

# TEIL B - TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 „GEWERBEGEBIET-NORD“ DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind allgemein zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Anlagenarten der Verfahrensart **G** und der Verfahrensart **V**, die im Anhang I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.69) aufgeführt sind, unzulässig.
- 1.3 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
  - Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche mit Anlagen zum Lagern und Umschlagen, zum Verpacken, Kommissionieren und Montieren von Gütern,
  - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.
- 1.5 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 qm Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 qm Verkaufsfläche beträgt.

- 1.6 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO – Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.
- 1.7 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.
- 1.8 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.
- 1.9 **Lärmemissionskontingente**  
 Zum Lärmimmissionsschutz in der Umgebung wird der Plangeltungsbereich gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Im Plangebiet sind innerhalb der Teilflächen TF1 bis TF13 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 06 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente	
	$L_{EK}$ in dB(A)/qm am Tag	$L_{EK}$ in dB(A)/qm in der Nacht
TF 1	65	52
TF 2	65	53
TF 3	65	53
TF 4	65	53
TF 5	65	50
TF 6	65	52
TF 7	65	52
TF 8	65	51
TF 9	65	51
TF 10	58	43
TF 11	60	45
TF 12	60	45
TF 13	60	45

*Hinweis: Die DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ kann im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie ist zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 107087 Berlin, zu beziehen.*

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

*Hinweis: Bei der Schallausbreitungsberechnung ist für die Ersatzschallquelle eine Quellenhöhe von 1,0 m über dem Boden anzunehmen.*

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

### Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ( $OK_{max}$ ) beträgt 11,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ( $OK_{max}$ ) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Oberkante der baulichen Anlagen ( $OK_{max}$ ) die Oberkante der Attika maßgebend.
- 2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.
- 2.4 Eine Überschreitung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ( $OK_{max}$ ) ist für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten, Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silos) auf einer Fläche, die 10% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu max. 3,00 m zulässig. Für Sendemaste können ausnahmsweise weitere Überschreitungen zugelassen werden.

## **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

## **4. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 4.1 Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon können Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- 4.3 Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nur zulässig, sofern diese nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

**5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenaufsichtsbehörde zulässig.
- 5.2 Die Befestigung von Flächen innerhalb der Anbauverbotszone (A) ist zulässig.

**6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche GFL 1 ist dem Betreiber des Sendemastes und den Versorgungsträgern ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) in einer Breite von 5,00 m zu gewähren. Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.
- 6.2 Innerhalb der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen GF 2 ist dem Landwirt ein Geh- und Fahrrecht (GF2) in einer Breite von 5,00 m gewähren. Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

**7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR  
SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz der Aufenthaltsräume von Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Nebenzeichnungen 1 und 2 festgesetzt. Entsprechend den in den Nebenzeichnungen 1 und 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel (La) 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. 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 der Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'w, ges = La - KRaumart$$

dabei ist	
R'w, ges	gesamte bewertete Bau Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB;
La	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 in dB(A);
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

R'<sub>w</sub>, ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

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 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.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich die maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände vermindern.

*Hinweis: Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und die DIN 4109-2:2018-2 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan, eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 107087 Berlin, zu beziehen.*

## **II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

### **1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 1.1 private Grünfläche „Schutzpflanzung“  
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Schutzpflanzung aus einer dreireihigen Hecke mit beidseitigen Saumbereichen gemäß textlicher Festsetzung II.2.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als extensiv gepflegte Mähwiese anzulegen. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Wiesenfläche ist maximal zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren.

### **2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 2.1 Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)  
Am östlichen Plangebietsrand innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen.

Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten entsprechend der textlichen Festsetzung II.3.1 zu verwenden.

#### 2.2 Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

Die Kompensationsmaßnahme 2 umfasst die Flächen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, die nicht für Anpflanzungen vorgesehen sind. Diese Flächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung II.1 als extensiv gepflegte Mähwiese herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 2.3 Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen

Als Ausgleich für die Rodung von 6 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen einer Allee sind 6 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Die 6 Ausgleichspflanzungen sind als Lückenbepflanzung bzw. als Fortführung der vorhandenen Allee innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Die Anpflanzstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Anpflanzungen sind Arten gemäß Punkt 5.4 des Alleenerlasses M-V bzw. die Baumart der vorhandenen Allee (Esche) verwendet werden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine fünfjährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

#### 2.4 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Die Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens ist auf einer Gesamtbreite von 3,50 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebeckens ist ebenfalls teilversiegelt herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodränpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

### **3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### 3.1 Für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, aus möglichst gebietseigenen Herkünften, gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (60/100 cm):

Holunder (*Sambucus nigra*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Zweigriffliiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Eingriffliiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).

**4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)**

**1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur straßenbegleitend zur festgesetzten Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder entlang des Admannshäger Dammes (K 9) unzulässig.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

**2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (Lager- und Arbeitsflächen oder Betriebsumfahrten) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 2,00 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts der angrenzenden Straßenfläche zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Abweichend

davon kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Einfriedungen höher als 2,00 m sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

##### **1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

##### **2. WALDABSTAND**

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

#### **V. HINWEISE**

##### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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



Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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

## **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.

## **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 M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Versorgungsleitungen 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.

## **5. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN**

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

## **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **6.1 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.

### **7.2 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 das 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.

#### **Nachtaktive Insekten, Fledermäuse**

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven flugfähigen Insektenarten und Fledermäusen so zu gestalten, dass diese nicht durch das Licht angelockt werden.

## **7. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE**

### **7.1 Externe Kompensationsmaßnahme**

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 46.583 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit den internen Kompensationsmaßnahmen (KM 1 und KM 2) können rund 3.951 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 42.632 qm EFÄ, 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,

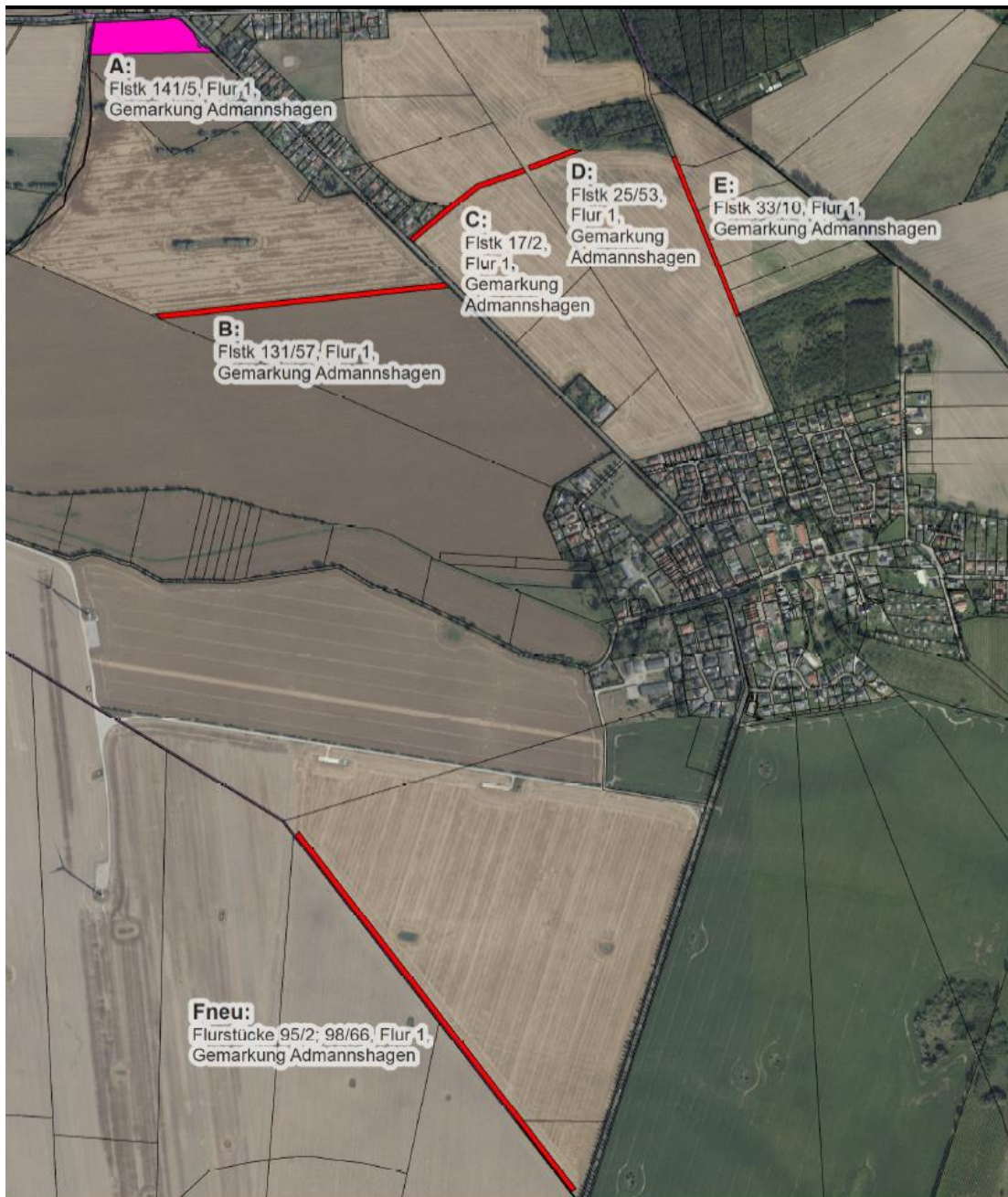
Maßnahme F: Flurstücke 95/2, 98/66, Flur 1, Gemarkung Admannshagen,

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

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

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.



## 7.2 Ausgleich für Baumrodungen

Als Ausgleich für die Rodung von 6 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen einer Allee sind Ersatzzahlungen für 12 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 4.800 Euro in den Alleefonds zu zahlen.

## **8. VORBEUGENDER GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

## **9. BELANGE DER BUNDESWEHR**

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Kenntnis erhalten, dass das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Laage liegt. Unter Berücksichtigung der festgelegten Ausnutzungskennziffern bestehen keine Einwände seitens der Bundeswehr. Sollte die Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind die Abstimmungen mit der Wehrbereichsverwaltung zu führen.