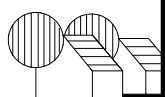
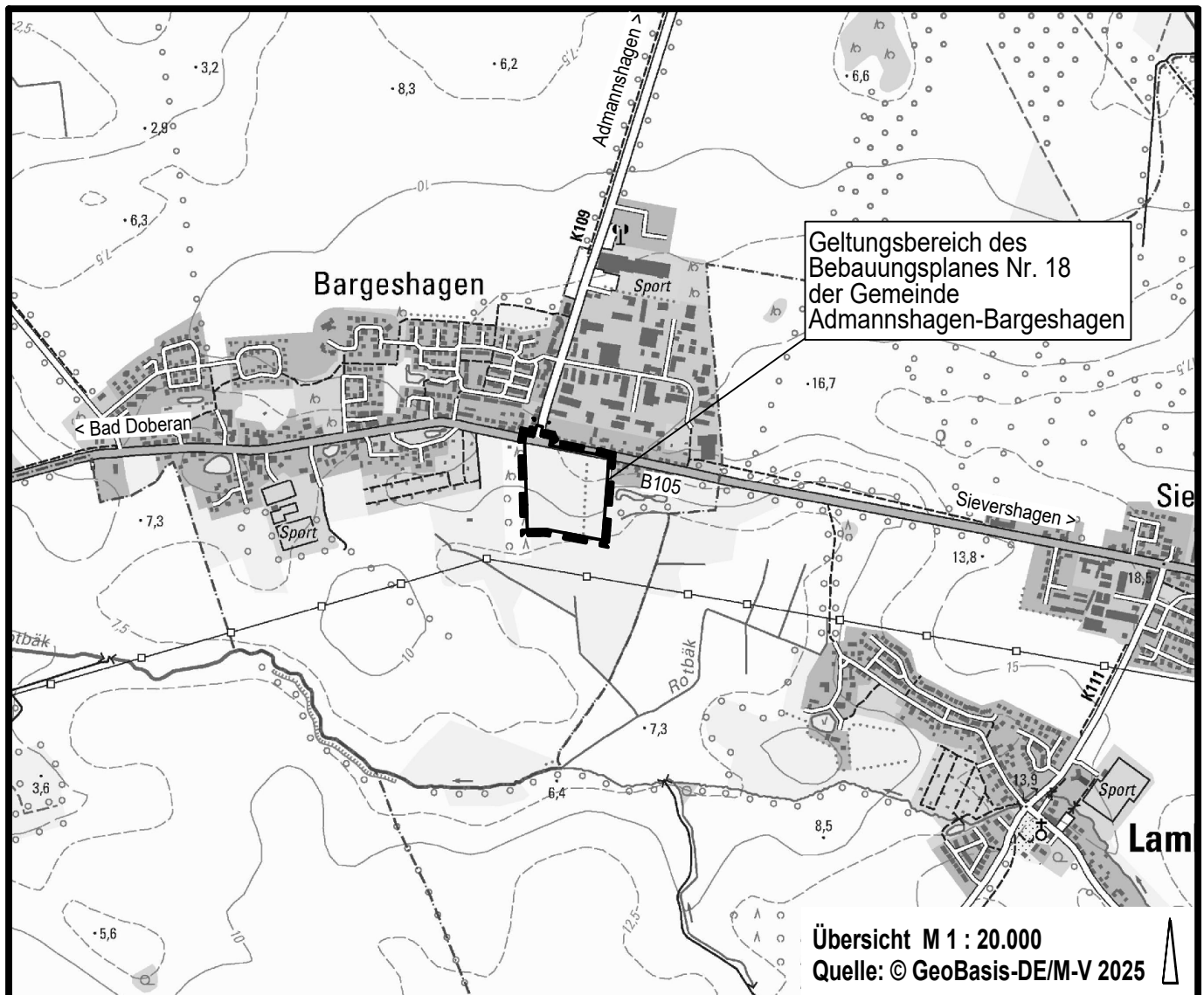


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "WOHNEN AN DER HAUPTSTRAßE" SÜDLICH DER B 105 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN (WESTLICH DER HAUPTSTRAßE NR.46)



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 25.10.2025

**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnen an der Hauptstraße“ südlich der B105 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen (westlich der Hauptstraße Nr. 46)

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>5</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2 Städtebauliche Entwicklungsziele der Planung	6
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
1.4 Plangrundlage	9
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
<b>2. Planverfahren</b>	<b>10</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>20</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	20
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	22
3.3 Raumordnerische Kurzzusammenfassung und Fazit	25
3.4 Flächennutzungsplan	27
3.5 Landschaftsplan	28
<b>4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b>	<b>28</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	28
4.2 Naturräumlicher Bestand	28
4.3 Städtebaulicher Bestand	29
4.4 Verkehr und Ver- und Entsorgung	29
<b>5. Planungsziele und Planfestsetzungen</b>	<b>30</b>
5.1 Planungsalternativen	30
5.2 Begründung der Planungsziele	34
5.3 Planfestsetzungen	36
5.3.1 Art der baulichen Nutzung	37
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung	37
5.3.3 Sonstige Festsetzungen	37
<b>6. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>38</b>
6.1 Grünflächen	38

6.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	39
6.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
6.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>41</b>
9.1	Trinkwasserversorgung	41
9.2	Schmutzwasserentsorgung	41
9.3	Oberflächenwasserbeseitigung	41
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	42
9.5	Elektroenergieversorgung	43
9.6	Gasversorgung	43
9.7	Telekommunikation	44
9.8	Abfallentsorgung	44
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>44</b>
10.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	44
<b>11.</b>	<b>Hinweise ohne Normcharakter</b>	<b>45</b>
11.1	Bodenschutz	45
11.2	Munitionsfunde	45
11.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	45
11.4	Versickerung von Niederschlagswasser	45
11.5	Grundwasserschutz	46
11.6	Artenschutz	46
11.7	Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	47
11.8	Externe Kompensationsmaßnahmen	47
11.9	DIN-Vorschriften	47
<b>12.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>47</b>
12.1	Flächenbilanz	48
12.2	Kosten	48
<b>13.</b>	<b>Fachgutachten</b>	<b>49</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>50</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>50</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	50
1.2	Lage des Plangebietes	51
1.3	Vorbelastung	51
<b>2.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>52</b>

2.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm	52
2.2	Flächennutzungsplan	52
2.3	Landschaftsplan	52
2.4	Gutachtlicher Landschaftsplan M-V / Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan MMR	53
<b>3.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>53</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>55</b>
4.1	Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope	55
4.2	Internationale und nationale Schutzgebiete	55
4.3	Gesetzlich geschützte Bäume	55
4.4	Wald	56
4.5	Rastgebiete	56
<b>5.</b>	<b>Gewässer- und Hochwasserschutz</b>	<b>56</b>
<b>6.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Kurzbewertung der Schutzgüter</b>	<b>56</b>
6.1	Schutzgut Mensch	56
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	58
6.3	Schutzgut Boden/ Fläche	62
6.4	Schutzgut Wasser	63
6.5	Schutzgut Klima und Luft	63
6.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	64
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	64
6.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	65
6.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	65
6.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	66
6.11	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	66
6.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	66
6.13	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	66
6.14	Auswirkungen des Planvorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Planvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	66
<b>7.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>67</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung</b>	<b>67</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>68</b>
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	68

<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>68</b>
<b>11.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>68</b>
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	68
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	69
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	69
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>71</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>71</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>71</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 18 „Einzelhandel und Wohnen an der Hauptstraße“ in Bargeshagen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich in den vergangenen Jahren seit der politischen Wende in den 1990iger Jahren positiv entwickelt. Es hat sich eine solide Struktur der Ortsteile innerhalb der Gemeinde und des Gemeindegebietes entwickelt. Neben der Entwicklung des Wohnens hat sich in Bargeshagen ein leistungsfähiges Gewerbegebiet etabliert. Daneben ist mit dem Pandino eine Sport- und Freizeitanlage vorhanden, die über die Gemeinde hinaus in der Region bekannt ist. Die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde mit dem B-Plan Nr. 10 bereits realisiert und die gewerbliche Ansiedlung schreitet voran. Darüber hinaus gibt es eine gut strukturierte sportive und Freizeitinfrastruktur, die durch die Gemeinde und die Vereine weiter gestärkt und verbessert wird. Die Gemeinde besitzt eine überdurchschnittlich gute Infrastrukturausstattung. Es zeigt sich, dass zusätzlich zu den vorhandenen Wohnbebauungen der Einzel- und Doppelhäuser auch ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern besteht. Das Angebot in diesem Segment zu erweitern, ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnfunktion in der Gemeinde zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Es besteht die Nachfrage an veränderten Wohnformen in der Gemeinde. Hierbei soll insbesondere die ortsansässige Bevölkerung mit einem Bedarf von seniorengerechtem Wohnraum versorgt werden. Dadurch wird gesichert, dass die Einwohner in der Gemeinde verbleiben können und im gleichen Zuge Wohneigentum entweder an jüngere Familienmitglieder oder an andere Interessierte übereignet werden kann.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 vordringlich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf gemeindeeigenen Grundstücken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen weiterhin die Voraussetzungen geschaffen werden, einen dringend benötigten Nahversorgungsstandort mit einer Verkaufsfläche von möglichst 2.000 m<sup>2</sup> planungsrechtlich vorzubereiten und langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für den noch immer vorhandenen Bedarf an Einzel- und Doppelhäuser zu sichern. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage innerhalb der bebauten Ortslage geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erfüllen.

Die Gemeinde ist daran interessiert, einen Vollsortimenter anzusiedeln. Aufgrund der Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und der Bevölkerungsstruktur wird allein die Ansiedlung eines Discounters nicht mehr als ausreichend angesehen. Aus diesem Grunde hat sich auch die ursprünglich beabsichtigte Verkaufsflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> für einen Vollsortimenter erhöht, weil dies durch Begehrlichkeiten kundgetan wurde. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen legt dabei mehr Wert auf die Ansiedlung des Voll-

sortimenters als auf die Realisierung der derzeit bekanntgegebenen Verkaufsraumflächengröße. Die Verkaufsraumflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup> für einen Vollsortimenter entspricht dem derzeitigen Kenntnisstand und Abstimmungen mit Interessenten für eine Ansiedlung im Gemeindegebiet.

Im Rahmen einer gesamtkonzeptionellen Betrachtung wurde das städtebauliche Konzept für den Gesamtbereich südlich der Hauptstraße B 105 seinerzeit bereits in einer Anlage dargestellt (2019). Das städtebauliche Konzept wird dieser Begründung beigelegt. Unter Berücksichtigung der Innenbereichs- und Strukturanalyse wird der Bereich des Plangebietes südlich der B 105 auf der am besten geeigneten Fläche im Gemeindegebiet entwickelt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat frühzeitig im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz die städtebaulichen Zielsetzungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie dem Landkreis Rostock, Regional- und Bauleitplanung abgestimmt. Die Stellungnahmen seitens des Landkreises und seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurden zur Planungsanzeige 2020 eingeholt. Seinerzeit konnte eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch nicht hergestellt werden. Unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes und der heutigen Anforderungen an die Entwicklungen im Gemeindegebiet führt die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die Planung fort und stimmt sich erneut mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen ab.

## **1.2 Städtebauliche Entwicklungsziele der Planung**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die verbrauchernahe Grundversorgung und die Ausweisung eines Wohnstandortes.

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass es sich um einen Vollsortimenter handelt, um die Qualitätsansprüche innerhalb des Gemeindegebietes zu erfüllen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen diskutiert die Entwicklung für das Gemeindegebiet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Dabei werden insbesondere die Anforderungen an die Wohn- und Gewerbeentwicklung und die Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen erörtert.

In den vergangenen Jahren hatte die Gemeinde auf der Ebene der Lärminderungsplanung Möglichkeiten für die Verbesserung des Verkehrsflusses untersucht. Dabei spielte auch die Entlastung des Knotenpunktes der B 105 mit dem Admannshäger Damm eine große Rolle. Mittlerweile wurde die Situation dadurch entschärft, dass eine entsprechende Aufweitung erfolgt ist und eine gesonderte Abbiegespur für den Admannshäger Damm sowohl aus westlicher als auch aus östlicher Richtung realisiert wurden. Durch eine lichtsignalgeregelte Kreuzung ergibt sich eine verbesserte Situation für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Dieser Knotenpunkt ist auch im Rahmen der Betrachtung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den südlichen Bereich der Ortslage Bargeshagen von Bedeutung und wichtig. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurde auch der Ersatz des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes durch einen Kreisverkehr in Betracht gezogen. Durch die verkehrstechnische Untersuchung (Bernard Gruppe) wurde jedoch ermittelt, dass ein vierarmiger

Knotenpunkt hinreichend ist, um die zusätzlichen Verkehre abzuwickeln oder zu regeln. Über die zusätzliche südliche Anbindung soll der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 18 verkehrlich angebunden werden. Über einen Freihaltebereich und Sichtbereich in südliche Richtung soll die Blickbeziehung in die offene Landschaft und eine Zäsur zwischen dem östlich und westlich bebauten Bereich erhalten bleiben.

Im weiteren Planverfahren wird sich zeigen, inwiefern die Verkehrsflächen Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bleiben oder eines gesonderten Verfahrens bedürfen. In jedem Falle werden die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die für die verkehrliche Anbindung des Gebietes für Einzelhandel und für die unterschiedlichen Wohnformen vorzusehen ist. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bleibt die Vision, die zukünftige Anbindung des vorhandenen Sport- und Freizeitbereiches und der Kulturscheune über diesen Punkt bestehen. Die Verkehrsflächen könnten zukünftig so entwickelt werden. Darüber hinaus würden sich weiterhin Möglichkeiten für die Arrondierung der Wohnbebauung in verschiedenen Bauabschnitten ergeben können. Dies bleibt jedoch zukünftigen Entwicklungen vorbehalten und ist noch nicht Gegenstand der derzeitigen Flächennutzungsplanung im Gebiet der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für den Ortsteil Bargeshagen. Es ist lediglich die Absicht bekundet, hier Flächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung mit vorzuhalten.

Die Entwicklung des Wohnstandortes ist vordringlich auf die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit einer maximalen Kapazität von 56 Wohneinheiten in Wohnungen für nachgefragte Wohnungen aus dem Gemeindegebiet und auch insbesondere unter dem Gesichtspunkt des betreuten und Pflegewohnens vorgesehen. Ursprünglich bestand die Absicht Wohnungen für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen und für das Segment des betreuten Pflegewohnens vorzusehen; diese Anforderung wird nunmehr ergänzt durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Wohnungen für diejenigen, die nach dem Verkauf der individuellen Wohnformen in Einzel- und Doppelhäusern Wohnungen suchen und im Gemeindegebiet bleiben wollen. Insgesamt hat sich seit dem Zeitpunkt der Planungsanzeige 2019 die Situation am Wohnungsmarkt durch viele Faktoren verändert. Auch die Nachfrage der Bereitstellung von Wohnungen im Segment der Mehrfamilienhäuser hat zugenommen. Zudem ist generationsbedingt der Anspruch an Wohnungen im Gemeindegebiet gewachsen. Nachgelagert ist das Ziel, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Standortes für den individuellen Eigenheimbau in verschiedenen Wohnformen für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Dieser Bedarf hat sich im Zuge der Planaufstellung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen zur Verdichtung von Standorten geändert.

Die innerörtlichen Verdichtungspotenziale in der Gemeinde sind aufgebraucht. Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sind keine Flächenpotenziale vorhanden. Im Bereich des individuellen Eigenheimbaus befinden sich derzeit keine weiteren Planungen im Bereich der Gemeinde in Vorbereitung. Die Entwicklung der anderen Ortsteile im Gemeindegebiet kann im Wesentlichen als abgeschlossen betrachtet werden. Für die Entwicklung der Gemeinde besteht der vordringliche Bedarf der Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke für unterschiedliche Bedarfe. Die Gemeinde nimmt hierzu Flächen im Hauptort Bargeshagen innerhalb der bebauten Ortslage an der Siedlungsachse Rostock Bad Doberan in Anspruch. Für den Bebauungsplan Nr. 18 werden zunächst Flächen im östlichen Bereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Woh-

nen berücksichtigt. Die westlich gelegenen Flächen mit einer ggf. verkehrlichen Anbindung vom Sportplatz sind als Option für zukünftige Entwicklungen und als Vorsorge dargestellt. In diesem Bereich wären Möglichkeiten für die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern vorgesehen.

Die Flächen im westlichen Bereich des städtebaulichen Konzeptes von 2019 gemäß Planungsanzeige gehen über die Bedarfe, die den Rahmen des Flächennutzungsplanes darstellen hinaus.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen beabsichtigt zur Realisierung dieser Planungsziele die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 „Einzelhandel und Wohnen an der Hauptstraße“ im Ortsteil Bargeshagen. Innerhalb des Gebäudes werden auch die Ansiedlungen von Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen sowie zur Gesundheitsvorsorge überprüft und vorgesehen. Dazu sollen ggf. unter Berücksichtigung des flächensparenden Bauens die Möglichkeiten im Obergeschoss genutzt werden. Derzeit wird von der Nutzung im Erdgeschoss ausgegangen.

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Einzelhandelsbetrieb als sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel (EH) und für die geplante Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Berücksichtigung der Belange des Verkehrslärms zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Planverfahren abschließend geregelt. Die verkehrliche Anbindung ist über eine Anbindung an der B 105 im Bereich der Kreuzung in Verlängerung des Admannshäger Dammes nach Süden vorgesehen. Insgesamt ist ein durchgrüntes Konzept mit umlaufenden Wegen vorgesehen, um es der anwohnenden Bevölkerung komfortabel zu gestalten und vorzubereiten. Die Geh- und Radwegeverbindung entlang der B 105 soll südlich der B 105 ergänzt werden und die südlich der B 105 gelegenen Bereiche der Ortslage Bargeshagen besser miteinander verbinden.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat am 07.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen gefasst.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 wird wie folgt begrenzt

- im Norden: durch die Hauptstraße (B105),
- im Osten: durch den vorhandenen Weg und das Wohngrundstück Hauptstraße Nr. 46,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft und eine bestockte Fläche (Weihnachtsbaumkultur).

Unter Berücksichtigung des Aufstellungsbeschlusses hat die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ein städtebauliches Konzept für den Gesamtbereich der Wohnentwicklung südlich der Hauptstraße entwickelt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen der Vorentwurf erstellt, mit dem die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind.

Zunächst wurde ein Vorentwurf mit Stand 01.07.2019 beschlossen, mit dem gesamtkonzeptionell auch die Planungsanzeige erfolgt ist. Die Beteiligung der

Behörden und TÖB ist nicht vollständig erfolgt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 25.10.2025 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit vorzunehmen. Zusätzlich wurde eine Innenbereichsanalyse erarbeitet, die Grundlage für die Abstimmungen ist. Damit wird der Standort für die Entwicklung innerhalb der Ortslage Bargeshagen zusätzlich begründet. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befinden sich innerhalb der Ortslage Bargeshagen und in den anderen Ortsteilen für die Umsetzung des Ziels des Wohnens in den beabsichtigten Wohnformen nicht.

Die Flächen für den Bebauungsplan befinden sich im südöstlichen Bereich der Ortslage unmittelbar westlich anschließend an das Grundstück Hauptstraße Nr. 46 und die vorhandene Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken.

#### **1.4 Plangrundlage**

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch und Bernau im Lagesystem ETRS89 und im Höhensystem DHHN2016 vom 04.11.2025 verwendet. Die Planunterlagen wurden durch das Vermessungsbüro Hansch und Bernau, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Talliner Straße 1, 18107 Rostock bereitgestellt.

#### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen „Wohnen an der Hauptstraße“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Die integrierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Entwurfsphase nach Abstimmungen zum Bestand und zum Konzept und zu Umfang und Detaillierung der Prüfung der Umweltbelange beigelegt.

#### **1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

## **2. Planverfahren**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung die Zielsetzungen der Wohnentwicklung verfestigt. Für den Bereich an der Hauptstraße ist der Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan am 07.03.2016 gefasst worden. Ein Gesamtkonzept wurde als städtebauliches Konzept am 01.07.2019 als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung zugrunde gelegt. Das Gesamtkonzept für die Planungsanzeige wird nachfolgend eingefügt.

Das Konzept wurde im Rahmen der Planungsanzeige 2019 genutzt. Daraus ist der Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 18 im östlichen Teil ersichtlich. Gesamtkonzeptionelle Erweiterungsabsichten unter Inanspruchnahme von Kleingartenflächen sind im westlichen Bereich dargestellt. Die Gemeinde sieht hier ihre maßgeblichen Entwicklungsziele südlich der B 105 zur Arrondierung der Ortslage. Zur Abklärung der Belange mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Innenbereichsanalyse erstellt, die den Standort entsprechend begründet.

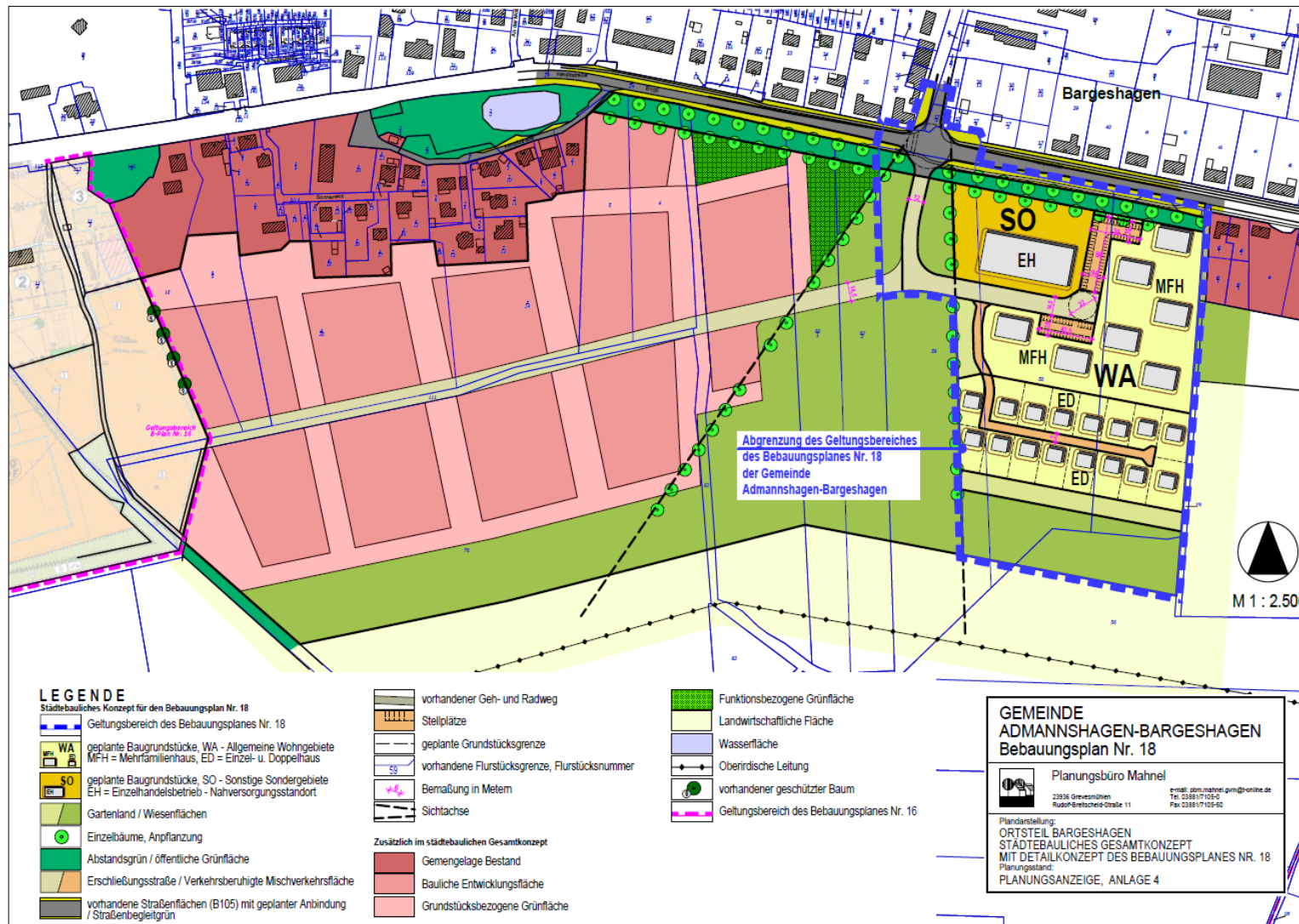


Abb. 1: Städtebauliche Gesamtkonzept, Planungsanzeige Anlage 4

Neben dem flächenhaften Konzept ist auch das vollständige städtebauliche Konzept für den westlichen Teil erstellt worden.

Eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist bisher nicht erfolgt. Es sind Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und dem Landkreis Rostock im Rahmen der Planungsanzeige 2019 erfolgt. Die Stellungnahmen der Behörden sind 2020 eingegangen. Seither ist ein geraumer Zeitraum verstrichen. Die Rahmenbedingungen haben sich geändert und die Gemeinde strebt erneut die Umsetzung ihrer Planungsziele für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 an. Das Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde ergänzt und fortgeführt. Das städtebauliche Konzept wird anliegend eingefügt.



Abb. 2: Ortsteil Bargeshagen Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat mehrere städtebauliche Konzepte überprüft.

Vorzug hat die Variante 2A\_1 gefunden.

Die Vorzugsvariante wird mit dem Vorentwurf über den B-Plan Nr. 18 weiterverfolgt.

Die übrigen Konzepte für die Varianten 1 bis 4 werden nachfolgend zur Vollständigkeit in die Begründung eingefügt.

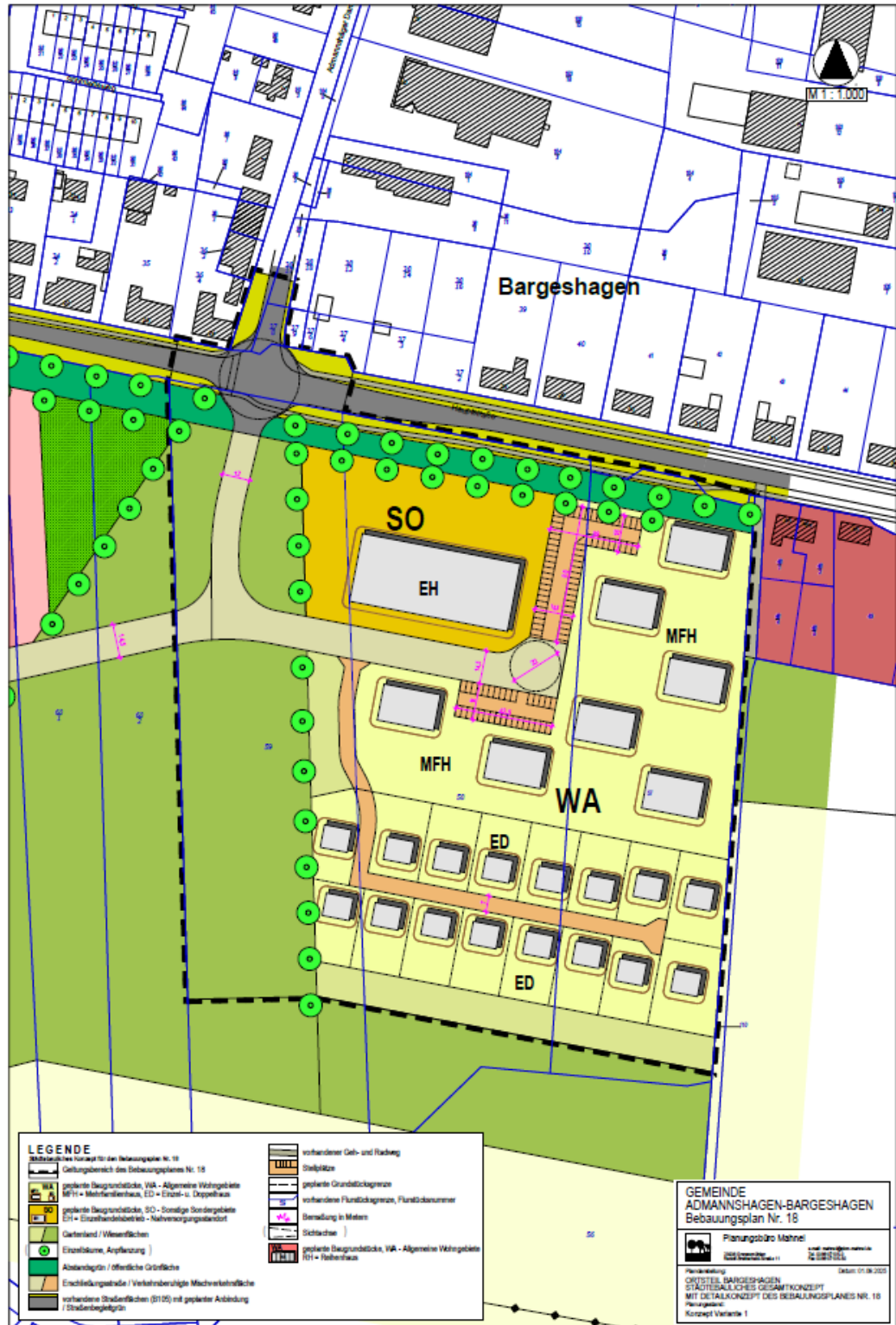


Abb. 3: Städtebauliches Gesamtkonzept mit Detailkonzept B-Plan Nr. 18 Konzept Variante 1

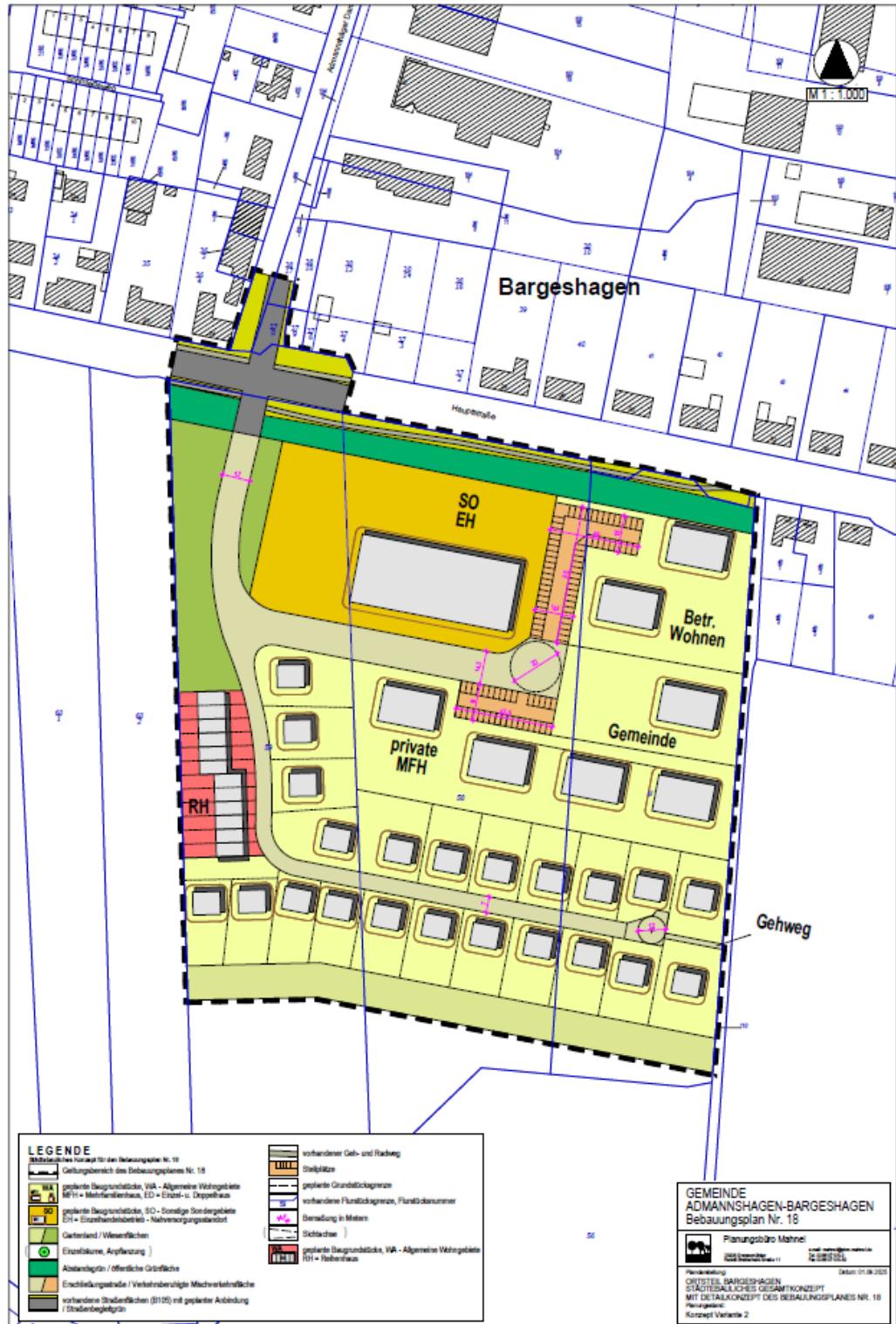


Abb. 4: Städtebauliches Gesamtkonzept mit Detailkonzept B-Plan Nr. 18 Konzept Variante 2



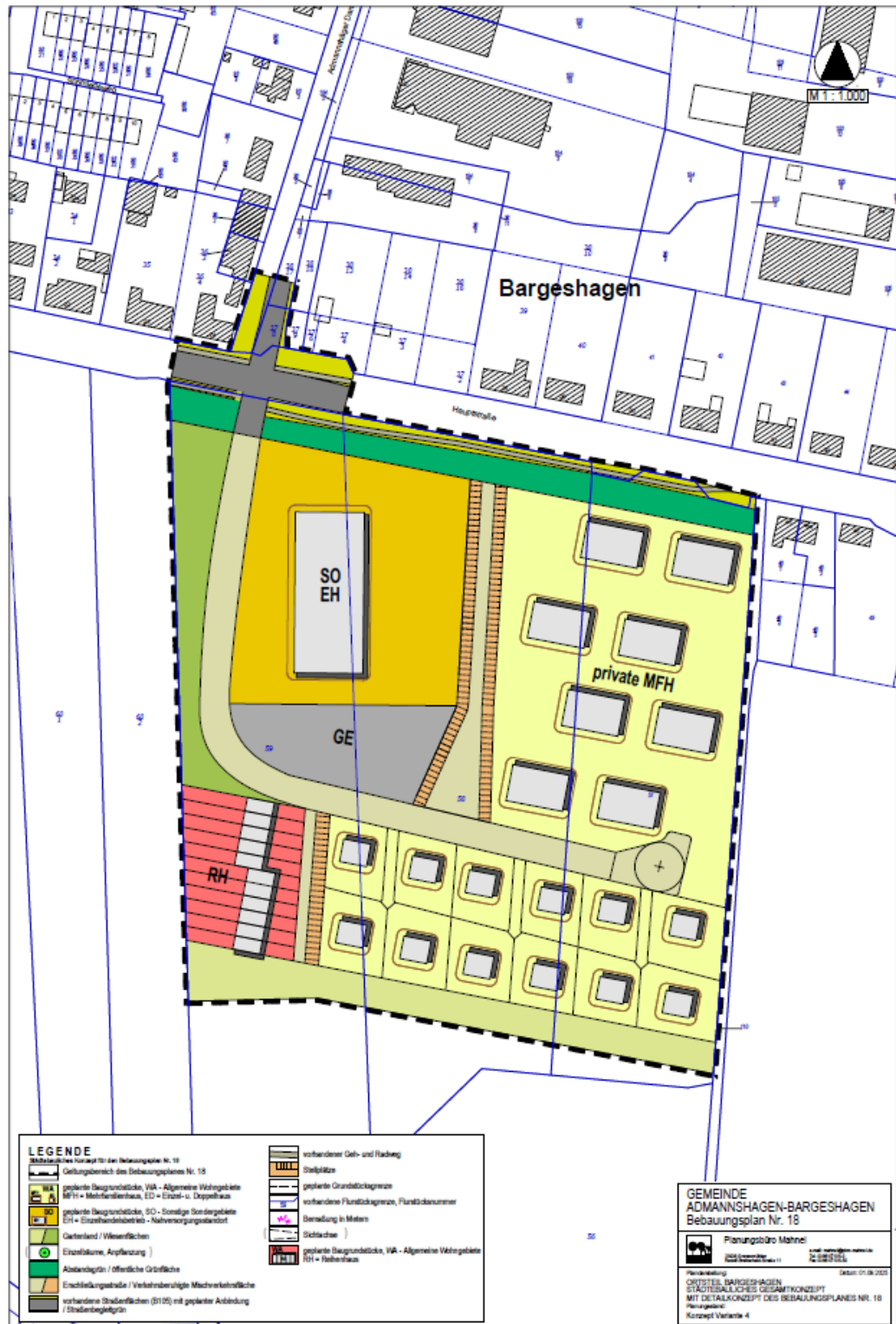


Abb. 6: Städtebauliches Gesamtkonzept mit Detailkonzept B-Plan Nr. 18 Konzept Variante 4

Sowohl das städtebauliche Konzept als auch der Vorentwurf des Bebauungsplanes beschränken sich auf die östlichen Teile des ursprünglichen Gesamtkonzeptes (2019) und berücksichtigen aus Sicht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die Anforderungen an die Zielsetzungen der Raumordnung

und Landesplanung für den zukünftigen Bedarf innerhalb des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Es hat sich eine solide Struktur der Ortsteile innerhalb der Gemeinde und des Gemeindegebietes entwickelt. Neben der Entwicklung des Wohnens hat sich in Bargeshagen ein starkes Gewerbegebiet entwickelt, das bereits erweitert wurde. Darüber hinaus gibt es eine gut strukturierte sportive und Freizeitinfrastruktur, die durch die Gemeinde und die Vereine weiter gestärkt und verbessert wird. Die Gemeinde besitzt eine überdurchschnittlich gute Infrastrukturausstattung. Es ist nun zwingend erforderlich, dass die Gemeinde Wohnraum für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern schafft. Der Bedarf wurde aufgezeigt. In entsprechenden Abfragen hat sich die Gemeinde informiert und die Bedarfe aufgelistet und zusammengestellt. Es besteht Bedarf an Wohnraum in Wohnungen, die nicht ausschließlich in Einzel- und Doppelhäusern des dem typischen Eigenheimbaus liegen. Deshalb stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 18 unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Mehrfamilienhäuser auf.

In der Gemeinde besteht die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an die bereits vorhandene Wohnbebauung im östlichen Bereich der Ortslage Bargeshagen entlang der Hauptstraße an (an die Hauptstraße 46). Der Entwicklung der Gemeinde sowie ihrer Bedeutung für den Stadt-Umland-Raum wird auf diese Weise Rechnung getragen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die bisher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft in Überlagerung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist somit geboten, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung auch mit Erweiterungsflächen in die Tiefe steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Die Eignung dieser Fläche wurde durch die Gemeinde im Rahmen einer Innenbereichs- und Strukturanalyse herausgearbeitet.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht zu erwarten. Diese befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Die Belange der Siedlungsentwicklung, des Immissionsschutzes zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen sind im Planverfahren abschließend zu regeln.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnfunktion in der Gemeinde zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Es besteht die Nachfrage an veränderten Wohnformen in der Gemeinde. Hierbei soll insbesondere die ortsansässige Bevölkerung mit einem Bedarf von seniorengeeignetem Wohnraum versorgt werden. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Ortsentwicklung zu erfüllen.

Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass ein vierarmiger Knoten-

punkt ausreichend ist und ein Kreisverkehr an diesem Standort aus verkehrstechnischer Sicht nicht empfohlen wird. Eine Schalluntersuchung ist entsprechend zu erstellen. Die Schalluntersuchung ist Voraussetzung für Festsetzungen. Innerhalb des Konzeptes ist die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. 7 Häuser je 8 WE mit etwa 56 WE) zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Darüber hinaus sind ca. 22 Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um den Anforderungen an verschiedene Wohnformen gerecht zu werden, werden Flächen für etwa 12 Reihenhäuser vorgesehen.

Der Vorentwurf wurde für das Beteiligungsverfahren gebilligt und die Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange soll nunmehr geführt werden.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse ergeben sich insbesondere aus:

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011),
- Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Fortschreibung des Kapitels 3.2.1 – Stadt-Umland-Raum (Fassung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 17. Dezember 2019)
- Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock, November 2011,
- Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 (Erste Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)).

#### **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. Die Gemeinde wird infrastrukturell dem Grundzentrum Bützow zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Die Gemeinde grenzt an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz an, liegt aber außerhalb dieses Gebietes.

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

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

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes mit verschiedenen Wohnformen und für die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes geschaffen werden. Die Planung dient der Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Bargeshagen. Der geplante Standort ist verkehrlich gut erschlossen.

Nach den Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung bedeutsamer Böden LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** sollen landwirtschaftlich genutzte Böden ab einer Bodenwertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Das Ziel ist auf die Erhaltung der wirtschaftlichen Grundlagen der Landwirtschaft und auf den Klimaschutz gerichtet. Während im südlichen Teil des Plangebietes auf ca. 3,94 ha Ackerwertzahlen zwischen 42 – 49 ausgewiesen sind, betragen im nördlichen und im östlichen Teil des Plangebietes auf einer insgesamt ca. 2,19 ha großen Fläche die Ackerwertzahlen zwischen 52 und 53. Die Inanspruchnahme dieser Flächen mit bedeutsamen Böden ist für die Wohnbauentwicklung und die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung in der Gemeinde erforderlich.

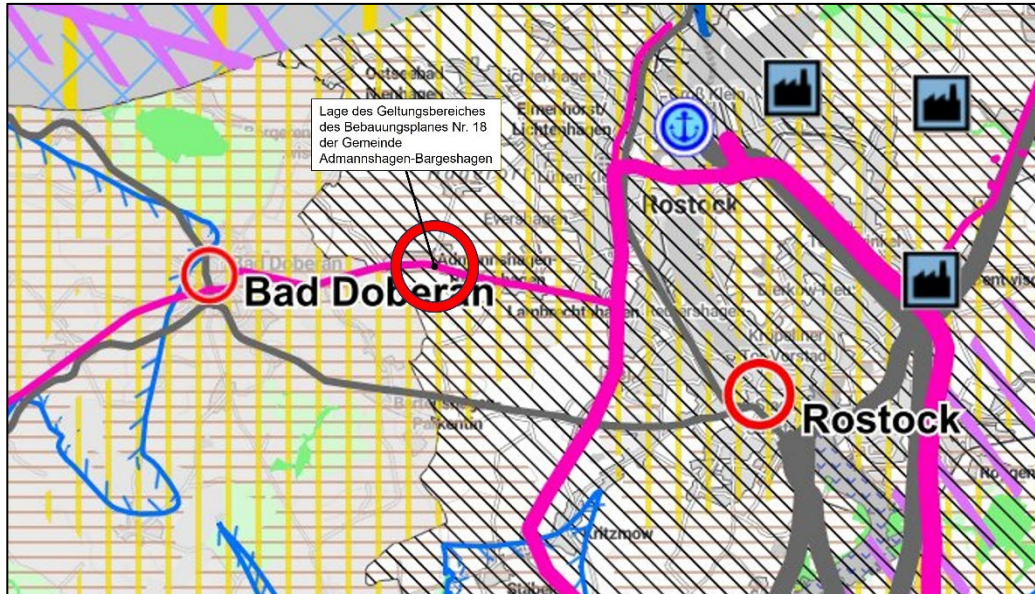


Abb. 7: Darstellung des Plangebietes in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen auf dem Auszug aus dem LEP M-V 2016 (GeoPortal.MV (GAIA-MV), © LAiV M-V, 2026)

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2.(2) auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Raumentwicklungsprogramm Region Rostock 3.1.2 (3) **(Z)**). Die pauschale Beschränkung einer Zunahme des Wohnungsbestandes um höchstens 3 % wurde für den Stadt-Umland-Raum aufgehoben und es wird für den Zeitraum bis 2025 die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018, zugrunde gelegt.

Mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) sind für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 aufgezeigt. Eine grundlegende Neubewertung ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Der Gemeinde steht ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von ca. 47 WE zu. Ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ steht der Gemeinde nicht zu. Die Gemeinde hat der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens gemäß Gemeindevertreterbeschluss zugestimmt.

Für die Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock besteht ergänzend zu den 2018 bereits festgelegten Zuweisungen ein zusätzliches Wohnungsbaukontingent in Höhe von 600 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 zu. Unter Berücksichtigung des bisher gültigen einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssels entfallen von dem Zusatzkontingent nochmals 40 Wohneinheiten auf die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, wodurch ihr Gesamtkontingent bis 2025 nunmehr 87 Wohneinheiten beträgt.

Der letzte Monitoringbericht zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock weist für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen keine konkreten Restwohnbaukapazitäten in Wohneinheiten aus. Die Steuerung der Wohnbauentwicklung erfolgt weiterhin über das Stadt-Umland-Entwicklungsrahmenkonzept und über fallbezogene Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß den raumordnerischen Zielsetzungen der 2. Fortschreibung des RREP Region Rostock (2. Entwurf, Stand September 2025) ist eine begrenzte Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum unter Berücksichtigung des bestehenden Stadt-Umland-Konzeptes bis zu dessen angekündigter Fortschreibung 2026 möglich.

Der Ortsteil Bargeshagen in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Die Entwicklung neuer Bauflächen in dem Siedlungsschwerpunkt Bargeshagen, sofern sie über den festgelegten Bedarf hinaus geht, bedarf der gesonderten Bewertung und Abstimmung gemäß Programmsatz (Z) 4.1 (2), Entwurf REP Region Rostock- zweiter Entwurf zur Neuaufstellung.

Die Entwicklung des Wohnstandortes ist vordringlich auf die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit einer maximalen Kapazität von 56 Wohneinheiten für nachgefragte Wohnungen für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen sowie im Segment des betreuten und Pflegewohnens ausgerichtet. Nachgelagert ist das Ziel, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Standortes für den individuellen Eigenheimbau in verschiedenen Nachfrageformen wie für Einzel- und Doppelhäuser – 22 Einheiten und für Reihenhäuser – 12 Einheiten. Dies gilt als Richtgröße für die gemeindliche Entwicklung. Die Bedarfe wurden abgeleitet. Aus Sicht der Gemeinde kann damit die Zielsetzung für den Stadt-Umland-Raum entsprechend umgesetzt werden und gleichzeitig das Ziel der Gemeinde realisiert werden.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat ihre gemeindlichen Entwicklungspotenziale und Flächenreserven im Rahmen einer Strukturanalyse überprüft. Mit der vorliegenden Strukturanalyse wird dargestellt, dass es sich um eine geeignete Fläche für eine bauliche Entwicklung handelt, die mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Neben der Wohnbauentwicklung besteht das Planungsziel in der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m<sup>2</sup> zur Gewährleistung der verbrauchernahen Grundversorgung in der Gemeinde.

Gemäß Programmsatz 3.1.2 (4) **(G)** RREP MM/R sollen Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock auf der Grundlage des

Einzelhandelskonzeptes, das Bestandteil des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist, abgestimmt werden.

Im Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock vom November 2011 ist der Ortsteil Bargeshagen in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen als Entwicklungsstandort definiert. Eine moderate Betriebserweiterung ist nicht mehr gegeben, da die vorhandenen Standorte in der Gemeinde nicht mehr betrieben werden, sodass auf eine Neuansiedlung orientiert wird. Das Vorhaben direkt an der Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan dient der verbrauchernahen Grundversorgung und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der geplanten Ansiedlung entsprochen. Mit der Realisierung des Vorhabens werden darüber hinaus die Voraussetzungen für ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ verbessert.

In Siedlungsschwerpunkten des Stadt-Umland-Raumes sind großflächige Einzelhandelsvorhaben ausnahmsweise zulässig, soweit sie in einem abgestimmten Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum vorgesehen sind, Programmsatz (Z) 4.3 (6), Entwurf REP Region Rostock- zweiter Entwurf zur Neuaufstellung. Der Ortsteil Bargeshagen ist als Siedlungsschwerpunkt raumordnerisch definiert. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Rostock (Entwurf vom 04.04.2024) wird ein Nahversorgungsstandort südlich der Hauptstraße als Entwicklungspotenzial für die Gemeinde eingeordnet. Die bewertete lokale Kaufkraft weist auf Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung in Admannshagen-Bargeshagen hin. Weitere Einzelhandelseinrichtungen sind in der Gemeinde nicht mehr vorhanden. Ein Lebensmittelladen war lange Zeit in der Gemeinde vorhanden, sodass die Gemeinde zunächst diese stärken wollte und auf Bemühungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers zunächst verzichtet hat. Der geplante Lebensmittelmarkt soll die Nahversorgungsfunktion in der Gemeinde übernehmen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat die Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel an der B 105 in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen in Auftrag gegeben. Gegenstand der Bearbeitung sind auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (Entwurf vom 04.04.2024) Rostock zu untersuchen. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer Potentialanalyse und Standortuntersuchung einen Standort für den Einzelhandel herausgeschält. Ausgeschlossen wurde ein Einzelhandelsstandort innerhalb des Gewerbegebietes, weil er sich in peripherer Lage abseits der Wohnbebauung befinden würde. Der Entwicklungsstandort in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wurde aufgrund einer gesamtheitlichen Betrachtung für das Wohnen inklusive der gewünschten Infrastruktur in der Gemeinde entwickelt. Im Rahmen der Untersuchung zum Einzelhandelskonzept ist folgendes vorgesehen:

- Wettbewerbsanalyse
- Beurteilung des Planvorhabens
- Wirkungsanalyse

mit dem Ergebnis einer abschließenden Bewertung.

Die Gemeinde untersucht damit das Gemeindegebiet und die Auswirkungen auf die Umgebung gesamtheitlich. Zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes ist die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung zwingend erforderlich. Die Gemeinde hatte zunächst den im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhändler un-

terstützt und somit auf die Ansiedlung eines konkurrierenden Einzelhandelsbetriebes/ Discounters – Vollsortimenters verzichtet. Nach Nutzungsaufgabe des Einzelhandelsbetriebes ist es jedoch erforderlich, die Grundversorgung abzusichern. Diese kann nicht über den Shop in der Tankstelle gewährleistet werden.

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

Die durch die Siedlungsachsen bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten (RREP MM/R Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**). Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befinden sich die festgelegte Siedlungsachsen zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen. Die festgelegten Siedlungsachsen werden mit der Planung berücksichtigt

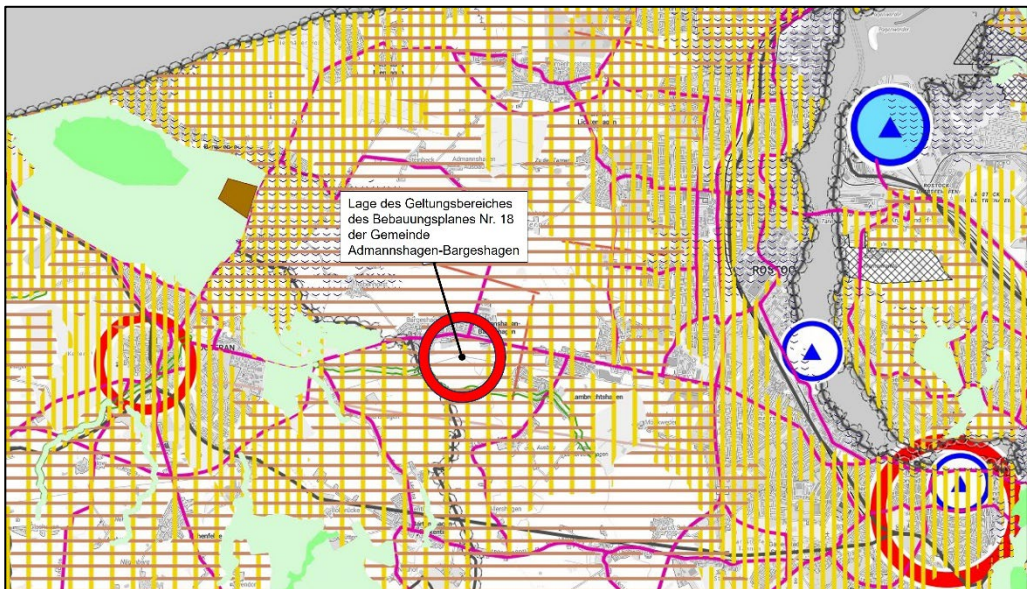


Abb. 8: Darstellung des Plangebietes in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen auf dem Auszug aus dem RREP 2011 (GeoPortal.MV (GAIA-MV), © LAiV M-V, 2026)

### 3.3 Raumordnerische Kurzzusammenfassung und Fazit

Für die Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, Juni 2016) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, LVO M-V vom 22.08.2011) maßgeblich; ergänzend werden die Entwürfe zur Fortschreibung des RREP im Kapitel Stadt-Umland-Raum (Stand Dezember 2019) als sonstige Erfordernisse berücksichtigt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen gehört dem Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Rostock an und liegt auf der Siedlungsachse Rostock – Bad Doberan. Für die Gemeinde besteht ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot (LEP M-V, Z 3.3.3 (2)), wobei Stadt-Umland-Konzepte Grundlage raumbedeutsamer Planungen sind (LEP M-V, Z 3.3.3 (3)-(5)). Bargeshagen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (RREP MM/R, G 3.1.4 (1)) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (RREP MM/R, Kap. 4.6). Bei der Siedlungsflächenentwicklung sind insbesondere der Vorrang

der Innenentwicklung (LEP M-V, Z 4.1 (5)), die Vermeidung von Zersiedlung (LEP M-V, Z 4.1 (6)), die Wohnungsbauentwicklung auf Grundlage abgestimmter Konzepte im Stadt-Umland-Raum (LEP M-V, Z 4.2 (2), Z 4.2 (3)) sowie die Sicherung bedeutsamer Böden (LEP M-V, Z 4.5 (2)) zu beachten. Ergänzend sind die Grundsätze zur Reduzierung der Bauflächeninanspruchnahme (LEP M-V, G 4.1 (1)), zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP M-V, G 4.1 (3)) sowie zur Entwicklung entlang der Siedlungsachsen (RREP MM/R, G 4.1 (4)) zu berücksichtigen.

Hochwertige Böden mit einer Ackerwertzahl  $\geq 50$  liegen im Plangebiet nur in zwei kleineren Bereichen vor. Gemäß dem Ziel des Programmsatzes 4.5 (2) (Z) LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Dem Ziel wird durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 18 entsprochen. Hierbei ist die Zielvorgabe ab einer Flächengröße von  $> 5$  ha zu beachten. Die Flächengröße der Ackerwertzahlen  $\geq 50$  liegt unterhalb von 5 ha bei ca. 2,19 ha und liegt damit unterhalb der Schwelle der Zielvorgabe des LEP M-V.

Die Entwicklung neuer Standorte für den Wohnungsbau ist für die Gemeinde eine maßgebliche städtebauliche Zielsetzung unter Berücksichtigung des positiven Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hierbei geht es nicht vordringlich um Standorte im Segment des individuellen Eigenheimbaus, sondern um Standorte für Mehrfamilienhäuser und Wohnformen des betreuten und Pflegewohnens. Den Bedarf an Wohnungen hat die Gemeinde unter dem Kapitel Begründung der Planungsziele dargelegt und untersetzt.

Die Zielsetzungen für die wohnbauliche Entwicklung werden maßgeblich auf den Ortsteil Bargeshagen gelegt.

Die außerordentlich stark ausgeprägten Nachbarschaften und sozialen Bezüge innerhalb der Gemeinde bedürfen der Sicherung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die vorliegende Planung ist gut geeignet ältere und auch sozial schwächere Menschen durch Wohnraum in der Gemeinde zu halten. Die Gemeinde ist an der Schaffung von behindertengerechtem und barrierefreiem Wohnraum interessiert. Darüber hinaus hat die Gemeinde ein eigenes Engagement, um bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung ihrer Gemeinde zu schaffen. Die Gemeinde möchte ihre Einwohner auch im Alter behalten und die Menschen möchten ebenso in der Gemeinde ihren Lebensabend verbringen. Entscheidend sind hierbei die vorhandenen sozialen Kontakte aufgrund eines vorbildlichen und integrierten Vereinslebens in der Gemeinde.

Für die soziale und gemeinschaftliche Stärke der Gemeinde seien einige Beispiele genannt. Im Sport gibt es die Spielgemeinschaft zwischen der SV Parkentin und dem 1. FC Obotrit im Jugendbereich und im Seniorenbereich. Nach 4 Jahren kann man konsternieren, dass die Fusion erfolgreich war. In der Spielgemeinschaft spielen im Kita Bereich fast 100 Kinder, in den Jugendmannschaften 160 Kinder, in den Männermannschaften 62 und in den Seniorenmannschaften 46 Spieler. 370 fußballbegeisterte Kicker werden von 35 ehrenamtlichen Trainern und Betreuern begleitet.

Der Jugendclub CCB Bargeshagen ist in das Gemeindeleben integriert. Das Angebot des CCB ist sehr breit gefächert. Töpfern, Beachtennis, Tonstudio, Computerkabinett, Tischfußball und es besteht guten Kontakt zur Schule in Rethwisch, wo zusätzliche Angebote bestehen. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat insgesamt 109 Mitglieder und ist

um jeden Kameraden bemüht. Mit der Fertigstellung der Kulturscheune wurde der Kulturverein Admannshagen-Bargeshagen gegründet. Der Verein bietet ein sehr vielschichtiges Programm für jede Altersgruppe und insbesondere Veranstaltungen im Seniorenbereich an.

Mit der vorliegenden Planung ist die Gewährleistung einer verbrauchernahen Grundversorgung durch die Vorbereitung eines Einzelhandelsstandortes im Ortsteil Bargeshagen zu bewerten. Durch die direkte Anbindung des Einzelhandelsbetriebes an einer Hauptverkehrsachse ist dieser nicht nur günstig angebunden, sondern dient der Abschirmung der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm. Für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes an einem Entwicklungsstandort im Ortsteil Bargeshagen kann unter Berücksichtigung der Festlegungen für den Stadt-Umland-Raum Rostock kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die verbrauchernahe Grundversorgung ist in der Bewertung der Entwicklung der Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt zu berücksichtigen. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen legt Wert auf die Ansiedlung eines Vollsortimenters für eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung für die Bewohner des Gemeindegebietes, der zudem auch fußläufig für die Bevölkerung aus dem Ortsteil Bargeshagen erreichbar ist.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes um 4,8 ha im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet stellt einen gewerblichen Gesamtstandort von ca. 30 ha dar und wird aus Sicht der Gemeinde als sonstiges bedeutsames Gewerbegebiet im Stadt-Umland-Raum betrachtet.

Für die gemeindliche Entwicklung werden im Ortsteil Bargeshagen südlich der B 105 Flächen im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen. Die Planungsziele werden auf gemeindeeigenen Flächen realisiert, sodass eine sozialverträgliche Wohnbauentwicklung erfolgen kann. Zur Sicherung und Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele bittet die Gemeinde in diesem Fall um eine Einzelfallbewertung entsprechend Leitlinie 1 Ziffer 1.3 Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 unter Beachtung des zusätzlichen Entwicklungsrahmens für den Zeitraum von 2023 bis 2025. Daraus ergibt sich ein Gesamtkontingent von 87 Wohneinheiten. Dieses Gesamtkontingent möchte die Gemeinde entwickeln. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes werden die Kapazitäten entsprechend dargestellt und begründet.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft in Überlagerung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist somit geboten, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung auch mit Erweiterungs-

flächen in die Tiefe steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

### **3.5 Landschaftsplan**

Es liegt kein beschlossener Landschaftsplan vor.

## **4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ortsteils Bargeshagen südlich der Bundesstraße 105. Der Ortsteil Bargeshagen ist der Hauptort der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich derzeit nach § 35 BauGB. Die vorhandene Umgebungsbebauung lässt sich nördlich des Plangebietes entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 als Mischgebiet einordnen. Die östlich angrenzende Bebauung wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Vorprägung durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen als Mischgebiet eingeordnet. Westlich grenzen direkt Grünflächen und bestockte Flächen an bevor die Bebauung der Ortslage mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen sowie Flächen mit Kleingartennutzung weitergeführt wird.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

### **4.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet befindet sich südlich der B 105. Innerhalb des Plangebietes sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft und als Intensivgrünland genutzte Flächen vorhanden, die für die Umsetzung des Planvorhabens vorgesehen sind. Einzelne Windschutzpflanzungen befinden sich auf der Fläche. Die Windschutzpflanzungen haben sich in den 1990iger Jahren entwickelt. Sie sind nach Aufgabe der bis dahin überprägten landwirtschaftlichen Nutzung entstanden. Sie waren zum Teil Begrenzung der Christbaumpflanzung oder sind randlich aufgrund der Aufgabe von Nutzungen entstanden. Das Vorhaben ist umgeben von anthropogen geprägten Nutzungen. Im Norden ist die Bundesstraße B 105 begrenzend. Im Osten befinden sich im nördlichen Bereich bebaute Flächen, daran schließen sich die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens mit ihrer Zufahrt an. Südlich an das Regenwasserrückhaltebecken schließen sich dann Intensivgrünlandflächen auf Moorstandorten und Intensivgrünlandflächen auf Mineralstandorten an. Dies zieht sich südlich des Plangebietes fort. Die Wirkzonen des Vorhabens berühren diese Flächen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Christbaumplantage und es schließen sich Flächen für die Landwirtschaft und Grünlandflächen an. Straßenbegleitend sind Gehölzreihen und Baumreihen vorhanden. Vom Planvorhaben sind keine § 20-Biotop betroffen, auch nicht im Wirkungsbereich. Ein ursprünglich bekanntgegebenes § 20-Biotop ist auf der Fläche nicht mehr zu verzeichnen. Die Biotoptypenkartierung ist Bestandteil des Umweltberichtes. Auf eine gesonderte Auflistung wird verzichtet. Es kommt somit zu Beeinträchtigungen durch Funktionsverlust durch

Inanspruchnahme der Flächen und zu Eingriffen durch Versiegelung und Überbauung.

#### **4.3 Städtebaulicher Bestand**

Die städtebauliche Situation am Standort wird geprägt durch die Lage an der B 105 und die damit vorhandenen Auswirkungen.

Die B 105 ist eine der Hauptverkehrsstraßen im Norden von Mecklenburg-Vorpommern und verbindet das Oberzentrum Rostock mit dem Mittelzentrum Bad Doberan. Straßenbegleitend ist im Bereich des Planvorhabens südlich der B 105 keine Bebauung vorhanden. Östlich und westlich des Planvorhabens schließt sich Bebauung, die sich straßenbegleitend oder auch in der Tiefe entwickelt hat, an. Das Gewerbegebiet von Bargeshagen befindet sich nordöstlich und nördlich der B 105. Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung auf das Planvorhaben sind nicht zu befürchten, zumal bereits empfindliche Nutzungen unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzen.

Somit sind aus immissionsschutzrechtlicher Bewertung die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms zu bewerten und zu berücksichtigen. Westlich des Plangebietes schließt sich der Betrieb der Gartenerzeugung für Weihnachtsbaumkulturen an. Von dem Betrieb der Gartenerzeugung gehen keine Auswirkungen auf das Plangebiet aus. Die mit der Bewirtschaftung der Fläche verbundenen Auswirkungen werden als marginal bewertet.

Für die Entwicklung der Fläche spricht, dass es sich um eine Arrondierung der Bebauung an der B 105 handelt. Nördlich der B 105 sind die Flächen kompakt entwickelt worden. Im Rahmen einer Innenbereichsanalyse und Standortuntersuchung hat die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für Bargeshagen

- die nördlich der Ortslage befindlichen Flächen,
- die südlich der B 105 befindlichen Flächen und
- die Flächen in der zentralen Ortslage

auf ihre Eignung für eine weitere bauliche Nutzung geprüft und untersucht. Dabei hat sich herausgeschält, dass eine weitere bauliche Entwicklung im Norden zur Umsetzung der Zielsetzungen der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen nicht geeignet ist.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 18 überplante Fläche im Südosten der Ortslage Bargeshagen bietet sich an, siehe hierzu die Standortuntersuchung und Innenbereichsanalyse, weil hiermit eine Arrondierung der Ortslage möglich ist. Die verkehrliche Anbindung ist derzeit nicht gegeben, lässt sich jedoch durch Herstellung einer Verkehrsanbindung an die B 105 als vierarmiger Knotenpunkt realisieren. Im zentralen Bereich der Ortslage bieten sich keine Flächen mehr an, die für die Umsetzung des wohnbaulichen Konzeptes geeignet sind. Hier sind lediglich einzelne Verdichtungen möglich. Darüber hinaus ist die Bewahrung des Grünzuges beabsichtigt.

#### **4.4 Verkehr und Ver- und Entsorgung**

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind verkehrlich über die B 105 erreichbar.

In Bezug auf die Anforderungen der Ver- und Entsorgung ist die Ortslage Bargeshagen mit den erforderlichen Medien erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Kühlung mit Sitz in Bad Doberan. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Kühlung.

Die Oberflächenwasserableitung erfolgt in der Ortslage Bargeshagen über ein leistungsfähiges System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in

der Ortslage. Östlich an das Plangebiet grenzt das Regenwasserrückhaltebecken des Gewerbegebietes an. Der Brandschutz kann über Entnahme aus dem Trinkwassernetz und aus dem Regenwasserrückhaltebecken gesichert werden. Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH realisiert. Die Gasversorgung wird im Bedarfsfall über die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Unabhängig davon sind Systeme zur regenerativen Energieerzeugung maßgeblich vorgesehen. Die Telekommunikation wird über das Netz der Deutschen Telekom gesichert. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den Vorschriften des Landkreises Rostock.

## **5. Planungsziele und Planfestsetzungen**

### **5.1 Planungsalternativen**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat Bedarf zur Bereitstellung an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und zur Schaffung von Wohnformen für individuelle Ausbaumöglichkeiten in Form von Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist hier maßgeblich vorgesehen. In der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist der Hauptentwicklungsort für das Wohnen Bargeshagen. Zur Entwicklung des Standortes wurden Flächen in der Ortslage und am Rand der Ortslage für mögliche Entwicklungen untersucht. Für den Bereich südlich der Ortslage war bereits 2016 ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden, 2019 und 2020 sind die Planungsziele im Rahmen einer Planungsanzeige abgestimmt worden. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen in der Gemeinde und in der Region sowie unter Beachtung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung wurde nun eine Innenbereichsanalyse und Standortuntersuchung durchgeführt. Diese wird als Anlage beigefügt. Bestandteil dieser Plandokumentation ist eine Übersicht der Teilbereiche mit den Alternativflächen. Die Standortalternativenuntersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen benötigt zur Ortsentwicklung zusätzliche Flächenangebote, um die Bedarfe an Wohnentwicklung zu sichern. Im Zuge des generationsverbundenen Wohnens und der demografischen Entwicklung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auch mit Anteilen an betreuten Wohnformen und Pflegewohnformen gewünscht und erforderlich. Dies ist maßgeblich für die einheimische Bevölkerung vorgesehen. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungsabsichten werden generationsübergreifend Grundstücke für die Nutzung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern und individuellem Wohnungsbau frei. Somit ist ein fließender generationsübergreifender Übergang von Wohnformen gegeben. Der Anteil an zusätzlicher Bebauung individueller Wohnformen wird somit reduziert und minimiert. Gleichwohl besteht auch weiterhin für Bedarfsgruppen das Ziel, entsprechenden Wohnraum bereitzustellen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat für die Bereiche innerhalb der Ortslage Bargeshagen untersucht. Es handelt sich hier um den maßgeblichen Bereich der Wohnentwicklung. Die Untersuchungsstandorte sind in der Übersicht dargestellt. Aus der Standortuntersuchung und Innenbereichsanalyse wird die Karte 2, die die Zielsetzungen gemäß Flächennutzungsplan darstellt eingefügt. Daraus sind die 3 untersuchten Teilflächen mit den unterschiedlichen Teilbereichen 1 bis 17 ersichtlich. Eingefügt wird aus der Innenbereichsanalyse die Karte zur Ermittlung potentiell geeigneter Wohnbauflächen nach den von der

Gemeinde gewählten Kriterien. Grundlage ist die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung, zuletzt im Januar 2026. In einem gesonderten Dokument wird die Strukturanalyse und Variantenuntersuchung umfänglich dargestellt. Im Ergebnis wird die Entwicklung im südlichen Teil der Gemeinde, südlich der B 105 favorisiert. Entgegen ursprünglicher Darstellungen ist der Verbleib der Gartenflächen, die auch im Gemeindegebiet eine Bedeutung haben, vorgesehen. Das gesonderte Dokument wird der Verfahrensdokumentation beigelegt.

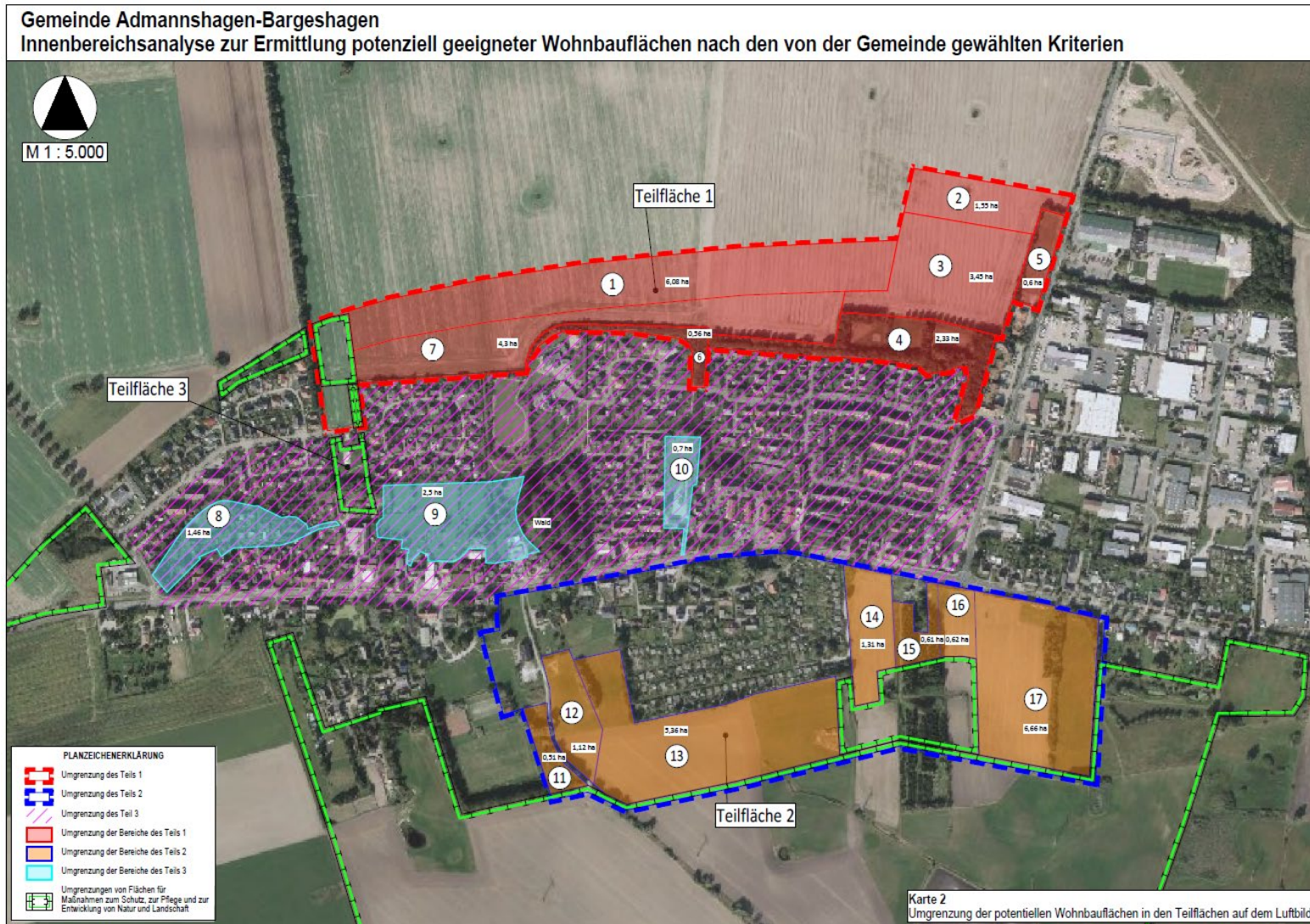


Abb. 9: Karte 2 der Innenbereichsanalyse zur Ermittlung potentiell geeigneter Wohnbauflächen nach dem von der Gemeinde gewählten Kriterien

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen benötigt zur Ortsentwicklung zusätzliche Flächenangebote, um die Bedarfe an Wohnentwicklung zu sichern. Im Zuge des generationsverbundenen Wohnens und der demografischen Entwicklung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auch mit Anteilen an betreuten Wohnformen und Pflegewohnformen gewünscht und erforderlich. Dies ist maßgeblich für die einheimische Bevölkerung vorgesehen. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungsabsichten werden generationsübergreifend Grundstücke für die Nutzung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern und individuellem Wohnungsbau frei. Somit ist ein fließender generationsübergreifender Übergang von Wohnformen gegeben. Der Anteil an einer erforderlichen Fläche für zusätzlicher Bebauung individueller Wohnformen wird somit reduziert und minimiert. Gleichwohl besteht auch weiterhin für Bedarfsgruppen das Ziel, entsprechenden Wohnraum bereitzustellen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat für die Bereiche innerhalb der Ortslage Bargeshagen untersucht. Es handelt sich hier um den maßgeblichen Bereich der Wohnentwicklung. Die anderen Ortsteile sind im Wesentlichen gut entwickelt und die Bedarfe können durch Nutzung von Innenbereichsflächen abgedeckt werden. Potenziale bestehen noch im Ortsteil Admannshagen.

Für die Teilfläche 1 nördlich in der Ortslage, die Teilfläche 2 südlich in der Ortslage und die Teilfläche 3 im zentralen Ortsbereich wurden verschiedene Bereiche geprüft und auf ihre Eignung für die Wohnbebauung hin untersucht. Bereiche am nördlichen Rand scheiden unter Berücksichtigung der Bewertung der Teilfläche aus. Der Erhaltung des unbebauten Übergangsraumes in der nördlichen Agrarstruktur wird Vorrang gegenüber einer Bebauung eingeräumt. Dieser Vorrang ist auch unter Bewahrung des Ziels der Raumordnung und Landesplanung zur Errichtung und Entwicklung von Windenergieanlagen zwischen Admannshagen und Bargeshagen erforderlich. Zudem ist es eine Zäsur zwischen den Ortslagen. Teilweise sind im nördlichen Bereich der Ortslage Bargeshagen bereits verfestigte Grünflächen mit Bepflanzungen als Ortsrandstruktur vorhanden, die als solche auch entsprechend gesichert werden sollen. Eine weitergehende Entwicklung in die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht empfehlenswert.

Für die Teilfläche Süd, Teilfläche 2, ist die Arrondierung der Ortslage geeignet. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat die Untersuchung durchgeführt, um darzustellen, warum aus ihrer Sicht die bauliche Entwicklung südlich der B 105 vorrangig zu verfolgen ist. Eine Fortentwicklung im Norden würde die bisher abgerundete bauliche und grünordnerische Entwicklung konterkarieren. Zudem würde ein Spannungsfeld zu den nördlich vorhandenen Windenergieanlagen verschärft. Deshalb orientiert sich die Gemeinde maßgeblich auf eine Arrondierung südlich der B 105; zumal Entwicklungen in der inneren Ortslage den erforderlichen Bedarf nicht abdecken können. Hier werden zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock die Auffassungen unterschiedlich vertreten. Während in der Teilfläche 1 eine Fortentwicklung nur durch gravierende Änderung der verfestigten städtebaulichen Strukturen möglich

ist, ist aus Sicht der Gemeinde südlich der B 105 eine ergänzende Bebauung, gleichwohl sie südlich der B 105 entsteht, eher realisierbar und eher ortsbildprägend. Eine Arrondierung der Ortslage südlich der B 105 würde erfolgen. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann über die Verlängerung des Admannshäger Dammes und eine zusätzliche Anbindung an die B 105 geschaffen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist dieser Bereich vorzugsweise geeignet für eine Wohnbebauung. Deshalb soll insbesondere die Teilfläche 17, die auch direkt an die B 105 angrenzt, für die Wohnentwicklung vorzugsweise genutzt werden. Die

Teilfläche 13 ist ggf. für zukünftigen und längerfristigen Bedarf vorgesehen. Die mittig gelegenen Flächen 14, 15 und 16 wären entsprechende Arrondierungsflächen. Die Bereiche 11 und 12 sind ohnehin für Freizeit und Sportinfrastruktur vorgesehen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen mit der Teilfläche 3 die innerörtlichen Teilbereiche 8, 9 und 10 untersucht. Es handelt sich hier maßgeblich um Grünflächen, die als Gliederungsgrün festgelegt sind. (In einem Teil handelt es sich um einen Feldblock, der als solcher nicht nutzbar ist.) Das Gliederungsgrün soll wie bisher in wirksamen Flächennutzungsplan erhalten werden. An dieser Zielsetzung soll auch weiterhin festgehalten werden. Der innerörtliche Grünzug soll erhalten und gesichert werden und bildet ein gliederndes und verbindendes Element zwischen der historischen Ortslage und den neuen Baugebieten. Die in den vergangenen Jahren herausgebildete und entwickelte Struktur aus Baugebieten und Grünflächen soll durch zusätzliche Verkehrsstrassen nicht gestört werden. Die Gemeinde gelangte somit zu der Auffassung, dass die Entwicklung der Flächen südlich der B 105 auf dem Teilbereich 17 vorrangig zu verfolgen ist.

Die Ortslagen der Gemeinde sind durch ein umfassendes Rad- und Wanderwegenetz miteinander verbunden. Dieses Rad- und Wanderwegenetz soll auch durch die Teilfläche 3 mit dem innerörtlichen Grünnetz in Bargeshagen geführt werden.

Hinsichtlich der Wohnbedarfsentwicklung ist durch die Gemeinde nach eigener Aufnahme belegt, dass dringend Bedarf an Wohnungen für betreutes Wohnen und Pflegewohnen besteht.

Die Ergebnisse der Innenbereichs- und Strukturanalyse zur wohnbaulichen und grünordnerischen Entwicklung in Bargeshagen dienen als Grundlage für die Begründung der Planziele für den B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat diese Innenbereichs- und Strukturanalyse für den Ortsteil Bargeshagen als Selbstbenutzungsinstrument beschlossen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen entwickelt den Standort südlich der B 105. Eine Zerschneidung durch die B 105 wird nicht gesehen, zumal die maßgeblichen Einrichtungen der Infrastruktur wie Kindergarten, Gemeindebüro, Sport- und Freizeitflächen, Kulturscheune, medizinische Versorgung südlich der B 105 vorhanden sind. Über ein leistungsfähiges Geh- und Radwegenetz soll hier die leistungsfähige Nutzung gesichert werden.

## **5.2 Begründung der Planungsziele**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sieht das Erfordernis einer wohnortnahen Grundversorgung. Die Versorgung soll über einen Vollsortimenter erfolgen. Die Ausführungen hierzu finden sich unter dem Gliederungspunkt 2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm. Unter diesem Gliederungspunkt finden sich auch die Anforderungen an die Wohnbebauung in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen.

Die Wohnbedarfe in der Gemeinde ergeben sich aus dem erhöhten Bedarf an Wohnungen für das betreute Wohnen. Der Anteil an Pflegewohnen ist überörtlich abzudecken oder durch ambulante Pflege im Rahmen betreuter Wohneinrichtungen.

Darüber hinaus entsteht Wohnbedarf aufgrund der Dynamik und der Lebenszyklen. Derzeit in Ein- oder Zweifamilienhäusern lebende Einwohner wünschen

den Verbleib in der Gemeinde aufgrund der sozialen Identität. Für diese Menschen und für diese Einwohner sollen Bedarfe innerhalb der Mehrfamilienhäuser, die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden, vorgesehen werden.

Des Weiteren besteht Bedarf zur Schaffung von Wohnraum in Einzel- und/ oder Doppelhäusern in Formen des individuellen Wohnungsbaus. Dieser soll auf Flächen der Gemeinde auch bereitgestellt werden. Dieser Bedarf ergibt sich maßgeblich aus den Anforderungen zur Ansiedlung innerhalb des funktionierenden Gewerbegebietes Bargeshagen.

Die Zielsetzungen der Gemeinde bestehen darin, maßgeblich auf im Eigentum befindlichen Flächen Eigentumsbildungen für private Absicherung der Einwohner zu verfolgen und Mehrfamilienhäuser für die Gemeinde im eigenen Bestand zu entwickeln. Darüber hinaus ist auch beabsichtigt, Träger für Wohneinrichtungen einzubeziehen, um hier Wohneigentum im Rahmen des betreuten Wohnens vorzubereiten.

Der überwiegende Anteil an Bebauung soll in Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Die Gemeinde geht insgesamt von einer Kapazität von

- etwa 56 WE als Wohnungen,
- 22 Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- und/ oder Doppelhäusern und
- 12 Reihenhäusern,

somit von einer Kapazität von 90 Wohneinheiten aus. Dies deckt sich insbesondere mit dem absehbaren Bedarf zur Bereitstellung von Wohnungen aus der Gemeinde selbst. Zudem werden durch die „Wanderungen“ innerhalb der verschiedenen Wohnbedarfe der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen selbst Kapazitäten im Rahmen der Nutzung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern des Bestandes frei. Da dennoch erwartungsgemäß ein geringer Bedarf an der Bereitstellung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern besteht, ist die Gemeinde daran interessiert, diesen Bedarf innerhalb des Gemeindegebietes entsprechend abzubilden. In den anderen Ortsteilen der Gemeinde bietet sich diese Möglichkeit nicht.

Im Rahmen der Strukturanalyse und Prognosen 2040 für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, erstellt durch Wimes-Stadt- und Regionalentwicklung, Barnsdorfer Weg 6, 18057 Rostock, im Januar 2026 im Auftrage des Landkreises Rostock, Amt für Kreisentwicklung werden Vorgaben für die Entwicklung der Gemeinde zusammengestellt.

Im Rahmen dieser Empfehlungen wird unter Berücksichtigung der Annahme, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,11 Personen im Jahr 2040 sinkt, die Ermittlung der zukünftigen Bedarfe abgeleitet. Derzeit sind noch größere Haushalte typisch. Die geringeren Haushaltsgrößen sollen als Beurteilungsgrundlage für die Entwicklung genutzt werden.

Danach ergibt sich aus den überschlägigen Bewertungen ein Bedarf für die Wohnungsnachfrage von 50 neuen Wohnungen. Dabei wurde unterstellt, dass seit dem Jahr 2012 die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,12 Personen je Haushalt gesunken ist. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Reduzierung um nur 0,08 Personen je Haushalt bis 2040 als realistisch durch die Gutachter bewertet. Unterstellt wird ein verstärkter Zuzug von Familien mit Kindern. Dies ist für die Ortslagen in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen typisch. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist eine sehr prosperierende Gemeinde.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat derzeit und aktuell vorliegend die Bedarfe für Wohnungen im Gemeindegebiet erfasst. Die Gemeinde hat selbst ein Mehrgenerationenhaus errichtet und im Bestand vorhanden. Zusätzlicher Bedarf ergibt sich mit Stand Januar 2026 für Wohnungen. Für den Bedarf an Wohnungen ist eine mannigfaltige Bewertung notwendig. Der Wohnungskreislauf spielt dabei eine Rolle. Bewohner von Einzel- und Doppelhäusern werden zukünftig die Bewohner von Mehrfamilienhäusern. Dies ist ein Ergebnis der Abfrage.

Der Eigenbedarf ist als Grundlage zu werten. Zusätzlicher Bedarf ergibt sich aus den angesiedelten Industrie- und Gewerbeunternehmen, die ggf. für ihre Arbeitskräfte Wohnraum schaffen. Die gewerbliche und industrielle Entwicklung hat sich sehr vorteilig dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde sind derzeit 32 Wohnungsanträge für 3- oder 4-Raumwohnungen vorhanden. Darüber hinaus sind 11 Anträge auf Wohnraum im altersgerechten und betreuten Wohnen vorhanden. Dieser Bedarf ist stetig steigend. Die Bedarfsanalyse wird seit 2025 geführt. Es wird eine Dokumentation im Rahmen des Dorfboten, das ist die Gemeindezeitung, geführt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bereits jetzt der Bedarf an 43 Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes besteht.

Dem gegenüber stehen 19 Anträge für Grundstücke mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhausgrundstücken. Wenn man zugrunde legt, dass dieser Bedarf durch ggf. freiwerdende Einzel- und Doppelhäuser abgedeckt werden kann, ist hier kein zusätzlicher Bedarf zu erkennen. Dies wird jedoch durch die Gemeinde weiterhin betrachtet und bewertet.

Insofern erachtet es die Gemeinde aufgrund ihrer eigenen Bewertung und Prognose für den Bedarf von 43 Wohnungen und 19 Einzel- und Doppelhausgrundstücken und/ auch unter Berücksichtigung der Studie zur Wohnbedarfsentwicklung als angemessen, das Plangebiet entsprechend der Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet für den B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen um einen Vorzugsstandort, der für die städtebauliche Entwicklung gut geeignet ist.

### **5.3 Planfestsetzungen**

Die Planfestsetzungen werden im Text-Teil B getroffen. Neben planungsrechtlichen Festsetzungen, die die bauliche Nutzung und Regelung betreffen, werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Darüber hinaus werden allgemeine und grundsätzliche Ziele für örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen im Text-Teil B werden auch Vorgaben für Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale und sonstige Hinweise aufgenommen und berücksichtigt.

Die Anforderungen an textliche Festsetzungen werden im weiteren Planaufstellungsverfahren ergänzt. Dies betrifft insbesondere Anforderungen an den Immissionsschutz und die Nachweise zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes. Für den Einzelhandelsstandort orientiert die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen darauf, dass ein Vollsortimenter etabliert wird. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde für die Versorgung der Bevölkerung in der Ortslage. Fußläufige Erreichbarkeit soll für die Anwohner in der Ortslage Bargeshagen gegeben sein. Die Versorgung mit einem Vollsortimenter wird auch aus Nachhaltigkeitsgründen und Umweltverträglichkeitsgesichtspunkten gegenüber

einer Nutzung als Discounter favorisiert und ist die Zielsetzung. Es geht hier um die Erfüllung qualitativer Anforderungen. Es geht hier um die Erfüllung qualitativer Anforderungen für die Einwohner im Ortsteil Bargeshagen und für die Einwohner in den Ortsteilen der Gemeinde. Fahrwege sollen minimiert werden.

### **5.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen für die Entwicklung des Vollsortimenters werden durch die Vorgaben und textlichen Festsetzungen im Text-Teil B für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt. Die Vorgaben für die Regelung der Hauptnutzung des Wohnens werden im Text-Teil B gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO getroffen. Weitergehende Anforderungen und Einschränkungen erfolgen mit dem Ziel die Art der baulichen Nutzung dem Dauerwohnen zu widmen.

### **5.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im Ort vorhandenen Spektren und Vorgaben. Die bauliche Nutzung ist unter Verwendung von traditionellen Gebäuden mit Steildächern vorgesehen. Die Anwendung von Dächern als Staffelgeschoss wird überprüft. Dies ist eine moderne Bauform, die sich auch aus Nachhaltigkeits- und energetischen Gesichtspunkten durchsetzt. Unter Wahrung des Ortsbildes wird derzeit jedoch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einem Steildach für die Wohnbebauung favorisiert. Die Errichtung des Vollsortimenters wird unter den derzeit üblichen Kriterien vorgegeben. Eine Ergänzung durch weitere Infrastrukturen z.B. im Obergeschoss ist durchaus vorstellbar.

Vorgaben für die bauliche Nutzung und die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an dem im Ort vorhandenen Spektrum. Als Bezugspunkte sollen maßgeblich die Höhenpunkte im Gelände entsprechend genutzt werden.

Zusätzlich werden Festsetzungen derart getroffen, dass insbesondere im WA1-Gebiet nur Wohngebäude, die im 1. Vollgeschoss barrierefreie Wohnungen vorsehen, zulässig sind. Hier wird auf das altersgerechte Wohnen hingewirkt.

### **5.3.3 Sonstige Festsetzungen**

Die Anforderungen an die Bauweise werden im Planverfahren geregelt. Für das sonstige Sondergebiet Einzelhandel gilt die abweichende Bauweise; ansonsten die offene Bauweise.

Für die Grundstücke gilt in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, dass diese durch Garagen und überdachte Stellplätze nicht überschritten werden darf.

Für Garagen und Stellplätze gilt, dass diese zur Wahrung eines Vorgartenbereiches zwischen der Straße und der straßenbegleitenden Baugrenze unzulässig sind. Damit soll ein Vorgartenbereich gewahrt werden und eine Wohngebietsatmosphäre gewährleistet werden.

Die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser sind zu nutzen. Im Planverfahren wird die Anforderung an die Wasserhaushaltsbilanz zu erfüllen sein. Die Einleitung von nicht versickerbarem und nicht für die Verdunstung vorgesehenem Regenwasser ist im östlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Zur Wahrung der natürlichen Geländesituation sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Diese sind lediglich zulässig im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens.

Zur Absicherung der Ver- und Entsorgung sind im weiteren Planverfahren zur Sicherung von Trassen ggf. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorzusehen. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden für eine grundstücksbezogene Umfahrt innerhalb des WA1-Gebietes bereits berücksichtigt sowie für die Zufahrt von einzelnen Grundstücken.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben sich zukünftig aufgrund von gutachterlichen Anforderungen. Hier werden die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der B 105 und ggf. Anforderungen zum Schutz vor Gewerbelärm zu berücksichtigen sein.

## **6. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die grünordnerische Gestaltung des Gebietes ist unter Berücksichtigung und Bewahrung der straßenbegleitenden Gehölze an der B 105, die innerhalb von Gehölzflächen vorhanden sind, vorgesehen. Eine weitere Überprüfung zur Erhaltung von Gehölzbeständen innerhalb des Plangebietes ist auf den Baugebieten und im Bereich der Stellplätze im Weiteren vorgesehen. Hier soll auch überprüft werden, inwiefern einzelne der Gehölze der Windschutzpflanzung im WA1-Gebiet erhalten werden können. Das Grundkonzept der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes soll aufrechterhalten werden, zumal es sich bei den Pflanzflächen um sukzessiv entwickelte Flächen, die sich aus Einfriedungen entwickelt haben, handelt. Ursprüngliche Anpflanzungen an der Einfriedung haben sich zu einer Windschutzpflanzung auf der Fläche entwickelt. Die im Rahmen der Realisierung der Planung entstehenden Eingriffe sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Im Rahmen der Abwägung wird entschieden, welche der Bäume und Baumgruppen der vorhandenen Windschutzpflanzung ggf. zu erhalten sind. Ein Ansatz ist, diejenigen Bäume, die für den Fall der Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses geschützt wären, zu erhalten. Eine weitere detailliertere Betrachtung zur Erhaltung von einzelnen Gehölzen der Windschutzpflanzung erfolgt im Rahmen des Grünordnungskonzeptes in der Entwurfsphase. Innerhalb des Plangebietes sind Kommunikationsbereiche, Wege für das Durchwandern und Rundwanderwege vorgesehen. Eine Durchgrünung des Mehrfamilienhausgebietes ist beabsichtigt.

### **6.1 Grünflächen**

Innerhalb des Gebietes sind derzeit privat genutzte Flächen im nördlichen Plangebiet vorgesehen. Unter Wahrung der Gehölzbestände sind hier Flächen als Schutzpflanzungen vorgesehen. Im westlichen Bereich des Gebietes ist eine Fläche für Aufenthaltsfunktion und einen Spielplatz zu berücksichtigen. Im südlichen Plangebiet werden private Grünflächen, die als Wiesennutzung vorzuhalten sind und den Übergang zur Landschaft darstellen, vorgesehen und werden entsprechend festgesetzt.

## **6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Als Maßnahmen im Sinne und zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Bodenschutz vorgesehen. Hier wird geregelt, dass flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten sowie Steinbeete auszuschließen sind. Auch Kunstrasen ist auszuschließen. Es wird auf eine natürliche Ausgestaltung mit möglichst wenig Versiegelung und die Rasenansaat sowie Herstellung flächiger Gehölzflächen orientiert.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen vorzusehen. Einzelne Verbindungselemente werden aus Kupfer und verzinkten Materialien hergestellt werden.

Auf den Baugrundstücken der verschiedenen Baugebiete soll das Oberflächenwasser und Niederschlagswasser maßgeblich auf den Grundstücken versickert oder verdunstet werden. Nur der zwingend erforderliche Umfang an Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Hierfür bietet sich das Regenwasserrückhaltebecken an.

## **6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die Anpflanzungen im Gebiet sind standortheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden. Eine Pflanzliste ist Gegenstand des Text-Teil B der Festsetzungen.

## **6.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im weiteren Planverfahren wird der Erhalt von Gehölzen aus der Windschutzpflanzung überprüft. Gehölze aus der Windschutzpflanzung sollen ggf. in das Plankonzept mit integriert werden.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet werden die örtlichen Bauvorschriften auf ein Mindestmaß reduziert. Es werden Vorgaben für die Ausgestaltung von Dächern getroffen. Dabei ist etabliert, dass PV- und Solaranlagen auf Dächern zulässig und ausdrücklich gewünscht sind, um eine ausgeglichene Energiebilanz zu erwirken.

Weitere Vorgaben für die Nachhaltigkeit der Energieerzeugung im Zusammenhang mit baugestalterischen Festsetzungen werden nicht getroffen.

Zur Wahrung des Orts- und Gestaltbildes werden Vorgaben für die Standorte von Abfallbehältern und für Einfriedungen getroffen. Hierfür wird zwischen straßenbegleitenden Einfriedungen und seitlichen bzw. rückwärtigen Einfriedungen differenziert.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Der Ortsteil Bargeshagen der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich unmittelbar an der B 105. Die B 105 ist eine der leistungsfähigsten Verkehrsstrassen im Norden von Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat im Zusammenhang mit der Lärminderungs-

planung darauf orientiert, dass ein Ausbau des Knotenpunktes so erfolgt, dass die Leistungsfähigkeit durch Herstellung eines entsprechenden Linksabbiegers aus Bad Doberan kommend wesentlich verbessert wird.

Unter Berücksichtigung des Planungsansatzes, das Plangebiet unmittelbar von der B 105 anzubinden, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Mit der verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Leistungsfähigkeitsnachweis erbracht, dass ein vierarmiger Knotenpunkt geeignet ist, das Gebiet zu erschließen. Als Quelle dient das Gutachten der Bernard Gruppe ZT GmbH vom Mai 2023.<sup>1</sup> Der Auszug aus dem Gutachten wird entsprechend beigefügt.

### **„FAZIT**

Für die geplante Gebietserweiterung südlich der B105 (gegenüber des Admannshäger Damms) in Bargeshagen wurde im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens die zu erwartende Verkehrsbelastung für die nachmittägliche Spitzenstunde (Prognose 2035) ermittelt.

Entsprechend der Planung erhält der zu untersuchende Knotenpunkt „B105 / Admannshäger Damm “ einen zusätzlichen vierten Knotenarm zur Erschließung des Planungsgebietes. Die neue Knotengeometrie (zusätzlicher vierten Knotenarm, neue Spuren und Aufteilung) bedingt die Überarbeitung und Anpassung der verkehrstechnischen Unterlagen hinsichtlich Ausrüstung, Zwischenzeiten, Ablauf der Steuerungsphasen und Signalzeitenpläne.

Auf diesen Grundlagen wurde an dem Knotenpunkt „B105 / Admannshäger Damm “ die Leistungsfähigkeit nach HBS ermittelt.

Die untersuchte LSA „B105 / Admannshäger Damm “ ist in ihrem zukünftigen Ausbau mit den prognostizierten Verkehrsmengen in der Nachmittagsspitze für das Prognosejahr 2035 leistungsfähig.“

Dabei wird dem Ausbau eines vierarmigen Knotenpunktes Vorrang gegenüber dem Ausbau eines Kreisverkehrs gegeben. Zusätzliche verkehrliche Anbindungen sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet wird somit einfach an die B 105 angebunden. Straßenbegleitend zur B 105 ist der Ausbau des Geh- und Radweges südlich der B 105 vorgesehen.

Innerhalb des Gebietes ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung durch den Ausbau einer Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des Einzelhandelsmarktes und zur Anbindung der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Darüber hinaus wird dieses Verkehrssystem durch einen verkehrsberuhigten Bereich als Mischverkehrsfläche für die Anbindung der Einzel- und Doppelhäuser und Reihenhäuser ergänzt. Ein Rundwanderweg soll durch die Benutzung des Weges westlich der vorhandenen Bebauung in Bargeshagen und südlich der Hauptstraße erfolgen. Hierfür soll der Zufahrtsweg genutzt werden, der für die Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens dient.

Innerhalb des Gebietes ist ein ausreichender Umfang für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Es sind hinreichend öffentliche Parkplätze, zumeist straßenbegleitend, vorgesehen. Darüber hinaus soll der Umfang bedarfsentsprechend für die einzelnen Baugebiete abgesichert werden. Konzeptionell ist es so vorgesehen, dass für die Mehrfamilienhäuser eine Gesamtstellplatzanlage errichtet werden soll. Diese Gesamtstellplatzanlage soll zur Verkehrsberuhigung beitragen und

---

<sup>1</sup> Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 18 Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, Bernard Gruppe ZT GmbH Rostock, Mai 2023, Projekt-Nr. 502747

für eine ruhige Wohnumgebung sorgen. Umlaufend ist innerhalb des Gebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen, um bedarfsgerecht die Anbindung der Grundstücke der Mehrfamilienhäuser zu sichern. Damit soll eine Erreichbarkeit der Grundstücke gesichert werden und das Be- und Entladen für den Bedarf ermöglicht werden.

Für die Grundstücke mit der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern ist die Bereitstellung von Stellplätzen unmittelbar an den Grundstücken vorgesehen. Hier sollen die Grundstücke direkt erreichbar sein. Gegebenenfalls wird im weiteren Verfahren überprüft, eine Stellplatzanlage für die Reihenhäuser zu errichten. Eine Durchfahrt zum Regenwasserrückhaltebecken ist aus dem Plangebiet nicht beabsichtigt. Das Regenwasserrückhaltebecken wird ausschließlich über die bisherige Zufahrt von der B 105 erreicht. Eine Anbindung für die fußläufige Begehbarkeit und zum Durchwandern ist hingegen vorgesehen.

Die Verkehrsuntersuchung wird als Grundlage der Verfahrensdokumentation beigefügt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Anforderungen der Erschließung werden mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt. Erforderliche Erschließungsverträge sind vor Baubeginn mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern entsprechend dem Bedarf vorzubereiten und abzustimmen. Die bekanntgegebenen Leitungspläne der Ver- und Entsorger werden den Verfahrensunterlagen beigefügt. Die endgültigen Abstimmungen zur Ver- und Entsorgung und zur Einbindung der einzelnen Grundstücke erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt nach derzeitigem Stand die Erschließung des Plangebietes selbst vorzunehmen, um so Einfluss auf die Veräußerung der Grundstücke und die gesamtheitliche Umsetzung des Plankonzeptes zu haben.

### **9.1 Trinkwasserversorgung**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung „Kühlung“ (ZVK) mit Sitz in Bad Doberan mit Trinkwasser versorgt. Grundsätzlich ist eine Erschließung mit Trinkwasser möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen.

### **9.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes „Kühlung“ gewährleistet. Grundsätzlich ist die Erschließung mit Schmutzwasser möglich. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem ZVK abzustimmen. Das vorhandene Leitungssystem soll ergänzt werden. Die konkreten Details werden im Zuge der weiteren Planung und Vorbereitung abgestimmt.

### **9.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Im Rahmen der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen der technischen Planung wird ein Entwässerungskonzept durch einen Ingenieurplaner erstellt. Der

Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist darin abschließend nachzuweisen und zu regeln. Die hydraulischen Nachweise sind entsprechend zum Gegenstand der technischen Planung zu machen und die Voraussetzung für die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis. Die wasserrechtliche Genehmigung oder Inaussichtstellung der Verfahrensunterlage ist zumindest auf der Ebene des Satzungsbeschlusses der Verfahrensdokumentation beizufügen.

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Abwasser abzuleiten und nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Für nicht versickerbares Niederschlagswasser ist die Ableitung in die Vorflut vorzusehen. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ist eine Versickerung kaum gegeben.

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorhandene Vorflut nach Einleitung in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken gegeben. Aus Sicht der Gemeinde ist die Einleitung über das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken und danach durch Ableitung in die nächstgelegene Vorflut Gewässer II. Ordnung sichergestellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss und die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Der hydraulische Nachweis der Aufnahmefähigkeit der Vorflut ist mit dem Nachweis der Leistungsfähigkeit der Vorflut zu erbringen.

Ein zusätzliches Regenwasserrückhaltebecken ist nicht vorgesehen. Es soll das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken südöstlich in der Ortslage genutzt werden. Es handelt sich um ein technisches Bauwerk. Die Entwicklung zum Biotop ist auszuschließen.

Die Ackerflächen sind vollständig drainiert. Der Umgang mit den vorhandenen Drainagesystemen ist nach allgemein bekannten Regeln und Anforderungen zu sichern. Gegebenenfalls erfolgt hier eine Darstellung im Rahmen der technischen Planung. Alle im Zuge der Erschließung der Plangebietes aufgefundenen Dränagen werden auf den neu zu errichtenden Regenwasserkanal aufgebunden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern über ihre Dränagen.

#### **9.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist durch die Freiwillige Feuerwehr Admannshagen-Bargeshagen sichergestellt. Der Stützpunkt der gemeindlichen Feuerwehr befindet sich in Bargeshagen am Admannshäger Damm in einer Entfernung von etwa 500 m.

Für die Bewertung des Löschwasserbedarfs für den Grundschatz geht die Gemeinde von der Erfüllung allgemeingültiger Anforderungen zur Bereitstellung von Löschwasser aus. Bei der Bewertung für den Grundschatz wird von einem Bedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ausgegangen. Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Dieser Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Für den darüber hinaus gehenden Objektschutz ist der jeweilige Vorhabenträger/ Bauherr verantwortlich.

Das Erfordernis zur Herstellung von Hydranten ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abzustimmen. Vorzugsweise ist zu regeln, dass das Lös-

wasser vollständig aus dem Regenwasserrückhaltebecken entnommen wird. Bedarfsweise soll die Entnahme aus dem Trinkwassernetz ermöglicht werden. Im Regenwasserrückhaltebecken ist ein Dauerwasserstand gesichert, der geeignet ist, das Löschwasser für den Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden auszugleichen. Das System der Bereitstellung von Löschwasser ist entsprechend unter Beachtung der vorzugsweisen Verwendung des Regenwasserrückhaltebeckens im technischen Planverfahren zu ermitteln.

Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken ist weiterhin nutzbar. Die Zufahrt des Regenwasserrückhaltebeckens soll gleichzeitig als Wegetrasse für einen fuß- und radläufigen Weg verwendet werden.

Die entsprechende Beschilderung der Anfahrtswege und Freihalteflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

## **9.5 Elektroenergieversorgung**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird durch die edis Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt.

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung erfolgt für das Plangebiet durch die Herstellung neuer Leitungen. Eine Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand ist vorgesehen. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eventuell eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 notwendig. Innerhalb des öffentlichen Bauraumes stehen hinreichend Flächen für die Verlegung von Leitungen zu Verfügung.

Zur weiteren Beurteilung des Leistungsbedarfs und der Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung werden der edis Netz GmbH rechtzeitig Unterlagen zur Verfügung gestellt. Hierbei ist der Abschluss von Erschließungsverträgen notwendig.

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

## **9.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung der Gemeinde Admannshagen - Bargeshagen wird über die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Im Bereich der Tankstelle am Rabenhorster Damm in Bargeshagen befindet sich eine Hochdruckgasstation. Über die Versorgungsleitung DN 200 PE (1 bar – Mitteldruckleitung) wird die Versorgung von Bargeshagen, Admannshagen und Rabenhorst gesichert.

Eine Erdgasleitung befindet sich parallel zum Admannshäger Damm im Randbereich des Bebauungsplanes. Inwiefern ein Anschluss der geplanten Neubebauung innerhalb des Plangebietes vorgesehen und möglich ist, ist mit dem Energieversorgungsunternehmen im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen orientiert vorzugsweise auf eine Verwendung von Grüngas bei einer Gasversorgung. Ansonsten orientiert die

Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen auf ein regeneratives System zur Energieversorgung. Dies wird im Bereich von Supermärkten und Discountern bereits umfänglich realisiert. Leistungsfähige regenerative Energiesysteme sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für den individuellen Wohnungsbau sind zum Zeitpunkt der Baumaßnahme die geeignetsten Möglichkeiten der Energieversorgung zu nutzen. Dabei wird ausschließlich auf die regenerativen Energien orientiert. Die Entwurfsunterlagen werden entsprechend ergänzt. Auf Festsetzungen diesbezüglich wird verzichtet.

## **9.7 Telekommunikation**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die telekommunikationstechnische Erschließung des Planbereiches ist grundsätzlich möglich. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten der zuständigen Niederlassung der Telekom mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kabelnetz für die Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Die Telekom ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen.

## **9.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorschriften des Landkreises Rostock. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

### **10.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Die Bergung und Dokumentation des vorhandenen Bodendenkmals ist erfolgt.

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 Entde-

cker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **11. Hinweise ohne Normcharakter**

### **11.1 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 zuständigen unteren 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.

### **11.2 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz 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.

### **11.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

### **11.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Nur wenn eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen.

## 11.5 Grundwasserschutz

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

## 11.6 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

### Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Entfernung der Gehölze und die Baufeldberäumung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

### Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Abs. 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 (Reptilien, Amphibien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### Insekten

Zum Schutz für Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeit-

raum 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 unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

*Weitergehende Anforderungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### **11.7 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes**

Der Betrieb des Einzelhandelsbetriebes im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH) erfolgt ausschließlich in den Zeiten, die vom Gutachter bestätigt wurden.

### **11.8 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet oder durch Erwerb von Ökopunkten zu sichern.

### **11.9 DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften werden im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens ergänzt.

Bei Verweisen auf DIN-Vorschriften können diese im Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Wesentliche Auswirkungen der Planung ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme durch Funktionsverlust und Versiegelung. Eingriffe in den Gehölzbestand lassen sich nicht vermeiden. Die erforderlichen Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens geregelt.

Es ergeben sich Auswirkungen auf das innerörtliche Verkehrsnetz durch Ausbildung eines vierarmigen Knotenpunktes. Diese wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.

Durch den fließenden Verkehr an der B 105 sind Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf die beabsichtigte Bebauung zu ermitteln.

Die anthropogenen Auswirkungen durch die Nutzung der Grundstücke werden sich nicht auf die südlich gelegenen Flächen außerhalb des Plangebietes auswirken. Es sind Rundwegesystem innerörtlich vorgesehen. Die Anforderungen werden nach Durchführung des Planverfahrens mit dem Vorentwurf und Bestimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange ergänzt.

## 12.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz berücksichtigt das sonstige Sondergebiet für den Einzelhandel mit etwa 10.000 m<sup>2</sup> und die Schaffung eines Vollsortimenters als erklärtes Ziel der gemeindlichen Entwicklung.

Die derzeitige Absicht besteht darin, einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> als Vollsortimenter vorzusehen. Der Gemeinde geht es dabei nicht maßgeblich darum, die Verkaufsraumfläche zu sichern, sondern die Angebotspalette des Vollsortimenters zu erwirken. Derzeit ist keiner der Interessenten in der Lage, das Vollsortiment auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abzudecken. Die Anforderungen an das Wohnen werden in den unterschiedlichen Baugebieten realisiert. Der Anteil der Wohngebiete im Plangebiet beträgt rund 3,7 ha. Davon nimmt der Bereich für die Mehrfamilienhäuser die größte Fläche von etwa 1,7 ha ein. Der Anteil der Reihenhäuser beträgt etwa 0,3 ha. Der Anteil der Einzel- und Doppelhäuser ist in gleichem Umfang wie für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die übrigen Flächen ergeben sich aus der Übersicht.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Variante Markt_1</b>	
<b>Bauflächen</b>	<b>qm</b>
SO / EH	9.990,50
W1	16.819,20
W2	8.633,00
W3	8.832,50
W4	2.795,20
<b>Summe =</b>	<b>47.070,40</b>

<b>Baugrenze qm</b>	<b>Stellplätze qm</b>	<b>GF-R qm</b>
5407,7		
9623,6	2037,6	548,1
5893,3		
3493,1		232,5
1086,3		

<b>Grünflächen</b>	<b>qm</b>
private Wiese	3.485,50
private Parkanlage	2.400,00
privates Schutzgrün	2.661,00
<b>Summe =</b>	<b>8.546,50</b>

<b>Straßenfläche</b>	<b>qm</b>
vorh. Straße	3.459,50
geplante Straße	3.470,30
Verkehrsb. Bereich	1.990,80
gepl. Gehweg	127,50
<b>Summe =</b>	<b>9.048,10</b>

<b>Gesamtsumme =</b>	<b>64.665,00</b>
----------------------	------------------

## 12.2 Kosten

Die Gemeinde beabsichtigt die Planung und Vorbereitung und die Erschließung des Plangebietes derzeit selbst zu realisieren.

Die Vorgehensweise wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **13. Fachgutachten**

Folgende Fachgutachten liegen vor bzw. sind vorgesehen:

- Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, Mai 2023, Projekt-Nr. 502747
- Strukturanalyse und Innenbereichsanalyse zur baulichen und grünordnerischen Entwicklung im Ortsteil Bargeshagen als Variantenuntersuchung, Planungsbüro Mahnel 2026, 23936 Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Straße 11
- Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Strukturanalyse und Prognosen 2040, Auftraggeber: Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Doberan, Bearbeitung: Wimes-Stadt- und Regionalentwicklung, Barnsdorfer Weg 6, 18057 Rostock, Januar 2026
- Schallgutachten ist in der Entwurfsphase vorgesehen
- Artenschutzfachbericht ist in der Entwurfsphase vorgesehen
- Einzelhandelsgutachten als Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel ist in der Entwurfsphase vorgesehen

***Weitere Fachgutachten werden im weiteren Bauleitplanverfahren bei Bedarf ergänzt.***

## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1.            Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 18 „Einzelhandel und Wohnen an der Hauptstraße“ in Bargeshagen auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes und auf den Menschen bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

#### **1.1        Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung die Zielsetzungen der Wohnentwicklung verfestigt. Für den Bereich an der Hauptstraße ist der Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan gefasst worden. Ein Gesamtkonzept wurde als städtebauliches Konzept am 01.07.2019 als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Abstimmungen zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde die Bewertung möglicher Wohnbauflächen im Ortsteil Bargeshagen vorgenommen. Der Hauptort für die Wohnentwicklung in der Gemeinde ist Bargeshagen. Unter Berücksichtigung der Nachweise für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde eine Innenbereichsanalyse für den Ortsteil für 17 Standorte durchgeführt. Es werden 3 Teilflächen zugeordnet:

- der Teilbereich Nord, nördlich der vorhandenen Bebauung in Bargeshagen, nördlich der B 105
- der Teilbereich Süd, südlich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Bargeshagen und südlich der B 105
- und der zentrale Bereich, der maßgeblich Grünflächen und Grünzäsuren innerhalb der bebauten Ortslage betrifft.

Im Ergebnis dieser Untersuchung kommt die Gemeinde zu der Empfehlung, die wohnbauliche Entwicklung südlich der B 105 und südöstlich in der Ortslage Bargeshagen auf einer Teilfläche entsprechend dem ursprünglichen Konzept von 2019 vorzusehen. Die Beschränkungen für die bauliche Entwicklung im Norden ergeben sich zum einen durch die vorhandenen und bewerteten Flächen für die Landwirtschaft. Die Einbindung in das örtliche Straßennetz gestaltet sich unter Wahrung der ursprünglichen Zielsetzung der Erhaltung von Grünzäsuren schwierig. Zudem würden Nutzungskonflikte zu den nördlich gelegenen Windenergieanlagen zu einer Beeinträchtigung führen. Die zentralen Flächen in der Ortslage sind als Grünstruktur und Grünzäsuren zu erhalten. Die Flächen südlich der Ortslage Bargeshagen sind für eine wohnbauliche Entwicklung am ehesten geeignet. Gerade die Flächen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 18 werden als Arrondierung südlich der B 105 betrachtet. Da auch die verkehrliche Anbindung über den vorhandenen Knotenpunkt, der mit einem weiteren Arm auszubilden ist möglich ist, wird diese Entwicklung favorisiert und weiter untersucht.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht zu erwarten. Diese befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Die Belange der Siedlungsentwicklung, des Immissionsschutzes zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen sind im Planverfahren abschließend zu regeln.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnfunktion in der Gemeinde zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Es besteht die Nachfrage an veränderten Wohnformen in der Gemeinde. Hierbei soll insbesondere die ortsansässige Bevölkerung mit einem Bedarf von seniorenge-  
rechtem Wohnraum versorgt werden. Der Bedarf zur Bereitstellung an Wohnungen hat sich erhöht. Die Gemeinde hat hier eine Bedarfsanalyse durchgeführt. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Ortsentwicklung zu erfüllen. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt. Die verkehrstechnische Untersuchung der Bernard Gruppe kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Anbindung über einen vierarmigen Knotenpunkt geeignet ist, die neue Wohnbaufläche zu erschließen. Ein Kreisverkehr ist aufgrund der unterschiedlichen Belastungen der einzelnen Verkehrsarme nicht geeignet.

Im weiteren Planverfahren und nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wird das Erfordernis von weiteren Fachgutachten geprüft. Derzeit ist neben der Schalluntersuchung die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages vorgesehen.

Der Vorentwurf wurde für das Beteiligungsverfahren gebilligt und die Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange soll nunmehr geführt werden.

## **1.2 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland, in der Landschaftseinheit „Häger Ort“.

Das Plangebiet für die Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Hauptstraße (B105),
- im Osten: durch den vorhandenen Weg und das Wohngrundstück Hauptstraße Nr. 46,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft und eine bestockte Fläche (Weihnachtsbaumkultur).

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt klar, dass es sich bei der Fläche für die Weihnachtsbaumkultur nicht um eine Waldfläche, sondern um eine Fläche der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Erzeugung handelt.

## **1.3 Vorbelastung**

Eine anthropogene Vorbelastung des Plangebietes besteht bereits durch:

- die Bundesstraße B 105 unmittelbar nördlich des Plangebietes,
- die bestehende Wohnbebauung östlich und nordwestlich des beabsichtigten Plangebietes,

- die gewerblichen Nutzungen im weiteren Umfeld insbesondere im Gewerbegebiet Bargeshagen und
- die Zerschneidung des Offenlandes durch Infrastruktur.

Eine Arrondierung der Flächen südlich der B 105 bietet sich als sinnvolle Ergänzung der Ortstruktur an. Die Querung der Bundesstraße 105 wird hingenommen, zumal sich im Bereich südlich der B 105 auch maßgebliche Infrastruktureinrichtungen befinden. Zudem soll der Bereich am südöstlichen Ortsausgang mit der einzeiligen straßenbegleitenden Bebauung an den Ort herangezogen werden.

## **2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat ihre Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten, die Grundsätze (G) im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die maßgebliche Bewertung im Zusammenhang mit dem LEP erfolgt im Teil 1 dieser Begründung – städtebaulicher Teil.

Die im LEP festgelegten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, LVO M-V vom 22.08.2011) sachlich und regional konkretisiert. Gemäß RREP liegt die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im Stadt-Umland-Raum Rostock; Bargeshagen befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Kap. 4.5) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (Kap. 4.6). Entsprechend sind bei der Bauleitplanung die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung, der Freiraumsicherung sowie der landschaftlichen Qualität besonders zu berücksichtigen. Darüber hinaus liegen Entwürfe zur Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Bewertung einbezogen werden.

Die maßgebliche Bewertung im Zusammenhang mit dem RREP erfolgt im Teil 1 dieser Begründung – städtebaulicher Teil.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen auf.

### **2.3 Landschaftsplan**

Es liegt kein beschlossener Landschaftsplan vor.

## **2.4 Gutachtlicher Landschaftsplan M-V / Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan MMR**

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt der gutachtliche Landschaftsplan vor. Für die Region Mittleres Mecklenburg-Rostock liegt der gutachtliche Landschaftsrahmenplan vor.

Für das Plangebiet wird eine Kurzzusammenfassung der Belange dargestellt. Folgende Belange sind im Rahmen der Bewertung zu beachten:

- Sicherung der Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Speicherfunktion) und Minimierung zusätzlicher Flächenversiegelung durch flächensparende Bauweise.
- Erhalt eines naturnahen Wasserhaushalts durch vorrangige Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Begrenzung des Oberflächenabflusses.
- Schutz der Grundwasserneubildung und Vermeidung nachteiliger Veränderungen des lokalen Wasserhaushalts.
- Berücksichtigung regionaler Freiraum- und Landschaftsfunktionen als Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen geht auf die einzelnen Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in den nächstfolgenden Schritten nach Abstimmung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange ein. Der Umweltbericht wird auch unter Berücksichtigung der technischen Planvorgaben und Gutachten erstellt.

Die Gemeinde geht grundsätzlich davon aus, dass die Bauleitplanung der Gemeinde im Einvernehmen mit den Anforderungen der übergeordneten Programme erstellt werden kann.

## **3. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete (WA1–WA4) sowie eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) geschaffen werden. Ziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für verschiedene Bedarfsgruppen:

- für die Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern
- für die Errichtung verdichteter Wohnformen wie Hausgruppen und Reihenhäuser
- für die Bereitstellung eines geringen Umfangs für Einzel- und/ oder Doppelhäuser.

Das Konzept wird nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens für die Behörden und TÖB überprüft. Die Zielsetzung besteht in der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Zur Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen. Für die Nachweisführung ist die Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel erforderlich und vorgesehen.

Die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden für die Präzisierung der Zielsetzungen für die in Aufstellung befindliche 5. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt.

In den Stellungnahmen des Landkreises Rostock vom 27.02.2020 wird auf den hohen Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Inanspruchnahme von Freiraum- und Außenbereichsflächen hingewiesen. Insbesondere werden mögliche Auswirkungen auf Natur- und Freiraumfunktionen betont und eine gesamtkonzeptionelle Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung eingefordert.

Die Gemeinde hat die Zielsetzungen überprüft. Die Gemeinde hatte ursprünglich 2 Teilbereiche südlich der B 105 für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehen. Die Gemeinde beschränkt sich auf den östlichen Teilbereich, der im Wesentlichen als Arrondierung zwischen den Ortsbereichen in Bargeshagen südlich der B 105 gesehen werden kann. Die westlich gelegene Teilfläche wird aus derzeitiger Sicht für den Wirkzeitraum des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 5. Änderung nicht bewertet. Hier handelt es sich um eine Vision, die bei allgemeinen Überlegungen zur Ortsentwicklung mitbetrachtet werden soll. Nur die östliche Teilfläche wird mit einem veränderten städtebaulichen Konzept genutzt. Damit wird die Inanspruchnahme von Flächen reduziert und eine Inanspruchnahme in dem für die Ortslage erforderlichen Umfang vorbereitet.

Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt. Eine Schalltechnische Untersuchung ist zur Bestimmung des Umfanges von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in der Entwurfsphase erforderlich und im weiteren Verfahren zu ergänzen. Ebenso ist die entsprechende Erstellung des Einzelhandelsgutachtens erforderlich.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock weist in seiner Stellungnahme vom 27.03.2020 darauf hin, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft liegt und die Ziele der Raumordnung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zur Sicherung bedeutsamer Böden zu beachten sind. Zudem wird auf erhebliche Auswirkungen der Planung auf Natur- und Freiraumfunktionen hingewiesen. Für den Bebauungsplan Nr. 18 ist eine vollständige Umweltprüfung mit Schwerpunkten beim Schutzgut Boden, den Natur- und Freiraumfunktionen sowie dem Landschaftsbild am Ortsrand erforderlich.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat sich die Gemeinde mit der Innenbereichsanalyse beschäftigt. Der Standort südlich der B 105 wird als Arrondierungsfläche zwischen bereits bebauten Bereichen für die bauliche Entwicklung favorisiert. Der Umfang der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden wird somit reduziert und dem tatsächlich erforderlichen Bedarf angepasst. Im städtebaulichen Teil der Begründung, Teil 1, erfolgt der Nachweis, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden mit einer Ackerwertzahl größer 50 2,91 ha beträgt und somit unter dem Schwellwert von 5,00 ha liegt. Auch in Kumulation mit anderen Projekten kann dieser Nachweis erbracht werden.

## 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

### 4.1 Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegt kein gesetzlich geschütztes Biotop. Das in der Übersicht dargestellte Naturnahe Feldgehölz Nr. DBR02726 ist nicht in der Örtlichkeit vorhanden. Im Westen angrenzend liegen vier Kleingewässer, die gesetzlich geschützt sind. Die Anforderungen an die Belange der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sind zu berücksichtigen. Auswirkungen auf § 20 NatSchAG geschützte Biotope sind durch die Planungsabsicht nicht zu beurteilen. Auch das Biotop mit lfd. Nr. 6, wurde bereits in dem B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen integriert.

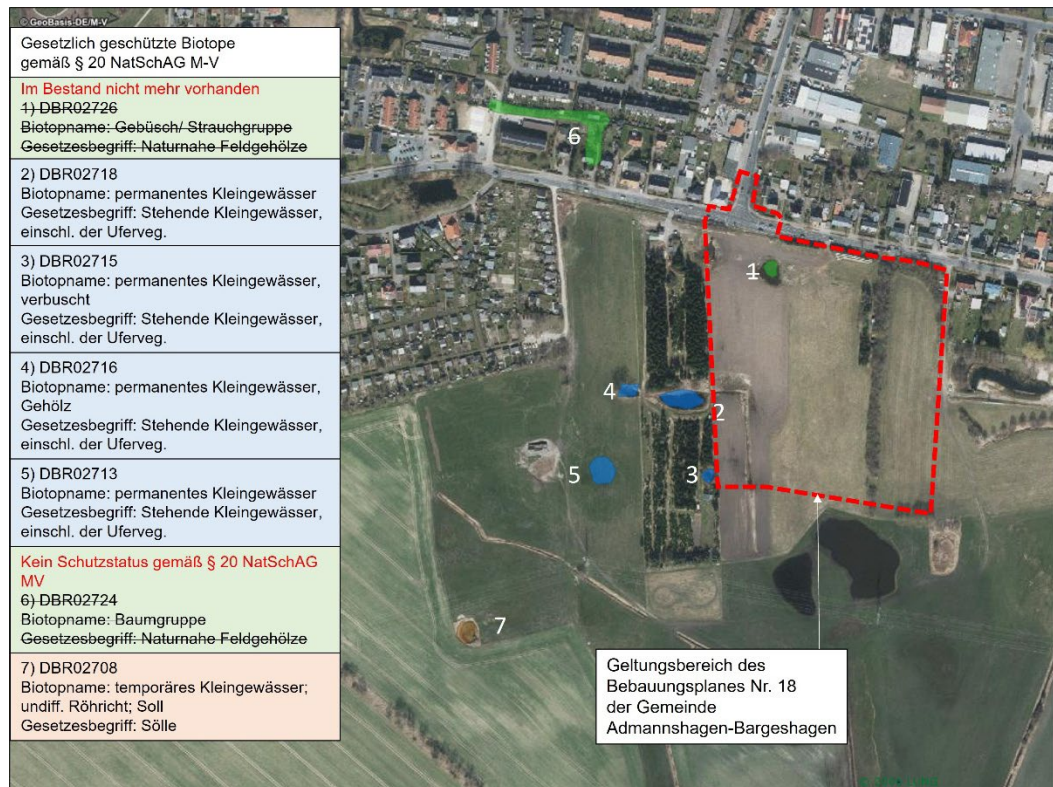


Abb. 10: Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot)

(Quelle: © LUNG M-V, (CC SA-BY 3.0), Februar 2023, Bearbeitung durch PBM, ohne Maßstab)

### 4.2 Internationale und nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Kühlung“, LSG\_054a, ist ca. 1,3 km entfernt.

### 4.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde erfasst. Ein Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Baumbestand und für Eingriffe in nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume wird nach Erfordernis im Laufe des Verfahrens ergänzt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Erhalt einzelner Großbäume überprüft. Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegen Bäume einer lückigen Allee (Alleenkataster, LUNG M-V 2026). Innerhalb von

flächigen Gehölzbiotopen enthaltene Einzelbäume gelten nicht als zu bewertende Bäume nach Baumschutzkompensationserlass.

Es handelt sich hier maßgeblich um die im und am Rande des Plangebietes dargestellten Siedlungsgehölze aus heimischen oder nicht heimischen Baumstandorten oder Windschutzpflanzungen, die aufgrund der Vornutzung entstanden sind.

#### **4.4 Wald**

Das Plangebiet liegt nicht auf Flächen des Waldes. Westlich des Plangebietes befinden sich reihige Gehölzbestände. Hier befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur mit Verkauf. Daher geht die Gemeinde von einem Betrieb der Gartenerzeugung aus.

#### **4.5 Rastgebiete**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes mit der Rastgebietsfunktion 2. Es kommt bereits zu Vergrümpfungserscheinungen durch die Störquellen der Bundesstraße und die Bebauung innerhalb der Ortslage sowie den anthropogenen Nutzungen innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches. Hierzu gehört auch die Weihnachtsbaumkultur bzw. der Betrieb der Gartenerzeugung.

### **5. Gewässer- und Hochwasserschutz**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen keine Gewässer I. und II. Ordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

### **6. Bestandsaufnahme und Kurzbewertung der Schutzgüter**

Im Rahmen des Vorentwurfs wird eine Kurzbeschreibung des Zustandes und Kurzbewertung der möglichen zu erwartenden Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter im Folgenden dargestellt.

#### **6.1 Schutzgut Mensch**

##### *Bestand*

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Wohn- oder Erholungsnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt. Nördlich grenzt unmittelbar die Bundesstraße B 105 an, östlich und nördlich schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Nördlich der B 105 befindet sich das Gewerbegebiet Bargeshagen in ausreichender Entfernung. Wohnnutzungen befinden sich überwiegend in angrenzenden Bereichen. Insofern sind hier kaum Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Auswirkungen durch Lärm vom geplanten Einzelhandelsstandort sind zu prüfen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verlaufen zwar ausgewiesene Wander- und Rundwege, diese führen jedoch über bestehende Wege in der Feldflur und angrenzenden Landschaft und nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Randstrukturen sollen genutzt werden, um Rundwanderwege herzustellen. Hierfür bietet sich eine Wegeparzelle zwischen der vorhandenen Bebauung östlich des Plangebietes mit der Hausnummer 46 und dem Plangebiet an.

Damit ist das Umfeld bereits anthropogen geprägt. Das geplante Sondergebiet Einzelhandel liegt in einem durch Verkehr, bestehende Gewerbenutzungen und die Bundesstraße B 105 vorbelasteten Umfeld. Der Standort ist so gewählt, dass der Einkaufsmarkt schallschützende Wirkung auf südlich vorhandene Wohnbebauung ausüben kann. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch den Einkaufsmarkt auf umgebende Wohnbebauung durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der fehlenden aktuellen Aufenthalts- oder Erholungsfunktion im Plangebiet besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu sichern.

### **Kurzbewertung**

Durch die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen (WA und SO-EH) entstehen zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastungen. Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehr, bestehende Gewerbenutzungen und die Bundesstraße B 105 vorbelasteten Umfeld. Unter Berücksichtigung geeigneter immissionschutzrechtlicher Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass ein vierarmiger Knotenpunkt ausreichend ist und ein Kreisverkehr an diesem Standort aus verkehrstechnischer Sicht nicht empfohlen wird. Laut Verkehrsgutachten der BERNARD Gruppe ZT GmbH (Stand: Mai 2023) sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere durch Verkehrslärm oder Abgase infolge von Stauentwicklung zu erwarten. Eine Schalluntersuchung ist entsprechend zu erstellen. Die Schalluntersuchung ist Voraussetzung für Festsetzungen. Das Sondergebiet Einzelhandel ist immissionsseitig standortgerecht und unter Einhaltung geeigneter Maßnahmen ohne erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch realisierbar. Erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen auf ein verträgliches Maß nicht zu erwarten.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verlaufen ausgewiesene Wander- und Rundwege. Diese führen jedoch über bestehende Wege in der Feldflur und angrenzenden Landschaft und nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Erholungseinrichtungen oder touristische Infrastrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die bestehenden Wander- und Rundwege werden durch die Planung nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand, der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 105 sowie angrenzender Wohn- und Gewerbenutzungen ist das Umfeld bereits deutlich anthropogen geprägt.

Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Tourismus oder die Erholungsfunktion. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Tourismus und Erholung sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Plankonzeptes sind Rundwanderwege vorgesehen und die Ausbildung des Geh- und Radweges straßenbegleitend und südlich der B 105.

## **6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### *Bestand*

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist im Plangebiet durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt. Dieser Dokumentation wird eine Karte der Biotoptypen nach dem derzeitigen Stand der Biotoptypenaufnahme auf der Grundlage der Vermessung beigelegt.



Abb. 11: Bestandskarte mit Eingriffsbereich, Störquellen und Wirkzone

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Einzelbäume, die eine flächige Gehölzstruktur bilden und straßenbegleitende Einzelbäume. Einzelbäume, die nicht dem Baumschutzkompensationserlass unterliegen und in anderen Biotoptypen wie z.B. Siedlungsgehölzen und Windschutzpflanzungen erhalten sind, werden im Rahmen der Abwägung betrachtet. Sie sind jedoch nicht Gegenstand einer selbstständigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses, sondern unterliegen dem jeweilig zu betrachtenden Biotop.

Die Bestandsaufnahme basiert auf der lagegenauen Entwurfsvermessung (ETRS89/DHHN2016).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden bislang überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Hierdurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13 ff. BNatSchG, die grundsätzlich ausgleichspflichtig sind und durch geeignete Maßnahmen vollständig zu kompensieren sind. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ist nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung der HZE M-V zu führen.

#### *Artenschutz*

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Grundlage der §§ 39 und 44 BNatSchG und umfasst die Potenzialabschätzung relevanter Artengruppen, die Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie die Ableitung erforderlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt.

#### *Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen*

Das Plangebiet wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Ein innerhalb des Geltungsbereiches ursprünglich geführtes gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (naturnahes Feldgehölz / Gehölzstruktur) ist nicht vorhanden. Grundlage der Bewertung ist die Vermessung und die örtliche Aufnahme.

Im näheren Umfeld, jedoch außerhalb des Plangebietes, sind mehrere gesetzlich geschützte Biotope kartiert. Siehe auch unter Gliederungspunkt 4.1 Umweltbericht dieser Begründung.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen hauptsächlich westlich des Geltungsbereiches. Die Auswirkungen auf westlich und außerhalb des Plangebietes gelegene geschützte Biotope sind im weiteren Planverfahren zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes kommen überwiegend Windschutzpflanzungen, Einzelbäume sowie kleinere Gehölzstrukturen vor, die in der Bestandsdarstellung entsprechend dargestellt sind. Die Bäume befinden sich vor allem randlich entlang bestehender Nutzungsgrenzen und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Geschlossene Waldstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Gehölze weisen überwiegend einen anthropogen geprägten Charakter auf.

Im Plangebiet ist ein offener Grabenabschnitt vorhanden, der vermessungstechnisch mit Böschungs- und Sohlhöhen dokumentiert ist. Er erfüllt lokal eine ökologische Verbund- und Saumfunktion, weist jedoch aufgrund der geringen Ausprägung und der Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen nur eine untergeordnete naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Insgesamt ist das Schutzgut Pflanzen im Plangebiet durch kleinteilige, vorbelastete Vegetationsstrukturen geprägt, die überwiegend im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungs- und Nutzungsflächen stehen. Noch in der 1990iger Jahren waren die Flächen innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt; erst danach wurden die Flächen als Weihnachtsbaumkultur genutzt; daher rühren auch die flächigen Gehölzflächen.

#### *Rastgebiete*

Laut Kartenportal Umwelt des LUNG M-V liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit Rastgebietsfunktion der Stufe 2 (mittel bis hoch). Es handelt sich um regelmäßig genutzte Nahrung- und Ruhegebiete verschiedener Rastvogelarten. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung (Lärm, visuelle Störungen, Bewegungsreize, Beleuchtung, regelmäßiger menschlicher Aktivität) kommt es im Plangebiet bereits zu Vergrämungserscheinungen. Das Plangebiet besitzt laut LUNG M-V keine besondere Funktion als Kern- oder Schwerpunktlebensraum. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

#### *Internationale und nationale Schutzgebiete*

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Nächstgelegene Landschaftsschutzgebiete („Kühlung“, „Vorwedener Wiesen“) befinden sich in deutlicher Entfernung und weisen keine räumliche Überschneidung mit dem Plangebiet auf.

#### **Kurzbewertung**

Durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Acker- und Grünlandflächen kommt es zu einem Verlust von Biotopflächen sowie zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzstrukturen. Mit der Umsetzung der Planung wird innerhalb des Plangebietes kein gesetzlich geschütztes Biotop berührt oder gar entfernt. Insgesamt ergibt sich durch die Realisierung der Planungsabsicht ein multifunktionaler Kompensationsbedarf, der vollständig auszugleichen ist. Eingriffe in die flächenhaften Biotope und flächigen Gehölze sowie in den vorhandenen Baumbestand sind gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffe werden im Rahmen der Abwägung als erheblich bewertet, sind jedoch zur Umsetzung der gemeindlichen Ziele der Wohnraumschaffung und der Sicherung der Nahversorgung städtebaulich erforderlich und werden durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Die Gemeinde hat die zur Verfügung stehenden Standorte überprüft und aus gesamtheitlicher Betrachtung der städtebaulichen und Umweltsituation den Standort südlich der B 105 als vorteilhaft für die städtebauliche Entwicklung gesehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unabhängig vom Biotopschutz. Maßgeblich ist, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens. Die daraus resultierenden erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend festzusetzen und durchzuführen.

### 6.3 Schutzgut Boden/ Fläche

#### *Bestand*

Es handelt sich um bislang unversiegelte Böden mit natürlicher Bodenfunktion. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Plangebiet liegt auf einer Fläche von etwa 2,19 ha die Ackerwertzahl  $\geq 50$  vor.

Die vorläufige Flächenbilanz weist für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von rund 6,47 ha aus, davon entfallen ca. 4,71 ha auf Bauflächen, 0,85 ha auf Grünflächen und 0,91 ha auf Verkehrsflächen. Die Teilflächen mit Ackerwertzahlen  $\geq 50$  nehmen hierbei lediglich einen untergeordneten Anteil ein; die Inanspruchnahme hochwertiger Böden im Sinne der Raumordnung bleibt damit deutlich unterhalb der relevanten 5-ha-Schwelle. Eine raumordnerisch erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung liegt nicht vor. Auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden kleineren Flächen mit Ackerwertzahlen  $\geq 50$  bleibt die Inanspruchnahme hochwertiger Böden deutlich unterhalb der raumordnerisch relevanten 5-ha-Schwelle; die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden gewahrt.

Trotz teilweise guter Bodengüte besteht keine unzerschnittene Agrarstruktur mit übergeordneter Bedeutung. Die Flächen erfüllen vielmehr eine Arrondierungs- und Übergangsfunktion zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt innerhalb einer landwirtschaftlich geprägten Feldflur, die in den raumordnerischen Fachkulissen als Bereich mit erhöhter Bodenerosionsgefährdung dargestellt ist. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und durch Begrenzung der Versiegelung, Begrünungsmaßnahmen sowie eine geregelte Niederschlagswasserbewirtschaftung gemindert.

#### **Kurzbewertung**

Mit der Planung ist zusätzliche Flächenversiegelung verbunden, die zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen führt. Betroffen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden ohne bekannte Altlasten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als erheblich, jedoch durch Minimierung der Versiegelung und durch Ausgleichsmaßnahmen als kompensierbar, zu bewerten. Eine Versiegelung erfolgt durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze. Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind u. a. die Begrenzung der Grundflächenzahl, ein Verbot von Schottergärten und die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung trägt zugleich zur Minderung der Erosionsanfälligkeit der angrenzenden Feldflur bei, indem unkontrollierte Oberflächenabflüsse vermieden werden. Die Flächeninanspruchnahme bleibt unterhalb der raumordnerisch relevanten Schwellen (5-ha-Ziel hochwertiger Böden). Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind nicht erheblich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht seitens der Grundstückseigentümer nach § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] eine Mitteilungspflicht, gegenüber der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde.

Bei allen Maßnahmen sind schädliche Bodeneinwirkungen, insbesondere Bodenverunreinigungen, Verdichtungen, Erosion sowie der Verlust oder die Vermischung von Oberboden, zu vermeiden.

#### **6.4 Schutzgut Wasser**

##### *Bestand*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser steht in den meisten Bereichen des Plangebietes in > 10 m an. Im östlichen Bereich ist das Grundwasser nicht nutzbar.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert oder wird derzeit flächenhaft über die unversiegelten Böden schadlos abgeleitet. Wasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für den Wasserhaushalt sind nicht betroffen.

##### **Kurzbewertung**

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu Veränderungen des lokalen Wasserhaushalts. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden hierbei vorgesehen. Nur wenn eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen.

Bei Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Durch die erhöhte Versiegelung kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und – soweit erforderlich – Ableitung des Niederschlagswassers sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sowie des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten. Eine Einbindung an das vorhandene System der Regenwasserableitung mit dem östlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens überprüft.

#### **6.5 Schutzgut Klima und Luft**

##### *Bestand*

Die Bewertung des Schutzguts Klima und Luft erfolgt auf Grundlage der Luftgütedaten des LUNG M-V 2025. Danach wurden im Jahr 2025 in Mecklenburg-Vorpommern keine Grenzwertüberschreitungen für die relevanten Luftschadstoffe festgestellt.

Das Plangebiet wirkt derzeit als Fläche mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion. Die vorhandenen Baumstrukturen haben eine positive Wirkung auf das lokale Klima und tragen zur Verschattung bei. Das Plangebiet liegt jedoch in einem bereits anthropogen vorgeprägten Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung, einem nordöstlich befindlichen Gewerbegebiet mit dem Gewerbegebiet Bargeshagen und freier Landschaft. Die klimatische Ausgangssituation ist durch bestehende Versiegelungen und die angrenzende Verkehrs- und Gewerbenutzung bereits vorbelastet. Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Luftzirkulationssystems der Ostsee. Der Geltungsbereich hat daher keine besondere Bedeutung für die regionale Kaltluft- und Frischluftentstehung.

### ***Kurzbewertung***

Durch die Überbauung bislang offener Flächen kommt es zu einer Verringerung der lokalen Kaltluftentstehung und Verdunstungsleistung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einflussbereich der regionalen Luftzirkulationssysteme der Ostsee ist jedoch ein wirksamer Luftaustausch gewährleistet, der die Durchlüftung des siedlungsnahen Raumes unterstützt und die lokale Luftqualität stabilisiert.

Trotz eines nutzungsbedingt höheren Versiegelungsgrades im Sondergebiet Einzelhandel sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Mikroklima und lokale Klima zu erwarten. Die zusätzlichen Versiegelungen in den Wohnbauflächen werden auf ein auf ein moderates Maß beschränkt. Durch festgesetzte Grünflächen sowie zusätzliche Bepflanzungen können positive Wirkungen auf Luftqualität und kleinklimatische Verhältnisse erzielt werden. Diese Festsetzungen werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach Vorlage sonstiger Gutachten und Stellungnahmen bestimmt.

Den Zielen der Klimaanpassung wird durch die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Festsetzung der Anpflanzflächen Rechnung getragen. Rodungen und Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Die untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen und erforderliche behördliche Genehmigungen entsprechend einzuholen.

## **6.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

### ***Bestand***

Das Landschaftsbild ist durch offene landwirtschaftliche Flächen im Übergang zur bestehenden Siedlungsstruktur geprägt. Im westlichen Bereich liegen Baumkulturen für den Weihnachtsbaumverkauf. Es handelt sich um einen Betrieb der Gartenbauerzeugung. Der Bereich stellt einen siedlungsnahen Landschaftsraum dar, der bereits durch angrenzende Wohnbebauung, Verkehrsflächen mit der B 105 und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung vorgeprägt ist.

### ***Kurzbewertung***

Durch die Errichtung neuer Baukörper kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Bebauung schließt jedoch unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an und führt aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer Zersiedelung der freien Landschaft. Durch die vorgesehene Einbindung in die bestehende Ortslage, die ortsangemessene Höhenentwicklung der Bebauung sowie geplante Grünflächen und Schutzpflanzungen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der Einbindung in bestehende Strukturen führen die geplanten Baukörper nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen sind insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.

## **6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### ***Bestand***

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Bodendenkmale sind derzeit nicht nachgewiesen.

### ***Kurzbewertung***

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **6.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern bestehen funktionale Wechselwirkungen, insbesondere zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen übernehmen Funktionen für die Versickerung von Niederschlagswasser, die Kalt- und Frischluftentstehung sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die geplante Bebauung werden diese Funktionen teilweise reduziert. Die Auswirkungen verstärken sich gegenseitig, etwa durch den Zusammenhang zwischen Bodenversiegelung, Wasserhaushalt und kleinklimatischen Veränderungen sowie durch den Verlust von Biotop- und Habitatstrukturen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage, bestehender Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bleiben die Wechselwirkungen insgesamt beherrschbar. Erhebliche schutzgutübergreifende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### ***Kurzbewertung***

Insgesamt sind bei Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit zu erwarten. Aufgrund der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf, der vollständig durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit erfolgt die Ergänzung des Umweltberichtes nach den bekannt gegebenen Vorgaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange. Unter Berücksichtigung der Umsetzung aller erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand zum Plangebiet und seiner Umgebung bei der Umsetzung der Planung **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches zu erwarten.**

## **6.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden werden eingehalten, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Zur Bewertung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wird die Erfassung und Bewertung von Schallimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung vorgenommen.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

#### **6.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

#### **6.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Ein beschlossener Landschaftsplan liegt nicht vor.  
Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Lärminderungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wird beachtet. Der Knotenpunkt der B 105 mit dem Admannshäger Damm wird weiterhin leistungsgerecht ausgebaut.

#### **6.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

#### **6.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist auszuschließen.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen wird es zu einer Erhöhung kommen, die jedoch nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden sind.

##### **6.13.1 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes**

Aus Sicht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen sind keine Vorhaben geplant oder auch keine Vorhaben bekannt, die für eine Kumulierung der Auswirkungen beachtlich wären.

#### **6.14 Auswirkungen des Planvorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Planvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

## 7. Aussagen zum Artenschutz

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.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Werden solche Verbotsbestände für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung erfüllt, ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmege-  
nehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. **Der AFB wird auf Ebene des Entwurfes ergänzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird eine Potentialabschätzung als hinreichend eingeschätzt.**

## 8. Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt. Dies betrifft sowohl Eingriffe in Flächen als auch in die Wertung von Einzelbauten.

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt.
- Gehölzentfernungen sowie die Baufeldräumung erfolgen ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.
- Sofern Bau- oder Erdarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, ist vorab durch eine fachkundige Prüfung sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten betroffen sind.
- Bei Erdarbeiten werden Maßnahmen ergriffen, um das Eintreten von Tötungs- oder Verletzungsrisiken, insbesondere für bodenlebende Arten (z. B. Amphibien), zu vermeiden.
- Schutz angrenzender Vegetationsflächen durch Baumschutz- und Abgrenzungsmaßnahmen während der Bauphase.
- Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen und Erosion durch angepasste Bauabläufe.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten werden beanspruchte Flächen fachgerecht rekultiviert und begrünt.

## **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit den Entwurfsunterlagen wird das innere Plankonzept nochmals überprüft. Die Bewertung von Stellungnahmen fließt in das laufende Planaufstellungsverfahren ein. Anderweitige Flächeninanspruchnahmen zur Entwicklung des Gebietes werden aus Sicht der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen nicht gesehen.

## **11. Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die verkehrlichen Belange wurden durch ein verkehrstechnisches Gutachten überprüft und werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Fachgutachten zu den übrigen Schutzgütern werden im weiteren Bauleitplanverfahren im erforderlichen Umfang ergänzt und berücksichtigt.

### **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Ausführungen zu diesem Sachverhalt werden im weiteren Planaufstellungsverfahren mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 sind die potenziellen erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens auf Mensch, Natur und Landschaft zu überprüfen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bereits durch Wohnbebauung, Straßen und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung vorgeprägt ist. Geschützte Biotope sind nicht berührt. Für die Menschen in der Umgebung sind daher keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Auch für das geplante Sondergebiet Einzelhandel werden Maßnahmen vorgesehen, um Lärm und Verkehr auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich Windschutzpflanzungen, einzelne Bäume und Gehölze innerhalb des Plangebietes. Erhebliche Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand sind vollständig durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Für geschützte Tierarten sind bei Erfordernis Schutz- und Vorsorgemaßnahmen einzuhalten, sodass keine dauerhaften Schäden zu erwarten sind.

Durch die Bebauung werden bislang unbebaute Flächen versiegelt, wodurch natürliche Bodenfunktionen teilweise verloren gehen. Da überwiegend Böden mit mittlerer Qualität betroffen sind und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, werden diese Auswirkungen als vertretbar eingeschätzt. Gewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Einschränkungen bei der Versickerung von Regenwasser werden durch geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung ausgeglichen.

Die offenen Flächen tragen derzeit zur lokalen Frischluftbildung bei. Diese Funktion wird durch die Bebauung teilweise reduziert. Aufgrund der siedlungsnahen Lage, bestehender Vorbelastungen, der günstigen regionalen Luftzirkulation durch die Nähe zur Ostsee sowie zusätzlicher Begrünungsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen Nachteile für Klima oder Luftqualität zu erwarten. Das Landschaftsbild ist bereits durch den Übergang von Siedlung zu freier Landschaft geprägt. Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehende Ortsstruktur ein und wird durch Grünflächen und die vorgesehenen Anpflanzungen gestalterisch eingebunden.

Insgesamt führt die Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die jedoch vollständig ausgeglichen werden sollen. Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten

### **11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

#### Gutachten und sonstige Quellen

- Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Rostock, Mai 2023, Projekt-Nr. 502747
- Strukturanalyse und Innenbereichsanalyse zur baulichen und grünordnerischen Entwicklung im Ortsteil Bargeshagen als Variantenuntersuchung,

Planungsbüro Mahnel 2026, 23936 Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Straße 11

- Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Strukturanalyse und Prognosen 2040, Auftraggeber: Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung, August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Doberan, Bearbeitung: Wimes-Stadt- und Regionalentwicklung, Barnsdorfer Weg 6, 18057 Rostock, Januar 2026

#### Literatur und Arbeitshilfen

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2026).
- LUNG M-V (2026): Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern 2025 – Vorläufige Auswertung der Messdaten 2025, *Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern 2025*, Abruf über das Luftgüte-Informationssystem des Landes M-V.

### **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen „Wohnen an der Hauptstraße“ südlich der B 105 (westlich der Hauptstraße Nr. 46) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den.....

(Siegel)

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

#### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Beschlussfassung über den Vorentwurf vom 25.10.2025, ergänzt um Abstimmungsergebnisse mit Behörden im März 2026.

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen und dem Amt Bad Doberan-Land durch das:

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