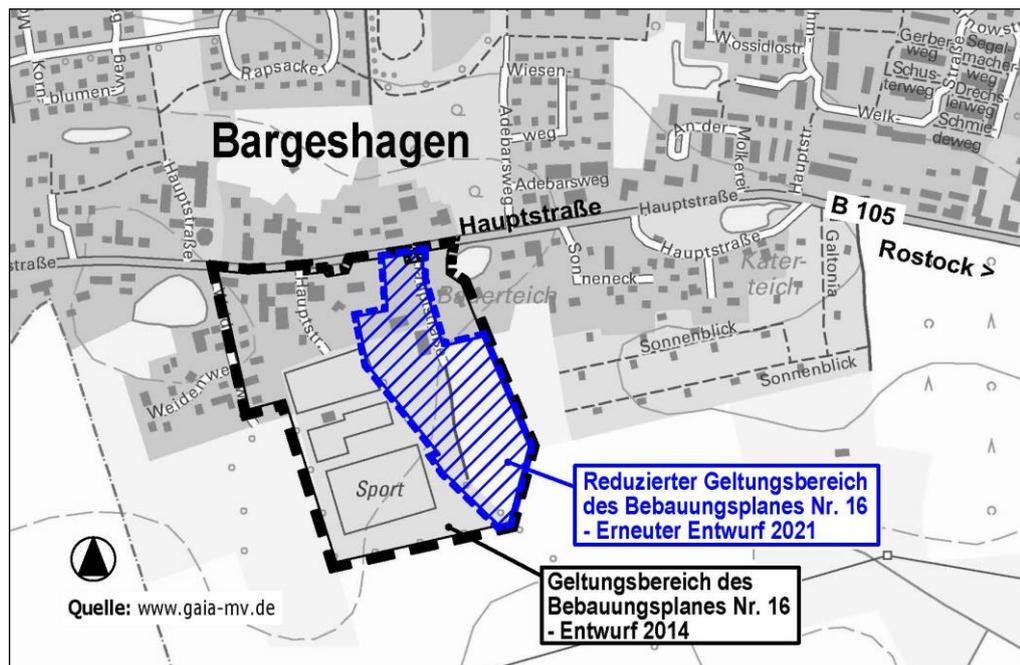


Abb. 1: Darstellung der Plangeltungsbereiche

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen dient der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Kattner (ÖbVI) vom 09.09.2010 mit Höhenbezug HN 76 und Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83 sowie ein Flurkartenauszug auf der Grundlage der ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) aus dem Jahr 2018. Die Daten wurden durch den Zweckverband „Kühlung“ in Abstimmung mit dem Amt Bad Doberan-Land für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Vorhandene Gebäude wurden aus dem Luftbild in ihrer vermutlichen Lage und Größe ergänzt. Diese sind als solche in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 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 sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch 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).
- Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328).
- 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).

2. Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat am 27.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gemeindezentrum mit Sportanlagen an der Hauptstraße gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Planverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 30. Januar 2013 bis zum 01. März 2013 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amt Bad Doberan-Land zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die zum Zeitpunkt des Vorentwurfs vorliegenden Gutachten lagen zur Einsichtnahme mit aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in ihrer Sitzung am 10.04.2014 die Entwurfsunterlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten lagen in der Zeit vom 26. März 2014 bis zum 28. April 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Es wurden Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 23.10.2017 geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Mit den erneuten Entwurfsunterlagen hat die Gemeinde das Planungserfordernis zur Realisierung ihrer städtebaulichen Ziele überprüft. Im Ergebnis wurde die Reduzierung des Plangeltungsbereiches vorgenommen.

Planaufstellungsverfahren, die vor Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, sind gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Die Gemeinde hat den Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im April 2014 durchgeführt und führt demnach das begonnene Planverfahren mit den geänderten Planunterlagen des erneuten Entwurfs nach den zum Zeitpunkt des Verfahrensschrittes § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geltenden Rechtsgrundlagen fort. Somit ist für das Planverfahren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) anzuwenden. Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet, und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Gemeinde hat darüber hinaus die weiteren Überleitungsvorschriften von Gesetzesänderungen zu überprüfen, die für das Planverfahren relevant wären. Gemäß § 245c BauGB können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach dem vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften des BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Da bereits die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, ist das Planverfahren nach den zum Zeitpunkt des durchgeführten förmlichen Beteiligungsverfahrens, also nach den vor dem 28.04.2014/ 04.05.2015 geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Von der Möglichkeit des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB, mit noch nicht begonnenen Verfahrensschritten die gesetzlichen Regelungen des neuen

Rechts anzuwenden, wird kein Gebrauch gemacht. Um der Öffentlichkeit, insbesondere in Zeiten der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen möglichen Einschränkungen der Zugänglichkeit der Amtsverwaltung, die Einsichtnahme in die Planunterlagen des erneuten Entwurfs zu erleichtern, werden die Bekanntmachung und die Unterlagen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung auf den Internetseiten des Amtes Bad Doberan-Land zur Verfügung gestellt. Im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurde durch die Gemeindevertretung bestimmt, dass die Beteiligung mit den erneuten Entwurfsunterlagen sechs Wochen beträgt.

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:

Das LEP Programmsatz 3.3.3 (1) **(Z)** legt die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock in der Grundkarte der räumlichen Ordnung fest. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen gehört zu den einbezogenen Umlandgemeinden und unterliegt gemäß LEP-Programmsatz 3.3.3 (2) **(Z)** einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum.

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.

Bedarfsgerecht sollen in allen Teilräumen, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten werden (LEP-Programmsatz 5.4.4.(1) **(G)**). Standorte von Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist (LEP-Programmsatz 5.4.4.(1) **(G)**).

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (LEP-Programmsatz 4.5.(2) **(Z)**).

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Der geplante Standort befindet sich in Angrenzung an vorhandene Wohnbebauung und an die vorhandenen Sportanlagen. Die Planung stellt eine

Sicherung des Standortes des Gemeindezentrums dar und dient der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Sportanlagen und somit einer bedarfsgerechten Sportinfrastruktur an einem gut erreichbaren Standort im Gemeindegebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 erfolgt eine Inanspruchnahme von etwa 1,56 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche, davon rund 1,27 ha Grünland- und rund 0,29 ha Ackerfläche mit einer Wertigkeit von 38 (Grünlandfläche) und 44 (Ackerfläche) Bodenpunkten. Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches von etwa 2,7 ha wird in Bezug auf die mögliche Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl kleiner 50 von keiner Raumbedeutsamkeit ausgegangen. Mit der Planung werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung der bebauten Bereiche genutzt und es erfolgt eine nachhaltige Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, und technischer Infrastruktur. Dies dient der Stärkung des Gemeindehauptortes Bargeshagen und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm und raumordnerische Bewertung

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

- Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. (Programmsatz 3.1.2 (1) **(Z)**).
- Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1 (3) **(Z)**).
- Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen werden gemäß Programmsatz 4.1 (6) **(Z)** Siedlungszäsuren zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen festgelegt. Die durch Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten.
- Der Gemeindehauptort Bargeshagen befindet sich an der festgelegten Siedlungsachse Rostock - Bad Doberan. Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden (Programmsatz 4.1 (4) (G)).
- In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Möglichkeiten der Naherholung in angemessener Erreichbarkeit vorgehalten werden. Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung sollen insbesondere im Stadt-Umland-Raum Rostock erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden (Programmsatz 5.2 (2) (G)).
- Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) (G) dar.

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des RREP MM/R. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich im Mittelbereich Rostock/Bad Doberan, welcher dem Oberbereich Rostock angehört ist. Die Gemeinde gehört zum Stadt-Umland-Raum Rostock und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere zu den Belangen der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum, der Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden und den Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum. Die Planung dient der Nachverdichtung und Arrondierung des Standortes des Gemeindezentrums und der vorhandenen Sportanlagen im Gemeindehauptort in direkter Angrenzung an die Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan. Freiräume und Möglichkeiten der Naherholung sollen in angemessener Weise und in ausreichendem Umfang gesichert werden. Durch das Gemeindezentrum mit den vielfältigen Angeboten und die Erweiterung des Sportangebotes um weitere Spielplatz- und Sportflächen wird ein Beitrag zur Steigerung der Wohnqualität durch die Gemeinde geleistet und der steigenden Nachfrage nach Sportangeboten in der Gemeinde Rechnung getragen. Diese Zielsetzungen stehen dem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot innerhalb des Stadt-Umland-Raumes nicht entgegen.

Die festgelegten Siedlungszäsuren zwischen den Ortslagen Admannshagen und Bargeshagen sowie Bargeshagen und Sievershagen werden mit der Planung berücksichtigt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.16 waren bereits gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 26.02.2013 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, so dass mit dem erneuten Entwurf und einer Reduzierung des Plangeltungsbereiches weiterhin von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ausgegangen wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Flächen dargestellt:

- Mischgebiete gemäß § 5 Abs.2 BauGB nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete),
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung für Sportplatz,
- Flächen für die Landwirtschaft, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überdeckt sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist mit dem erneuten Entwurf nicht vollumfänglich genüge getan. Lediglich für die Flächen des öffentlichen Parkplatzes und für das Gemeindezentrum mit direkt angrenzenden Flächen wäre das Entwicklungsgebot innerhalb eines Mischgebietes darstellbar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen zielen bereits auf eine sportive Nutzung der Flächen ab. Nunmehr ist eine Sport- und Freizeitnutzung vorgesehen, die vergleichbare Auswirkungen hat. Hierbei stellt die Gemeinde darauf ab, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplanes mit der Entwicklung der Sport- und Freizeitflächen eingehalten werden, da im westlichen Teilgebiet

SO S+F2 keine hochbaulichen Anlagen zulässig sind und die Sport- und Freizeitnutzungen auf teilversiegelten Grünflächen erfolgen werden. Der Bebauungsplan ist mit dem geänderten Entwurf jedoch nicht vollständig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes bei der laufenden 5. Änderung vorgesehen ist.

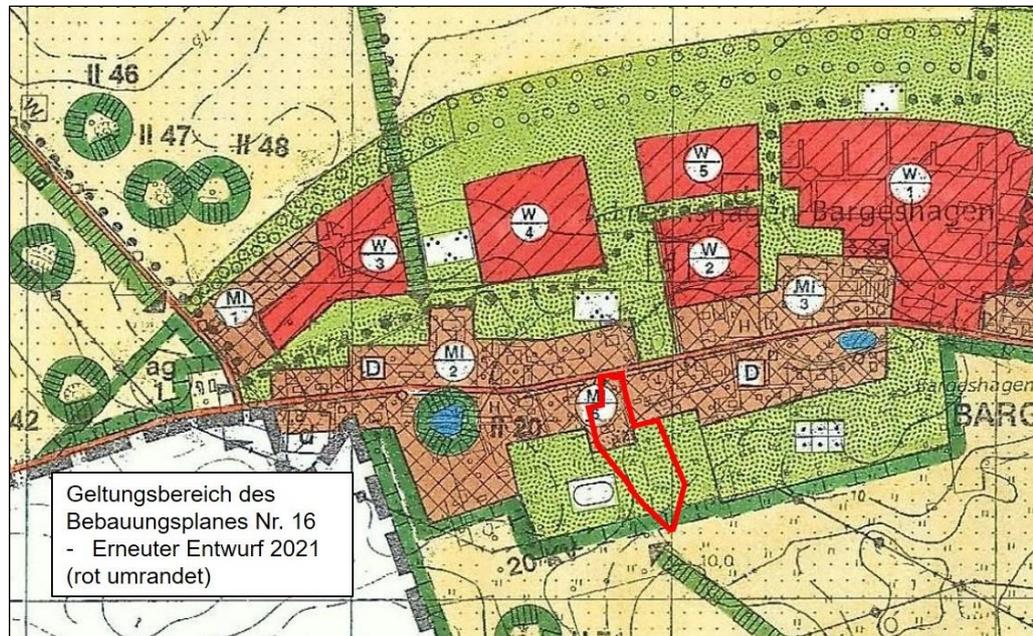


Abb. 2: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, (Quelle: Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen mit eigener Bearbeitung)

Die Gemeinde hat bereits das Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es wurden folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet für Sport und Freizeit,
- Mischgebiete gemäß § 5 Abs.2 BauGB nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete).

Das Verfahren wurde nicht beendet, da sich die Zielsetzungen für die Neuordnung der Flächen geändert haben. Eine Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deshalb nicht beantragt.

Die Gemeinde stellt derzeit die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf und berücksichtigt mit den Unterlagen zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Planungsziele des erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 16.

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich innerhalb der seit 10.05.1997 rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bargeshagen.

Der Bebauungsplan überlagert in diesem Bereich den Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bargeshagen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Gemeindehauptort Bargeshagen südlich der Bundesstraße 105 (Hauptstraße). Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gemeindezentrum (Kulturscheune) mit der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie nördlich davon das seit längerem leerstehende „Bauernhaus“. Das Gemeindezentrum selbst wird für kulturelle Veranstaltungen, als Seniorentreff durch Sportvereine und sonstige Vereine der Gemeinde sowie durch gemeindliche Gremien genutzt. Es handelt sich bei der „Kulturscheune“ um das gemeindliche Kommunikationszentrum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt von der B 105. Die Fläche zwischen Bundesstraße und Gemeindezentrum stellt sich als ungenutzte Freifläche dar. Südlich an das Gemeindezentrum innerhalb des Plangebietes grenzen Grünland und Ackerflächen an.

Die an das Plangebiet westlich angrenzenden Flächen werden durch die vorhandenen Sportanlagen maßgeblich geprägt. Hierzu gehören die Sportanlagen des 1. FC Obotrit für den Fußballtrainings- und Punktspielbetrieb. Die Sportanlagen bestehen aus einem Klein- und einem Großspielfeld sowie einem Kunstrasenmehrzweckplatz und den zugehörigen Stellplätzen. Zwischen dem Kleinspielfeld und dem Großspielfeld befinden sich zwei Tennisaußenplätze mit dazugehörigem Vereinshaus. Die vorhandenen Sportanlagen und das Gemeindezentrum sind bereits über Wegeverbindungen fußläufig miteinander verknüpft. Zwischen den Sportanlagen und dem Plangebiet befindet sich eine gesetzlich geschützte Baumreihe.

Die Straßenrandbebauung der Hauptstraße besteht aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden. Teilweise ist die Bebauungsstruktur der Hauptnutzung auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen vorhanden, jedoch nicht prägend. Östlich an den Plangeltungsbereich schließen sich Grünlandflächen und Kleingärten an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft mit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZolIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZolIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und Grundstücksbesitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen

Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst im nördlichen Bereich bebaute Flächen (ehemaliges Stall- und Scheunengebäude (aktuell als Kulturscheune genutzt) mit dazugehörigem Nebengebäude (leerstehendes Bauernhaus) sowie befestigte Wege- und Stellplatzflächen), die von intensiv gepflegten Rasenflächen umgeben sind.

Im zentralen Teil des Plangebietes sind Grünlandflächen vorhanden. Diese werden durch einen teilversiegelten Wirtschaftsweg erschlossen, der sich an den asphaltierten Straßenabschnitt anschließt. Diese Erschließung dient ebenso der südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, die an den Plangeltungsbereich angrenzen.

Im südwestlichen Randbereich befindet sich eine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumhecke.

An der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Silber-Weiden (Kopfweiden).

Südlich der „Kulturscheune“ steht eine Gemeine Esche, welche ebenfalls gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist.

Weiterhin sind im Plangebiet jüngere Einzelbäume als begleitende Pflanzung von Stellplätzen vorhanden.

Für eine ausführliche Bestandsbeschreibung wird auf den Punkt 5.4.2 im Teil 2 der Begründung verwiesen.

4.3 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten

Topographie

Das Geländeprofil im Plangebiet ist relativ ausgeglichen. Es gibt keine nennenswerten Erhebungen oder Absenkungen im Gelände. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes zwischen 6,00 m und 8,00 m HN76. Das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht an.

Hydrologie, Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Plangebiet ist in großen Teilen unversiegelt. Gemäß den Darstellungen zu Bodenfunktionsbereichen des Kartenportals www.umweltkarten.mv-regierung.de sind grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme; die zum Teil staunass und > 40% hydromorph sind, im Plangebiet vorzufinden.

Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung teilte die Untere Bodenschutzbehörde mit, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangeltungsbereich nicht bekannt sind.¹

Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung teilte das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V mit, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Es wurde empfohlen, vor Baubeginn eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.²

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist gut über die vorhandenen Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Hauptstraße B 105 in Bargeshagen. Die Bundesstraße wird von einem Geh- und Radweg begleitet.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Herstellung von öffentlichen Straßen und Parkplätzen vorgesehen. Bereits vorhandene Stellplätze der Sport- und Freizeitanlage und des Gemeindezentrums sollen auch zukünftig genutzt werden.

Die Ortslage Bargeshagen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die öffentliche Bushaltestelle befindet sich in etwa 100 m Entfernung an der Hauptstraße. Die Sport- und Freizeitanlage kann so gut erreicht werden.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen sind medientechnisch erschlossen. Ein bedarfsgerechter Ausbau der Medien ist möglich.

Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung „Kühlung“ (ZVK) mit Sitz in Bad Doberan mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Bebauung wird derzeit über einen bestehenden Anschluss abgesichert. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen befinden sich keine Anlagen des ZVK. Umfangreiche Erweiterungen sind aus gemeindlicher Sicht derzeit nicht vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung wird derzeit über einen bestehenden Anschluss abgesichert. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann durch die Anbindung an vorhandene Anlagen in Richtung Hauptstraße durch die

¹ Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.04.2014.

² Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Stellungnahme vom 22.05.2014.

Herstellung neuer Leitungen erfolgen. Die vorhandenen Anlagen sind entsprechend zu erweitern.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Dachflächen, Straßen, Parkplätzen usw. ist getrennt vom Abwasser abzuleiten und vorzugsweise schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Niederschlagswasserbeseitigung der vorhandenen Bebauung erfolgt über eine Muldenverrieselung auf dem Grundstück. Die Versickerung über Mulden, Rigolen oder ähnliches ist auch weiterhin vorgesehen. Bei Erfordernis ist eine Zwischenpufferung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorzusehen.

Mit Realisierung von Planvorhaben im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass auf angrenzenden bzw. benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen eine effektive Wasserregulierung gewährleistet ist. Sollten Altanlagen von Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) aufgefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Brandschutz/Löschwasser

Für die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen muss aufgrund des Bestandes eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden sein. Für die Löschwasserversorgung dient der östlich des Plangebietes gelegene Bauer-Teich. Die Löschwasserentnahmestelle ist so einzurichten, dass eine geeignete Zufahrt mit Bewegungsflächen und eine normgerechte Löschwasserentnahmestelle eingerichtet werden. Eine Löschwasserbereitstellung über das Trinkwassernetz kann nicht gewährleistet werden.

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist durch die Anlagen der E.DIS AG an das Stromnetz angeschlossen. Vor Beginn möglicher Bauarbeiten hat die Einweisung durch den Meisterbereich zu erfolgen. Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten.

Gasversorgung

Die Gasversorgung der Gemeinde Admannshagen - Bargeshagen wird über die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet.

Telekommunikation

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist derzeit nicht geplant. Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die bestehenden Nutzungen ist gegeben. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

5. Fachgutachten

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Es wurde eine Schallimmissionsprognose GP 980/12 zur Ermittlung und Bewertung von Sportlärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 16 durch das Applikationszentrum Akustik Kohlen & Wendlandt, Stand 24.10.2012, erstellt.

Die Lärmimmissionsuntersuchung der Nutzungsänderung eines Verkaufsgebäudes zu einem Gemeindezentrum, erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler vom 28.09.2011 Gutachten Nr. 11-09-7, ist vollumfänglich im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bereits berücksichtigt worden.

Mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf und der damit verbundenen Verkleinerung des Plangeltungsbereiches und den veränderten Planungszielen erfolgte eine Neubewertung der Immissionssituation durch UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021.

Gutachterlich sind innerhalb des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrs-, Gewerbe und Sportlärm zu darzustellen. Ebenso ist darzustellen, dass durch die Planung keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen entstehen.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen Ausnutzungskennziffern werden für die einzelnen Teilgebiete des Sonstigen Sondergebietes Lärmemissionskontingente festgesetzt, wodurch unzulässige Lärmimmissionen an der angrenzenden schützenswerten Bebauung/ Nutzung vermieden werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zum Schutz von Aufenthaltsräumen von Wohn- und Büronutzungen die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nachzuweisen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes Anforderungen an die Grundrissgestaltung und an die Außenwohnbereiche zu berücksichtigen.

Der Gesamtstandort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar. Die Nutzung der Sportanlagen im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unzulässig und somit auf den Tagzeitraum beschränkt.

Planbedingte Verkehrszunahmen auf öffentlichen Straßen durch das Vorhaben lösen keine Verkehrslärmimmissionskonflikte bzw. Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen aus.

5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, wurde bereits zum Entwurf eine Faunistische Bestandserfassung/Potenzialabschätzung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen (Landkreis Rostock) „Gemeindezentrum mit Sportanlagen an der Hauptstraße“, Stand: November 2012, erstellt. Es erfolgte eine Begutachtung des Plangebietes in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel, Amphibien und Reptilien vorzusehen.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

Der Plangeltungsbereich des Erneuten Entwurfs 2021 umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Stand Entwurf 2014. Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung der aktuellen Situation im November 2020 vorgenommen. Änderungen gegenüber dem AFB, mit Stand: November 2012, ergeben sich nicht.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Bargeshagen der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen soll als Gemeindehauptort auch zukünftig als Standort für Freizeit und Erholung genutzt werden. Die bereits vorhandenen Nutzungen sollen geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen in begrenztem Umfang auch Ergänzungen des baulichen Bestandes ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die sportliche Nutzung und Freizeitnutzung eröffnet werden. Mit den städtebaulichen Zielsetzungen des erneuten Entwurfs legt die Gemeinde besonderen Wert auf die Regelungen des ruhenden Verkehrs und die Verbindung der bestehenden Nutzungen mit den zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten. Die bauliche Erweiterung besteht maßgeblich in der Errichtung eines Sportlerheims und in der Sicherung des vorhandenen Bauernhauses. Standortunverträgliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine übermäßige Versiegelung der Flächen für die sportlichen Erweiterungsflächen sollen vermieden werden, um den Übergang in die freie Landschaft zu gewähren.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde konzeptionell überarbeitet. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße mit einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen, die in Höhe der Stellplätze für die Kulturscheune endet. An der Bundesstraße 105 soll ein öffentlicher Parkplatz zur Aufnahme des Besucherverkehrs entstehen, der über die zukünftige öffentliche Straße im Plangebiet erreichbar ist.

6.2 Planfestsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Als Baugebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt. Es besteht aus zwei räumlich getrennten Teilgebieten SO1 S+F und SO2 S+F mit unterschiedlichen Nutzungen, die jedoch unter der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes subsummiert werden können. Durch die textlichen Festsetzungen I.1.1 bis I.1.4 erfolgt die Konkretisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes und die Konkretisierung der zulässigen und ausnahmsweise Nutzungen in den beiden Teilgebieten.

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen bestehend aus den Teilgebieten SO1 S+F und SO2 S+F
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und sonstige freizeitmäßige Zwecke mit den erforderlichen Stellplätzen sowie der Unterbringung von kommunalen Angeboten.

1.2 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen SO1 S+F sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*

- *Anlagen für kulturelle und freizeitmäßige Zwecke hier Gebäude mit Räumen für Veranstaltungen, Ausstellungen, Räumen für die Freizeitgestaltung (z.B. Seniorentreff, Tonstudio, Töpferwerkstatt, Yoga, Linedancer) Vereins- und Gemeinschaftsräume, Hausmeisterwerkstatt,*
- *Anlagen für sportliche und sonstige freizeitmäßige Zwecke hier z.B. Rasenspielflächen, Spielplatz, Bike-Park, Mehrzweckplatz,*
- *Vereinsgebäude nur für den tatsächlich aus dem Betrieb der Anlagen verursachten Bedarf einschließlich Schank- und Speisewirtschaften, mit Sanitär- und Lagerräumen und mit Aufenthaltsräumen, die dem Aufenthalt von Nutzern des Sportplatzes dienen,*
- *Stellplätze nach § 12 BauNVO nur für den tatsächlich aus dem Betrieb der Anlagen verursachten Bedarf,*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO,*
- *Lagerflächen für den durch das Gebiet verursachten Bedarf,*
- *Ballfangzäune.*

1.3 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen SO1 S+F können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden.*

1.4 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen SO2 S+F sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*

- *Anlagen für sportliche Zwecke hier z.B. Kleinspielfeld, Kunstrasen-Mehrzweckplatz, Beachvolleyballplatz, Streetball- und Basketballplatz,*
- *Stellplätze nach § 12 BauNVO nur für den tatsächlich aus dem Betrieb der Anlagen verursachten Bedarf,*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO,*

- *Lagerflächen für den durch das Gebiet verursachten Bedarf,*
- *Ballfangzäune.*

Begründung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes vorzugeben. Hierbei soll die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Sondergebietes sowie der Schaffung von Möglichkeiten zur maßvollen Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen erfolgen. Es sollen Nutzungen zulässig sein, die ganzjährig der Sport- und Freizeitnutzung dienen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

Das Spektrum der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterscheidet sich wesentlich von den in den §§ 2-10 BauNVO definierten Baugebieten, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich wird. Für ein sonstiges Sondergebiet ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung festzusetzen. Darin wird festgelegt, dass das Sondergebiet der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und sonstige freizeitmäßige Zwecke sowie von kommunalen Angeboten dient.

Im Teilgebiet SO1 S+F ist mit dem Gemeindezentrum, auch als „Kulturscheune“ bezeichnet, bereits ein Gebäude vorhanden, das für kommunale Angebote als auch für die Vereinsarbeit und für kulturelle sowie private Veranstaltungen genutzt wird. Dieses Angebot soll erhalten und verbessert werden. Zusätzlich soll die Nachnutzung des vorhandenen Bauernhauses sowie die Neuerrichtung eines Sportlerheims ermöglicht werden. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb des Teilgebietes SO1 S+F vorgesehen und zulässig.

Die Flächen für sonstige sportliche und freizeitmäßige Zwecke dienen dem Ziel, den Gesamtstandort attraktiver zu gestalten und das am Standort vorhandene Nutzungsspektrum zu erweitern. Diese Flächen sind in beiden Teilgebieten zulässig. Die in den Festsetzungen aufgeführten Nutzungen innerhalb dieser Flächen sind beispielhaft, da eine konkrete Festsetzung der einzelnen Freizeitnutzung oder Sportart nicht erforderlich erscheint. Vielmehr sollen unterschiedlichste Freizeitnutzungen zulässig sein, die ggf. auch nur zeitweise angeboten werden und jahreszeitlich bedingt sein können, z.B. das Herstellen einer Eisfläche zum Schlittschuhlaufen im Winter.

Aufgrund der Angebotsplanung der Gemeinde scheidet die Festsetzung einer Grünfläche aus, da die geplanten Erweiterungsabsichten dazu führen könnten, dass eine überwiegende Prägung der Fläche als Grünfläche nicht gegeben ist. Derzeit ist für die Gemeinde nicht absehbar, welche sportlichen und freizeitmäßigen Nutzungen an welcher Stelle im Plangebiet etabliert werden sollen, so dass die Festsetzung eines Baugebietes als Angebotsplanung erforderlich ist.

Neben den zulässigen Nutzungen für sportliche und freizeitmäßige Zwecke sind in beiden Teilgebieten des Sondergebietes Stellplätze, Nebenanlagen, Lagerflächen und Ballfangzäune allgemein zulässig. Damit kann sichergestellt werden, dass die notwendigen Nebenanlagen und Nebenflächen zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlagen allgemein zulässig sofern sie dem Nutzungszweck des Sondergebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Darüber hinaus können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies entspricht nicht dem allgemeinen Wohnen, sondern die Wohnnutzung sollen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ermöglicht werden, die i.d.R. vor Ort tätig sind.

Gliederung des Sondergebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Emissionskontingente)

1.5 *Lärmemissionskontingente*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Emissionsverhalten der Nutzungen durch als besondere der Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durch Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ geregelt. In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten des Bebauungsplanes sind innerhalb der Baugrenzen Vorhaben und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tagsüber (06 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 06 Uhr) überschreiten dürfen.

Teilflächen	Emissionskontingente	
	L_{EK} in dB(A)/qm am Tag	L_{EK} in dB(A)/qm in der Nacht
SO _{S+F} 1 nördliche Teilfläche	57	45
SO _{S+F} 1 nördliche Teilfläche Sportlerheim	56	28
SO _{S+F} 1 nördliche Teilfläche Bauernhaus	60	45
SO _{S+F} 1 nördliche Teilfläche Kulturscheune	60	54
SO _{S+F} 1 südliche Teilfläche	68	45
SO _{S+F} 2 nördliche Teilfläche	65	45
SO _{S+F} 2 südliche Teilfläche	71	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Begründung

Die Lärmsituation wurde mit den veränderten Planungszielen gutachterlich neu bewertet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist zur Bewältigung der Lärmkonflikte und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Emissionsverhalten der Nutzungen durch als besondere der Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durch Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ geregelt. Die Beschränkung der betrieblichen/anlagenbedingten Emissionen bei der Ausweisung des Sondergebietes wird auf der Rechtsgrundlage des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO getroffen.

„Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Bauflächen im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller Lärmquellen eingehalten werden. Abweichend zu § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, nach dem Lärmkontingente im Bebauungsplan für in §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebieten als Gliederung festgesetzt werden können, erfolgte im vorliegenden Fall die Kontingentierung für sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung Sport und Freizeit. Aus schalltechnischer Sicht ist dies geboten, um einerseits die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen vor unzulässiger Geräuscheinwirkung zu schützen und andererseits die vorhandene Nutzung der Kulturscheune und die verfestigte Planung zum Sportlerheim bei der Entwicklung der Erweiterungsflächen zu berücksichtigen.“³

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde das Plangebiet in Teilflächen untergliedert, um die jeweils maximal möglichen Lärmemissionskontingente bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung berücksichtigen zu können. Für die Nutzungszeiten der Erweiterungsflächen wurden die gleichen Nutzungszeiten wie bei den vorhandenen Sportanlagen angenommen. Eine Nachnutzung wurde nicht angenommen und ist somit auszuschließen.

Die bestehenden Vorbelastungen wurden gutachterlich berücksichtigt, hierbei handelt es sich um die Geräuschvorbelastung aus dem Betrieb der vorhandenen Sportanlagen und der Kulturscheune.

Die für die Geräuschkontingente maßgeblichen Teilflächen wurden gutachterlich vorgegeben. Sie bilden die Grundlage für die vorgenommenen Lärmemissionskontingentierung. Unter Berücksichtigung des Kontingentierungsverfahrens nach DIN 45691 wurden die entsprechenden Emissionskontingente (L_{EK}) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Lärmemissionskontingentierung beinhaltet für die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet, dass die hinsichtlich ihrer Zulässigkeit einzuhaltenden Rahmenbedingungen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Für das geplante Sportlerheim wurde entsprechend folgende gutachterliche Vorgehensweise festgelegt.

„Im Sondergebiet $SO_{S+F} 1$ befindet sich das Baugrundstück für das Vorhaben „Neubau eines Sportlerheimes“. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV der Nachweis zu erbringen, dass beim Betrieb des Sportlerheimes in der Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschemissionen entstehen.“⁴

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 BauNVO und durch die

³ B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021, S. 41.

⁴ B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021, S. 45.

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Sondergebiet mit den zwei Teilgebiete SO1 S+F und SO2 S+F jeweils die GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung wird als ausreichend erachtet, um den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen und so eine übermäßige Inanspruchnahme aus Gründen des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden. Die zulässige Obergrenze der GRZ von 0,8 für sonstige Sondergebiete wird unterschritten.

Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die festgesetzte GRZ darf mit diesen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB um 50%, höchstens jedoch bis 0,8 überschritten werden. Abweichende Bestimmungen hierzu werden in dem Bebauungsplan nicht getroffen.

Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die festgesetzte Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen also der oberste Abschluss der Dachhaut und darf das Höchstmaß von 9,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

2.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Begründung

Innerhalb des Sondergebietes SO1 S+F sind Gebäude allgemein zulässig und somit bedarf es einer Regelung der Höhe baulicher Anlagen, hier als Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe. Diese Festsetzung berücksichtigt den vorhanden baulichen Bestand und schließt die Errichtung von größeren Gebäuden aus, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden können.

Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen wurden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Höhe getroffen Ziel der Festsetzung ist es, das Ortsbild angemessen zu berücksichtigen und zu hohe und überdimensionierte Aufbauten zu vermeiden. Somit wurden Art und Umfang der ausnahmsweisen zulässigen Überschreitung definiert.

Auf Höhenfestsetzungen zu Ballfangzäunen und sonstige, dem Zweck des Gebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird verzichtet. Solche untergeordneten Anlagen sind für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Sport- und Freizeitanlagen im Plangebiet notwendig.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, auf welchen Grundstücksteilen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen

festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen in einem Mindestabstand von mehrheitlich 5,00 m zu den Grenzen des Plangebietes. Es werden große zusammenhängende Flächen festgesetzt, in welchen die Sport- und Freizeitanlagen flexibel angeordnet werden können.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Es handelt sich hierbei nicht um einen Mindestfestsetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan. Mit dem Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise regelt sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach den überbaubaren Grundstücksflächen und den landesrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen.

6.2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Lagerflächen für den durch das Gebiet verursachten Bedarf sowie Ballfangzäune außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 3.2 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen sind Stellplätze nach § 12 BauNVO nur für den tatsächlich aus dem Betrieb der Anlage verursachten Bedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon können Stellplätze zwischen östlicher Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie im Sonstigen Sondergebiet SO1 S+F zugelassen werden.*
- 3.3 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen sind Garagen, und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO unzulässig.*
- 3.4 *Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist ein einheitlich gestaltetes Hinweisschild im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die im Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen zulässig.*

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als zusammenhängende Flächen großzügig festgesetzt. Es verbleiben jedoch noch Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Lagerflächen für den durch das Gebiet verursachten Bedarf sowie Ballfangzäune zusätzlich genutzt werden können. Es soll eindeutig geregelt werden, dass diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, und damit keine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde in Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO notwendig wird.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um sicherzustellen, dass Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sowie zu dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht nicht für Stellplätze genutzt werden können. Dies dient zum einem dem Schutz von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, von geschützten Bäumen und Grünflächen und zum anderen der Berücksichtigung der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen mit größeren Fahrzeugen und deren Überhängen. Darüber hinaus dient diese Festsetzung dem Schutz des nördlich gelegen bebauten Grundstücks. Dieses soll nicht durch Stellplätze mit dem

dazugehörigen Zu- und Abgangsverkehr beeinträchtigt werden. Weiterhin soll der Übergang zu den bestehenden Sportanlagen ebenso nicht durch Stellplätze beeinträchtigt werden, hier sind fußläufige Verbindungen vorgesehen. Diese städtebaulichen Gründe machen die Unzulässigkeit von Stellplätzen außerhalb von festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Ausnahmsweise können Stellplätze zwischen östlicher Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie im Sondergebiet SO1 S+F zugelassen werden. Diese Regelung berücksichtigt die im Bestand vorhandenen Stellplätze am Gemeindezentrum.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen sind Stellplätze nach § 12 BauNVO nur für den tatsächlich aus dem Betrieb der Anlage verursachten Bedarf und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen, und überdachte Stellplätze (Carpools) nach § 12 BauNVO sind unzulässig.

6.2.5 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die B 105 an das örtliche Verkehrswegenetz angebunden. Die Zufahrt und Erschließung des Plangebietes erfolgen über eine Anbindung an die B 105. Es besteht bereits eine Anbindung an die B 105 für das Gemeindezentrum über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, dieses soll genutzt und ausgebaut werden. Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im weiteren Verlauf in eine Mischverkehrsfläche übergeht und in eine Wendeanlage mündet. Diese Wendeanlage ist für die Benutzung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ausgelegt.

Für die Regelung des ruhenden Verkehrs ist ein öffentlicher Parkplatz im Bebauungsplan festgesetzt, der nur über die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Straße angebunden wird. Zu- und Abfahrten zur Bundesstraße sind unzulässig und über die entsprechenden Zu- und Abfahrtsverbote geregelt.

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gemeindezentrums soll eine öffentliche Parkplatzfläche den ruhenden Verkehr maßgeblich aufnehmen. Die Parkplatzfläche wird zur Aufnahme des Besucherverkehrs des Gebietes mit einer Kapazität von ca. 50 Parkplätzen konzipiert. Zur Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes liegen bisher keine konkreten Konzepte vor. Zur gestalterischen Aufwertung können Baumanpflanzungen vorgesehen werden. Innerhalb der Parkplatzfläche ist das im Bestand vorhandene Hinweisschild auf das Gemeindezentrum/ Kulturscheune zulässig.

Der Bebauungsplan trifft keine näheren Festsetzungen zur inneren Einteilung des öffentlichen Parkplatzes. Festgesetzt wird die flächenhafte Abgrenzung des öffentlichen Parkplatzes auch im Hinblick auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet.

6.2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen wird im Bebauungsplan über ein Geh- und Fahrrecht für den Landwirt zur Erreichbarkeit seiner landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Diese Flächen/Fahrwege sind in der

Örtlichkeit bereits vorhanden und werden für die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Zur Minderung von Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge bei Nutzung des Geh- und Fahrrechtes durch ggf. parkende Autos wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze außerhalb von Baugrenzen unzulässig sind.

Der Gemeinde ist bekannt, dass durch die Festsetzung des GF-Rechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur die Rechte geschaffen werden, das Grundstück so zu nutzen. Die Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Die Gemeinde ist Grundstückseigentümer dieser Flächen und wird dies bei Veräußerung von Grundstücken beachten.

6.2.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung an die B 105. Des Weiteren befindet sich im Plangeltungsbereich das Gemeindezentrum (Kulturscheune). Westlich des Plangebietes befinden sich die vorhandenen Sportanlagen und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen und gewerbliche Anlagen. Aufgrund dieser Ausgangssituation ist mit Lärmkonflikten zu rechnen. Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet.⁵

Für die gutachterlich ermittelten Konflikte werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich entsprechend dem Gutachter um Maßnahmen der Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Grundrissgestaltung von Wohnungen und Anordnung bzw. schalldämmende Einhausung von Außenwohnbereichen.

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

4.1 Zum Schutz der Aufenthaltsräume von Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Nebenzeichnungen 1 und 2 festgesetzt. Entsprechend den in den Nebenzeichnungen 1 und 2 dargestellten Außenlärmpegel müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllt werden. Die Nebenzeichnung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nachzuweisen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf gemäß

⁵ B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021.

DIN 4109-2:2018-01 Pkt. 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen

Nachweis

- *bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- *bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.*

Begründung:

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Sondergebiete (Teilgebiete SO1 S+F und SO2 S+F) werden mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes bewertet. Hierbei sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A) heranzuziehen. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen. Maßgeblich für die Bewertung ist zu berücksichtigen, dass nur im Teilgebiet SO1 S+F bauliche Anlagen für den dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig sind.

Für das Plangebiet wurden gutachterlich folgende Lärmbelastungen dargestellt.

- Verkehrslärmimmissionen werden maßgeblich durch die B105 bestimmt. Die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Baugrenze im SO 1 S+F erreichen tags 58 dB(A) und nachts 51 dB(A) sodass eine Überschreitung im Nachtzeitraum von 1 dB(A) darstellbar ist.
- Gewerbelärmimmissionen werden maßgeblich durch das Gemeindezentrum (Kulturscheune) bestimmt. Die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete werden im Tagzeitraum eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum an den Südfassaden der untersuchten Immissionsorte (leerstehendes Bauerhaus, geplantes Sportlerheim) um bis zu 10 dB(A) überschritten.
- Sportlärmimmissionen werden maßgeblich durch den Betrieb der vorhandenen Sportanlagen und die Erweiterungsflächen bestimmt. Die Beurteilungspegel werden beim Trainingsbetrieb auf den vorhandenen Sportanlagen eingehalten. Unter Berücksichtigung der geplanten Sporterweiterungsflächen wird an der Südfassade des untersuchten Immissionsortes (Sportlerheim geplant) der Immissionsrichtwert mit 60,4 dB(A) gerade noch eingehalten. Beim Spielbetrieb Samstag und Sonntag auf den vorhandenen Sportanlagen und unter Berücksichtigung der geplanten Sporterweiterungsflächen werden die Beurteilungspegel an der Südfassade um 2,7 dB(A) und an der Westfassade um 0,9 dB(A) überschritten. Eine weitere Immissionsrichtwertüberschreitung wird gutachterlich nicht dargestellt.⁶

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ein ausreichender passiver Luftschallschutz an den betroffenen Außenbauteilen der Gebäude vorzusehen. Mit den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sollen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von ≤ 40 dB(A) tags und ≤ 30 dB(A) nachts sichergestellt werden.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 werden in Punkt 3.16 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 aufgezählt. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN-Norm sind ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum z.B.: - Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen,

⁶ B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021, Anlage 4-3.

- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Die Anwendung der DIN 4109 erfolgt immer bei Vorhandensein von schutzbedürftigen Räumen in einem Gebäude.

Zu den nicht schutzbedürftigen Räumen zählen Bäder, Flure, Wirtschaftsräume und Nebenräume.

Die Festsetzung beinhaltet, dass bei allen Vorhaben (Neu-, Um- und Ausbauten) unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Außenlärmpegel L_a und der schutzwürdigen Nutzung die Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen in Anwendung der DIN 4109-1:2018-01 bestimmt werden.

„Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

dabei ist

$R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 [13], Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr)

- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

*Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höhere Anforderung ergibt.*⁷

Die als Eingangswerte zu berücksichtigenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurden gutachterlich als resultierender Außenlärmpegel L_a dargestellt und setzen sich wie folgt zusammen:

- Beurteilungspegel Tag für den Verkehrslärm und dem Immissionsrichtwert Tag von 60 dB(A) der Gebietskategorie Mischgebiete für den Gewerbelärm.
- Beurteilungspegel Nacht für den Verkehrslärm und dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) der der Gebietskategorie Mischgebiete für den Gewerbelärm wobei beiden Lärmarten der Zuschlag zum Schutz des Nachtschlafes in Höhe von 10 dB(A) hinzugerechnet wurde. Der Summenpegel wurde bei beiden Beurteilungszeiträumen um 3 dB(A) erhöht.
- Abweichend zur DIN 4109-2: 2018-01 wurde dem resultierenden Außenlärmpegel auch der Sportlärmanteil hinzugerechnet.

Die so gutachterlich ermittelten resultierenden Außenlärmpegel L_a wurden in den Bebauungsplan in zwei Nebenzeichnungen mit der eindeutigen Zuordnung zu den Baugrundstücken aufgenommen. Die Nebenzeichnung 1 stellt auf eine Nutzung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die einen Schutzanspruch für die Tagzeit haben ab. Die Nebenzeichnung 2 stellt auf eine Nutzung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen ab, um einen übersteigerten Schutzanspruch für Nutzungen die nur einen Schutzanspruch für die Tagzeit haben, zu vermindern. So kann gewährleistet werden, dass der Schutz des Wohnens zur Nachtzeit gewährleistet wird und Nutzungen die nur zur Tagzeit ausgeübt werden nur diesem Schutzanspruch gerecht werden müssen.

Der erforderliche Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren in Anwendung der DIN 4109 in der Fassung 2018-01 zu erbringen. Die DIN-Norm wird im Amt Bad Doberan-Land zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Von den getroffenen Festsetzungen kann im Rahmen der festgesetzten Öffnungsklausel (Festsetzung I.4.6) aufgrund eines zu erbringenden Einzelnachweises abgewichen werden.

Schallschützende Grundrisslösungen – Verkehrslärm

4.2 *Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Betriebswohnungen innerhalb des Sondergebietes SO1 S+F durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von der Hauptverkehrsstraße (Hauptstraße) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind mindestens die Übernachtungsräume (wie Schlaf- und Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Werden innerhalb des Sondergebietes SO1 S+F ausnahmsweise offenbare Fenster oder Türen von Übernachtungsräumen an Fassaden mit Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) angeordnet, sind diese mit schalldämpfenden Vorbauten (wie verglaste Loggien oder Wintergärten) unter Wahrung einer ausreichenden*

⁷ B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021, S.35/36.

Raumbelüftung oder Maßnahmen gleicher Wirkung (wie besondere Fensterkonstruktionen) zu versehen.

Aufenthaltsräume von Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 4.3 *Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich an Fassaden mit Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) sind bei Neu-, Um- und Ausbauten mit aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Raumbelüftung nicht bereits durch andere Maßnahmen sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen sind so auszulegen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß textlicher Festsetzung (4.1) eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.*

Begründung

Die schallschützenden Grundrisslösungen wurden gegenüber dem Verkehrslärm der B 105 getroffen, um die Möglichkeit zu eröffnen, ausnahmsweise Betriebswohnungen zu zulassen sowie passive Schallschutzmaßnahmen für andere Nutzungen vorzusehen. Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtungen ist erkennbar, dass eine Betriebswohnung an dem favorisierten Standort (leerstehendes Bauernhaus oder geplantes Sportlerheim in Verbindung mit einer Betriebswohnung) nur mit erheblichen und kostenintensiven Maßnahmen möglich ist, da an diesen Standorten keine lärmabgewandte Seite zur Verfügung steht. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind somit andere Standorte innerhalb des Teilgebietes SO 1 S+F für eine ausnahmsweise zulässige Betriebswohnung zu prüfen und bei Erfordernis gutachterlich zu bewerten.

Schallschutz für Außenwohnbereiche

- 4.4 *Außenwohnbereiche (wie Balkone, Loggien, Terrassen) an Fassaden mit Außenlärmpegeln größer 65 dB(A) sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Balkonverglasungen) gegenüber dem Verkehrslärm abzuschirmen. Hiervon kann abgewichen werden bei Wohnungen, die mindestens einen Außenwohnbereich an einer Fassade mit Außenlärmpegeln weniger 65 dB(A) bzw. über einen baulich geschlossenen Außenwohnbereich an einer Fassade mit Außenlärmpegeln größer 65 dB(A) verfügen.*

Begründung

Für ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen sind Außenwohnbereiche nicht zwingend, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Betriebswohnung ein Außenwohnbereich entstehen kann, so dass dann der notwendige Schutzanspruch zu berücksichtigen ist.

Schallschützende Grundrisslösungen – Gewerbe- und Sportlärm

- 4.6 *Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe- und Sportlärm innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der nördlichen Teilfläche im Sondergebiet SO1 S+F ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an den Ost-, Süd- und Westfassaden entlang der Baugrenzen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden.*

Von dieser Grundrissorientierung kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen, wie hinterlüftete vorgehängte Fassaden bzw. Vorbauten eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf mindestens 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster nachweislich erreicht wird.

Begründung

Die schallschützenden Grundrisslösung wurde für den favorisierten Standort innerhalb der nördlichen Teilfläche des Teilgebietes SO 1 S+F getroffen. Im Ergebnis ist die Realisierung einer Betriebswohnung in diesem gutachterlich untersuchten Teilgebiet nur mit erheblichen kostenintensiven Aufwendungen für die Realisierung verbunden, da hier deutlich wird, dass eine lärmabgewandte Seite nicht zur Verfügung steht. Sofern ein anderer Standort für eine ausnahmsweise zulässige Betriebswohnung gewählt wird, ist eine gutachterliche Beurteilung des Gewerbe- und Sportlärms für den gewählten Standort zu führen. Für den untersuchten Standort sind für die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhebliche kostenintensive Maßnahmen notwendig.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

**6.3.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Textliche Festsetzung 1.1

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, die anteilig eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke darstellen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Begründung

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dient dem Schutz und Erhalt der vorhandenen, gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke sowie den vorhandenen Gehölzstrukturen als Landschaftsbild prägende Elemente.

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

Textliche Festsetzung 2.1 Kompensationsmaßnahme

Am östlichen bis südlichen Rand des Plangeltungsbereiches, innerhalb des Teilgebietes SO2 S+F sind fünf Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen (siehe nachfolgende Abbildung⁸).

Für die Anpflanzungen sind Baumarten entsprechend der textlichen Festsetzung II.3.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

⁸ siehe Abbildung unter Punkt 5.5.2 im Teil 2 der Begründung

Textliche Festsetzung 2.2 Minimierungsmaßnahme

Die zwei zukünftig entfallenden Bäume sind innerhalb des Plangebietes umzupflanzen. Sofern eine Umpflanzung nicht möglich ist, ist für jeden künftig entfallenden Baum jeweils eine Neuanpflanzung mit einem einheimischen, standortgerechten Baum vorzunehmen. Bei Abgang des umgepflanzten Baumes ist dieser durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen und zu pflegen. Die Umpflanzung ist einer Neuanpflanzung vorzuziehen.

Die Umpflanzung/ Neuanpflanzung ist am südlichen Plangebietsrand innerhalb des Teilgebietes SO2 S+F vorzunehmen (siehe nachfolgende Abbildung⁹).

Für die Neuanpflanzung sind Baumarten entsprechend der textlichen Festsetzung II.3.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes am östlichen bis südlichen Rand sind Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen. An zwei Standorten sollen zwei Bäume aus dem Plangebiet, die bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, umgepflanzt werden. Die anderen Baumanpflanzungen dienen dem Ausgleich des flächenhaften Eingriffs. Mit den Baumanpflanzungen soll das Landschaftsbild aufgewertet und die Diversität des Naturraums erhöht. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Die Abweichung der Pflanzstandorte um bis zu 5,0 m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten lässt einen Gestaltungsspielraum.

Für Eingriffe im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Innerhalb des Plangebietes sind Kompensationsmaßnahmen nur begrenzt umsetzbar. Das verbleibende Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 16 wird durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Vorzugsweise sollen Maßnahmen auf gemeindeeigenen Kompensationsflächen zum Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen genutzt werden.

Textliche Festsetzung 2.3 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Die Herstellung der Anlagen gemäß textlicher Festsetzung I.1.4 im Sonstigen Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen SO2 S+F, mit Ausnahme der Ballfangzäune, sind unversiegelt bzw. maximal teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodränpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Es wird festgesetzt, dass die Flächen zur Herstellung für Sport- und Freizeitanlagen unversiegelt bzw. maximal teilversiegelt mit wasser- und luftdurchlässigem

⁹ siehe Abbildung unter Punkt 5.5.2 im Teil 2 der Begründung

Aufbau herzurichten sind, um einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen. Ballfangzäune sind davon ausgenommen, da diese ggf. im Boden verankert werden müssen und die entstehende Versiegelung in ihrer Größe vernachlässigbar ist.

Für die Anrechenbarkeit der Teilversiegelung im Sonstigen Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen SO2 S+F in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde Festsetzung getroffen.

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

Textliche Festsetzung 3.1

Für die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes gemäß textlicher Festsetzung II.2.1 und II.2.2 sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

*Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Silber-Weide (Salix alba),
Winter-Linde (Tilia cordata).*

Begründung

Mit der Pflanzliste für die Anpflanzungen innerhalb des Teilgebietes SO2 S+F sollen die zu verwendeten Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu.

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

Textliche Festsetzung 4.1

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölz- und Biotopbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die vorhandenen Einzelbäume und Gehölz- und Biotopbestände (geschützte Baumhecke) als gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

Die festgesetzte Fläche mit Erhaltungsgeboten nördlich des Teilgebietes SO2 S+F umfasst einen begrünten Wall an dessen südliche Seite Einzelbäume gepflanzt wurden. Ein 2,0 m Abstand zur Baugrenze wird als ausreichend zu den Baumanpflanzungen erachtet. Im Teilgebiet SO2 S+F sind keine hochbaulichen Anlagen zulässig und die Flächen sind unversiegelt bzw. maximal teilversiegelt herzustellen (vgl. textliche Festsetzungen). Eine Beeinträchtigung der Entwicklung der Bäume wird somit nicht gesehen.

Diese Fläche dient zusätzlich zur optischen Abgrenzung der geplanten Sportanlagen zur vorhandenen Wohnbebauung.

6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 84 LBauO M-V)

6.4.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung 1.1 - Dächer

Dacheindeckungen im grünen und blauen Farbspektrum sind unzulässig. Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig, ausgenommen davon sind Glasflächen.

Freistehende Nebengebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 30 Grad auszuführen.

Textliche Festsetzung 1.2 - Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:

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

Begründung

Aus ortsgestalterischen Gründen werden regionaluntypische Farbspektren und Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Eine Unterordnung der Nebengebäude beabsichtigt. Eine Dachbegrünung ist mit dieser Festsetzung zulässig und gewollt.

6.4.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften II.1.1 und II.1.2 nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

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.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen

6.5.1 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt und mit BD gekennzeichnet.

Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung BD kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5

DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Für 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.

Begründung

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Das Symbol „BD“ im Plan kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen ist zu gewährleisten,

6.6 Hinweise

6.6.1 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.

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

Begründung

Die Bauherren sollen auf die bestehende Rechtslage hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

6.6.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

Begründung

Die Bauherren sollen auf die bestehende Rechtslage hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

6.6.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Begründung

Die Bauherren sollen auf das Auskunftersuchen vor Baubeginn lediglich hingewiesen werden.

6.6.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

Begründung

Die allgemeinen Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen der Medienträger sollen Beschädigungen der vorhandenen Leitungen und damit verbundenen Störungen und Unfälle vermeiden.

6.6.5 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Die Nutzung der vorhandenen und geplanten Sportanlagen ist nur außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten, werktags von 6:00 Uhr – 8:00 Uhr und sonn- und feiertags 7:00 Uhr – 9:00 Uhr, gemäß 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1566,1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juli 2017 (BGBl. I S. 1468), zulässig.

Eine Nutzung der Sportanlagen im Nachtzeitraum ist werktags von 22:00 Uhr – 6:00 Uhr und sonn- und feiertags von 22:00 Uhr – 7:00 Uhr unzulässig.

Die baulichen Anforderungen an das Gemeindezentrum hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dem Gutachten Nr. 11-09-7 vom 28.09.2011, erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Wolfgang Ziegler einzuhalten.

Begründung

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen zu den Nutzungszeiten der Sportanlagen und der Ausschluss der Nachtnutzung können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hier erfolgt eine Verlagerung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Im Baugenehmigungsverfahren können die geeigneten und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen vorhabenkonkret beauftragt werden.

6.6.6 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 Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien 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 eines Jahres 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 außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Begründung

In den textlichen Festsetzungen erfolgen Hinweise auf die Anwendung der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG. Die Maßnahmen zum Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung sowie die gutachterlich vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und sollen zukünftige Bauherren auf

die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hinweisen, um Verstöße zu vermeiden.

6.6.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 16.169 m² KFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sollen durch geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden.

Als Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes können folgende Maßnahmen durchgeführt werden (siehe nachfolgende Abbildung¹⁰):

- Heckenpflanzungen:

Maßnahme B: Flurstück 131/57, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,

Maßnahme C: Flurstück 17/2, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,

Maßnahme D: Flurstück 25/53, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,

Maßnahme E: Flurstück 33/10, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,

Maßnahme F: Flurstücke 95/2, 98/66, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,

- Umwandlung von Acker in eine extensive Wiese oder Anlage einer Streuobstwiese:

Maßnahme A: Flurstück 141/5, Flur 1, Gemarkung Admannshagen.

Mit den Maßnahmen können die Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

Die Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen behält sich vor, neben diesen für ein Ökokonto geeigneten Maßnahmen, weitere Maßnahmen vorzubereiten und ggf. im Rahmen einer Ausnahme, die dann geeignete Ausgleichsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe anrechnen zu lassen.

7. Flächenbilanz

Nachfolgende Tabelle stellt die Flächennutzungen und die Flächengrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Flächennutzung	Flächengröße in [m ²]	
Sonstige Sondergebiete		21.263,4
Sport- und Freizeitanlagen		
Teilgebiet SO1 S+F	9.750,0	
Teilgebiet SO2 S+F	11.513,4	
Verkehrsflächen		3.782,2
Öffentliche Verkehrsfläche -Straße	694,7	
Öffentliche Verkehrsfläche - Mischverkehrsfläche	733,1	
Öffentliche Verkehrsfläche -Parkplatz	2.354,4	
Grünflächen		1.880,3
Öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Schutzgrün	1.880,3	
Summe (räumlicher Geltungsbereich)	2.6925,9 m² ≈ 2,7 ha	

¹⁰ siehe Abbildung unter Punkt 5.5.3 im Teil 2 der Begründung

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Dieser Bereich, der aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen von großer Bedeutung ist, soll möglichst für eine Stärkung der sozial-kulturellen und sportlichen Infrastruktur in der integrierten Ortslage Bargeshagen ausgebaut und entwickelt werden. Die städtebaulichen Auswirkungen ergeben sich insbesondere aus der Sicherung der ausgeübten Nutzungen und einer Erweiterung des Standortes für Sport- und Freizeitnutzungen im Zusammenwirken mit den geplanten Parkplatzangeboten. Eine Vernetzung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen ist vorgesehen. Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und auf die Arbeitsplatzentwicklung verbunden. Es sind positive Auswirkungen auf die Festigung und Entwicklung der sozial-kulturellen und sportlichen Infrastruktur zu erwarten.

8.2 Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Hauptstraße, die B 105, in Bargeshagen. Über die vorhandenen Anbindungen werden die Sportanlagen und das Gemeindezentrum derzeit erschlossen. Mit dem Bebauungsplan ist eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße vorgesehen. Die Gemeinde geht von keinen zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen aus, da die derzeit vorhandene innerörtliche Anbindung des Gemeindezentrums an die Hauptstraße ausreicht. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu erwarten, so dass auf eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung verzichtet wurde. Insbesondere sind nur Zielverkehre durch die Nutzer der Sportanlagen und des Gemeindezentrums zu erwarten. Aufgrund der zentralen Lage des Gemeindezentrums und der Sportflächen sind diese gut fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Zusätzlich ist eine Wegeverbindung auf gemeindlichen Flächen im rückwärtigen Bereich beabsichtigt, um somit eine alternative Führung der Fußgänger zu ermöglichen. Die fußläufige Anbindung des Gebietes an den Ort ist gewährleistet. Die Bundesstraße wird von einem Geh- und Radweg begleitet so dass Kinder und Jugendliche keine unsicheren Wege zu den Sportanlagen zurücklegen brauchen. Dies gilt ebenso für die Erreichbarkeit des Gemeindezentrums für ältere Menschen.

Die Ortslage Bargeshagen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet an der Bundesstraße 105.

8.3 Auswirkungen auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nicht vollumfänglich entsprochen werden. Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen ist nicht vermeidbar, da die Erweiterung aufgrund des Funktionszusammenhangs am Standort der vorhandenen sozial-kulturellen und sportlichen Infrastruktur im Gemeindehauptort vollzogen werden muss. Aus diesem Grund werden verfügbare Flächen in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Sportanlagen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt nicht über das zulässige und abgestimmte Maß hinaus.

8.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Angrenzung an die Bundesstraße 105. Westlich gelegen befinden sich die bereits bestehenden Sportanlagen, Großspielfeld, Kleinspielfeld, Mehrzweckplatz und Tennisaußenplätze. Im Plangebiet selbst ist das öffentlich genutzte Gemeindezentrum, auch als Kulturscheune bezeichnet vorhanden. Hier finden neben der Vereinsarbeit und der Gemeindegemeinschaft sowohl kulturelle als auch private Veranstaltungen statt. Aufgrund der dargestellten Vorbelastungen und den Planungszielen ist mit Lärmkonflikten zu rechnen. Für die Bewertung der Geräuscheinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden ermittelt und bewertet.¹¹ Hierbei war unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen und der angrenzenden schützenswerten Nutzungen die Möglichkeiten für die Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen aufzuzeigen. Die angrenzende Bebauung wurde als Gemengelage beurteilt und mit dem Schutzstatus eines Mischgebietes berücksichtigt. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Sondergebiete (Teilgebiete SO1 S+F und SO2 S+F) werden gleichermaßen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes bewertet.

Verkehrslärmimmissionen

Die Verkehrsgeräusche werden durch den Verkehr auf der Hauptstraße B 105 bestimmt. Durch die Planung werden innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten und unterschritten, lediglich an der Nordseite des derzeit leerstehenden Gebäudes (Bauernhaus) ist eine Überschreitung von 1 dB(A) im Nachtzeitraum gutachterlich ermittelt wurden.

Außerhalb des Plangebietes werden an der vorhandenen Wohnbebauung aufgrund der Vorbelastungen die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Die Beurteilungspegel erhöhen sich geringfügig um maximal 0,3 dB(A) ohne das die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten werden. Durch die Planung entstehen keine Lärmvorsorgeansprüche.

Gewerbelärmimmissionen

Für das Gemeindezentrum innerhalb des Plangebietes wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung der Nutzungsänderung eines Verkaufsgebäudes zu einem Gemeindezentrum durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler vom 28.09.2011 Gutachten Nr. 11-09-7 erstellt. Die darin getroffenen Festlegungen waren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Entsprechend den gutachterlichen Aussagen waren aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung und aktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erforderlich. Das Gemeindezentrum wurde als Vorbelastung in die gutachterliche Beurteilung eingestellt. Die Gewerbelärmimmissionen werden somit maßgeblich durch den Betrieb der Kulturscheune bestimmt. Die Kulturscheune ist im Plangebiet hinsichtlich des Gewerbelärms selbst Lärmquelle. Die höchsten Gewerbelärmimmissionen entstehen innerhalb der nördlichen Teilfläche des Teilgebietes SO 1 S+F, also im Bereich des leerstehenden Bauernhauses und des geplanten Sportlerheims. Am Tag ist die Einhaltung und eine

¹¹ B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021.

Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) gewährleistet. Im Nachtzeitraum sind innerhalb der nördlichen Teilfläche des Teilgebietes SO 1 S+F Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 10 dB(A) zu verzeichnen. Für den Nachtzeitraum sind innerhalb der nördlichen Teilfläche somit erhebliche Lärmkonflikte darstellbar.

Außerhalb des Plangebietes entstehen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen Gewerbelärmimmissionen, die am Tag und in der Nacht unterhalb der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen.

Sportlärmimmissionen

Der Gutachter hat die Beurteilungspegel zum Sportlärm für den Betrieb der vorhandenen Sportanlagen und für die geplanten Erweiterungsflächen berechnet. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Immissionsrichtwertüberschreitungen maßgeblich während des Spielbetriebes am Samstag und am Sonntag im Bereich der nördlichen Teilfläche im Teilgebiet SO 1 S+F und hier im Bereich des geplanten Sportlerheims. Mit den Emissionen der Erweiterungsflächen erhöhen sich die Beurteilungspegel und es können Überschreitungen bis zu 2,5 dB(A) am Tag auftreten.

Mit der Gesamtentwicklung des Standortes und den Emissionen der Erweiterungsflächen sind außerhalb des Plangeltungsbereiches keine Immissionskonflikte darstellbar. Es wurde eine Lärmemissionskontingentierung vorgenommen. Im Ergebnis wurden die einzelnen Bauflächen so gegliedert, dass die Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Fazit

Die Sicherung und Entwicklung des Standortes als sozial-kulturelles und sportliches Zentrum der Gemeinde im Gemeindehauptort ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Einhaltung und Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist wünschenswert jedoch nicht in jedem Fall umsetzbar. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann mit der Planung nur teilweise umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung ergeben sich für die Nutzung limitierende Faktoren. Aktivitäten innerhalb des Gebietes dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Umgebung führen sodass eine Lärmemissionskontingentierung vorgenommen wurde. Innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich, sofern diese hier umgesetzt werden sollen.

8.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sind nicht als Wald im Sinne des Landeswalgesetzes einzustufen. Die geplanten naturschutzfachlichen internen und externen Kompensationsmaßnahmen werden so ausgeführt, dass keine Waldflächen (Mindestflächengrößen von 2.000 m² bei einer Mindestdurchschnittsflächenbreite (Tiefe) von ca. 25 m) entstehen und somit keine Genehmigung zur Erstaufforstung erforderlich wird.

Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind in den grünordnerischen Festsetzungen enthalten und im Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Im Umweltbericht wird für die

einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.

8.6 Kosten

Es handelt sich hierbei um die Entwicklung gemeindeeigener Flächen, so dass die Planungs- und Erschließungskosten durch die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen getragen werden.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Zusammenhang mit dem Ausbau eines Gemeindezentrums und der Erweiterung der Sportanlagen. Mit den erneuten Entwurfsunterlagen hat die Gemeinde das Planungserfordernis zur Realisierung ihrer städtebaulichen Ziele überprüft und im Ergebnis entsprechend dem Planungserfordernis den Plangeltungsbereich wesentlich verkleinert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Sportanlagen mit den zugehörigen Erschließungsanlagen, die Errichtung eines Sportlerheims und die Regelungen des Besucherverkehrs geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan werden die im Bestand vorhandenen Nutzungen als Vorbelastung berücksichtigt. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen und festzulegen.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Bargeshagen südlich der Hauptstraße (Bundesstraße 105). Die Fläche zwischen Bundesstraße und Gemeindezentrum stellt sich als ungenutzte Freifläche dar. Südlich an das Gemeindezentrum innerhalb des Plangebietes grenzen Grünland und Ackerflächen an. Östlich an den Plangeltungsbereich schließen sich Grünlandflächen und Kleingärten an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft mit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Der Plangeltungsbereich wurde entsprechend dem Planungserfordernis von ehemals ca. 8,2 ha auf jetzt etwa 2,7 ha reduziert.

Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung südlich der B 105. Des Weiteren befindet sich im Plangeltungsbereich das Gemeindezentrum

(Kulturscheune) mit den bereits genutzten Wegebeziehungen zu den westlich angrenzenden Sportanlagen. Westlich des Plangebietes befinden sich die vorhandenen Sportanlagen und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen und gewerbliche Anlagen. Südlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV Freileitung. Diese Nutzungen sind als Vorbelastungen bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Es bestehen innerhalb des Plangebietes anthropogene Vorbelastungen aus den vorhandenen baulichen Nutzungen, den Wegebeziehungen und aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen.

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlagen nach § 11 BauNVO sind 2,12 ha vorgesehen. Der zulässige Versiegelungsgrad wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und der zulässigen Überschreitung berücksichtigt. Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen 0,38 ha und die Grünflächen 0,19 ha. Die Grünflächen werden als private Grünfläche berücksichtigt und sichern die vorhandene gesetzlich geschützte Baumhecke und angrenzende Baumbestände. Für die geplanten Flächennutzungen werden im Wesentlichen Grünlandflächen und bereits baulich genutzte Flächen bzw. Brachflächen überplant. Geringfügig werden Ackerflächen in Anspruch genommen.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von bebauten und von unbebauten Flächen, die sich als Arrondierung des vorhandenen Standortes für Sport- und Freizeitanlagen darstellt. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu

tragen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang als Arrondierungsflächen umgenutzt. Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit dieser Planung nicht in Anspruch genommen. Auswirkungen auf das Klima sind, wenn überhaupt, nur in geringem Maße zu erwarten. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die von Versiegelung frei gehalten werden. Für die durch die Planung verursachten Auswirkungen werden insgesamt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Bebauungsplan dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 1999. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist bei Erfordernis nach Zwischenpufferung in die örtliche Vorflut vorgesehen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann mit der Planung nur teilweise umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung ergeben sich für die Nutzung limitierende Faktoren. Aktivitäten innerhalb des Gebietes dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Umgebung führen, so dass eine Lärmemissionskontingentierung vorgenommen wurde. Innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich.

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen, die von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt wird.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von besonderem Wert.

Die aus städtebaulicher Sicht gebiets- und landschaftsprägenden geschützten Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig“. Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V).

Die geschützte Baumhecke innerhalb des Plangebietes wird beachtet und bleibt erhalten. Mit der Umsetzung der Planung erfolgen keine Eingriffe in die geschützte Baumhecke.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

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.

Bedarfsgerecht sollen in allen Teilräumen, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten werden (LEP-Programmsatz 5.4.4.(1) (G)). Standorte von Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist (LEP-Programmsatz 5.4.4.(1) (G)).

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (LEP-Programmsatz 4.5.(2) **(Z)**).

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Der geplante Standort befindet sich in Angrenzung an vorhandene Wohnbebauung und an die vorhandenen Sportanlagen. Die Planung stellt eine Sicherung des Standortes des Gemeindezentrums dar und dient der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Sportanlagen und somit einer bedarfsgerechten Sportinfrastruktur, an einem gut erreichbaren Standort im Gemeindegebiet. Es werden keine Böden mit einer Wertzahl von über 50 in Anspruch genommen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011 ausgeformt. Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1.(3) **(Z)**).

Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen werden gemäß Programmsatz 4.1 (6) **(Z)** Siedlungszäsuren zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen festgelegt. Die durch Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten.

Die Planung dient der Nachverdichtung und Arrondierung des Standortes des Gemeindezentrums und der vorhandenen Sportanlagen im Gemeindehauptort in direkter Angrenzung an die Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan.

Freiräume und Möglichkeiten der Naherholung sollen in angemessener Weise und in ausreichendem Umfang gesichert werden.

Die festgelegten Siedlungsachsen zwischen den Ortschaften Admannshagen und Bargeshagen sowie Bargeshagen und Sievershagen werden mit der Planung berücksichtigt.

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen:

- Teile des Gemeindegebietes sind mit der Bewertung der Rastgebietsfunktion für Landflächen und Binnengewässer Stufe 2 (mittel bis hoch) als regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastvögeln verschiedener Klassen – Nahrungsgebiete rastender Wasservogelarten, bevorzugt auf Agrarflächen – eingestuft.
- In Bezug auf die Lebensraumstrukturen sind südlich der B 105 im Bereich des Gemeindegebietes Grünland/Röhricht verzeichnet.
- Als Bodenpotential für das Gemeindegebiet sind Lehme/ Tieflehme, grundwasserbestimmt/ staunass, > 40% hydromorph (FB7) verzeichnet mit einer komplexen Bewertung der Bodenpotentiale von mittel bis hoch.
- Die Grundwasserneubildung wird für das Gemeindegebiet mit Klasse 2: mittlere Bedeutung eingestuft und das nutzbare Grundwasserdargebot mit Klasse 3: hohe Bedeutung (>1.000 <=10.000 m³/d).
- Das Landschaftsbildpotential wird für das Gemeindegebiet mit der Bewertungsstufe mittel bis hoch eingestuft; als störende Faktoren sind Windkraftanlagen und als positive Faktoren sind architektonische Höhendominaten zu finden.
- Als Landnutzung sind hauptsächlich Acker und sonstige Nutzungen für das Gemeindegebiet benannt.
- Es sind keine Schutzgebiete von internationaler und/oder nationaler Bedeutung im Gemeindegebiet zu finden.
- Östlich von Bad Doberan und südwestlich von Rostock sind Landschaftsschutzgebiete zu finden.
- In Bezug auf die unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume wird eine Bewertung von gering bis mittel (Stufe 1-2) für das Gemeindegebiet vorgenommen.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (Erste Fortschreibung – April 2007) trifft für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen zusammenfassend u.a. folgende Aussagen:

- Die Gemeinde befindet sich nicht in einem Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen- Vorschlag für Vorranggebiet Naturschutz und Landespflege.
- Südlich der B 105 innerhalb der Ortslage Bargeshagen ist ein Naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen zu finden (Teich).

- Die Gemeinde befindet sich in einem Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen – Schwerpunkt zu Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne § 5 Abs. 3 BNatSchG.
- Die Gemeinde ist der Großlandschaft Unterwarnowgebiet und der Landschaftszone Ostseeküstenland zuzuordnen.
- Als Heutige Potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) wird für das Gemeindegebiet Waldgersten-Buchenwald angenommen.
- Der Ortslage Bargeshagen selbst wird keine Bedeutung in Bezug auf Rastplatzfunktion zugesprochen.
- Der Ortslage Bargeshagen wird keine besondere Bedeutung in Bezug auf Bereich mit Schutzwürdigkeit und Lebensräumen zugeordnet.
- Bei der Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes und der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume (Funktionenbewertung) wird die Ortslage Bargeshagen mit gering bis mittel eingestuft.

4.2.5 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan der Gemeinde Bargeshagen vor. Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura-2000) und es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächste Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Conventer Niederung“, DE 1837-301) befindet sich ca. 4,2 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE1937-301) befindet sich in 3,5 km Entfernung südwestlich vom Plangebiet entfernt.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das Naturschutzgebiet „Conventer See“ (Nr. 12) befindet sich 5,8 km nordwestlich vom Plangebiet.

Das LSG „Kühlung“ (L54a) befindet sich westlich in Angrenzung an die Ortslage Bargeshagen in ca. 700 m Entfernung.

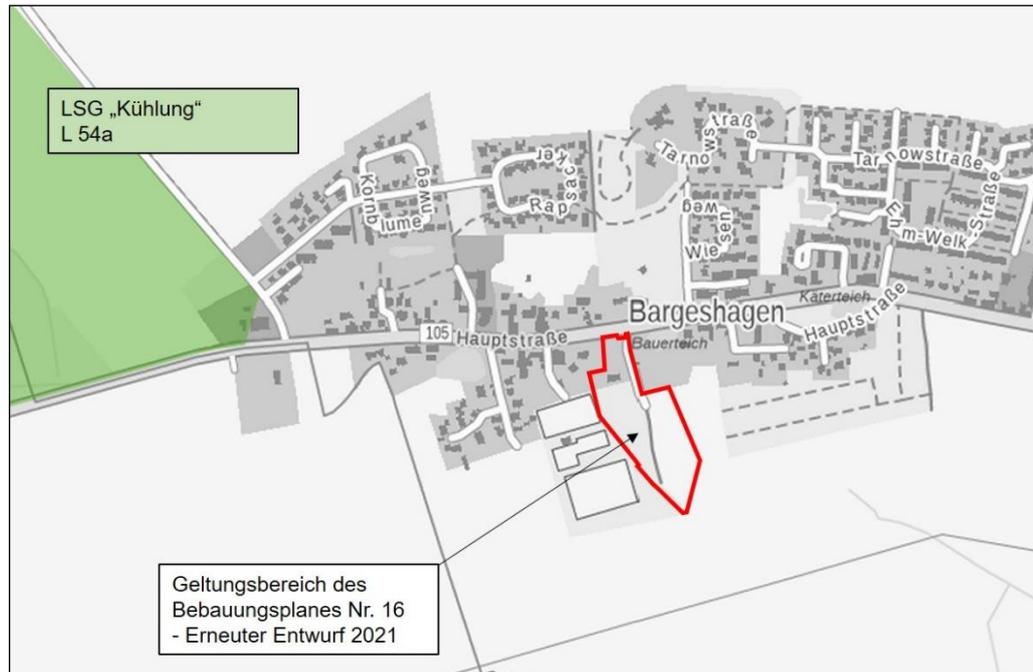


Abb. 3: Darstellung nationaler Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet-LSG) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Einzelbäume

Im südwestlichen Randbereich befindet sich eine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumhecke (BHB- DBR02692), die sich weiterhin außerhalb des Plangebietes in südöstlicher und südwestlicher Richtung erstreckt. Die Baumhecke bleibt erhalten.

Für das ausgewiesene § 20 NatSchAG M-V Biotop mit der Nummer DBR02709 wurde ein gesonderter Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Das ausgewiesene § 20 NatSchAG M-V Biotop mit der Nummer DBR02709 wird dementsprechend als § 18- NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume festgesetzt. Die Einzelbäume Silber-Weiden (Kopfweiden) bleiben erhalten.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich permanente und temporäre Kleingewässer (Nummer DBR02694, DBR02681, DBR02673 und DBR02708, siehe nachfolgende Abbildung).

Neben den an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze vorhandenen gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Silber-Weiden (Kopfweiden) befindet sich südlich der „Kulturscheune“ eine Gemeine Esche, welche ebenfalls gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist.

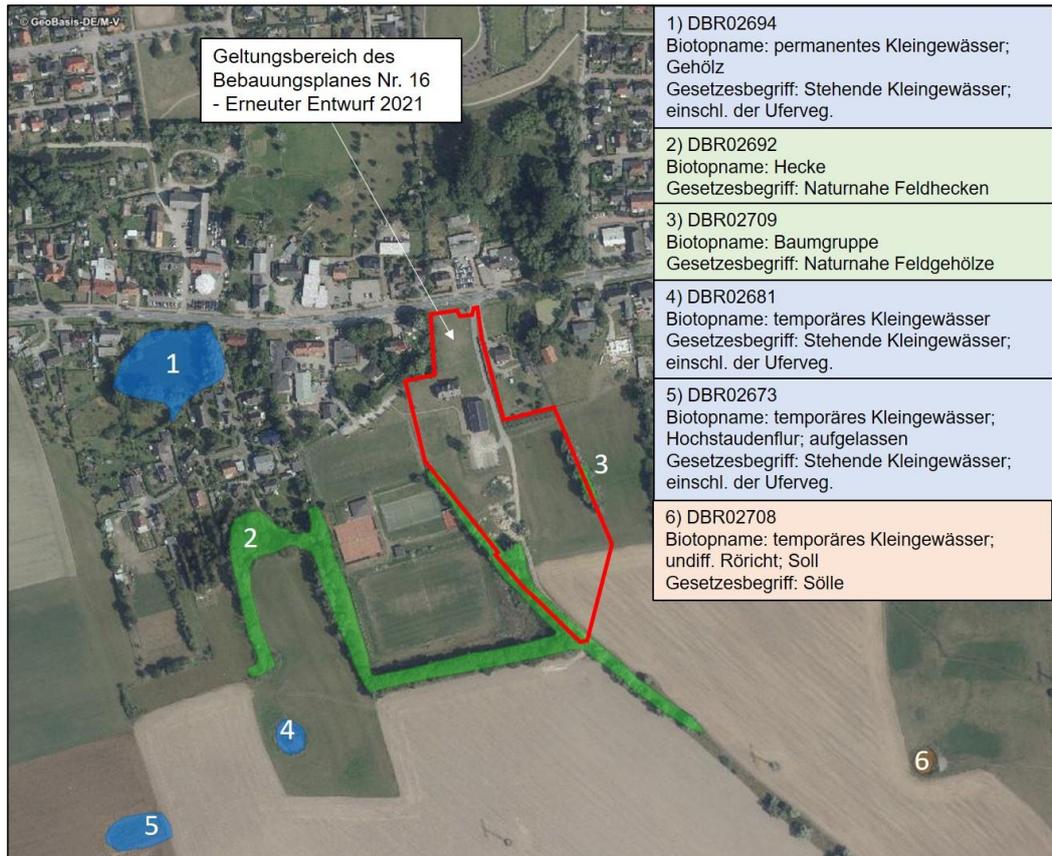


Abb. 4: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt.

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 03.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

5.1.1 **Untersuchungsrahmen**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 150 m über den Untersuchungsraum (Untersuchungsbereich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) hinaus abgegrenzt (vgl. Anlage 1).

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

5.1.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Faunistische Bestandserfassung/ Potenzialabschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht für den Bebauungsplan, vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 30.11.2012. Das Gutachten mit dem Stand von 2012 ist weiterhin anwendbar. Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung der aktuellen Situation im November 2020 vorgenommen. Änderungen gegenüber dem AFB, mit Stand: November 2012, ergeben sich nicht, da sich der Biotopbestand bzw. die Nutzung der Umgebung seit 2012 nicht wesentlich geändert hat. Gemäß den neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern von 2018 sind die untersuchten Artengruppen im AFB, mit Stand: November 2012 ausreichend.
- Lärmimmissionsuntersuchung der Nutzungsänderung eines Verkaufsgebäudes zu einem Gemeindezentrum, von Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 28.09.2011.
- B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021.
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 1999 in fünf Wertstufen.

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen

Umweltauswirkung führt. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
Mensch und menschliche Gesundheit	nicht erheblich	<p>Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Ortslage Bargeshagen südlich der Hauptstraße (B105). Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gemeindezentrum (Kulturscheune) mit bereits vorhandenen Wegebeziehungen und Verknüpfungen zu den westlich angrenzenden und intensiv genutzten Sportanlagen. Die südlichen und östlichen Teile des Plangebietes werden als Grünland- und Ackerflächen genutzt.</p> <p>Vorbelastungen durch Lärmemissionen bestehen für das Plangebiet durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.</p> <p>Die Bedeutung der Umgebung des Plangebietes wird als Erholungsraum in die Kategorie mittel eingestuft.</p>	<p>Aufgrund der dargestellten Vorbelastungen und den Planungszielen ist mit Lärmkonflikten zu rechnen. Für die Bewertung der Geräuscheinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden ermittelt und bewertet.</p> <p><u>Verkehrslärm</u> Die Verkehrsgeräusche werden durch den Verkehr auf der Hauptstraße B 105 bestimmt. Durch die Planung werden innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten und unterschritten, lediglich an der Nordseite des derzeit leerstehenden Gebäudes (Bauernhaus) ist eine Überschreitung von 1 dB(A) im Nachtzeitraum gutachterlich ermittelt wurden.</p> <p><u>Gewerbelärm</u> Das Gemeindezentrum (Kulturscheune) ist im Plangebiet hinsichtlich des Gewerbelärms selbst Lärmquelle. Am Tag ist die Einhaltung und eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) gewährleistet. Im Nachtzeitraum sind innerhalb der nördlichen Teilfläche des Teilgebietes SO 1 S+F Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 10 dB(A) zu verzeichnen und somit Lärmkonflikte darstellbar.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes entstehen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen Gewerbelärmimmissionen, die am Tag und in der Nacht unterhalb der Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen.</p> <p><u>Sportlärm</u> Der Gutachter hat die Beurteilungspegel zum Sportlärm für den Betrieb der vorhandenen Sportanlagen und für die geplanten Erweiterungsflächen berechnet. Mit der Gesamtentwicklung des Standortes und den Emissionen der Erweiterungsflächen sind</p>

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>außerhalb des Plangeltungsbereiches keine Immissionskonflikte darstellbar. Es wurde eine Lärmemissionskontingentierung vorgenommen. Im Ergebnis wurden die einzelnen Bauflächen so gegliedert, dass die Immissionsrichtwerte an der außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Immissionsrichtwertüberschreitungen maßgeblich während des Spielbetriebes am Samstag und am Sonntag im Bereich der nördlichen Teilfläche im Teilgebiet SO 1 S+F und hier im Bereich des geplanten Sportlerheims.</p> <p>Zum Schutz vor Sportlärm wurden die zulässigen Lärmemissionskontingente in der Planzeichnung festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte an der außerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich. Hierbei handelt es sich entsprechend dem Gutachter um Maßnahmen der Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109, Grundrissgestaltung von Wohnungen und Anordnung bzw. schalldämmende Einhausung von Außenwohnbereichen.</p> <p>Die gutachterlich vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen werden im Text Teil-B entsprechend festgesetzt.</p> <p>Bei Umsetzung der getroffenen Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzuschätzen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung werden neue öffentliche Erholungs- sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen.</p>
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt;	gering erheblich	Der nördliche Plangeltungsbereich ist durch die Nutzung des Gemeindezentrums und die	Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen und mit einer Veränderung

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Verbindungen/ Wegeführungen zu den vorhandenen intensiv genutzten Sportanlagen stark anthropogen vorbelastet.</p> <p>Es sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume innerhalb und am östlichen Randbereich sowie eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke am südwestlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden.</p> <p>Im zentralen Bereich des Plangebietes sind Grünlandflächen und im südlichen Teilbereich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vorhanden.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2012 insgesamt 27 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Hierbei handelte es sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone in die freie Landschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Es sind im Gebiet auch keine Brutvogelarten mit mehrjähriger Brutplatzbindung vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Laichgewässer bzw. maßgebliche</p>	<p>des Artenspektrums zu rechnen. Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Das zulässige Maß an Versiegelungen wird mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 sowie durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung im Teilgebiet SO2 S+F begrenzt, so dass die Eingriffe begrenzt bleiben.</p> <p>Der Eingriff in zwei nicht geschützte Bäume wird durch Umpflanzung der betroffenen Bäume an den südöstlichen Rand des Teilgebietes SO2 S+F minimiert.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen geschützten Feldhecke und der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie der Einzelbäume ist nicht zu erwarten, da deren Erhalt festgesetzt ist. Somit werden die Flächen, die als Nahrungshabitat für Fledermäuse und als Bruthabitat für Brutvögel zur Verfügung stehen, erhalten, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Aufgrund der Bindung fast aller Brutvogelarten an Gehölze ist nur bei Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen mit Beeinträchtigungen der Bruthabitate der festgestellten Arten auszugehen. Diese Beeinträchtigungen können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.</p> <p>Ebenfalls können Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bei Erdarbeiten ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei Umsetzung der Maßnahmen ist ein gering erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</p>

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Habitatbestandteile für Amphibien. Durch das Gebiet führen keine maßgeblichen Migrationskorridore von Amphibien. Insgesamt konnten 8 Arten im Gebiet festgestellt werden. Die artenschutzrechtlich relevanten Arten Europäischer Laubfrosch, Moorfrosch, Wechselkröte und Kammolch wurden nur vereinzelt in den südlichen Randstrukturen, welche ein potentiell Winterquartier darstellen, beobachtet.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet kommen die Reptilienarten Blindschleiche, Waldeidechse und Ringelnatter vor. Diese Arten befinden sich maßgeblich in den Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes. Diese besitzen potenziell auch eine Bedeutung als Winterquartier.</p> <p>Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Zauneidechse, Schlingnatter und Europäische Sumpfschildkröte ist aufgrund der nicht vorhandenen Habitatstrukturen auszuschließen.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet wurden keine durch Fledermäuse besiedelte Baumhöhlen</p>	<p>zu erwarten.</p>

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>festgestellt. Die Freiflächen und die Gehölzrandstrukturen besitzen, aufgrund des aktuellen Insektenreichtums, lediglich eine temporäre Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse, die ihr Vermehrungshabitat bzw. ihr Winterquartier außerhalb des Untersuchungsgebietes haben. Es konnten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus festgestellt werden. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung als „Streng geschützt“ eingestuft. Insgesamt hat das Plangebiet für Tiere nur eine geringe Bedeutung, da i.d.R. ungefährdete Arten mit geringer Störfähigkeit betroffen sind bzw. das Plangebiet nur eine temporäre Bedeutung als Nahrungshabitat hat und die Gehölzstrukturen am Rand nur eine potenzielle Bedeutung als Winterquartier besitzen. Durch die bereits anthropogene Überformung des Plangebietes kommt der biologischen Vielfalt lediglich in den Randbereichen eine höhere Bedeutung zu.</p>	

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		Der Biotopbestand wurde 2020 geprüft. Wesentliche Änderungen haben sich seit 2012 nicht ergeben.	
Boden	gering erheblich	Nach www.umweltkarten.de (Bodenfunktionsbereich) sind grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme; die zum Teil staunass und > 40% hydromorph sind, im Plangebiet vorzufinden. Durch die derzeitige intensive Nutzung der Flächen des Gemeindezentrums sind diese Böden bereits stark anthropogen überformt und versiegelt. Die angrenzenden Grünland- und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind durch die Bewirtschaftung bereits anthropogen geprägt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wurde bekannt gegeben.	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen im Bereich der Baugebietsflächen, ggf. auch nur zu Teilversiegelungen bei Rasenspielflächen und zu Versiegelungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Für den öffentlichen Parkplatz ist nur für die Fahrgassen eine Vollversiegelung vorgesehen, ansonsten sind die Parkplätze teilversiegelt auszubilden. Die Versiegelung der Böden im Plangebiet bleibt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig. Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung im Teilgebiet SO2 S+F werden Versiegelungen minimiert, so dass die Eingriffe begrenzt bleiben. Durch die Planung ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.
Wasser	unerheblich	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt > 10 m.	Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Es kommt zu einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Aufgrund der guten Geschütztheit des Grundwassers durch mächtige und bindige Deckschichten wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Es ist jedoch weiterhin vorgesehen, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Aufgrund der geplanten Nutzungen sind

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		Damit ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Die mittlere Grundwasserneubildung wird mit 75,7 mm/a angegeben.	hinsichtlich der lokalen Versickerung keine Schwierigkeiten zu erwarten. Bei Erfordernis ist eine Zwischenpufferung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorzusehen. Bei Erfordernis sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung vorzusehen.
Klima/ Luft	gering erheblich	Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das lokale Klima im Plangebiet ist aufgrund der küstennahen Lage durch die Ostsee beeinflusst. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von etwa 9,6 °C und es fallen etwa 720 mm Niederschlag. Die Grünland- und Ackerflächen im Plangebiet, sowie die angrenzenden Grünland- und Ackerflächen besitzen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, haben aber keine Bedeutung als Kaltluftabfluss. Die Grünland- und Ackerflächen besitzen keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung nimmt die geschützte Heckenstruktur innerhalb und außerhalb des Plangebietes ein. Aufgrund der	Aufgrund der Art der Nutzung (Freizeit- und Erholungsnutzung) ist von keinen erheblichen Schadstoffemissionen auszugehen. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Durch die Versiegelung von Flächen für die Sport- und Freizeitnutzung sowie für öffentliche Verkehrsflächen/ Parkplätze kommt es lokal zu einer höheren Erwärmung. Der Erhalt des Baumbestandes und der angrenzenden Gehölzstrukturen wirkt sich positiv auf die klimatische Funktion aus. Insgesamt wird bei der Umsetzung der Planung von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Lage des Plangebietes südlich der B 105 mit einer Verkehrsbelastung von 18.077 Kfz/d (umweltkarten M-V, zugriff 20.01.2021) ist von einer lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.</p>	
Landschaftsbild	nicht erheblich	<p>Die Gemeinde Bargeshagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und im Westen der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“, in der Landschaftseinheit „Häger Ort“.</p> <p>Die Gemeinde Bargeshagen liegt in der ebenen bis flachwellig, reliefierten Grundmoräne. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes zwischen 6,0 m und 8,0 m mit Höhenbezug HN 76.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerfläche um Börgerende-Rethwisch-Nienhagen“ und ist in seiner Bewertung der Schutzwürdigkeit mit mittel eingeschätzt. Als störende Faktoren sind die Windenergieanlagen und Freileitungen zu nennen. Das</p>	<p>Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in Angrenzung (Wohnbebauung und Sport- und Freizeitanlagen) an das Plangebiet geprägt. Mit der Umsetzung der Planung verändert sich das Landschaftsbild durch die Arrondierung der vorhandenen Bebauung und Sportanlagen. Eine bauliche Ausnutzung der Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist nicht vorgesehen. Hochbauliche Anlagen sind im Teilgebiet SO 2 S+F nicht zulässig, sondern die sportliche und freizeitmäßige Nutzung der Flächen ist das vordergründige Ziel. Es wird eine Verknüpfung zwischen den vorhandenen und zukünftigen Sportanlagen angestrebt.</p> <p>Durch Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen, die sich am vorhandenen baulichen Bestand orientieren, sowie für die Errichtung technisch notwendiger Anlagen werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.</p> <p>Der Erhalt von landschaftsbildprägenden Bäumen und Gehölzstrukturen wird gesichert.</p> <p>Am östlichen bis südlichen Rand des Plangeltungsbereiches erfolgen Einzelbaumanpflanzungen zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild zu erwarten.</p>

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		Plangebiet befindet sich außerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Teilflächen des Plangebietes sind bereits bebaut und werden genutzt. Die das Landschaftsbild prägenden Gehölze und Bäume stellen die geschützten Baumhecke sowie die Kopfweiden am östlichen Plangebietsrand dar.	
Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	Es sind keine Natura 2000 Gebiete in der planungsrelevanten Umgebung vorhanden.	nicht betroffen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht erheblich	Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren lagemäßige Ausdehnung in den Planunterlagen dargestellt ist. Für die bekanntgegebenen / Bodendenkmale kann gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.	<p>Im Plangeltungsbereich befinden sich bekanntgegebene Bodendenkmale. Bei Baumaßnahmen insbesondere durch Erdarbeiten werden die Bodendenkmale verändert. Es handelt sich im Plangeltungsbereich um Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicherzustellen. Alle anfallenden Kosten dieser Maßnahmen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).</p> <p>Bevor Eingriffe in den Boden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erfolgen, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen und die notwendige Genehmigung ist einzuholen.</p> <p>Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich</p>

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>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.</p> <p>Durch Baumaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodendenkmale wahrscheinlich. Bei Einhaltung der Festlegungen sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.</p>
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Das Plangebiet ist an die Abwasserentsorgung des Versorgungsunternehmens angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird ebenso durch das zuständige Entsorgungsunternehmen durchgeführt.	<p>Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden und der Nutzung der geplanten Sport- und Freizeitanlagen eingehalten werden. Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.</p> <p>Erhebliche unzumutbare Lärmeinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen sind nicht zu erwarten. Es wurden Festsetzungen zu Lärmemissionskontingenten getroffen sowie Festsetzungen zum Schallschutz für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes.</p>
Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zu effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Solche Anlagen sind aber zulässig.
Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-Abfall- und Immissions-schutzrechts	betroffen	Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, und Abfallrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor. Für die Gemeinde liegt ein	Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes nach § 47 d Bundes-Immissionsschutzgesetz verpflichtet. Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist der Ort Bargeshagen betroffen

Schutzgut Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		Lärmaktionsplan vor	und für diese Stufe der Lärmaktionsplanung (LAP) ist als Hauptlärmquelle die Bundesstraße B 105 in Bargeshagen betroffen. Das Plangebiet befindet sich südlich der B 105. Die Verkehrslärmimmissionen, die von der B105 auf das Plangebiet einwirken, wurden gutachterlich ermittelt und können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben begründet, dass eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität erwarten lässt. Es sind keine Betroffenheiten abzuleiten.
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	unerheblich	Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.	Mit dem Bebauungsplan sind Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge des Naturhaushalts verbunden. Durch die geplanten Versiegelungen und Nutzungen der Flächen gehen Biotopstrukturen und Lebensräume dauerhaft verloren und die geplanten Nutzungen haben auch Auswirkungen auf den Boden. Damit verbunden sind gleichzeitig Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf das lokale Klima. Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmalen. Die Wechselwirkungen bleiben weitestgehend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Randbereiche begrenzt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1 Vorbemerkungen

Der Plangeltungsbereich des Erneuten Entwurfs 2021 umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Stand Entwurf 2014.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung der aktuellen Situation im November 2020 vorgenommen. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

„Der Biotopbestand wird durch Rasenflächen und Siedlungsbereiche geprägt. Der Biotopbestand bzw. die Nutzung der Umgebung hat sich seit 2012 nicht wesentlich geändert. Entsprechend ist die Bestandserfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages noch als gültig zu betrachten, obwohl der Zeitraum von 5 Jahren seit Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages überschritten ist. Gemäß HzE (2018) sind die untersuchten Artengruppen auch ausreichend. Andere Artengruppen sind potenziell nicht betroffen. Dies ist im Rahmen der Relevanzprüfung aufgrund der Siedlungslage auszuschließen.“

5.3.2 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Für die Betrachtung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde der naturräumliche Bestand sowie die Faunistische Bestandserfassung/Potenzialabschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen (Landkreis Rostock) „Gemeindezentrum mit Sportanlagen an der Hauptstraße“, vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: November 2012, zu Grunde gelegt. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Stand Entwurf 2014 und geht somit wesentlich über den Geltungsbereich des Erneuten Entwurfs 2021 hinaus.

5.3.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

5.3.4 Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Das Gutachterbüro Martin Bauer führte eine zweimalige Begehung im Mai und Juni 2012 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel durch. Das Untersuchungsgebiet wurde bereits im Jahr 2011 zweimal begangen.

Es wurden alle revieranzeigenden bzw. jungführenden Vögel registriert.

Die Einstufung der Gefährdung erfolgte nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern EICHSTÄDT ET AL. 2003).

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2012 insgesamt 27 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zur freien Landschaft. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Der Schwerpunkt der Verbreitung der Arten liegt in den südlichen Randstrukturen. Die Reviere setzen sich z.T. außerhalb des Untersuchungsgebietes fort bzw. besitzen dort ihre maßgeblichen Anteile.

Es kommen im Gebiet keine Brutvogelarten mit mehrjähriger Brutplatzbindung vor.

Aufgrund der Bindung fast aller Arten an Gehölze, ist nur bei Eingriffen in Gehölzstrukturen von einer Beeinträchtigung der Bruthabitate der festgestellten Arten auszugehen. Diese Beeinträchtigungen können aber durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen minimiert werden. Bei Abbruch von Gebäuden sind diese vorher artenschutzrechtlich zu begutachten.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Amphibien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten mehrere Geländebegehungen in den Jahren 2011 und 2012. Im Zuge dieser Begehung wurden auch die potenziellen Laichgewässer im Umfeld kontrolliert.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer. Außerhalb des Untersuchungsgebietes in der Ortslage befinden sich 2 Gewässer. Diese Gewässer sind jedoch stark durch die umgebenden Siedlungsstrukturen eingeengt. Südlich des Gebietes innerhalb einer Grünlandfläche liegt ebenfalls ein Gewässer. Potenzielle Migrationen sind stark eingeschränkt.

Insgesamt konnten 8 Arten im Gebiet festgestellt werden. Die artenschutzrechtlich relevanten Arten Europäischer Laubfrosch, Moorfrosch, Wechselkröte und Kammmolch wurden nur vereinzelt in den südlichen Randstrukturen beobachtet. Das Untersuchungsgebiet stellt keinen

maßgeblichen Habitatbestandteil für diese Arten dar. Es besitzt lediglich eine Funktion als Migrationskorridor bzw. potenziellen Winterquartier (Randstrukturen). Durch das Gebiet führen keine maßgeblichen Migrationskorridore der Arten. Dementsprechend ist keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Artengruppe der Amphibien gegeben.

Reptilien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgten mehrere Geländebegehungen in den Jahren 2011 und 2012. Im Zuge dieser Begehung wurden auch mögliche Verstecke kontrolliert.

Im Untersuchungsgebiet kommen die Arten Blindschleiche, Waldeidechse und Ringelnatter vor. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Reptilien, Zauneidechse, Schlingnatter und Europäische Sumpfschildkröte, ist aufgrund der Verbreitung der Arten und der nicht vorhandenen Habitatstrukturen auszuschließen. Den Schwerpunkt der Verbreitung der Arten stellen die Strukturen am südlichen Rand des Gebietes dar. Die Saumstrukturen in der Windschutzpflanzung (Strukturen am südlichen Rand) bzw. in den sonstigen Gehölzen besitzen potenziell eine Bedeutung als Winterquartier.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem maßgeblichen nachhaltigen Lebensraumverlust für die Reptilien. Artenschutzrechtlich relevante Arten kommen im Gebiet nicht vor.

Fledermäuse

Die als Fledermausquartier geeigneten Bäume wurden mittels Fernglas am Tage (18. Juni 2012) nach Höhlungen abgesucht. Ergänzend zur Erfassung des Ein- und Ausfluges der Arten auf der Nahrungssuche erfolgte der Einsatz eines so genannten Fledermausdetektors (BAT-Detektor). Eine Begutachtung der Gebäude erfolgte nicht, da diese im Bestand erhalten bleiben.

Es konnten im Untersuchungsgebiet keine durch Fledermäuse besiedelten Baumhöhlen festgestellt werden. Im Rahmen der Detektoruntersuchung konnten insgesamt vier Arten, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, festgestellt werden. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung als „Streng geschützt“ eingestuft. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers. Der Stellenwert dieses Jagdhabitates in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten.

Winterquartiere

Das gesamte Untersuchungsgebiet weist keine Habitateignung als Winterquartier für Arten, die in Baumhöhlen überwintern auf. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

Sommerquartiere/Wochenstuben

Quartiere für baumbewohnende Arten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Nahrungsreviere

Die Freiflächen und die Gehölzrandstrukturen besitzen, aufgrund des aktuellen Insektenreichtums, derzeit eine temporäre Bedeutung als Nahrungsrevier für

Fledermausarten, die ihr Vermehrungshabitat bzw. ihr Winterquartier außerhalb des Untersuchungsgebietes haben.

Entsprechend zieht die vorgesehene Erschließung und Bebauung eine Reduzierung der Nahrungsflächen für nahezu alle festgestellten Arten nach sich. Es handelt sich jedoch nicht um maßgebliche Jagd- bzw. Nahrungshabitate. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

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

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absätzen 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.5 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen keine direkten Auswirkungen auf Brutvögel. Die vorhandenen südlichen Randstrukturen und angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten und ein Abbruch der vorhandenen Gebäude ist nicht vorgesehen.

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

Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen keine direkten Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien und Reptilien. Die vorhandenen südlichen Randstrukturen und angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinem maßgeblichen nachhaltigen Lebensraumverlust für die Artengruppe der Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Die vorhandenen südlichen Randstrukturen und angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen keine direkten Auswirkungen auf Fledermäuse. Die vorhandenen südlichen Randstrukturen und angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Mit der Inanspruchnahme von Freiflächen für die Umsetzung des Vorhabens werden Nahrungsflächen reduziert, die eine temporäre Bedeutung für Fledermäuse haben und demnach keine maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate darstellen.

Als Vorsorgemaßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse wird der Anbau von 5 Fledermaus-Baumquartieren am Großbaumbestand des Gebietes gutachterlich empfohlen.

Als Vorsorgemaßnahme für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien sollen 6 Lesesteinhaufen am südlichen Rand der Windschutzpflanzung angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

Die oben genannten Maßnahmen für die Fledermäuse sowie für die Amphibien und die Reptilien sind gutachterlich empfohlenen Vorsorgemaßnahmen. Diese Maßnahmen sind geeignet, etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für die Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, zu kompensieren. Die Durchführung der nicht zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz liegt im eigenen Ermessen der Gemeinde.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden mögliche Habitate neu geschaffen. Am östlichen und südöstlichen Plangebietsrand erfolgen neue Baumanpflanzungen, die der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft dienen und der heimischen Tierwelt gleichzeitig Lebensraum bieten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten, die jedoch nicht über das Maß der angrenzenden, vorhandenen Nutzungen (Sport- und Freizeitanlagen, Wohnbebauung) hinaus gehen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

5.3.6 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Der Plangeltungsbereich des Erneuten Entwurfs 2021 umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Stand Entwurf 2014. Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung der aktuellen Situation im November 2020 vorgenommen.

Änderungen gegenüber dem AFB, mit Stand: November 2012, ergeben sich nicht.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen betroffen.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzw. der Vorsorgemaßnahmen für die Brutvögel, Amphibien, Reptilien sowie Fledermäuse nicht.

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

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der vom Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Gemäß § 18 Abs.1 NatSchAG M-V ist die Rodung und Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bäume als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher entsprechend unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

Die Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin in der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Häger Ort“ zuordnen.

Die Ortslage Bargeshagen liegt im Bereich der ebenen bis schwach welligen jüngeren Grundmoräne der Rosenthaler Staffel des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit nordöstlich der Stauchendmoräne Kühlung. Die Grundmoräne wird vorwiegend von Geschiebemergeln gebildet, über dem in lokalen Senken auf dem Toteis feinkörnige Schmelzwassersande zur Ablagerung kamen. Als typische glaziale Kleinformen treten Sölle in der Gemeinde noch relativ häufig auf.

Im Gemeindebereich herrscht die Bodenart Lehm vor. Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Tieflehm- /Lehm- Parabraunerden. Die Böden im Gemeindegebiet werden als Böden mit mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit eingeschätzt.

Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen

Teile des Plangebietes bleiben in ihrem Bestand erhalten. Hier erfolgt eine planungsrechtliche Anpassung. Die nachfolgende Beschreibung umfasst das gesamte Plangebiet. Für die anschließende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die Teilbereiche mit relevanten Eingriffen im Sinne des Naturschutzgesetzes berücksichtigt (siehe Anlage 1 "Darstellung des Bestandes mit Untersuchungsbereich und Wirkzonen, Blatt 1 und 2").

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Bargeshagen, südlich der Bundesstraße B 105 (OVB). An der nordöstlichen Plangebietsgrenze schließt sich Wohnbebauung an. Innerhalb dieser Wohnbebauung befindet sich an der Bundesstraße gelegen ein Kleingewässer. Dieser Teich besitzt eine Löschwasserentnahmestelle. An der straßenabgewandten Seite sind am Teichrand Sträucher und Bäume (PSA) zu finden. Der Teich wurde aufgrund seiner Vegetation als Gewässer mit Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL) kartiert.

Östlich bzw. südöstlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünland- (GIM) bzw. Ackerflächen (ACL).

Die Flächen südlich des Geltungsbereiches werden überwiegend als Ackerflächen (ACL) genutzt. Baum- bzw. Feldhecken (§20 NatSchAG M-V BHB) unterteilen die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese werden durch einen teilversiegelten Wirtschaftsweg (OVU) erschlossen.

Westlich des Plangebietes grenzen verschiedene Sportanlagen bzw. Spielfelder (PZO) an. In diesem Bereich befindet sich außerdem ein Sportvereinsgebäude. Die Sportflächen sind als versiegelte Flächen oder Sportrasenflächen ausgebildet. Nördlich der Sportanlagen liegt der Parkplatzbereich des Sportvereins (OVP). Die Parkplatzflächen sind mit Rasengittersteinen befestigt. In den Randbereichen des Parkplatzes sind 11 Zierapfelbäume (*Malus ssp.*) (BBJ) gepflanzt worden. Zwischen dem Plangeltungsbereich und den Sportanlagen verläuft teilweise ein offener Wassergraben (FGN).

Nordwestlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung (OEL) mit dazugehörigen versiegelten Flächen für Zuwegungen und Stellplätze (OVW,

OVU, OVP) an. Die dazugehörigen Gärten sind als intensiv gepflegte artenarme Rasenflächen (PER) und Gartenflächen mit unterschiedlichen Nutzungen (PGN, PGB) ausgebildet.

Das Plangebiet selbst ist durch seine heterogene Nutzung charakterisiert. Der nördliche Teil des Plangebiets ist hauptsächlich durch Bebauung und im südlichen Teil durch verschiedene Freiflächen wie Grünlandflächen und landwirtschaftlich genutzter Fläche geprägt.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein ehemaliges Stall- und Scheunengebäude (aktuell als Kulturscheune genutzt) mit dazugehörigem Nebengebäude (leerstehendes Bauernhaus) (OXS). Sonstige historische Gestaltungsformen im Außenbereich sind nicht mehr vorhanden. Die Gebäude sind umgeben von intensiv gepflegten Rasenflächen (PER) sowie einer befestigten Stellplatzfläche (OVP).

Im zentralen Teil des Plangebietes sind Grünlandflächen (GIM) vorhanden. Diese werden durch einen teilversiegelten Wirtschaftsweg (OVU) erschlossen, Der Wirtschaftsweg erschließt gleichzeitig die südlich innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (ACL). Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Wirtschaftsweg (OVU) für Erschließung des Gemeindezentrums asphaltiert.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes umfasst Flächen der südlich des Plangebietes vorhandenen Baumhecke (§ 20 NatSchAG M-V, BHB) sowie eine als „Sonstige Grünanlage mit Altbäumen“ (PSA) kartierte Fläche. Diese Fläche wurde gesondert ausgegrenzt, da sie sich in ihrer Erscheinung und Ausprägung von der südlich angrenzenden Baumhecke unterscheidet.

Innerhalb des Plangebietes sind einige ältere nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume vorhanden. An der „Kulturscheune“ steht eine Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und an der östlichen Plangebietsgrenze wachsen Silber-Weiden (*Salix alba*).

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tab. 1: Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
3	4 – 7,5 fach	das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Erweiterung in den Außenbereich / Untersuchungsgebiet der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) (siehe Anlage 1) liegenden Biotope bewertet bzw. Biotope (Werteinstufung ≥ 2) innerhalb der festgelegten Wirkzonen. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet. Die Festlegung des Kompensationswertes wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste	Status	
2.3.3	BHB	Baumhecke, Feldhecke	3	3	§ 20	6
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2		2
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1			1
4.5.3	FGU	Graben überwiegend verbaut	-			0,2
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke		2		2
5.4.5	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer		1		1
9.2.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker		1		1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2		(§18)	1,5
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1			1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,3
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	-			0,7
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen	2		(§18)	2

Biototyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,4
13.9.1	PZO	Sportplatz	-			0,2
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage (Spielplatz-Kita)	-			0,2
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (am Teich)		1/2		1,0
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (westlich Grünland)		1/2		1,5
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	-			0
14.4.2.	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet, Gebäude	-			0
14.4.2.	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet, Gebäude und Grünflächen	-			0,4
14.6.2.	OXS	Historisches Repräsentationsgebäude	-			0
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	-			0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-			0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-			0
14.7.6	OVB	Bundesstraße	-			0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-			0,1

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte **Baumhecke (BHB- DBR02692)** befindet sich am südwestlichen Plangebietsrand und erstreckt sich außerhalb des Plangebietes in südöstlicher und südwestlicher Richtung. Dominierende Baumarten sind Weiden (*Salix ssp.*), Buchen (*Fagus ssp.*) und Eschen (*Fraxinus ssp.*). Die Baumhecke übernimmt wichtige naturräumliche Funktionen und schafft einen Übergang zur freien Landschaft. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 6 verwendet.

Der Löschwasserteich wurde aufgrund seiner Vegetation als **Kleingewässer mit Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)** kartiert. Dieser Teich befindet sich in einem stark anthropogen überformten Bereich direkt an der Bundesstraße B 105 angrenzend. Es wird ein Kompensationswert von 2 angesetzt.

Das **Kleingewässer (SEV)** wurde als vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer kartiert. Es liegt in einem stark anthropogen überformten Bereich einer Ackerfläche. Weitere Nährstoffeinträge erfolgen durch die angrenzende Baumhecke, die Gewässer stark verschattet. Es wird ein Kompensationswert von 1 festgelegt.

Für die offenen, unverbauten **Gräben** im Bereich der Wirkzonen (**FGN und FGB**) wird jeweils der untere Kompensationswert 2 (FGN) bzw. 1 (FGB) angesetzt. Die Gräben dienen teilweise als Zäsur und grenzen verschiedene Nutzungsflächen wie Bebauung, Sportplatzflächen und Grünlandflächen voneinander ab. Teilweise wächst die den Gräben begleitende Vegetation in den Gräben hinein. Röhrichte sind nicht ausgebildet.

Die Böschungen der offenen **Grabenabschnitte (FGU)** parallel zur B105 sind teilweise mit Rasengittersteinen befestigt. Daher wird ein unterer Kompensationswert 0,2 angesetzt.

Die **Grünlandflächen (GIM)** sind durch intensive Nutzung gekennzeichnet. Die Vegetationsstruktur ist gleichförmig. Ein teilweise befestigter Wirtschaftsweg erschließt die Grünlandflächen. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Die **Ackerfläche (ACL)** innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1 angesetzt.

Die als **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)** kartierten Bereiche innerhalb der Wirkzonen stellen vorwiegend Einzelbäume bzw. Baumgruppen am Rand der Kleingartenanlage dar und stellen eine Zäsur zwischen Grünlandfläche und Kleingartenanlage dar. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 1,5 angesetzt.

Die als **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)** kartierte Hecke stellt eine ruderal überformte Hainbuchenhecke dar. Es wird daher ein unterer Kompensationswert von 1 angesetzt.

Als Begrenzung des Weges um die Gebäude ist **Zierrasen (PER)** vorhanden. Aufgrund der Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich sowie der relativen Artenarmut wird ein unterer Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Innerhalb des als „**Strukturarme Kleingartenanlage**“ (**PKA**) kartierten Bereiches gibt es sowohl versiegelte Flächen in Form von Gartenlauben und Wegen als auch unversiegelte Bereiche in Form von Rasenflächen, Beeten, Strauch- und Baumanpflanzungen. Die unversiegelten Bereiche überwiegen. Daher wird ein oberer Kompensationswert von 0,7 angesetzt.

In Teilbereichen sind den Wohnhäusern **Hausgärten mit Großbäumen (PGB)** zugeordnet. Neben den Obstbäumen sind hier u.a. Hängebirken (*Betula pendula*), Gemeine Fichte (*Picea abies*), Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*) und Silberweide (*Salix alba*) vorhanden. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche mit heimischen Bäumen, die durch weitere Ziergehölze ergänzt wurden. Diese Hausgärten sind anthropogen vorgeprägt. Es wird ein unterer Kompensationswert von 2 zugeordnet.

Innerhalb der **Nutzgartenflächen (PGN)** sind überwiegend Rasenflächen mit gleichartiger Artenzusammenstellung wie die Zierrasenflächen vorhanden. Diese Rasenflächen werden durch Koniferen und Ziergehölze unterbrochen. Im

Nutzgarten werden die typischen Gemüse- und Blumenbeete durch Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne) und Ziersträucher ergänzt. Flächenversiegelungen sind durch Gartenhäuser (OEL) gegeben. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,4 verwendet.

Um den Teich (SEL) wurde eine **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA) – am Teich** kartiert. Als größere Bäume sind Weiden dominierend. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche, welche ringsum von Bebauung oder Verkehrsflächen umschlossen ist. Es wird deshalb ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze zwischen den Grünlandflächen und der Baumhecke wurde eine **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA) - westlich Grünland** kartiert. Dieser Biotoptyp befindet sich in einem anthropogen geprägten Bereich durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen mit dem angrenzenden Wirtschaftsweg. Westlich grenzt einen Baumhecke an und die Sportanlagen. Es wird ein Kompensationswert von 1,5 verwendet.

Die bebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes, die den Biotoptypen „**Lockerer Einzelhausgebiet**“ (OEL) zugeordnet werden, umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten sowie Grünflächen. Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 60% der Fläche versiegelt sind und 40% der Flächen unversiegelt. Es wird ein Kompensationswert von 0,4 angesetzt.

Die vorhandene **Erschließung (OVU)** zum Gemeindezentrum und weiterführend zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist in Teilabschnitten versiegelt. Auch in den unversiegelten Abschnitten weist der Weg aufgrund seiner Nutzung einen stark verdichteten Untergrund auf. Es wird bedingt durch die starke anthropogene Überformung ein unterer Kompensationswert von 0,1 verwendet.

Der die Parkplatzflächen des vorhandenen **Parkplatzes nördlich der Sportanlagen (OVP)** sind mit Rasengittersteinen befestigt. Auch in den unversiegelten Bereichen weist die Parkplatzfläche aufgrund der Nutzung einen stark verdichteten Untergrund auf. Es wird ein unterer Kompensationswert von 0,1 verwendet.

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen („**Versiegelter Rad- und Fußweg**“ – OVF, „**Wirtschaftsweg, versiegelt**“ – OVW und „**Bundesstraße**“ – OVB) sowie für die Gebäude („**Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten**“ – OGF, „**Lockerer Einzelhausgebiet, Gebäude**“ – OEL und „**Historisches Repräsentationsgebäude**“ – OXS) wird aufgrund der Vollversiegelung ein Kompensationswert von 0 verwendet.

5.4.3 Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässigen Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Sonstigen Sondergebiete und Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

Es erfolgt innerhalb des zu betrachtenden Eingriffsbereiches hauptsächlich eine Umnutzung der vorhandenen Grünlandflächen und zum Teil Ackerfläche. Es ist dabei von einem vollständigen Biotopverlust auszugehen. Auf den zu betrachtenden Flächen sind größtenteils Erweiterungsmöglichkeiten für die sportliche Nutzung und Freizeitnutzung vorgesehen. Die Herstellung dieser Flächen ist unversiegelt oder teilversiegelt mit einem wasserdurchlässigen Material vorzusehen. Die ist durch eine getroffene Festsetzung geregelt. In diesen Bereichen ist nur wenig zusätzliche zu versiegelnde Fläche zu erwarten. In einem geringen Maße sind die zu betrachtenden Flächen für Bebauung vorgesehen.

Eingriffsrelevant sind demnach Versiegelungen der unversiegelten Bereiche und der Funktionsverlust durch die Nutzungsänderung zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren.

Die späteren unversiegelten Bereiche bzw. Grünflächen übernehmen ihrerseits naturräumliche Funktionen.

Für eine vollständige Kompensation des Eingriffes werden geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen. Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus.

Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe ≥ 2 hinsichtlich der Beeinträchtigungen zu bewerten. Hierbei sind die Beeinträchtigungen von den vorhandenen Störquellen zu berücksichtigen (siehe Ausführungen zu den Wirkzonen).

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Bargeshagen. Es werden landwirtschaftlich genutzte Grünland- bzw. Ackerflächen in Anspruch genommen, die sich direkt an die vorhandene Bebauung anschließen und sich zwischen bereits bebauten Flächen der Ortslage Bargeshagen befinden.

Vorhandene Hecken und Gehölzstrukturen grenzen das Plangebiet ab. Diese werden erhalten oder teilweise erweitert.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag: + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag: + 0,2
- 3.) Funktionsverlust für unversiegelte Bereich mit Nutzungsänderung
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Für das Vorhaben wurden zwei Wirkzonen festgelegt. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone von 50 bis 150 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen haben, um die festgelegte Grenze der Erweiterung im Außenbereich (siehe Anlage 1).

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandene Bebauung, die Bundesstraße B 105 (Hauptstraße), die Sport- und Freizeitanlagen sowie sonstige Zuwegungen und Nebenanlagen stellen anthropogenen Störquelle dar. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Den Bereichen mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (siehe Anlage 1).

5.4.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarf

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 bleibt der vorhandene Wirtschaftsweg in seiner bestehenden Ausbildung erhalten. Das Bestandsbiotop und das zukünftige Biotop werden als gleichwertig betrachtet und somit wird auf eine Bilanzierung verzichtet. Nur die Fläche, die vollversiegelt hergestellt wird (öffentliche Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche), wird in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

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

Tab. 3: Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m ²])
Intensivgrünland (GIM)					
Sonstiges Sondergebiet SO1 S+F	2.554,6	1	0,5	0,75	2.873,93
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	3.138,8	1	0,2	0,75	2.824,92
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	3.103,2	1	0,2	1,00	3.723,84
GF-R zug. Landwirt	57,2	1	0,2	0,75	51,48
öffentl. Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	344,7	1	0,5	0,75	387,79
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)					
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	388,1	1	0,2	0,75	349,29
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	1.922,9	1	0,2	1,00	2.307,48
Artenarmer Zierrasen (PER)					
öffentl. Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	37,2	0,1	0,5	0,75	16,74

Biototyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m ²])
Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA, westlich Grünland)					
GF-R zug. Landwirt	59,4	1	0,2	0,75	53,46
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)					
öffentl. Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	35,0	0,1	0,5	0,75	15,75
Gesamtfläche Versiegelung [m²]	11.641,1	Summe Versiegelung [m²] KFÄ			12.604,68

Tab. 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x KF [m ²])
Intensivgrünland (GIM)				
Sonstiges Sondergebiet SO1 S+F	638,7	1	0,75	479,03
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	784,7	1	0,75	588,53
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	775,8	1	1,00	775,80
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)				
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	97,0	1	0,75	72,75
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	480,7	1	1,00	480,70
Gesamtfläche Funktionsverlust [m²]	2.776,9	Summe Funktions- verlust [m² KFÄ]		2.396,81

Für die geplanten Sport- und Freizeitanlagen ist der Funktionsverlust in Bezug zum Bestandsbiotop zu bilanzieren. Es wird davon ausgegangen, dass die späteren unversiegelten Bereiche der Sport- und Freizeitanlagen mindestens einen Kompensationswert von 0,5 erreichen.

Für die Berechnung des Funktionsverlustes wird vom Kompensationswert des Bestandbiotoptyps der Kompensationswert der geplanten Sport- und Freizeitanlagen bzw. unversiegelten Bereiche als Minimierung abgezogen.

Tab. 5: Minimierung

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationswertzahl I/ Minimierung (M)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x M x L [m ²])
Intensivgrünland (GIM)				
Sonstiges Sondergebiet SO1 S+F	638,7	-0,5	0,50	-159,68
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	784,7	-0,5	0,50	-196,18
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	775,8	-0,5	0,50	-193,95
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)				
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	97,0	-0,5	0,50	-24,25
Sonstiges Sondergebiet SO2 S+F	480,7	-0,5	0,50	-120,18
Gesamtfläche Minimierung [m²]	2.776,9	Summe Minimierung		-694,24
		[m² KFÄ]		

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie vorhandene Bebauung (Wohnbebauung, öffentlich genutzte Gebäude), Sport- und Freizeitanlagen, Freileitung und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Wirkzone 1

Die Wirkzone 1 des Vorhabens überlagert sich mit den Wirkzonen der vorhandenen Störquellen (siehe Anlage 1). Innerhalb der Wirkzone 1 wird die Baumhecke (BHB) an der südwestlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt. Durch die Lage der Baumhecke am südlichen Plangebietsrand erfolgt eine Beeinträchtigung durch die östlich entstehenden Sport- und Freizeitanlagen. Bestehende Beeinträchtigungen sind bereits durch die westlich vorhandenen Sportanlagen vorhanden. Es wird angenommen, dass für die geplanten Sport- und Freizeitanlagen die gleichen Nutzungszeiten wie für die bereits vorhandenen Sportanlagen gelten und somit eine Nachnutzung ausgeschlossen ist. Es wird daher ein unterer Wirkfaktor von 0,4 verwendet.

Wirkzone 2

Die Wirkzone 2 des Vorhabens überlagert sich vollständig mit den Wirkzonen der vorhandenen Störquellen (siehe Anlage 1). Innerhalb der Wirkzone 2

unterliegen die Biotoptypen mit einer Wertigkeit von ≥ 2 bereits den mittelbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen Störquellen (vorhandene Sport- und Freizeitanlagen, Wohnbebauung, öffentlich genutzte Gebäude und Freileitung). Daher entfällt die Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzone 2.

Tab. 6: Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x K x W [m ²])
Wirkzone 1				
Baumhecke (BHB)	827,7	6	0,4	1.986,48
Gesamtfläche Biotopbeeinträchtigung [m²]	827,7	Summe Biotopbeein- trächtigung [m² KFA]		1.986,48

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen Teil der bisher unbebauten freien Landschaft. Dieser Bereich schließt sich an den bisherigen Siedlungsraum mit Wohn-, Gewerbenutzung und eine Bundesstraße an bzw. nutzt eine von Bebauung freie Flächen zwischen Sportfeldern und Bebauung. Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landwirtschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien verbunden. Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen besteht hinsichtlich faunistischer Sonderfunktion kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Ausführungen zum Artenschutz sind unter Punkt 5.3 "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" aufgeführt.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

Südlich des Plangebietes befinden sich strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie die Trasse einer 110 kV Freileitung.

Nördlich befinden sich ein bebautes Gebiet sowie die Bundesstraße (B 105).

Östlich und westlich schließt sich weitere Wohnbebauung an.

Das Plangebiet nutzt eine vorhandene Lücke zwischen den vorhandenen Nutzungen innerhalb der bebauten Ortslage.

Landschaftsbild prägende Elemente, wie die geschützte Baumhecke am südwestlichen und die Weiden am östlichen Plangebietsrand, bleiben erhalten. Darüber hinaus erfolgen Einzelbaumanpflanzungen am östlichen bis südlichen Rand des Plangeltungsbereiches zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

Durch Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen, die sich am vorhandenen baulichen Bestand orientieren, sowie für die Errichtung technisch notwendiger Anlagen werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Demnach wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

5.4.5 Eingriffe in Schutzobjekte und in den Baumbestand ohne Schutzstatus

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand an gemäß §§ 18 und 20 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume bzw. Baumhecken. Diese Landschaftselemente sind zum Erhalt festgesetzt.

Für das ausgewiesene § 20 NatSchAG M-V Biotop mit der Nummer DBR02709 wurde ein gesonderter Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Das ausgewiesene § 20 NatSchAG M-V Biotop mit der Nummer DBR02709 wird dementsprechend als § 18- NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume festgesetzt.

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke (BHB- DBR02692) befindet sich am südwestlichen Plangebietsrand und erstreckt sich außerhalb des Plangebietes in südöstlicher und südwestlicher Richtung. Dominierende Baumarten sind hier Weiden (*Salix ssp.*), Buchen (*Fagus ssp.*) und Eschen (*Fraxinus ssp.*).

Für den nördlichen Teilbereich des § 20 NatSchAG M-V Biotops (BHB-DBR02692) - ab der Überfahrt über den vorhandenen Graben - wird angenommen, dass die Ausnahme vom Biotopschutz mittlerweile geregelt ist und sich demnach keine weiteren Anforderungen für die vorliegende Planung ergeben.

Zur Beachtung des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) für die am östlichen Plangebietsrand stehenden Kopf-Weiden werden Wurzelschutzbereiche als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt. Da die Kronen der Kopfweiden regelmäßig zurückgeschnitten werden, dient die Darstellung des Wurzelschutzbereiches sinnbildlich für den realen Wurzelschutzbereich. In dem Teilgebiet SO2 S+F sind hochbauliche Anlagen ausgeschlossen und eine Befestigung darf maximal als Teilversiegelung erfolgen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Baumbelange durch die Darstellung des Wurzelschutzbereiches als Darstellung ohne Normcharakter ausreichend Berücksichtigung finden.

Mit der Umsetzung der Planung können zwei Baumstandorte nicht erhalten werden. Die zwei Bäume befinden sich am westlichen Plangebietsrand, in dem sich ein Teilbereich des Parkplatzes des Sportvereins befindet.

Die beiden Bäume stellen Neuanpflanzungen dar.

Die zukünftig entfallenden Bäume sind adäquat zu ersetzen. Aufgrund des jungen Alters bietet sich die Entnahme und Umpflanzung an einen anderen Standort an. Sofern eine Umpflanzung nicht möglich ist, ist für jeden künftig entfallenden Baum jeweils eine Neuanpflanzung mit einem einheimischen, standortgerechten Baum vorzunehmen. Bei Abgang des umgepflanzten Baumes ist dieser durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen und zu pflegen. Die Umpflanzung ist einer Neuanpflanzung vorzuziehen.

5.4.6 Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von rund 16.816 m² KfÄ.

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	12.604,68
Biotopverlust	2.396,81
Minimierung	-694,24
Wirkzonen	1.986,48
Multifunktionaler Gesamteingriff	16.293,73

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

5.5.1 Minimierungsmaßnahme (MM)

Die zwei zukünftig entfallenden Bäume sind innerhalb des Plangebietes umzupflanzen. Sofern eine Umpflanzung nicht möglich ist, ist für jeden künftig entfallenden Baum jeweils eine Neuanpflanzung mit einem einheimischen, standortgerechten Baum vorzunehmen. Bei Abgang des umgepflanzten Baumes ist dieser durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen und zu pflegen. Die Umpflanzung ist einer Neuanpflanzung vorzuziehen.

Die Umpflanzung/ Neuanpflanzung ist am südlichen Plangebietsrand innerhalb des Teilgebietes SO2 S+F vorzunehmen (siehe nachfolgende Abbildung).

Für die Neuanpflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Silber-Weide (*Salix alba*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

5.5.2 Interne Kompensationsmaßnahme (iKM)

Am östlichen bis südlichen Rand des Plangeltungsbereiches, innerhalb des Teilgebietes SO2 S+F sind fünf Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen (siehe nachfolgende Abbildung).

Für die Anpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Silber-Weide (*Salix alba*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden anthropogenen Nutzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Mit der Maßnahme wird das Landschaftsbild aufgewertet und die Diversität des Naturraums erhöht. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

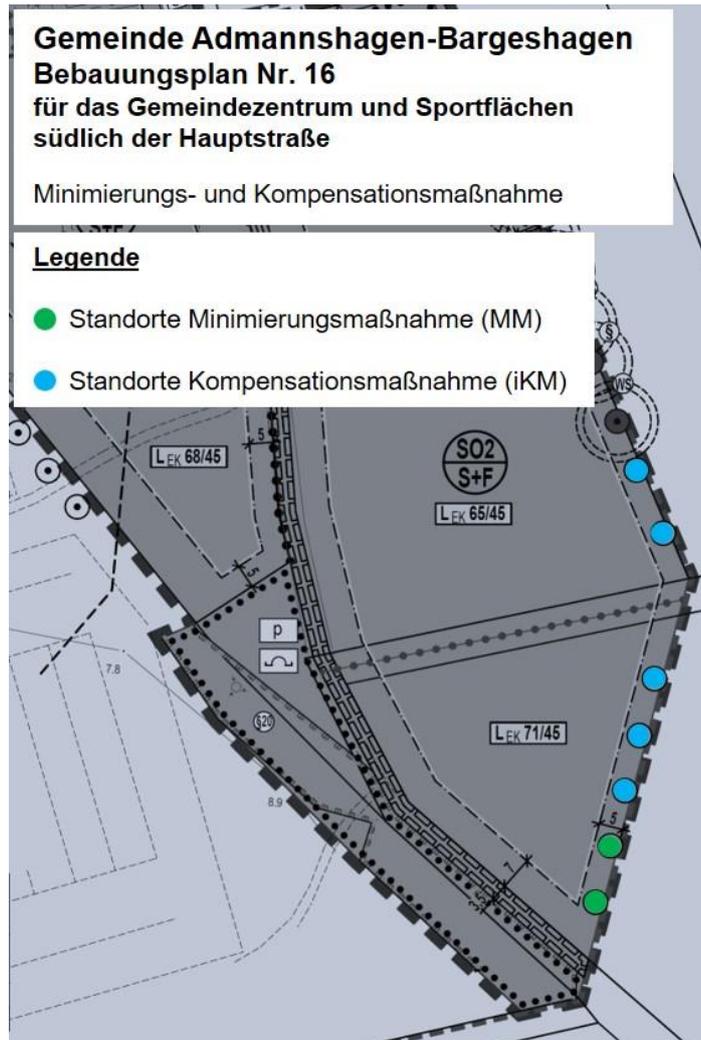


Abb. 5: Standorte Minimierungs- und Kompensationsmaßnahme

Tab. 8: interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L) (= 1 - Wirkfaktor)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m ²]
Baumanpflanzung (pro Baum 25 m ²), 5 Stück	125	2	0,5	125
Summe Maßnahmen [m²]	125	Summe Maßnahmen KFÄ [m²]		125

5.5.3 Externe Kompensationsmaßnahme (eKM)

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 16.169 m² KFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sind durch

geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen. Als Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes können folgende Maßnahmen durchgeführt werden (siehe nachfolgende Abbildung):

- Heckenpflanzungen:
 - Maßnahme B: Flurstück 131/57, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,
 - Maßnahme C: Flurstück 17/2, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,
 - Maßnahme D: Flurstück 25/53, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,
 - Maßnahme E: Flurstück 33/10, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,
 - Maßnahme F: Flurstücke 95/2, 98/66, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,
- Umwandlung von Acker in eine extensive Wiese oder Anlage einer Streuobstwiese:
 - Maßnahme A: Flurstück 141/5, Flur 1, Gemarkung Admannshagen.

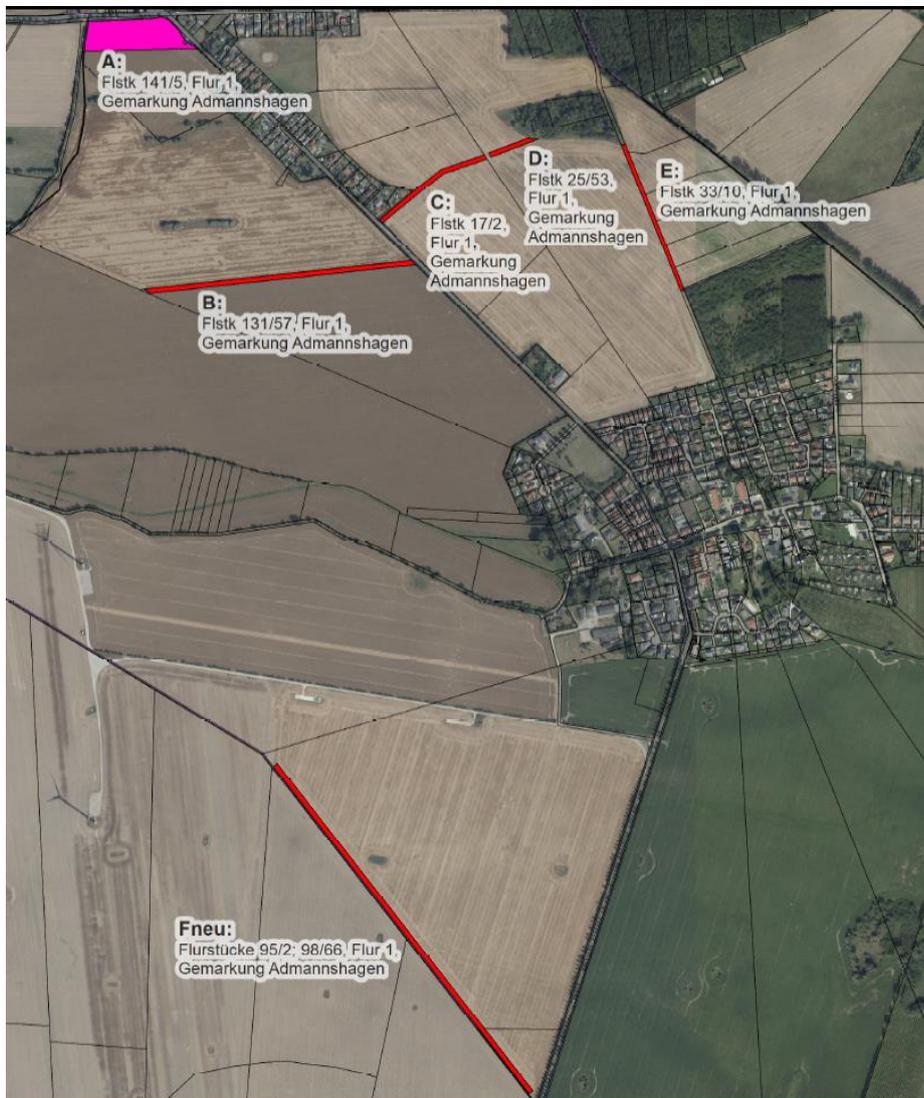


Abb. 6: Übersicht Maßnahmen im Gemeindegebiet

Mit den Maßnahmen können die Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden. Die Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen behält sich vor, neben diesen für ein Ökokonto geeigneten Maßnahmen, weitere Maßnahmen vorzubereiten und ggf. im Rahmen einer Ausnahme, die dann geeignete Ausgleichsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe anrechnen zu lassen.

5.5.4 Gesamtbilanzierung

Tab. 9: Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:
Socketbetrag für multifunktionale Kompensation 16.293,73 m ² KFÄ	- interne Kompensationsmaßnahme: 125,00 m ² KFÄ - externe Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme(n) im Gemeindegebiet bzw. Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“): 16.169 m ² KFÄ
Eingriffe in den Baumbestand	Umpflanzung bzw. Neuanpflanzung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 16.293,73 m ² KFÄ 2 Umpflanzungen	Flächenäquivalent Planung 16.294,00 m ² KFÄ 2 Umpflanzungen bzw. Neuanpflanzungen

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahme und der Umsetzung von Maßnahmen im Gemeindegebiet bzw. dem Erwerb von Ökopunkten kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die Flächen außerhalb des Überlagerungsbereiches mit der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bargeshagen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB und es ist nicht davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erfolgen wird.

Die vorhandenen Grünlandflächen und die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen könnten weiterhin wie bisher genutzt werden. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Der ermittelte Zustand von Natur und Landschaft würde erhalten bleiben und sich ohne Planung nicht wesentlich ändern.

Die Sicherung und Entwicklung des Standortes als sozial-kulturelles und sportliches Zentrum der Gemeinde im Gemeindehauptort kann bei

Nichtdurchführung der Planung nicht umgesetzt werden. Entwicklungsmöglichkeiten wären somit nicht mehr gegeben.

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sicherung und Entwicklung des Standortes als sozial-kulturelles und sportliches Zentrum der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Gemeindehauptort Bargshagen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der vorhandene und intensiv genutzte Standort mit den Sportanlagen und dem Gemeindezentrum im Gemeindehauptort befindet. Die städtebauliche Integration der Fläche in das Siedlungsgefüge des Gemeindehauptortes ist bereits infrastrukturell und verkehrlich gegeben und die nunmehr geplante Flächenarrondierung an dem Standort führt zu einer zweckmäßigen Erweiterung desselben. Hierbei erweist sich eine Nutzung der vorhandenen Einrichtungen als vorteilig. Ziel ist es, den innerörtlichen Standort unter der Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und der Förderung des öffentlichen Lebens zu stärken und zu entwickeln. Es werden überwiegend Lücken und Freiflächen in der vorhandenen bebauten Ortslage Bargeshagens genutzt.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit im Gemeindegebiet und insbesondere im Gemeindehauptort nicht vorhanden.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor, die durch Fachgutachter erstellt wurden:

- Faunistische Bestandserfassung/ Potenzialabschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht für den Bebauungsplan, vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 30.11.2012.
- Lärmimmissionsuntersuchung der Nutzungsänderung eines Verkaufsgebäudes zu einem Gemeindezentrum, von Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 28.09.2011.
- B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand Januar 2021.

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen

voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Mit der Erfassung und Zusammenstellung der Angaben zur Beurteilung der Umweltauswirkungen waren keine Schwierigkeiten verbunden.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente und die Einhaltung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahme zu überwachen.

Schutzgut Tiere

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung der aktuellen Situation im November 2020 vorgenommen. Änderungen gegenüber dem AFB, mit Stand: November 2012, ergeben sich nicht. Demnach sind über die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine anderen Maßnahmen erforderlich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über interne und externe Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen und/oder über den Erwerb von Ökopunkten.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Die Überwachung obliegt der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Zusammenwirken mit der unteren Naturschutzbehörde.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an die untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen. Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf

unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Sicherung und Erweiterung des Standortes als sozial-kulturelles und sportliches Zentrum der Gemeinde im Gemeindehauptort planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei sollen in begrenztem Umfang auch Ergänzungen des baulichen Bestandes ermöglicht werden. Darüber hinaus sind Erweiterungsflächen für die sportliche Nutzung und Freizeitnutzung vorgesehen. Durch die vorliegende Planung werden neue Erholungsmöglichkeiten geschaffen. Mit den städtebaulichen Zielsetzungen des erneuten Entwurfs legt die Gemeinde besonderen Wert auf die Regelungen des ruhenden Verkehrs und die Verbindung der bestehenden Nutzungen mit den zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes fanden bei der Planaufstellung Berücksichtigung. Nationale und internationale Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch das Gutachterbüro Martin Bauer wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung der aktuellen Situation im November 2020 vorgenommen. Änderungen gegenüber dem AFB, mit Stand: November 2012, ergeben sich nicht. Demnach sind über die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine anderen Maßnahmen erforderlich. Im Plangebiet sind keine gefährdeten Brutvogelarten vorhanden. Für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien stellen nur die Gehölzstrukturen am südlichen Rand ein potentiell Winterquartier dar. Für die Artengruppe der Fledermäuse besitzt das Plangebiet lediglich eine temporäre Bedeutung als Jagd-/Nahrungsrevier. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Die im Plangebiet und am Plangebietsrand vorhandenen Einzelbäume und die nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke und sonstige Gehölzbestände werden in ihrem Bestand erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten Freiflächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Minimierungsmaßnahmen, interne Kompensationsmaßnahmen und externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet umgesetzt bzw. Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

Mit der Realisierung der Planung sind gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Das betrifft insbesondere das Teilgebiet SO2 S+F

und den südlichen Teilbereich des Teilgebietes SO1 S+F. Unter Berücksichtigung der Flächen, die im Bestand bereits versiegelt sind bzw. genutzt werden und der Innenbereichslage des geplanten öffentlichen Parkplatzes ergibt sich für die geplanten Erweiterungen innerhalb der Teilgebiete SO1 S+F und SO2 S+F im Untersuchungsraum (Untersuchungsbereich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) eine zusätzliche Neuversiegelung von etwa 1,2 ha. Der daraus resultierende Ausgleichbedarf wurde ermittelt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll über die Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet bzw. über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vollständig ausgeglichen werden.

Durch Eingriffe in den Boden kann zusätzlich eine Beeinträchtigung der vorhandeneren Bodendenkmale entstehen. Vor Beginn von Erdarbeiten, die in diesen Bereichen stattfinden, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die zu beachtenden Schutzmaßnahmen zur Bergung und archäologischen Dokumentation der Bodendenkmale werden von der zuständigen Behörde festgelegt und kontrolliert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die zusätzlichen Versiegelungen. Es kommt zu einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Aufgrund der guten Geschützttheit des Grundwassers durch mächtige und bindige Deckschichten wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Es ist jedoch weiterhin vorgesehen, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Aufgrund der geplanten Nutzungen sind hinsichtlich der lokalen Versickerung keine Schwierigkeiten zu erwarten. Bei Erfordernis sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft Landschaftsbild und durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden nach Möglichkeit Maßnahmen ergriffen.

9.1 Referenzliste der Quellen

Nachfolgend sind die Quellen benannt, die zusätzlich zu den Fachgesetzen und Fachgutachten verwendet wurden und für den Umweltbericht herangezogen wurden.

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V).

- Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg/ 1. Fortschreibung (GLRP WM 2008).
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2003).
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999/ Heft 3.
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/, Zugriff mehrfach.
- Lärmaktionsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Amt Bad Doberan-Land, Landkreis Rostock, Stand März 2015, Fortschreibung Juli 2018.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Admannshagen – Bargeshagen für das Gemeindezentrum und Sportflächen südlich der Hauptstraße wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen – Bargeshagen am gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den.....

(Siegel)

.....
Uwe Leonhardt
Bürgermeister der Gemeinde
Admannshagen-Bargeshagen

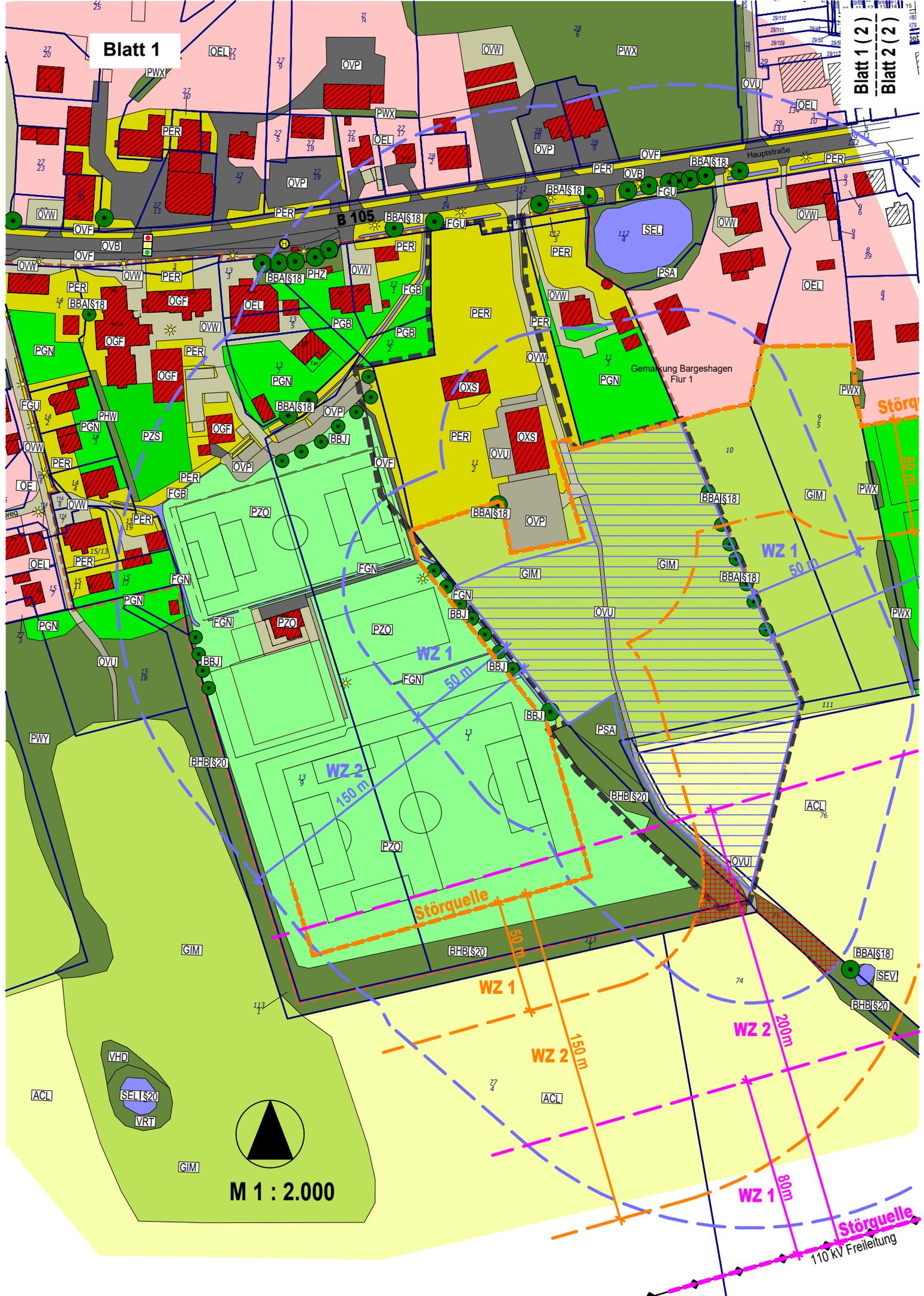
2. Arbeitsvermerke

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

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

TEIL 4 Anlagen

Anlage 1: Darstellung des Bestandes mit Untersuchungsbereich und Wirkzonen, Blatt 1 und 2.



M 1 : 2.000



Störquelle

Störquelle

110 kV Freileitung

WZ 1
50 m

WZ 2
150 m

WZ 1
50 m

WZ 2
150 m

WZ 2
200 m

WZ 1
80 m

WZ 1
50 m

Blatt 1

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

B 105

Hauptstraße

SEL

PSA

Gemarkung Bargeshagen
Flur 1

Störq

WZ 1
50 m

WZ 2
150 m

WZ 1
50 m

WZ 2
150 m

WZ 2
200 m

WZ 1
80 m

WZ 1
50 m

Störquelle

Störquelle

110 kV Freileitung

M 1 : 2.000



Blatt 1

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

B 105

Hauptstraße

SEL

PSA

Gemarkung Bargeshagen
Flur 1

Störq

WZ 1
50 m

WZ 2
150 m

WZ 1
50 m

WZ 2
150 m

WZ 2
200 m

WZ 1
80 m

WZ 1
50 m

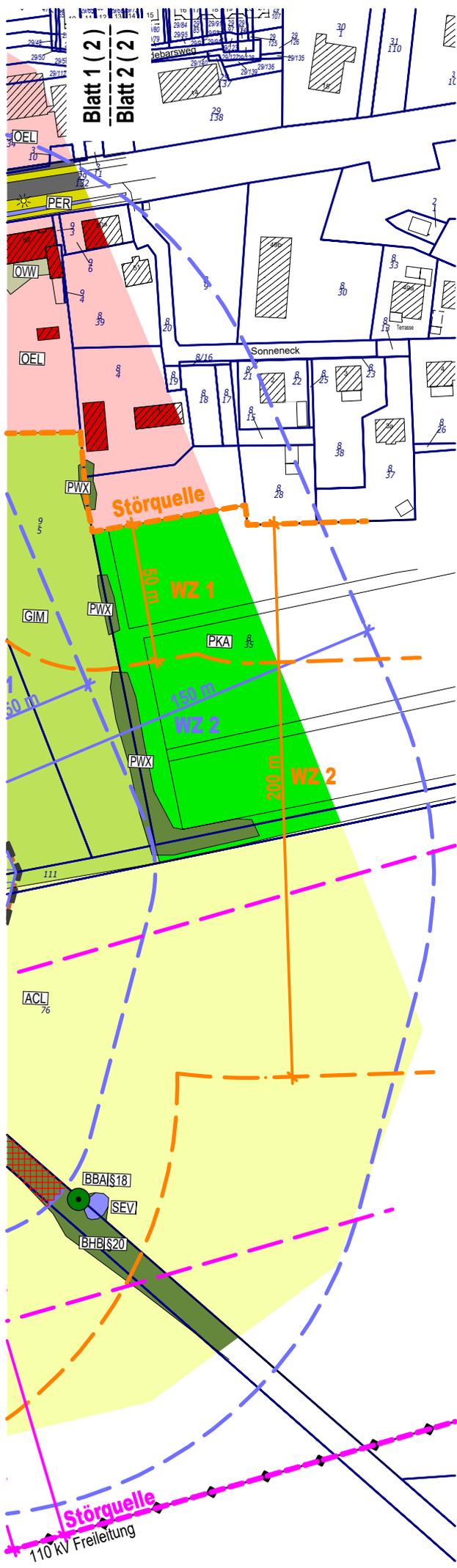
Störquelle

Störquelle

110 kV Freileitung

M 1 : 2.000





LEGENDE

- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Stand: Entwurf - 2014
- Reduzierter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Stand: Erneuter Entwurf - 2021
- Flurstücksgrenze/Flurstückszahl
- BESTANDSPLAN**
- BHB 2.3.3 Baumhecke, Feldhecke (§20)
- BBA 2.7.1 Ältere Einzelbaum (§18)
- BBJ 2.7.2 Jüngere Einzelbaum
- FGN 4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
- FGB 4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung
- FGU 4.5.5 Graben, überwiegend verbaut
- SEL 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke
- SEV 5.4.5 Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer
- VRT 6.2.6 Rohrkolbenröhricht
- VHD 6.4.3 Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte
- GIM 9.2.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- ACL 12.1.2 Lehm- und Tonacker
- PWX 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (§18)
- PWY 13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzen (§18)
- PHZ 13.2.3 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PER 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
- PKA 13.7.2 strukturarme Kleingartenanlage
- PGB 13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (§18)
- PGN 13.8.3 Nutzgarten
- PZO 13.9.1 Sportplatz
- PZS 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (Spielplatz-Kita)
- PSA 13.10.1 Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
- OGF 14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
- OEL 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet
- OXS 14.6.2 Historisches Repräsentationsgebäude
- OVf 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- OVW 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVB 14.7.6 Bundesstraße
- OVP 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche
- Straßenleuchten
- Gebäude / Bushaltestelle
- Fußgängerampel
- Untersuchungsbereich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- WZ 1 Wirkzone 1 (50m)
- WZ 2 Wirkzone 2 (150m)
- innerhalb Wirkzone 1 berücksichtigt
- Störquelle
- WZ 1 Wirkzone 1 Störquelle 50m
- WZ 2 Wirkzone 2 Störquelle 150m bis 200m
- WZ 1 Wirkzone 1 Störquelle 80m
- WZ 2 Wirkzone 2 Störquelle 200m

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16
DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN
FÜR DAS GEMEINDEZENTRUM UND
SPORTFLÄCHEN SÜDLICH DER HAUPTSTRAÙE
DARSTELLUNG DES BESTANDES MIT
UNTERSUCHUNGSBEREICH UND WIRKZONEN
 Februar 2021