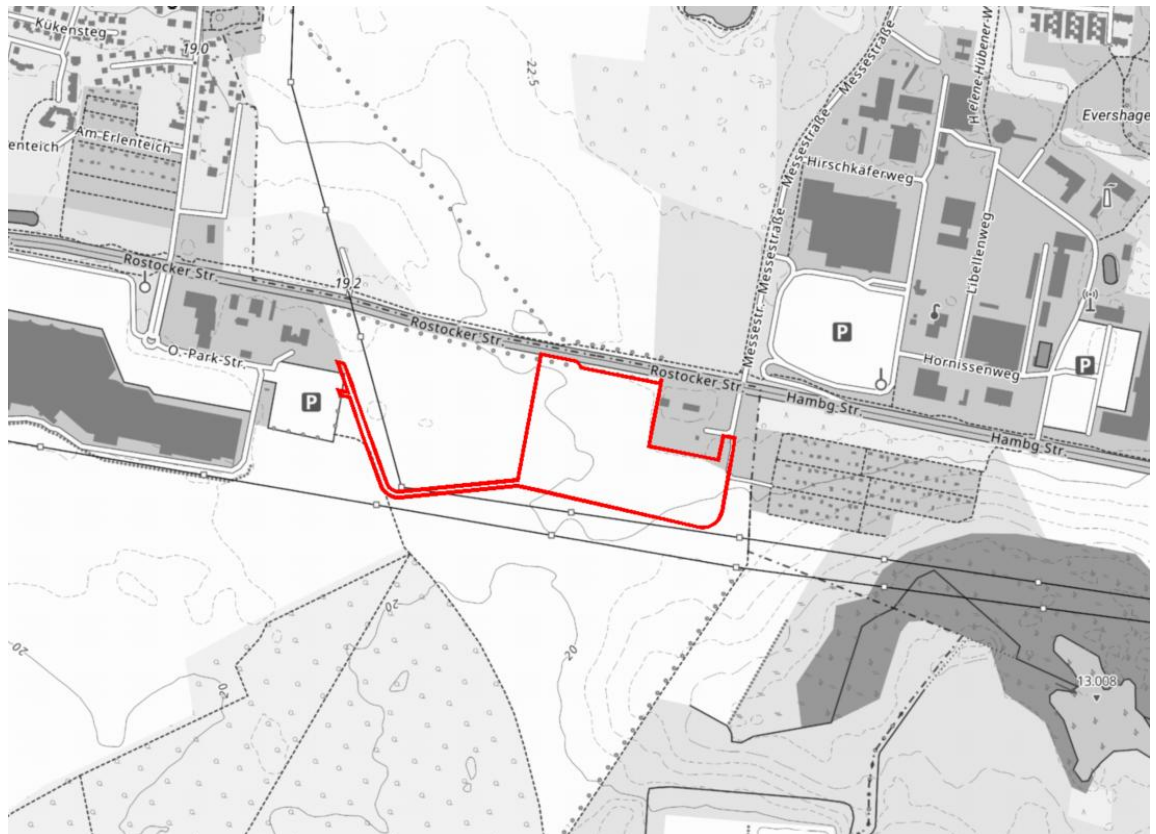


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“

für das Gelände zwischen der Rostocker Straße (B 105) im Norden und der Hochspannungsfreileitung im Süden westlich und südlich der Tankstelle mit Anbindung an das Einkaufszentrum Ostsee Park in der Gemeinde Lambrechtshagen, Gemeindeteil Sievershagen



Veröffentlichungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(Veröffentlichungsfrist vom 19.08.2026 bis zum 19.09.2026)

im Internet veröffentlicht vom 19.08.2026 bis

öffentlich ausgelegt vom 19.08.2026 bis

Amt Warnow-West, den

Stempel

Unterschrift

Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs, Bildgrundlage: © Geobasis-DE/M-V

Begründung zum Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 29. Juni 2026, redaktionell geändert am 21.7.2026

Planaufstellung

Gemeinde Lambrechtshagen

Mitwirkung/Bearbeitung

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
www.pgruppe.de

Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten
info@buero-wallmann.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	6
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	6
1.2 Ziele und Zweck der Planung	6
1.3 Rechtsgrundlagen	7
1.4 Ausgangssituation	7
1.4.1 Lage in der Gemeinde - Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	8
1.4.3 Umgebung des Plangebietes	8
1.4.4 Topographie, Geologie, Baugrund	8
1.4.5 Verkehrliche Anbinung, Ver- und Entsorgungsanlagen	9
1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Baulasten, Grunddienstbarkeiten	10
1.4.7 Denkmalschutz	10
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	10
1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)	17
1.5.3 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne	17
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
2.1 Vorlauf/Planungsgeschichte	18
2.2 Vorhabenbeschreibung	19
3. Planinhalt	20
3.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	20
3.2 Begründung der Festsetzungen und Abwägung	20
3.2.1 Geltungsbereich	20
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	21
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung	23
3.2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	27
3.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen	27
3.2.6 Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien	28
3.2.7 Grünfestsetzungen	29
3.3 Hinweise	32
3.4 Flächenbilanz	33
4. Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)	34
5. Verfahren	34
5.1 Verfahrensübersicht	34
5.2 Verfahrensdurchführung	35
5.2.1 Aufstellungsbeschluss	35
5.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V	35
5.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB	35
5.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	37

6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	39
7. Auswirkungen der Planung.....	48
7.1 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe	48
7.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.....	51
7.3 Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz	53
7.4 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	55
7.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	55
7.6 Auswirkungen auf die Landwirtschaft	55
7.7 Auswirkungen auf Tourismus und Erholung	56
7.8 Weitere Auswirkungen	56
8. Umweltbericht	57
8.1 Einleitung	57
8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	57
8.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens	58
8.1.3 Bedarf an Grund und Boden	59
8.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	59
8.1.5 Lage und Naturraum	66
8.1.6 Historische Entwicklung des Standortes	66
8.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	68
8.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	68
8.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	70
8.2.3 Schutzgut Fläche.....	74
8.2.4 Schutzgut Boden	74
8.2.5 Schutzgut Wasser	78
8.2.6 Schutzgut Klima	80
8.2.7 Schutzgut Luft	80
8.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	81
8.2.9 Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	82
8.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	83
8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	83
8.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	84
8.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	86
8.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	90
8.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	90
8.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	93
8.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	95
8.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	95
8.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	96
8.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	96
8.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	97
8.3.11 Wechselwirkungen	97
8.3.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	98
8.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	98
8.3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	99

8.3.15	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	99
8.3.16	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	99
8.3.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	99
8.3.18	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	99
8.3.19	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	100
8.3.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	100
8.4	Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung.....	100
8.4.1	Brutvögel.....	102
8.4.2	Fledermäuse.....	103
8.4.3	Amphibien.....	103
8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	103
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen	104
8.5.2	Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	106
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	114
8.7	Zusätzliche Angaben.....	114
8.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	114
8.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	115
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	115
9.	Anhang	119
9.1	Anhang 1: Gutachten/Fachbeiträge/Untersuchungen.....	119
9.2	Anhang 2: Textliche Festsetzungen und Hinweise	120
9.3	Anhang 3: Sortimentsliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18.08.2021	123
9.4	Anhang 4: Biotoptypen- und Nutzungsplan	124
9.5	Anhang 5: Pflanzlisten Nr. 1 Bäume und Nr. 2 Sträucher vom 25.06.2025.....	125

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen hat in ihrer Sitzung am 13. Mai 2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Baumarkt“ für das Gelände zwischen der Rostocker Straße (B 105) im Norden und der Hochspannungsfreileitung im Süden westlich und südlich der Tankstelle mit Anbindung an das Einkaufszentrum Ostsee Park in der Gemeinde Lambrechtshagen, Gemeindeteil Sievershagen beschlossen.

Anlass der Planung ist die Absicht der Hornbach Immobilien AG auf dem Gelände einen Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel zu errichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen und sonstigen Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich zu schaffen, da das beabsichtigte Vorhaben nach dem geltenden Planungsrecht gemäß § 35 BauGB Bauen im Außenbereich auf der Landwirtschaftsfläche nicht zulässig ist.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen hat in der Sitzung am 13. Mai 2025 den Beschluss für die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst. Im Aufstellungsbeschluss vom 13. Mai 2025 wurde das Änderungsverfahren als "1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013" bezeichnet. Aufgrund eines Hinweises des Amtes Warnow-West und des Landkreises Rostock wird das Änderungsverfahren ab sofort als "3. Änderung des Flächennutzungsplans 1998" bezeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 32 wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Die vorliegende Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Übergeordnete Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Baumarkts mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Planerische Ziele und Zwecke sind im Einzelnen:

- die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit geeigneter Zweckbestimmung,
- die vorhabenbezogene Festsetzung der Art der Nutzung einschließlich der zulässigen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente,
- die vorhabenkonkrete Festsetzung des Maßes der Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Die Festsetzung der erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Vorhabens und zur Anbindung an den Ostsee Park,
- Die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens, u.a. auf die Zentrenstrukturen im Stadt-Umland-Raum Rostock, den Verkehr und die Umwelt und daraus resultierender Festsetzungserfordernisse.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist,
- BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522) ,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage in der Gemeinde - Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Lambrechtshagen im Ortsteil Sievershagen, in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es wird im Norden durch die Rostocker Straße (Bundesstraße B 105), im Westen durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze der bestehenden Tankstelle und im Süden und Westen durch neu zu bildende Grundstücksgrenzen begrenzt. Südlich des geplanten Baumarkts umfasst der Geltungsbereich eine geplante neue Straßenanbindung an das bestehende Einkaufszentrum Ostsee Park.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,1 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 61/1, 57/8, 63/1 (teilweise, 65/43 (teilweise) und 61/12 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Sievershagen

Ausschlaggebend für die Wahl des Verfahrens war primär der konkrete Vorhabenbezug mit einer Vorhabenträgerin und deren konkreten Investitionsabsichten. Als vorteilhaft werden zum einen die passgenauen Festsetzungen und zum anderen die Möglichkeit

der Aufhebung bei Nicht-Umsetzung der Planung angesehen. Der Geltungsbereich umfasst alle für dieses Vorhaben erforderlichen Flächen sowie ergänzende Verkehrsflächen. Ein Einbezug weiterer Flächen und damit auch anderer Vorhabenträgerschaften wird als problematisch bewertet, da zum einen noch keine weiteren konkreten Vorhaben vorliegen und zum anderen Verantwortlichkeiten verwässert werden würden (z.B. hinsichtlich Kostenübernahmen, Haftungsfragen, weiterer vertraglicher Regelungen und zeitlichen Abläufen). Deshalb wird die Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung in mehreren eigenständigen Planverfahren bevorzugt. Die Begründung wird um die benannten, aus gemeindlicher Sicht nachvollziehbaren Entscheidungsgründe ergänzt.

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Die Fläche im Plangebiet ist im Wesentlichen eine Ackerfläche. Im Bereich der Tankstelle befinden sich einige Gehölzbestände. Für die Anbindungen an den Knotenpunkt Rostocker Straße/Messestraße und den Ostseepark werden Grünflächen, teilweise mit Gehölzbeständen überplant. Entlang der Rostocker Straße sind Alleebäume vorhanden von denen einige im Plangebiet stehen. Die betroffenen Biotoptypen sind der als Anlage beigefügten Biotopkartierung (Abschnitt 9.4) und den Beschreibungen im Umweltbericht zu entnehmen.

1.4.3 Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebiets verläuft die vierstreifig ausgebaute Rostocker Straße (Bundesstraße B 105). Knotenpunkte befinden sich im Bereich der Tankstelle sowie an der Zufahrt zum Einkaufszentrum Ostsee Park. Nördlich der Rostocker Straße schließen auf Rostocker Stadtgebiet Flächen an, die zukünftig ebenfalls entwickelt werden sollen. Dafür ist bereits ein weiterer Knotenpunkt angelegt. Östlich davon befinden sich das Fachmarktzentrum Schutow (Möbel, Baumarkt, weitere Angebote) und weitere gewerbliche Nutzungen.

Die B 105 kreuzt ca. 1 km östlich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 103 mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB 20. Das Plangebiet ist somit sehr gut an das bestehende Hauptstraßennetz der Region angebunden. Auf der Rostocker Straße übernehmen die Buslinien 25, 39, 121 und 128 mit den Haltestellen Schutow und Ostsee Park (nur 121 und 128) die ÖPNV-Anbindung. Der nächste Haltepunkt der Straßenbahn ist ca. 2,2 km entfernt und mit den benannten Buslinien erreichbar. Weiterhin verläuft entlang der B 105 auf der Nordseite ein Geh- und Radweg.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Kleingartenanlage.

1.4.4 Topographie, Geologie, Baugrund

Das Plangebiet ist relativ eben. Der höchste eingemessene Punkt liegt in der Nähe der Tankstelle im Nordosten bei 21,2 über NHN, der niedrigste mit 19,3 m NHN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Bereich der Tankstelle ist von einer ca. 1,00 m hohen Böschung umgeben.

Für das geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2024 ein Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse hinsichtlich der geologischen Situation und des Baugrunds sind im Abschnitt 8.2.4 des Umweltberichts ausgeführt.

1.4.5 Verkehrliche Anbinde-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist über die vierstreifig ausgebaute Rostocker Straße/Messestraße verkehrlich und mit Ver- und Entsorgungsmedien angebunden. Der Knotenpunkt Rostocker Straße/Messestraße ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet und verfügt über eine gesonderte Linksabbiegespur aus Richtung Rostock kommend.

Dabei handelt es sich um die Bundesstraße 105 (B 105), Abschnitt 410, km 1,140-1,860 außerhalb einer nach § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt, die Bundesstraße unterliegt an dieser Stelle den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen an Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art (wie z. B. Werbeanlagen, Verkaufsstände und -wagen, Zapfsäulen, Pfosten und Einfriedungsmauern etc.) bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Die Anbauverbotszone ist einzuhalten. Für Werbeanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gesondert eine Genehmigung beim Straßenbauamt zu beantragen.

Im und am Plangebiet verlaufen zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen, so dass von einer für die Erschließung des Vorhabensgrundstücks günstigen Ausgangslage ausgegangen werden kann.

Entlang der Rostocker Straße sind Trink- und Schmutzwasserleitungen (Abwasserdruckleitung) sowie Stromleitungen und Telekommunikationsleitungen verlegt. Östlich der Tankstelle verlaufen Hauptwasserleitungen in Nord-Süd-Richtung. Eine Niederspannungsstromleitung führt entlang der Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Tankstelle und parallel zur Rostocker Straße durch das Plangebiet. Diese Leitung soll perspektivisch ersetzt werden. Eine weitere Abwasserleitung dient der Erschließung der Tankstelle. Im Bereich der Zufahrtsstraße befinden sich weitere Leitungen (Telekommunikation, Straßenbeleuchtung). Östlich des Geltungsbereichs ist eine Gasleitung geplant.

Südlich des Geltungsbereichs überqueren zwei Strom-Freileitungen (110 kV) die Landwirtschaftsflächen in Ost-West-Richtung, von denen die nördliche Leitung das Plangebiet im Bereich der geplanten Straßenanbindung an das Einkaufszentrum Ostsee Park in Teilen überspannt (Südosten) bzw. überquert (im Westen).

Im Rahmen der vermessungstechnischen Begleitung des Vorhabens ist bereits eine Leitungsabfrage erfolgt. Die Leitungen sind in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.-

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass im Bebauungsplangebiet Haupttransportleitungen verlaufen. Im nördlichen Bereich verlaufen eine Trinkwasser- und eine Abwasserdruckrohrleitung (jeweils in der Dimension DN 300), im östlichen Teil liegen zwei Haupttransportleitungen für Trinkwasser (DN 900). Die Leitungen sind grundbuchrechtlich gesichert. Leitungstrassen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes über das vorhandene Netz gewährleistet werden kann. Eine Ansiedlung von wasserintensivem Gewerbe ist aus Gründen der Versorgungssicherheit nicht möglich.

Weiterhin befinden sich im Bereich der Tankstelle Telekommunikationslinien. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der

Telekommunikationslinien vorzusehen.

Ferner wurde mitgeteilt, dass südöstlich des Änderungsbereichs Ferngasleitungen und weitere damit verbundene Anlagen vorhanden sind.

1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Die Flächen des Plangebiets befinden sich gegenwärtig weitgehend im Eigentum der Gemeinde Lambrechtshagen. Für das Vorhabengrundstück für den geplanten Baumarkt wurde bereits ein Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Lambrechtshagen und der Vorhabenträgerin geschlossen.

Baulasten sind derzeit nicht bekannt.

Im Grundbuch sind mehrere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungs- und Anlagenrechte, Duldung landschaftspflegerischer Begleit- und Pflegemaßnahmen) eingetragen.

1.4.7 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Bebauungsplans und in dessen Umgebung nicht 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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die rahmengebenden Grundsätze und verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nach dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) vom 22.08.2011 bestimmt.

Die kommunalen Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Folgenden mit einem (Z) kenntlich gemacht.

LEP M-V 2016

Raumstrukturell ist die Gemeinde Lambrechtshagen gemäß Programmsatz (PS) 3.3.3 (1) LEP M-V 2016 der Raumkategorie Stadt-Umland-Raum (SUR) zugeordnet, den die Stadt Rostock mit ihren Umlandgemeinden bildet. (Z)

Die SUR sollen gemäß PS 3.3.3 unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den SUR zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Z)

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen SUR. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln: Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung. (Z)

Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der SUR und Grundlage für den Einsatz von Förderinstrumentarien des Landes.

Insoweit ist für die raumordnerische Beurteilung neben dem LEP M-V 2016 und dem RREP MMR 2011 auch das Einzelhandelskonzept für den SUR 2010 heranzuziehen.

Hinsichtlich der **Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung** soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gemäß PS 4.1 (1) LEP M-V 2016 landesweit reduziert werden. (...)

Gemäß PS 4.1 (5) sind in den Gemeinden 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. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Z)

Bezüglich der Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung enthält das LEP M-V 2016 u.a. Ziele und Grundsätze zur Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit landesweiter Bedeutung, zu denen der vorliegende Änderungsbereich nicht zählt sowie zu Einzelhandelsgroßprojekten.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. (Z).

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

(6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. (Z)

Der Entwicklungsbereich zwischen Ostseepark und der Tankstelle ist weiterhin den **Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Tourismus** zugeordnet.

Zur Scherung bedeutsamer Böden darf gemäß Programmsatz 4.5 (2) des LEP M-V 2016 die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)

(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 4.6 (4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011)

Aufbauend auf dem Landesraumentwicklungsprogramm weist die Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock den Änderungsbereich die Raumkategorie Stadt-Umland-Raum RREP Z 3.1.2 (1) zu sowie als Siedlungsachse RREP G 4.1 (4), Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft RREP G 3.1.4 (1) und Tourismusentwicklungsraum RREP G 3.1.3 (1) und 3.1.3 (4).

Gemäß Programmsatz 3.1.2 (1) bildet das Oberzentrum Rostock zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.1.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. Für den Stadt-Umland-Raum ist ein verbindlicher Entwicklungsrahmen zu erarbeiten. (Z)

(4) Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, das Bestandteil des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland- Raum Rostock ist, abgestimmt werden. (G)

(1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. (G)

(4) In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen. (G)

(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden. (G)

(4) Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden. Bei einer Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden. (G)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben.

Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock (2011)

Für den Stadt-Umland-Raum Rostock liegt der Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen mit Stand November 2011 vor. Dieser beinhaltet die Ergebnisse des gemeinsamen Abstimmungsprozesses zwischen den Kommunen des Stadt-Umland-Raumes Rostock im Zeitraum von 2006 bis 2011. Er umfasst Analyseteile und die Ableitung von Leitlinien für die zukünftige Entwicklung. Der Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock wird derzeit fortgeschrieben.

Bestandteil des „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ ist u.a. auch das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (Stand 2010). Darin wird zur raumordnungsrechtlichen Beurteilung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Ostseepark ausgeführt (Entwicklungsrahmen SUR Rostock, S. 130): *„Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum wird der Fachmarktagglomerationsstandort „Ostseepark“ Sievershagen vom Gutachter als Begrenzungsstandort definiert. Der Standort ist aufgrund seines Flächenangebotes langfristig wettbewerbsfähig und sollte im Hinblick auf die Stabilisierung der Versorgungsstrukturen im Stadt-Umland-Raum begrenzt werden.“*

Der Begriff des „Begrenzungsstandorts“ wird im Entwicklungsrahmen SUR Rostock wie folgt definiert (S. 58):

„2. Begrenzungsstandorte

Diese Kategorie umfasst die vorhandenen Fachmarktagglomerationsstandorte sowie das Nahversorgungszentrum Elmenhorst. Die Standorte sind aufgrund ihres Flächenangebotes (Schwerpunkt ist großflächiger Einzelhandel) mit qualifiziertem Nahversorgungsangebot sowie Angeboten aus mittel- bis langfristig benötigten Bedarfsbereichen, langfristig wettbewerbsfähig und sollten im Hinblick auf eine Stabilisierung der Versorgungsstrukturen im SUR begrenzt werden. [...]

In der aktuellen Fortschreibung des SUR -Einzelhandelskonzeptes (Entwurf 2024) wird der Standort als Fachmarktagglomeration und leistungsfähiges Einkaufszentrum bewertet, das zukünftig nur Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten umsetzen kann. Dies wird in den Festsetzungen des B -Plans entsprechend geregelt.

Landesplanerische Stellungnahme

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.07.2025 hat das Amt für Raumordnung u.a. mitgeteilt, dass die mit dem FNP angezeigte gemeinsame Entwicklung der Ansiedlung eines Baumarkts und die damit verbundene Vorbereitung eines Gewerbegebietes als Einheit zu begreifen sei. Die Verknüpfung im FNP sei hierfür eine notwendige Grundlage. Eine landesplanerische Zustimmung zur geplanten Baumarktentwicklung steht damit unter dem Vorbehalt der nachweislichen Anbindung an die benachbarte gewerbliche Flächenentwicklung. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Teile der in Anspruch genommenen Flächen Bodenpunkte zwischen 49 und 53 aufweisen würden. Darüber hinaus werden weitere Anforderungen an die Bauleitplanung für das vorliegende und weitere Bebauungsplanverfahren sowie die 3.FNP-Änderung im Rahmen der Gesamtentwicklung gestellt, die im weiteren Planverfahren abgestimmt werden.

Bewertung der Gemeinde

Im Rahmen der durchgeführten Abstimmungen und einigen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden Bedenken und Zweifel bezüglich der Anpassung der Planung an die Ziele und der Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung geäußert. Die Gemeinde Lambrechtshagen hat deshalb vertiefende Prüfungen vorgenommen und vertritt die Auffassung, dass die Festsetzungen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 „Baumarkt“ an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und die Grundsätze angemessen berücksichtigt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Lambrechtshagen im Stadt-Umland-Raum Rostock, dem größten Ballungsraum Mecklenburg-Vorpommerns liegt und der Standort aufgrund seiner Lage zu bereits vorhandenen Infrastrukturen und Bebauungen besonders gut für die angestrebte Entwicklung geeignet ist (siehe unten).

Bezüglich des Ziels der Raumordnung gemäß 4.1 (6) LEP M-V 2026 (*Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (Z)*) wird in der Begründung zum LEP M-V 2016 ausgeführt, dass *„es Ziel ist, negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren, bestehende technische Ver- und Entsorgungsanlagen und Netze ökonomischer zu nutzen, Einrichtungen der Grundversorgung besser als bisher auszulasten sowie zu sichern und im Ergebnis ein intaktes Wohnumfeld zu schaffen. Neue Baugebiete sollen daher nur noch in Ausnahmen unter Nachweis ausgewiesen werden, dass eine Bebauung auf Flächen der Innenentwicklung ausgeschöpft oder aus anderen Gründen nicht umsetzbar ist.“*

Dazu ist anzumerken, dass in der Gemeinde Lambrechtshagen die angestrebte Entwicklung als Innenentwicklung oder auch anderenorts im Gemeindegebiet aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist und der vorliegende Standort besonders gut geeignet ist (siehe unten).

Somit vertritt die Gemeinde Lambrechtshagen die Auffassung, dass die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 „Baumarkt“ auch an dieses Ziel der Raumordnung angepasst ist. Gestützt wird diese Auffassung auch durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 (RREP MMR 2011), das als raumordnerischen Grundsatz den Raum Rostock–Bad Doberan als Siedlungsachse festlegt. Im Verlauf der Siedlungsachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen, hier die B 105, ausgerichtet werden. Bei einer Neuweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden.

Darüber hinaus sollen gemäß Grundsatz 4.1 G (5) *die Siedlungsachsenfrei- und Siedlungsachsenzwischenräume als siedlungsgliedernde Freiräume gesichert werden*. Dementsprechend werden als Ziel der Raumordnung 4.1. Z (6) Siedlungszäsuren festgelegt. Dazu gehören u.a. auch die Siedlungszäsuren

2. zwischen Sievershagen und Lichtenhagen,
3. zwischen Admannshagen und Bargeshagen,
4. zwischen Bargeshagen und Sievershagen,

Die durch die Siedlungszäsuren bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten.

Der Änderungsbereich der 3. FNP-Änderung befindet sich außerhalb der benannten Siedlungszäsuren.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass nördlich der B 105, gegenüber dem Änderungsbereich der 3. FNP-Änderung durch die angrenzende Hansestadt Rostock weitere gewerbliche Flächenentwicklungen vorgesehen und im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock auch bereits dargestellt sind. Die nachgelagerten Bebauungspläne befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in nachgelagerten Verfahren vielfältige Möglichkeiten bestehen die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, Festsetzungen zum Schutz des Bodens in Bebauungsplänen zu treffen sowie auch im Rahmen der Umsetzung durch z.B. Bodenschutzkonzepte oder bodenkundliche Baubegleitungen vorsorgenden Bodenschutz zu betreiben

Ferner werden Flächen mit Bodenpunkten größer/gleich 50 überplant, obwohl zur Scherung bedeutsamer Böden gemäß Programmsatz 4.5 (2) des LEP M-V 2016 die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. (Z)

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Flächen mit Bodenwertzahlen ≥ 50 überplant werden. Die Boden- und Ackerzahlen im Geltungsbereich liegen zwischen 40 und 54. In weiten Teilen sind Flächen mit Bodenpunkten unter bzw. bis 50 betroffen und lediglich Teilflächen weisen Bodenpunkte über 50 auf. Da die Fläche unmittelbar an der B 105 liegt, ist sie zudem durch Immissionen vorbelastet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ca. 4 ha Flächen mit Bodenpunkten ≥ 50 überplant, davon knapp 2 ha Fläche die gemäß der Bodenschätzung mit genau 50 Bodenpunkten und etwas über 2 ha, die mit 54 Bodenpunkten ausgewiesen sind. Von den ca. 4 ha entfallen ca. 0,5 ha auf die geplante Verbindungsstraße und ca. 3,5 ha auf das geplante Sondergebiet. Von den 3,5 ha im Sondergebiet sind ca. 0,26 ha als Anpflanzflächen festgesetzt, auf denen ein Erhalt der hochwertigen Böden sowie der Bodenfunktionen, wenn auch nicht für die Landwirtschaft, grundsätzlich möglich ist. Auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung können durch entsprechende Festsetzungen Teilflächen gesichert werden, auf denen ein Erhalt der Böden sowie der Bodenfunktionen möglich ist.

Aus Sicht der Gemeinde sprechen gute Gründe für eine Überplanung der Flächen an diesem Standort: Der Standort wurde im Vorfeld hinsichtlich seiner Eignung geprüft. Die Prüfung ergab, dass er aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung besonders gut für die nunmehr angestrebte gewerbliche Entwicklung geeignet ist.

Die Gemeinde Lambrechtshagen hat die Fläche Gemarkung Sievershagen, Flur 1, Flurstück 61/6 (Teilfläche) im Jahr 2008 zum Zwecke der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, insbesondere für die Entwicklung eines Gewerbegebiets, erworben. Die Gemeinde Lambrechtshagen wollte langfristig zur Vervollständigung des Siedlungsbandes an der B105 die Lücke zwischen dem Ostseepark und der Tankstelle mit baulichen Flächen füllen. Aufgrund der Entwicklungsabsichten der Gemeinde konnten die Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 25 ha erworben werden. Der Flächenerwerb wurde vom zuständigen Amt für Landwirtschaft unter diesen Voraussetzungen genehmigt.

In der gesamten Gemeinde Lambrechtshagen mit Ihren Ortsteilen Lambrechtshagen, Sievershagen, Allershagen und Vorweden-Mönkweden ist die derzeit noch in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der B105, die einzige Fläche, auf der ein größeres Gewerbegebiet geplant und realisiert werden kann. Zum einen ist die Anbindung an die B 105, die wiederum östlich die B 103 mit dem Anschluss an die BAB 20 kreuzt, ideal für kleine und mittelständische Unternehmen, da die Anlieferung von Material und auch die Auslieferung der Ware auf einer kurzen Strecke erfolgen kann. Die Erschließung der Flächen ist aufgrund der bereits bestehenden Zufahrt zur Tankstelle und des vorhandenen Ostseeparks mit einem relativ geringen Aufwand und daher mit geringer Flächeninanspruchnahme möglich. Neben den schon vorhandenen Straßen und Knotenpunkten können auch vorhandene Ver- und Entsorgungsmedien genutzt werden, so dass vergleichsweise wenig Flächen für zusätzliche Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden müssen. Bestehende Infrastruktur kann somit besser genutzt werden, aufwändige neue Erschließungsmaßnahmen anderenorts werden vermieden. Durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld bereits bestehen städtebauliche Anknüpfungspunkte. Auch das Orts- und Landschaftsbild ist durch die bereits bestehenden Fachmärkte nördlich der B 105 und das Einkaufszentrum Ostsee Park bereits vorgeprägt.

Nach Auffassung der Gemeinde bedarf es keiner Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, da die aktuell ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung der Flächen spätestens

ab dem 31.12.2026 dauerhaft entfällt. Aus der Begründung zu Kap. 4.5 LEP, S. 59 ergibt sich, dass ein Zielabweichungsverfahren lediglich für die Umwandlung von aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich ist. Da somit konkret absehbar ist, dass die landwirtschaftliche Nutzung demnächst entfällt, ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Gemeinde entbehrlich. Dies bzw. die Klärung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP wird jedoch im weiteren Verfahren mit dem Amt für Raumordnung abgestimmt.

Weiterhin wurde in Abrede gestellt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung bezüglich der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten angepasst ist.

Die Auffassung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 „Baumarkt“ nicht an diese Ziele der Raumordnung angepasst ist, wird nicht geteilt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit diesen Zielen der Raumordnung wurde sowohl fachlich durch eine Verträglichkeitsuntersuchung auf der Ebene der Bebauungsplanung für den Teilbereich des Baumarktes als auch rechtlich geprüft. Sowohl die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 32 „Baumarkt“ durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung (Dr. Lademann & Partner G mbH, Die Rostocker Straße (B 105) in Lambrechtshagen als Standort für einen Hornbach-Bau- und Gartenmarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Hamburg, 18.06.2025) als auch eine rechtliche Prüfung sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung für Einzelhandelsgroßprojekte vereinbar ist.

Und auch die landesplanerische Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde vertritt nicht die Auffassung, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei, sondern stellt lediglich die landesplanerische Zustimmung unter den Vorbehalt, der nachweislichen Verknüpfung mit einer benachbarten gewerblichen Flächenentwicklung, die mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereits begonnen wurde.

Die Gemeinde beabsichtigt, die mit der 3. FNP-Änderung des Flächennutzungsplans bereits begonnene, vorbereitende Überplanung der westlichen angrenzenden Flächen, zukünftig mit einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren künftig weiter zu konkretisieren. Die Aufstellung eines solchen Bebauungsplans ist zwingend erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend den planerischen Zielen der Gemeinde zu begründen. Angesichts der vorhandenen Nachfrage nach gewerblich genutzten Grundstücken ist auch in absehbarer Zeit mit einer Entwicklung der Fläche und einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu rechnen. Die Ansiedlung weiterer, über den Baumarkt hinausgehender Einzelhandelsbetriebe entspricht nicht den derzeitigen Planungszielen der Gemeinde. Die Feinsteuerung der Art der Nutzung, und damit auch der Ausschluss bzw. die Beschränkung unverträglicher Nutzungen, erfolgt in der nachgelagerten Bebauungsplanung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Voraussetzung dafür, dass zukünftig auch für das Nachbargrundstück ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden kann. Die Gemeinde Lambrechtshagen hat mit dem FNP-Änderungsverfahren die entsprechenden Schritte in die Wege geleitet, um zukünftig auch für das Nachbargrundstück ein Bebauungsplanverfahren durchführen zu können, ohne hierfür erneut den Flächennutzungsplan ändern zu müssen.

Bezüglich des gerügten Verstoßes gegen das Kongruenzgebot ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Lambrechtshagen dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR Rostock) zugeordnet ist. Gemäß Kap. 4.3.2 Ziel 6 LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise bei Beachtung des Integrationsgebots und des Beeinträchtigungsverbots auch außerhalb Zentraler Orte in den Stadt-Umland-Räumen zulässig. Demnach ist es in der Gemeinde Lambrechtshagen grundsätzlich möglich, ausnahmsweise auch großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, sofern ein Regionales Einzelhandelskonzept

vorliegt und das Beeinträchtigungs- und das Integrationsgebot erfüllt werden.

Der „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ („Entwicklungsrahmen SUR Rostock“) mit Stand November 2021, dessen Bestandteil das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (Stand 2010) ist („SUR Einzelhandelskonzept“), steht der Zulässigkeit des Vorhabens nicht entgegen.

Der Ostseepark wird im Entwicklungsrahmen SUR Rostock als sog. Begrenzungsstandort festgelegt. Da sich diese Festlegung auf den Ostseepark bezieht, können aus dieser Einordnung im Hinblick auf die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel außerhalb des Ostseeparks weder positive noch negative Aussagen gezogen werden. Insbesondere folgt aus der Festlegung des Ostseeparks als Begrenzungsstandort keine Ausschlusswirkung dahingehend, dass das mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Vorhaben ausschließlich innerhalb des Ostseeparks zulässig und außerhalb grundsätzlich unzulässig wäre.

Vielmehr findet Ziel 4.3.2 Abs. 6 LEP im vorliegenden Fall mit der Maßgabe Anwendung, dass sich die Zulässigkeit des geplanten Baumarkts nicht abschließend aus dem SUR Einzelhandelskonzept ergibt, sondern das Vorhaben im Stadt-Umland-Raum Rostock auf Grundlage des SUR Einzelhandelskonzepts abzustimmen ist.

Diese Abstimmung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens und ist gegenüber der Hansestadt Rostock im Übrigen bereits erfolgt. So wurde mit der Hansestadt Rostock eine Interkommunale Vereinbarung geschlossen, in der sich die Hansestadt Rostock mit dem von der Vorhabenträgerin geplanten Bau- und Gartenmarkt ausdrücklich einverstanden erklärt und sich beide Gemeinden im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben verpflichten, ihre Bauleitplanung entsprechend abzustimmen.

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen wird für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin sind oberirdische Freileitungen (Strom 110 kV), eine unterirdische Leitung, sowie ein Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts mit Kennzeichnung (Baumallee BA 19.1) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planungsziel Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 32 entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und somit nicht dem Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Ein entsprechender Einleitungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.05.2025 gefasst. Das Verfahren wird parallel weitergeführt.

1.5.3 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne

Vorhaben im Plangebiet sind nach geltendem Planungsrecht weitgehend nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. Lediglich an den Anbindungsbereichen im Osten (Tankstelle) und im Westen (Einkaufszentrum Ostsee Park) werden Teilflächen überplant, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen.

Im Westen schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“ an. Wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplans ist die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie weiteren Nutzungen. Um eine verkehrliche Anbindung des geplanten Baumarktes an das Einkaufszentrum Ostsee Park zu ermöglichen, soll eine kleine Teilfläche dieses Bebauungsplans mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant

werden. Betroffen sind festgesetzte Grünflächen mit Anpflanzbindungen.

Im Nordosten schließt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“, der im Wesentlichen Sondergebiete für eine Tankstelle und einen Kfz-Betrieb sowie Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen und überlagernden Festsetzungen, Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen festsetzt. Um die Anbindung des geplanten Baumarktes nebst Straßenanbindung an den Ostsee Park zu ermöglichen, wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 23 mit dem Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 32 überlagert und überplant. Überplant werden eine festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche. Die öffentliche Grünfläche „Wiese“ wird mit weiteren Festsetzungen überlagert. Dazu zählen vor allem Flächen zum Anpflanzen, Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sowie Flächen, die mit Fahrrechten zu belasten sind.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Die Gemeinde Lambrechtshagen hat die gemeindeeigene Fläche zwischen der Tankstelle im Osten und dem Einkaufszentrum Ostsee Park im Westen bislang als potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche vorgehalten und hat nunmehr mit den Beschlüssen zur Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sowie zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ die ersten bauleitplanerischen Schritte für eine gewerbliche Entwicklung eingeleitet sowie erste Teilflächen, für die private Investitionsabsichten bestehen, veräußert.

Die Vorhabenträgerin Hornbach Immobilien AG ist bereits seit vielen Jahren daran interessiert in der Region Rostock einen Standort für einen Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel zu entwickeln. Dazu wurden bereits verschiedene Standorte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie im Umland in Betracht gezogen, jedoch aufgrund unterschiedlicher Gründe verworfen.

Der Standort an der Rostocker Straße (B 105) in der Gemeinde Lambrechtshagen ist aus gemeindlicher und unternehmerischer gleichermaßen für eine Ansiedlung geeignet und soll nunmehr entwickelt werden. In der Gemeinde Lambrechtshagen stehen keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung, die im Rahmen von Nachverdichtung oder Innenentwicklung herangezogen werden könnten.

Das Vorhaben der Hornbach Immobilien AG ist der erste Abschnitt einer Gesamt-Entwicklung, die durch den Einleitungsbeschluss zur 3. FNP-Änderung für einen größeren Änderungsbereich eingeleitet worden ist.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Planungsalternativen hinsichtlich der Anordnung der einzelnen Nutzungsbausteine sowie der verkehrlichen Anbindung diskutiert und abgestimmt. Dabei wurde auch die Idee entwickelt, eine zusätzliche Straßenverbindung zwischen dem Einkaufszentrum Ostsee Park und den zur Entwicklung anstehenden Flächen in die Planung aufzunehmen.

Auf der Grundlage der ersten Vorgespräche sowie der planerischen Überlegungen der Hornbach Immobilien AG wurde das nachfolgend beschriebene Vorhaben entwickelt und mit der Gemeinde abgestimmt. Das Vorhaben bildet die Grundlage für den vorliegenden Vorentwurf.

2.2 Vorhabenbeschreibung

Das geplante Bebauungsplanverfahren für einen Hornbach Bau- und Gartenmarkt soll dazu beitragen, die Lücke zwischen der Esso Tankstelle und dem Ostsee Park zu schließen. Ziel dieses Vorhabens ist es, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, die den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und gleichzeitig ökologische und ökonomische Aspekte berücksichtigt.

Mit diesem Vorhaben soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehen, welche mit der Nutzung eines Bau- und Gartenmarktes belegt werden soll.

Der geplante Gebäudekomplex gliedert sich in 3 Gebäudeteile:

- Baumarkthalle
- Gartenmarkthalle + Überdachung + umzäunter Freiverkaufsfläche
- Drive-In Baustoffhalle inkl. Einfahrtsportal, bestehend aus einer Kalthalle und umzäunter Freiverkaufsfläche.

Die Baumarkthalle, mit vorgelagertem Windfang und Haupteingang, bildet das Zentrum des Gebäudekomplexes und wird flankiert vom Gartenmarkt, sowie dem Drive-In Gebäude. Dabei befindet sich die Baustoffhalle hinter der bestehenden Tankstelle, gefolgt von Baumarkthalle und der Gartenmarkthalle, samt Freiüberdachung und Freifläche.

Die vor dem Baumarkt liegende Parkplatzfläche bietet Kfz-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter. Die Stellplatzanzahl wird im Endausbau voraussichtlich zwischen 420 und 443 Stellplätzen liegen. Ebenso befindet sich hinter der ersten Parkplatzreihe vor dem Haupteingang ein autofreier Bereich, um Fußgängern und Radfahrern entsprechende Sicherheitsräume zu bieten.

Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.500 m². Darin enthalten sind sowohl die Marktplätze als auch die Freiverkaufsflächen. Ebenso ist eine Erweiterungsfläche vor der Gartenfreifläche (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nördlich der Linie F1-F2, siehe Planzeichnung) mit ca. 1.500 m² enthalten, um ein mögliches Wachstum in diesem Bereich für die Zukunft abzubilden.

Die Zufahrt für den Kunden erfolgt hauptsächlich über die Kreuzung an der Rostocker Straße/Ecke Esso Tankstelle. Über eine Stichstraße hinter der Tankstelle biegen die Kunden auf das Bau- und Gartenmarktareal ein, fahren entlang der Drive-In Fassade auf den vorgelagerten Parkplatz. Durch eine zusätzliche Ansiedlung auf dem westlichen Nachbargrundstück ließe sich ein Übergang auf dem Parkplatz realisieren, sodass die Parkplätze zusammengelegt werden könnten.

Über eine rückseitige Straße, die auch der Anlieferung dient, soll eine zusätzliche Verbindung zum Einkaufszentrum Ostsee Park geschaffen werden.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der Rückseite des Baumarkts und beinhaltet 3 Anlieferpunkte (Gartenmarkt, Loadhouse und Drive In) sowie Aufstellflächen für wartende Lkw.

Der Kundenparkplatz vor dem Hauptgebäude soll möglichst von Baumpflanzungen freigehalten werden und stattdessen höherwertige Grünflächen mit dichterem Baumwuchs, in dafür geeigneten Flächen, entstehen. Dabei ist eine freibleibende Sichtachse auf den Haupteingang/Windfang gewünscht.

Der Parkplatz beinhaltet neben Stellplätzen weitere Angebote/Nutzungen wie Imbissbetrieb, Wagenboxen, Ausstellungsflächen, saisonal genutzte Flächen auf Parkplätzen, Mietcenter für Baugeräte und Maschinen, E-Parkplätze.

3. Planinhalt

3.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet werden, der neues Planungsrecht für das Vorhaben schafft und das bestehende Planungsrecht in den Anschlussbereichen im Osten und Westen vollständig ersetzt.

Folgende wesentlichen Planinhalte sind vorgesehen:

- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit geeigneter Zweckbestimmung, Sortimentsregelungen und Verkaufsflächen als Höchstmaß festgesetzt werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Oberkannten baulicher Anlagen jeweils als Höchstmaß festgesetzt werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zudem wird die Bauweise festgesetzt.
- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen.
- Die Festsetzung von erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien.
- grünordnerische Festsetzungen.

3.2 Begründung der Festsetzungen und Abwägung

3.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB handelt werden nur die für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Flächen (siehe auch Abschnitt 1.4.1) zur Realisierung des Vorhabens sowie die für die verkehrlichen Anbindungen im Bereich der Tankstelle und des Einkaufszentrums Ostsee Park erforderlichen Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich einbezogen

Ausschlaggebend für die Wahl des Verfahrens und damit auch den Geltungsbereich war primär der konkrete Vorhabenbezug mit einer Vorhabenträgerin und deren konkreten Investitionsabsichten. Als vorteilhaft werden zum einen die passgenauen Festsetzungen und zum anderen die Möglichkeit der Aufhebung bei Nicht-Umsetzung der Planung angesehen. Der Geltungsbereich umfasst alle für dieses Vorhaben erforderlichen Flächen sowie ergänzende Verkehrsflächen. Ein Einbezug weiterer Flächen und damit auch anderer Vorhabenträgerschaften wird als problematisch bewertet, da zum einen zwar Investitionsabsichten, jedoch noch keine weiteren konkreten Vorhaben vorliegen und zum anderen Verantwortlichkeiten verwässert werden würden (z.B. hinsichtlich Kostenübernahmen, Haftungsfragen, weiterer vertraglicher Regelungen und zeitlichen Abläufen).

Der Geltungsbereich umfasst somit das Vorhabengrundstück sowie einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, die gemäß § 12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine besondere Nutzung. Deshalb soll die Fläche des Vorhabengrundstücks planungsrechtlich für diese spezifische Sondernutzung gesichert werden.

Da sich die angestrebte Nutzung wesentlich von den typisierten Baugebieten der BauNVO unterscheidet soll als Art der Nutzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“, festgesetzt werden. Der angestrebte Regelungsgehalt lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen.

Die zulässige Art der Nutzung wird in der textlichen Festsetzung 2 wie folgt konkretisiert:

2. *Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“. Zulässig ist der Verkauf von den unter a) und b) genannten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18. August 2021. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 20.500 m². Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für baumarkt- und gartencentertypische, zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden.*

a) *Kernsortimente:*

- *Bauelemente und Baustoffe,*
- *Baumarktspezifisches Sortiment,*
- *Campingartikel,*
- *Elektrogroßgeräte,*
- *Fahrradzubehör,*
- *Gartenartikel- und Geräte,*
- *Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör,*
- *Lampen und Leuchten, Leuchtmittel,*
- *baumarkt- und gartencentertypische Möbel,*
- *Pflanzen / Samen,*
- *Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge,*
- *Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere;*

b) *Zentrenrelevante Randsortimente:*

- *Bekleidung,*
- *Bücher,*
- *Glas, Porzellan, Keramik,*
- *Haushaltswaren,*
- *Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche,*
- *Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,*
- *Papier, Büroartikel, Schreibwaren,*
- *Schuhe.*

Zulässig sind zudem untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sowie Maschinenverleihbetriebe.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Sondergebietsnutzung wird in der textlichen Festsetzung 2 dahingehend konkretisiert, dass das Sondergebiet der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“ dient. Damit wird verdeutlicht, dass es sich um ein Vorhaben mit mehreren Nutzungsbausteinen handelt, der Schwerpunkt jedoch auf die großflächige, baumarkt- und gartencenterspezifische Einzelhandelsnutzung ausgerichtet ist.

Weiterhin soll der Verkauf auf die unter a) benannten Kern- und unter b) benannten zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18. August 2021 beschränkt werden. Dabei handelt es sich bei den Kernsortimenten ausnahmslos um nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der o. g. Sortimentsliste. Im Sinne der Planklarheit wird die Liste auf der Planzeichnung abgebildet.

Gemäß der TF 2 sind als Kernsortiment auch Möbel zulässig, jedoch durch die Zweckbestimmung nur als funktionale Sortimentsergänzung. Die im Sondergebiet „Baumarkt“ vorgesehene Zulassung eines Teilkernsortiments „Möbel“ bedarf im vorliegenden Fall einer weitergehenden, klarstellenden Konkretisierung hinsichtlich der Art der zulässigen Möbelangebote. Ohne eine solche Konkretisierung besteht die Gefahr, dass das ergänzende Möbelsortiment in seiner Sortimentsstruktur über das für eine funktionale Abrundung eines Baumarktes übliche Maß hinausgeht und damit städtebaulich unerwünschte Auswirkungen entfaltet. Insbesondere ist zu vermeiden, dass durch ein unspezifiziertes Möbelsortiment Möbel angeboten werden, die dem Charakter eines Möbel- oder Einrichtungshauses nahekommen und damit die städtebauliche Zielsetzung des Sondergebiets unterläuft.

Die Sortimentsstruktur soll so gesteuert werden, dass der Betrieb eindeutig als Baumarkt erkennbar bleibt und keine ungewollte Sortimentsverschiebung eintritt. Die weitergehende Spezifizierung dient damit der städtebaulichen Steuerung, der Sicherung der angestrebten Gebietsstruktur und der Vermeidung von Fehlentwicklungen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Präzisierung der zulässigen Möbelarten angemessen.

Entsprechend werden die Sortimente aufgrund von Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen klarstellend dahingehend konkretisiert, dass nur „baumarkt- und gartencentertypische“ Möbel und Randsortimente zulässig sind. Mit der Konkretisierung soll ergänzend zu der bereits festgesetzten Zweckbestimmung des Gebiets klargestellt werden, dass Möbel nur in branchenüblicher Art und Weise zulässig sind.

Baumarkt- und gartencentertypische Möbel sind z.B. Gartenmöbel, Kleinmöbel / Mitnahmeartikel und Funktionsmöbel (wie Regale, Kleinaufbewahrung, einfache Tische, Hocker, Schuhregale, Kommoden, Bad- und einfache Küchenmöbel, Werkbänke, Arbeitsplatten, einfache Schränke für Keller/Abstellräume als typische Ergänzung zu DIY-Sortimenten und Heimwerkerbedarf).

Die textliche Festsetzung 2 bezieht sich auf die Rostocker Sortimentsliste, die auch auf der Planzeichnung abgebildet ist und verwendet die darin verwendeten Begriffe, u.a auch Bekleidung, Bücher, Schuhe sowie Papier, Büroartikel und Schreibwaren. Die Festsetzung dieser Sortimente ist darin begründet, dass sie branchenüblich in Baumärkten und Gartencentern angeboten werden, jedoch hinsichtlich ihrer Art auf die Kernsortimente ausgerichtet sind, diese ergänzen und abrunden sowie hinsichtlich des Umfangs nur geringe Flächenanteile einnehmen. So gehören z.B. Bekleidung und Schuhe in Form von Arbeitsbekleidung und -Arbeitsschuhen mit handwerklichem und gartenbaulichem Bezug zu den baumarkttypischen Randsortimenten. Ähnlich verhält es sich auch mit Büchern z.B. in Form von Gartenbüchern oder DIY-/Heimwerkerbüchern sowie auch vereinzelt mit Produkten aus dem Segment „Papier, Büroartikel und Schreibwaren“ die ebenfalls das branchenübliche Kernsortiment, zum Teil saisonal oder als Aktionsware ergänzen und abrunden.

Des Weiteren sollen die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 20.500 m² und die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 m² begrenzt werden. Die Verkaufsflächen umfassen Verkaufsflächen innerhalb und außerhalb von Gebäuden sowie eine Erweiterungsreserve der Außenverkaufsfläche.

Zudem soll festgesetzt werden, dass untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sowie Maschinenverleihbetriebe zulässig sind. Damit sollen branchenüblich untergeordnete Schank- und Speiseangebote, wie z.B. Imbiss, Bistro oder Backshop und auch Verleihmöglichkeiten für branchenübliche Maschinen ermöglicht werden.

Mit den in der textlichen Festsetzung 2 formulierten Beschränkungen der Art der Nutzung werden gemäß den Ergebnissen der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung (Dr. Lademann & Partner, 2025) erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden vermieden (siehe dazu Abschnitt 7.1).

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden soll, soll gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB textlich festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die textliche Festsetzung 1 lautet:

1. *Im Sondergebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit den nachfolgenden Regelungen zum Maß der Nutzung soll die Kubatur des Vorhabens hinreichend konkret, jedoch mit Spielräumen für die künftige Ausgestaltung festgesetzt werden. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, soll die Grundflächenzahl mit Überschreitungsmöglichkeiten für bestimmte bauliche Anlagen, die Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Oberkanten baulicher Anlagen jeweils als Höchstmaß festgesetzt werden.

Grundflächenzahl

Zur Begrenzung des Flächenanteils des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) für die geplanten Haupt- und Nebenanlagen für die Baugebiete als Höchstmaß zeichnerisch bestimmt. Festgesetzt werden soll eine GRZ von 0,45. Der Festsetzung liegt die Vorhabenplanung als planerisches Ziel zugrunde.

Der Orientierungswert für Obergrenzen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO, der in sonstigen Sondergebieten 0,8 beträgt, wird somit deutlich unterschritten.

Die textliche Festsetzung 3 regelt die Überschreitungsmöglichkeiten für anrechnungspflichtige bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abschließend. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine entsprechende Festsetzung ist zum einen erforderlich, da die Grundflächenzahl mit 0,45 an den überbaubaren Grundstücksflächen und den Hauptanlagen orientiert ist und dadurch die Regel-Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausreichen, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie weitere erforderliche bauliche Anlagen zu ermöglichen. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird nicht überschritten.

Auf die Festsetzung einer, in vergleichbaren Gebieten durchaus üblichen, höheren GRZ von z.B. 0,6 oder 0,8 wurde verzichtet und stattdessen eine an der Ausdehnung der Hauptanlagen und den überbaubaren Grundstücksflächen orientierte, vergleichsweise niedrige GRZ von 0,45 festgesetzt.

Die Festsetzung einer vorhabenbezogenen, passgenauen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO über 50 v. H. hinaus bis zur Kappungsgrenze von 0,8 ist städtebaulich gerechtfertigt und erforderlich, um die Realisierung des konkret geplanten Vorhabens zu ermöglichen. Das Vorhaben weist aufgrund seiner funktionalen und betrieblichen Anforderungen einen erhöhten Flächenbedarf für bauliche Anlagen, Nebenanlagen und betriebsnotwendige befestigte Flächen auf, der mit der allgemeinen Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der niedrigen GRZ von 0,45 nicht abbildbar wäre. Die passgenaue Festsetzung gewährleistet, dass die bauliche Ausnutzung auf das Vorhaben zugeschnitten ist und nur kleine städtebauliche Spielräume für nachfolgende Planungsverfahren eröffnet werden.

Die Erhöhung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist im vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar, da die Überschreitung im Vergleich zur Festsetzung einer höheren GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mit sich wesentlich unterscheidenden Auswirkungen auf die betroffenen Belange verbundenen ist. Eine Festsetzung einer GRZ von beispielsweise 0,6 würde mit der allgemeinen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 vH Auswirkungen im Ergebnis gleichermaßen zu einer Gesamt GRZ von 0,8 führen. Weiterhin werden die Auswirkungen der Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Hierzu zählen insbesondere die geplanten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen, die Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung sowie die Begrenzung der versiegelbaren Flächen auf das betriebsnotwendige Maß (siehe dazu auch textliche Festsetzung 11). Die Festsetzungen der GRZ und der Überschreitungsmöglichkeit wahrt die städtebauliche Ordnung, da das Vorhaben aufgrund seiner Lage, seiner Erschließungssituation und seiner funktionalen Einbindung in das Gebiet keine unzumutbaren Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen erwarten lässt. Die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit führt weder zu einer unzulässigen Verdichtung noch zu einer Beeinträchtigung der Gebietsstruktur. Vielmehr ermöglicht sie eine kompakte und funktionsgerechte Anordnung der baulichen Anlagen.

Vor diesem Hintergrund ist die vorhabenbezogene Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit der Erhöhung nach § 19 Abs. 4 BauNVO städtebaulich angemessen und abwägungsgerecht.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Begrenzung der baulichen Dichte und zur Sicherung einer Mindestbegrünung sowie zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet (siehe Abschnitt 3.2.7).

Durch die Begrenzung zusätzlicher baulicher Anlagen wird einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt, was insbesondere im Hinblick auf den Boden- und Klimaschutz, die Regenwasserversickerung und die städtebauliche Qualität des Quartiers von Bedeutung ist. Zudem soll die Maßnahme zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters beitragen und eine übermäßige bauliche Verdichtung verhindern.

Die textliche Festsetzung 3 lautet:

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und

Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Geschossfläche

Zur Regelung der baulichen Dichte im Sondergebiet soll die Größe der Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 und 5 und § 20 BauNVO vorhabenkonkret als Mindest- und Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt werden.

Der Festsetzung wird die Vorhabenplanung als planerisches Ziel zugrunde gelegt. Es sind mindestens 17.500 m² und höchstens 19.000 m Geschossfläche zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der das Sondergebiet umfasst, mit dessen Inhalten identisch sind (Hinweis 1 auf der Planzeichnung), ist es erforderlich vorhabenkonkrete Festsetzungen zu treffen. Gemäß einem Beschluss des BVerwG (Beschluss vom 02.05.2018 - 4 BN 7/18) genügt es jedenfalls nicht stets, nur Höchstmaße festzusetzen. Auch eine Unterschreitung der festgesetzten Maßfaktoren ist in den Blick zu nehmen. Ist sie in einem Umfang möglich, der die Identität des vereinbarten Vorhabens in Frage stellt und die durch den Vorhabenbegriff begrenzte Variationsbreite verlässt, bedarf es daher zusätzlich der Festsetzung von Mindestmaßen, denn es gilt zu vermeiden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein anderes Vorhaben zulässt, als es im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart worden ist.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wird das Maß der Nutzung durch eine Kombination mehrerer Maßfaktoren (GRZ, GF, Z und OK) bestimmt und durch die Festsetzung der Mindestgeschossfläche wird sichergestellt, dass die durch die übrigen Maßfaktoren bestimmte Kubatur hinreichend ausgefüllt wird.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO, der in sonstigen Sondergebieten 2,4 beträgt, wird deutlich unterschritten werden. Gleiches würde auch für den Orientierungswert für die Baumassenzahl (10,0) gelten, deren Festsetzung jedoch nicht erforderlich ist.

Um die Geschossfläche auch hinsichtlich der räumlichen Verteilung vorhabenkonkret abzubilden, werden auf bestimmten Teilflächen ebenfalls Höchstmaße für die Geschossfläche textlich festgesetzt. Somit dürfen auf diesen Flächen nur eine bestimmte Anzahl von m² von der insgesamt festgesetzten Geschossfläche errichtet werden. Auf der Teilfläche E1-E2-E3-E4-E1 (Maschinenverleih) dürfen bis zu höchstens 170 m² und auf der Teilfläche F1-F18-F19-F2-F1 bis zu höchstens 10 m² der festgesetzten, insgesamt zulässigen Geschossfläche errichtet werden. Für die Teilfläche F1-F18-F19-F2-F1 wird somit auch sichergestellt, dass dort nur in geringem Umfang auf die Geschosse anrechnungspflichtige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Diese Fläche soll vor allem als Freiverkaufsfläche genutzt werden können

Die textliche Festsetzung 5 lautet:

5. *Im Sondergebiet dürfen auf der Teilfläche E1-E2-E3-E4-E1 bis zu höchstens 170 m² und auf der Teilfläche F1-F18-F19-F2-F1 bis zu höchstens 10 m² der festgesetzten, zulässigen Geschossfläche errichtet werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 und 5 und § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der zukünftigen Bebauung soll durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 20 BauNVO festgesetzt werden. Der Festsetzung liegt die Vorhabenplanung als planerisches Ziel zugrunde. Die geplanten hallenförmigen Baukörper haben im Regelfall ein Vollgeschoss. Dementsprechend wird für das Sondergebiet ein Vollgeschoss als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

Da die Vorhabenplanung jedoch auf Teilflächen innerhalb des Hauptbaukörpers ein zweites Vollgeschoss vorsieht, wird zusätzlich mit der textlichen Festsetzung 6 eine Überschreitungsmöglichkeit um ein weiteres Vollgeschoss auf einer insgesamt auf 1500 m² Geschossfläche begrenzten Fläche ermöglicht. Voraussetzung dafür ist, dass die Flächen im zweiten Vollgeschoss ausschließlich der Unterbringung von Büro-, Sozial- und Sanitärräumen der Belegschaft oder von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Technikgeschoss) dienen.

Die textliche Festsetzung 6 lautet:

6. *Auf der Fläche F1-F2-F3-F4-F5-F6-F7-F8-F9-F10-F11-F12-F13-F14-F15-F1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses ausschließlich der Unterbringung von Büro-, Sozial- und Sanitärräumen der Belegschaft oder von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Technikgeschoss) dient und eine Geschossfläche von 1500 m² nicht überschreitet.*

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Oberkanten baulicher Anlagen

Aus der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO werden die Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaße zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt differenziert bezogen auf mittels Baugrenzen abgegrenzten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen. Grundlage für die Werte bildet die Vorhabenplanung mit etwas Spielraum

Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016. Eine aus Gründen der Niederschlagswasserversickerung notwendige Aufschüttung des Geländes ist berücksichtigt.

Als Oberkante baulicher gilt jeweils der höchste Punkt, z.B. die Oberkante des Dachfirsts bei geneigten Dächern oder der Attika bei Flachdächern.

Aus den festgesetzten Oberkanten in Verbindung mit den Baugrenzen ergeben sich keine Abstandsflächenunterschreitungen im bauordnungsrechtlichen Sinn.

Einige technisch erforderlich Anlagen, die aus funktionalen Gründen auf den Dächern angeordnet werden, sollen von der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ausgenommen werden und für diese eine andere Höhe festgesetzt werden. Außerdem soll für einen Werbeturm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die zulässige Höhe begrenzt werden.

Die textliche Festsetzung 4 lautet:

4. *Die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,0 m überschreiten. Ein Werbeturm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf eine Oberkante von 52,0 m über NHN nicht überschreiten.*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

3.2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für das Sondergebiet soll auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO klarstellend eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, um das Einhalten seitlicher Grenzabstände sicherzustellen und branchenübliche Gebäudelängen über 50,0 m zu ermöglichen. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch durch die Bezeichnung „a“ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5:

5. *Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.*

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 der Baunutzungsverordnung mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen ergeben sich aus der Vorhabenplanung und orientieren sich an den geplanten Baukörpern bzw. Hauptnutzungen sowie an den unterschiedlichen Höhen baulicher Anlagen (OK). Im nördlichen Baufenster ist die Errichtung des Maschinenverleihs, im südlichen des Baumarkts mit Gartencenter und Baustoffhandel vorgesehen. Entlang der westlichen Sondergebietsgrenze verläuft die Baugrenze parallel in einem Abstand von 3 m.

Zwischen der südlichen Baugrenze und der geplanten Straße ist der Anlieferungsbereich vorgesehen. In diesem Bereich sieht die Vorhabenplanung Laderampen und Vordächer vor, die vor die an der Hauptfassade orientierte Baugrenze treten. Entsprechend wird gemäß § 23 Abs. 2 BauGB textlich festgesetzt, dass für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer und Laderampen zwischen den Punkten F11 und F12 bis zu 5,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden kann.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sehen Spielräume vor, die jedoch die Identität des Vorhabens nicht in Frage stellen.

Die textliche Festsetzung 6 lautet:

6. *Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer und Laderampen zwischen den Punkten F11 und F12 bis zu 5,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und Absatz 3 Satz 3 BauNVO)

3.2.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“ erfordert eine großflächige Stellplatzanlage, einen Anlieferungsbereich mit Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie weitere Nebenanlagen, die auch außerhalb der oben dargelegten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden sollen.

Entsprechend der Projektplanung sollen diese Anlagen auf dafür bestimmten Teilflächen zulässig sein, während andere Teilflächen vorrangig dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorbehalten werden sollen. Diesem Ziel entsprechend soll festgesetzt werden, dass Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sondergebiet außerhalb der Flächen zum Anpflanzen B, C und D zulässig sind.

Die textliche Festsetzung 7 lautet:

7. *Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen sind im Sondergebiet außerhalb der Anpflanzflächen B, C und D zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Fahnenmasten und ein Werbeturm außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen in der Anpflanzfläche B sowie Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Anpflanzflächen B, C und D zulässig.*

Die Projektplanung sieht den Haupt-Gebäudekomplex (Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel) im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks vor. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sollen nördlich und südlich davon angeordnet werden. Die Stellplatzanlage soll im Wesentlichen nördlich des Haupt-Gebäudekomplexes angeordnet werden, während der Anliefer- und Logistikbereich im Wesentlichen südlich davon entstehen soll.

Da auch in den Flächen zum Anpflanzen in geringfügigem Maße bauliche Anlagen notwendig sind, wird zudem textlich festgesetzt, dass Fahnenmasten und ein Werbeturm außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen in der Fläche B sowie Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Flächen B, C und D zulässig sind. Diese Festsetzung dient der weitgehenden Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen, mit dem Ziel vorrangig eine Begrünung zu ermöglichen (siehe dazu Abschnitt 3.2.7)

3.2.6 Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien

Für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind u.a. die örtlich Verkehrsflächen festzusetzen. Das geplante Sondergebiet soll an die bestehende Straßenanbindung östlich der Tankstelle und das Einkaufszentrum Ostsee Park im Westen angebunden werden. Dadurch sollen kurze Wege zwischen den Handelseinrichtungen ermöglicht und Verkehre auf die beiden bestehenden Knotenpunkte verteilt werden. Perspektivisch sollen auch weitere Entwicklungsflächen über diese Straße erschlossen werden.

Aufgrund dieser planerischen Ziele sollen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt werden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zum einen bis zur Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks im Bereich der Zufahrt zum Kundenparkplatz und zum anderen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks mit Zufahrt zum Anlieferungsbereich und weiter nach Westen bis zum Anschluss an das Einkaufszentrum Ostsee Park festgesetzt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, der ausschließlich das Sondergebiet umfasst; siehe dazu im Einzelnen nachfolgend unter 3.3 (Hinweise).

Eine alternative Straßenführung nördlich des gesetzlich geschützten Biotops wurde erwogen, jedoch zugunsten einer geradlinigeren, verkehrssichereren Variante verworfen. Zudem wurden Abstände zum gesetzlich geschützten Biotop berücksichtigt.

Die konkrete Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen waren Gegenstand einer verkehrlichen Untersuchung und wurden im Ergebnis aus verkehrlicher Sicht bestätigt

(siehe shp Verkehrsplanung PartG mbB, Gemeinde Lambrechtshagen, Verkehrsgutachten Hornbach (B-Plan 32)) Wie in Abschnitt 1.5.3 bereits dargelegt, werden in den Anschlussbereichen an bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Verkehrsflächen Teilflächen von rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant. Diesbezügliche Auswirkungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (siehe Abschnitt 3.3).

3.2.7 Grünfestsetzungen

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

Das Plangebiet soll in Richtung Norden, Süden und Osten eingegrünt werden. Dazu sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt werden.

Die Festsetzungen tragen zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Damit kann eine angemessene Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft erreicht und Sichtbeeinträchtigungen reduziert werden. Darüber hinaus erfolgt eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Art und Umfang der Begrünung in den Flächen zum Anpflanzen B, C und D wird in den folgenden textlichen Festsetzungen 12, 13 und 14 näher bestimmt.

Textliche Festsetzung 12: Bepflanzung der Anpflanzfläche B

12. *Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B ist mit krautreichem Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen; Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10 sind außerhalb von Leitungsschutzstreifen zulässig. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.*

In der textlichen Festsetzung 12 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Art und Umfang der Begrünung sowie von der Pflanzbindung ausgenommen Nebenanlagen auf der Fläche B geregelt. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß der im Anhang 5 beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Die Festsetzung wird im Sinne der Planklarheit um den Zusatz ergänzt, dass Satz 1 nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden, gilt. In der Fläche B betrifft dies Fahnenmasten und einen Werbeturm außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen sowie Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Im Sinne der Planklarheit wird ebenfalls festgesetzt, dass die Fläche C außerhalb von Leitungsschutzstreifen auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 10 genutzt werden kann. Der Zusatz „außerhalb von Leitungsschutzstreifen“ erfolgt aufgrund von Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Pflanzfläche entspricht den spezifischen Anforderungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ und kann zur Kompensation für Bodenneuversiegelungen angerechnet werden. Die Maßnahme dient damit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit der Festsetzung wird auch einer Empfehlung aus dem faunistischen Gutachten (Jens Berg, Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, 2024) gefolgt.

Textliche Festsetzung 13: Bepflanzung der Anpflanzfläche C

13. *Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C ist mit einer Kombination aus Baum-Strauchgruppen und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind außerhalb von Leitungsschutzstreifen auf 30 % der Anpflanzfläche C mindestens 6 Baum-Strauchgruppen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Auf der verbleibenden Fläche ist krautreiches Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10 sind außerhalb von Leitungsschutzstreifen zulässig. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.*

In der textlichen Festsetzung 13 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Art, Umfang und Qualität der Begrünung geregelt. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß der im Anhang 5 beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Die Festsetzung wird im Sinne der Planklarheit um den Zusatz ergänzt, dass Satz 1 nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden, gilt. In der Fläche C betrifft das Flächen für Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Im Sinne der Planklarheit wird ebenfalls festgesetzt, dass die Fläche C auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 10 genutzt werden kann.

Durch eine Kombination von Baum-Strauchgruppen außerhalb von Leitungsschutzstreifen und Langgraswiesen kann ein Biotop entwickelt werden, welches verschiedene Lebensräume für unterschiedliche Faunengruppen wie Insekten, Vögel und Fledermäuse bietet. Mit einer arten- und krautreichen Ansaat entstehen insbesondere für Insekten dauerhaft neue Lebensräume und damit auch eine Nahrungsgrundlagen für die Avifauna.

Die Gebüschgruppen sollten eine Größe von mindestens 150 m² aufweisen, 250 m² nicht überschreiten. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzarten gemäß der Pflanzlisten Bäume und Sträucher empfohlen.

Im Sinne der Planklarheit wird festgesetzt, dass die Fläche C außerhalb von Leitungsschutzstreifen auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 10 genutzt werden kann.

Der Zusatz „außerhalb von Leitungsschutzstreifen“ erfolgt aufgrund von Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Pflanzfläche entspricht den spezifischen Anforderungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ und kann zur Kompensation für Bodenneuversiegelungen angerechnet werden. Die Maßnahme dient damit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Aufgrund des Planungsfortschritts des Vorhabens wurde die Aussparung im Südosten der Anpflanzfläche C an die aktualisierte Vorhabenplanung angepasst.

Textliche Festsetzung 14: Bepflanzung der Anpflanzflächen D

14. *Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D sind flächendeckend mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² Anpflanzfläche D ist mindestens ein Strauch der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10 sind zulässig. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.*

In der textlichen Festsetzung 14 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Art und Umfang der Begrünung sowie von der Pflanzbindung ausgenommen Nebenanlagen auf den Flächen D geregelt. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß der im Anhang 5 beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Da in der nördlichen Anpflanzfläche D im Böschungsbereich entlang der Tankstelle bereits erhaltenswerte Bäume und Sträucher vorhanden sind, wird festgesetzt, dass diese zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Gleichzeitig wird klarstellend festgesetzt, dass bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher die vorhandenen Bäume und Sträucher mitzuzählen sind, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.

Die Festsetzung wird im Sinne der Planklarheit um den Zusatz ergänzt, dass Satz 1 nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden, gilt. In der Fläche C betrifft das Flächen für Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Im Sinne der Planklarheit wird ebenfalls festgesetzt, dass die Fläche C auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 10 genutzt werden kann.

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D befinden sich entlang der östlichen und südlichen Sondergebietsgrenzen. Die Bepflanzungen bilden eine Abgrenzung und einen wirkungsvollen Sichtschutz.

Insbesondere am südlichen Rand dienen sie der Schaffung einer ortsbildwirksamen, linearen Grünkulisse zur Abgrenzung Richtung öffentliche Verkehrsfläche und zum Übergang in die freie Landschaft.

Östlich des Plangebietes besteht bereits Richtung Tankstelle eine Gebüschstruktur mit Überhältern, die eine Abgrenzung und einen wirkungsvollen Sichtschutz bietet. Diese Pflanzung soll erhalten werden. Sie bietet jedoch auch ein Potenzial zur Aufwertung und soll dementsprechend bis zu einer Breite von 5,0 m mit Sträuchern und Bäumen aufgestockt werden. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächen-nutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Qualität „verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe“ für die Sträucher festgesetzt.

In dieser Breite stärkt die Fläche zusätzlich das Landschaftsbild und bietet zudem Brutvögeln ein gutes Angebot an Nahrungs- und Nistmöglichkeiten.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzarten gemäß der Pflanzlisten Bäume und Sträucher empfohlen.

Die Pflanzfläche entspricht den spezifischen Anforderungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ und kann zur Kompensation für Bodenneuversiegelungen

angerechnet werden. Die Maßnahme dient damit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Textliche Festsetzung 10: Baumpflanzungen im Sondergebiet

10. *Im Sondergebiet ist je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb von Leitungsschutzstreifen zu pflanzen.*

Um eine Mindestbegrünung im Sondergebiet sicherzustellen, soll mit der textlichen Festsetzung 10 festgesetzt werden, dass je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb von Leitungsschutzstreifen zu pflanzen ist. Diese Bäume können sowohl in den Flächen zum Anpflanzen als auch im übrigen Sondergebiet gepflanzt werden.

Mit der Festsetzung soll ein Mindeststandard an Baumpflanzungen zur Gliederung des Baugebiets bzw. für das Landschaftsbild erreicht werden.

Die Pflanzung von einem Baum je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks dar und ist mit den Anforderungen an die geplante Nutzung vereinbar. Dabei entsteht ein Mindestmaß an Durchgrünung. Bäume sind dabei typische Elemente. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt.

Textliche Festsetzung 11: Befestigung von Stellplätzen

11. *Im Sondergebiet ist eine Befestigung von 30% der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Lkw-Stellplätze.*

Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden soll mit der textlichen Festsetzung 11 festgesetzt werden, dass im Sondergebiet eine Befestigung von 30% der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Lkw-Stellplätze, die eine andere Befestigung benötigen.

Die Festsetzung wird auf 30 % der Stellplätze beschränkt, damit in der Nähe des Haupteingangs sowie auf Flächen mit erwarteter hoher Frequentierung ebenfalls eine sehr gute Nutzbarkeit gewährleistet werden kann. Die Festsetzung wird auf Stellplätze an den Randbereichen angewandt, die typischerweise eine geringere Nutzung aufweisen. Der Begriff Stellplätze umfasst die Stellplätze ohne die Fahrgassen.

3.3 Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen. Folgende Hinweise sind zur besseren Handhabbarkeit der Satzung in die Planzeichnung aufgenommen worden:

Hinweise (ohne Normcharakter)

1. *Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Sondergebiet.*

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass im vorliegenden Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan in einem Planwerk zusammengefasst und die Inhalte identisch sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nur das Sondergebiet umfasst. Die Verkehrsflächen werden vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfasst.

2. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Mit dem Hinweis soll klargestellt werden, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Gehweg, Fahrbahn, Straßenbegleitgrün nicht Gegenstand der Festsetzung von Verkehrsflächen ist.

3. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Wie in Abschnitt 1.5.3 dargelegt, werden im Westen und Osten Teilflächen innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“ und Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ überplant.

Zur Klarstellung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 23.

Der Hinweis dient der Bereinigung der im Geltungsbereich bisher geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan Nr.32 enthaltenen Festsetzungsinhalte.

4. *Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 12, 13 und 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 25.06.2026 empfohlen.*

Ein Entwurf der Pflanzliste ist der Begründung als Anhang 5 (Abschnitt 9.5) beigefügt.

3.4 Flächenbilanz

	Fläche in ha (ca.)	in % (ca.)
Geltungsbereich	6,13	100%
Sondergebiet (SO)	5,13	84%
davon Flächen zum Anpflanzen (B, C und D)	1,04	(20% von SO)
Straßenverkehrsfläche	1,01	16%

4. Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Kostenübernahmevertrag) wurde bereits geschlossen. Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

Folgende Vertragsinhalte sind derzeit u.a. vorgesehen:

- Regelungen zur Erschließung (u.a. Kostenübernahme, Planung, Herstellung, Übertragung); Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Straßenquerschnitte dargestellt und die Straßen mit dem genauen Zweck bestimmt.
- Regelung zu erforderlichen bodenordnerischen und vermessungstechnischen Maßnahmen
- Regelungen zur Konkretisierung und Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, u.a. der externen Ausgleichsmaßnahme und Sicherung
- Regelungen bezüglich der erforderlichen und abgestimmten Maßnahmen zum Artenschutz nebst dauerhafter Sicherung und Unterhaltung. Regelungen bezüglich der Anforderungen an die Beleuchtung zum Schutz vor Lichtimmissionen und zum Schutz von Insekten
- Vereinbarung einer ergänzenden Regelung für die für baumarkt- und gartencentertypischen, zentrenrelevanten Randsortimente zulässige Verkaufsfläche, durch die die Vorhabenträgerin zu einer branchenüblichen Mischung der in der textlichen Festsetzung 2 Liste b) aufgeführten Randsortimente verpflichtet wird.
- Regelungen zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und zur Etablierung einer bodenkundlichen Baubegleitung
- Regelungen zur Niederschlagsentwässerung
- Regelungen zum Schutz der Alleebäume
- Regelungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sowie der erforderlichen Feuerwehrzufahrten und -bewegungsflächen.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Das Verfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

5.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Baumarkt"	13.05.2025
Planungsanzeige	25.06.2025
Landesplanerische Stellungnahme	17.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen	Zeitraum: 12.11.2025

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	bis 12.12.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum 12.11.2025 bis 12.12.2025 Datum der Veröffentlichung: 27.10.2025

Die Übersicht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

5.2 Verfahrensdurchführung

5.2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen hat in ihrer Sitzung am 13. Mai 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 "Baumarkt" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Planungsziel: Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung und Bebauung des Plangebietes südlich der Bundesstraße 105, westlich der Tankstelle und östlich des Ostsee Parks mit einem Baumarkt planungsrechtlich geregelt werden.

5.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V

Die Gemeinde Lambrechtshagen hat mit Schreiben vom 25.06.2025 die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 05.05.1998 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVBl. M-V S. 166, 181) bei der zuständigen Behörde, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, angezeigt.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.07.2025 hat das Amt für Raumordnung hinsichtlich der FNP-Änderung u.a. mitgeteilt, dass die mit dem FNP angezeigte gemeinsame Entwicklung der Ansiedlung eines Baumarkts und die damit verbundene Vorbereitung eines Gewerbegebietes als Einheit zu begreifen sei. Die Verknüpfung im FNP sei hierfür eine notwendige Grundlage. Eine landesplanerische Zustimmung zur geplanten Baumarktentwicklung steht damit unter dem Vorbehalt der nachweislichen Anbindung an die benachbarte gewerbliche Flächenentwicklung. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Teile der in Anspruch genommenen Flächen Bodenpunkte zwischen 49 und 53 aufweisen würden.

5.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB

Für das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 32 „Baumarkt“ der Gemeinde Lambrechtshagen wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 05.11.2025 von der

Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. Es wurden 16 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Die Planung wurde zudem mit den benachbarten Gemeinden abgestimmt. Es ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen, in der keine Bedenken/Anregungen geäußert wurden.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden zusammenfassend Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

- Infragestellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung
- Forderung nach Prüfung/Änderung der textlichen Festsetzung 2 hinsichtlich der Verkaufsfläche (Reduzierung), der Schärfung des Kernsortiments Möbel, der Reduzierung der Randsortimente (Bekleidung, Schuhe, Bücher, Papier, Büroartikel, Schreibwaren)
- Prüfung der textlichen Festsetzung 3 (GRZ gemäß § 19 Abs. 4): Ergänzung der Begründung und Abwägung oder Festsetzung einer höheren GRZ
- Prüfung der textlichen Festsetzung 4 (Zahl der Vollgeschosse): ergänzende zeichnerische Festsetzung in Betracht ziehen, Verzicht auf die zwingende Festsetzung eines Vollgeschosses oder Ergänzung der Begründung
- Ergänzung der Festsetzung der GF
- Erwägung der Errichtung von PV-Anlagen als Stellplatzüberdachung
- Forderung nach Ergänzung von Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung und Hinweise zur Verwendung von X-Planung
- Anregungen zur Berücksichtigung von Leitungen und Schutzstreifen in den textlichen Festsetzungen 10 und 11 sowie in der Planzeichnung/-unterlage
- Hinweise für die Erschließung / Ver- und Entsorgung: Anforderungen an Löschwasserbedarf, -entnahmestellen, Feuerwehrbewegungsflächen; Anschlussmöglichkeiten an bestehende Netze, Straßenquerschnitte und nähere Bestimmung der Zwecke der Straßen
- Forderung verkehrlicher Untersuchungen /Anforderungen an die verkehrlichen Untersuchungen
- Artenschutz: Anforderungen an die Beleuchtung, Rücksprache wegen Maßnahme, Anmerkungen AFB (Ergänzung der Uhrzeiten Kartierungen/ Begehungen, Korrekturbedarf), Sicherung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Anregungen/Klärungsbedarf zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen
- Hinweise für den Inhalt des Durchführungsvertrag: dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nebst Unterhaltung
- Hinweise zu der geschützten Baumallee
- Anregungen zur Versickerung von Niederschlägen vor Ort, Untersuchungserfordernis, mögliche Ausgleichsmaßnahmen
- Forderung nach Klärung/Vertiefung bodenschutzfachlicher Belange
- Ergänzung einer immissionsschutzfachlichen Bewertung, ggf. schalltechnisches Gutachten
- Hinweise bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (Begrenzung auf das notwendige Maß, Wiederherstellung zeitweilig beanspruchter Flächen, extern Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich nicht nutzbaren oder weniger wertvollen Flächen)

- Hinweise auf weitere interkommunale Abstimmungsbedarfe
- Hinweise für der Bebauungsplanung nachgelagerte Verfahren (Wasser/Grundwasser, Boden, Bodendenkmale, Hinweise zum Verhalten beim eventuellen Auffinden von Leitungssystemen)

Die einzelnen Stellungnahmen sowie die Auswertung zu den jeweiligen Äußerungen sind in einer separaten Auswertungstabelle dokumentiert.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs geführt:

- Ergänzung des Abwägungsmaterials durch Erstellung/Fortschreibung von Fachbeiträgen:
 - Erstellung einer verkehrlichen Untersuchung
 - Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung
 - Erstellung eines Bodenschutzkonzepts
 - Erstellung eines Versickerungs-/Entwässerungsfachbeitrags
 - Konkretisierung der Vorhaben-/Erschließungsplanung
 - Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen
 - Regelungsbedarf Durchführungsvertrag
 - Ergänzung des Umweltberichts

Änderungen der Planzeichnung und der Begründung

- Ergänzung der Verfahrensvermerke
- Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung der GF
- Änderung der TF 2 (Präzisierung der zulässigen Sortimente)
- Änderung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen
- Änderung der TF 10 und 11 (Leitungsschutzstreifen)
- Ergänzung und Fortschreibung des Umweltberichts
- Ergänzung und Fortschreibung der Begründung

5.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten worden. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Der Entwurf der Satzung vom 10.10.2025 wurde mit der Begründung vom 12.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 auf der Internetseite <https://www.amt-warnow-west.de/> sowie dem zentralen Landesportal <https://bplan.geodaten-mv/Bauleitplaene> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Amt Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow während der Dienst- und Öffnungszeiten bereitgehalten.

Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht; in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass jedermann bis zum 12.12.2025 Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung elektronisch an eine benannte E-Mail-Adresse übermitteln oder

bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift gegenüber der Gemeinde Lambrechtshagen (Amt Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow) äußern kann. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt; die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden.

Auf die Veröffentlichung wurde durch amtliche Anzeige am 27.10.2025 und unter <https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-lambrechtshagen-bekanntmachungen-aufstellungsbeschluss-und-fruehzeitige-oeffentlichkeitsbeteiligung-3-aend-f-plan-und-b-plan-nr-32/> hingewiesen.

Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Hinweise zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

- Infragestellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens, Benennung von Risiken
- Infragestellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung
- Befürchtung eines Verlusts an Biodiversität in dem gesetzlich geschützten Biotop (Soll)
- Befürchtung, negativer Auswirkungen auf den Verkehr, Forderung verkehrlicher Untersuchungen /Anforderungen an die verkehrlichen Untersuchungen
- Forderung nach Berücksichtigung der Straßenbahnanbindung Rostock-Sievershagen
- Befürchtung eines Verlusts an Erholungswert und nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild
- Befürchtung, dass die wirtschaftliche Entwicklung und die finanziellen Einnahmen nicht ganzheitlich geprüft wurden, Kommunikationsdefizite

Die einzelnen Stellungnahmen sowie die Auswertung zu den jeweiligen Äußerungen sind in einer separaten Auswertungstabelle dokumentiert.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der der Öffentlichkeit hat zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs geführt:

- Ergänzung des Abwägungsmaterials durch Erstellung/Fortschreibung von Fachbeiträgen:
 - Erstellung einer verkehrlichen Untersuchung
 - Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung
 - Ergänzung des Umweltberichts

Änderungen der Planzeichnung und der Begründung

- Ergänzung und Fortschreibung des Umweltberichts
- Ergänzung und Fortschreibung der Begründung

6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen und Abstimmungen wurden öffentliche und private Belange geäußert, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Artenschutz (Feldlerche, insektenfreundliche Beleuchtung, Sicherung der Umsetzung von Maßnahmen auf der Bebauungsplanebene) und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Verbindung mit externer Ausgleichsmaßnahme.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme Hinweise zur Bearbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und zum Artenschutz gegeben, die berücksichtigt wurden.

Das faunistische Gutachten hat auf der Vorhabenfläche für den Baumarkt die Brutvogelart Feldlerche dargestellt. Die Feldlerche wurde während der Brutzeit zeitweise beobachtet. Eine Brut konnte gemäß Aussagen des Fachgutachters auf Grund der Habitatbedingungen (Meidung von Vertikalstrukturen, Störungen durch Verkehr und intensive Landwirtschaft) im Kartierungsjahr 2024 nicht festgestellt werden. Bereits ab dem zweiten Maitermin der Kartierung wurde die Art nicht mehr beobachtet oder verhört. Das potentiell geeignete Gebiet ist zudem sehr klein. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auch im erweiterten Umkreis um den Geltungsbereich kaum zusätzliche Feldlerchenreviere befinden, da sich über die Ackerfläche die Hochleitung erstreckt und dann bereits mit den Vorweden waldartige Strukturen beginnen. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass mit einer Planumsetzung aufgrund des Meidungsverhaltens auch keine weiteren Feldlerchenreviere beeinträchtigt werden.

Auch ohne Bruterfolg wurde ursprünglich als CEF-Maßnahme ein Ersatzrevier für die Feldlerche gefordert. Dazu sollte im 2 km-Umfeld auf einem Schlag ab 5 ha Größe und unter Beachtung der Meidung von Vertikalstrukturen jährlich wiederkehrend eine Brachfläche von 250 m² angelegt werden.

Es konnte jedoch trotz intensiver Suche und Abstimmung mit dem Gutachter und der Gemeinde Lambrechtshagen keine geeignete Fläche für ein Ersatzrevier gefunden werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Alternativmaßnahme erarbeitet. Vorgesehen ist die Extensivierung einer östlich des Geltungsbereichs des BPlans gelegenen und derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Kombination mit zusätzlichen Aufwertungen im Randbereich und einer Erhöhung der floristischen Artenvielfalt, der Insektenvielfalt und des Wiesenbrüterschutzes und Strukturaneicherungen durch die Entwicklung von artenreichen Wiesen und Säumen. Die Alternativmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Eine abschließende Stellungnahme der UNB steht noch aus. Aufgrund der mit der UNB geführten Gespräche ist davon auszugehen, dass die Alternativmaßnahme von der UNB zeitnah bestätigt wird.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, aber u.a. darauf hingewiesen, dass der Entzug von Flächen auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken ist und dass für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ca. 4 ha Flächen mit Bodenpunkten ≥ 50 überplant, davon knapp 2 ha Fläche die gemäß der Bodenschätzung mit genau 50 Bodenpunkten und etwas über 2 ha, die mit 54 Bodenpunkten ausgewiesen sind. Von den ca. 4 ha entfallen ca. 0,5 ha auf die geplante Verbindungsstraße und ca. 3,5 ha auf das geplante Sondergebiet. Von den 3,5 ha Im Sondergebiet sind ca. 0,26 ha als Anpflanzflächen festgesetzt, auf denen ein Erhalt der

hochwertigen Böden sowie der Bodenfunktionen, wenn auch nicht für die Landwirtschaft, grundsätzlich möglich ist. Als eine wesentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Extensivierung einer östlich des Geltungsbereichs gelegene und derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerfläche in Kombination mit zusätzlichen Aufwertungen im Randbereich und einer Erhöhung der floristischen Artenvielfalt, der Insektenvielfalt und des Wiesenbrüterschutzes und Strukturanreicherungen durch die Entwicklung von artenreichen Wiesen und Säumen, vorgesehen. Diese Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Die Fläche weist zwar ebenfalls in weiten Teilen Bodenpunkte von 53 aus, ist aber aufgrund ihrer teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet und der Nähe zu den ökologisch sensiblen Schutower Moorwiesen aus ökologischer Sicht besonders geeignet. Dabei werden auch landwirtschaftliche Belange berücksichtigt, da eine extensive landwirtschaftliche Nutzung bis auf wenige Randbereiche weiterhin möglich sein wird. Die betroffenen Landwirte im Änderungsbereich sind bereits informiert worden und es wurden einvernehmliche Regelungen getroffen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Eintragungen von Leitungen

Der Wasser- und Abwasserverband hat angeregt, die Leitungstrassen mit Schutzstreifen in die Planunterlage einzutragen.

Abwägung: Der Anregung wird entsprochen. Die Leitungen mit ihren Schutzstreifen werden in die Planunterlage übernommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt

Gesetzlich geschütztes Biotop (Soll)

Es wird eine mittelbare Beeinträchtigung des geschützten Biotops und ein Verlust an Biodiversität befürchtet.

Abwägung: Eine Teilfläche von ca. 600 m² des Flurstückes 61/12 ist als Biotop ausgewiesen. Das Soll liegt innerhalb der beabsichtigten Darstellung der gewerblichen Baufläche im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf. Der Umgang mit dem gesetzlich geschützten Biotop ist auf der Ebene der Bebauungsplanung für die gewerblichen Flächen zu klären. Dafür stehen unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung, die mit der unteren Naturschutzbehörde dann im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren abzustimmen sind. Anzumerken ist, dass der gesetzliche Biotopschutz unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans gilt.

Eine mittelbare Beeinträchtigung durch die Verinselung wird bei der Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplans 32 „Baumarkt“ berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung lediglich in ihren Grundzügen dargestellt. Im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens für die gewerbliche Baufläche sind die ökologischen Belange konkreter zu bewerten.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde im Soll lediglich ein Teichmolch kartiert. Die faunistischen Untersuchungen haben in der Wirkzone keine Wanderungen von Amphibien festgestellt. Dementsprechend kommt der Gutachter zu dem Rückschluss, dass die Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf das Soll und den Lebensraum des Teichmolchs als zu vernachlässigen angesehen werden können. Erhebliche Konflikte bezüglich des Verlustes an Biodiversität sind entsprechend nicht zu erwarten.

Straßenbahnanbindung

Es wurde angeregt, eine künftige Straßenbahnanbindung von Sievershagen nach Rostock zu berücksichtigen.

Abwägung: Für eine Straßenbahnneubaustrecke Reutershagen–Schutow–Evershagen/Sievershagen wurde 2019 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (Machbarkeitsstudie Straßenbahnneubaustrecke Reutershagen–Schutow– Evershagen/ Sievershagen; VCDB GmbH; Oktober 2019). Darauf aufbauend wurden vertiefende Untersuchungen zu Teilabschnitten in der Hansestadt Rostock durchgeführt, die jedoch nicht den Abschnitt zum Ostseepark enthalten (Straßenbahnneubaustrecke Reutershagen, Spezifizierung Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Abschlussbericht, September 2023.)

Aktuell befindet sich weiterhin der Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport /Möbel Schutow“ der Hansestadt Rostock im Aufstellungsverfahren. In der Begründung zum Vorentwurf (Stand Dezember 2025) wird zu einer potenziellen Straßenbahnlinie folgendes ausgeführt: „Entlang der südlichen und der östlichen Plangebietsgrenze, parallel zur Bundesstraße B 105 und zur Messestraße, verläuft zudem die Vorbehaltsfläche für eine zu errichtende Straßenbahnlinie. Die Umsetzung und der zeitliche Horizont dieses Projekts sind derzeit noch nicht absehbar. Die entsprechende Vorbehaltsfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb eines als „Grünfläche“ festgesetzten Bereiches nachrichtlich dargestellt. Die Umsetzung dieser Straßenbahnlinie erfolgt in einem nachgelagerten Planverfahren, das durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.“

Da nördlich der B 105 im Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 bereits Vorbehaltsflächen für eine potenzielle Straßenbahntrasse berücksichtigt werden, ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Darstellungen der 3.FNP-Änderung der Gemeinde Lambrechtshagen der zukünftigen Streckenführung voraussichtlich nicht im Wege stehen wird und in dieser Hinsicht keine negativen Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten sind.

Bodenschutz/ Grundsätze der Raumordnung, 30 ha Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes

Es wurde angeregt, sich intensiver mit dem Bodenschutz und den Auswirkungen der Planung auf den Boden auseinanderzusetzen und den Umweltbericht zu ergänzen. Dabei wurde auch auf das 30-ha-Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes abgestellt. Darüber hinaus wurde die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und die Etablierung einer bodenkundlichen Baubegleitung gefordert.

Abwägung: Der Geltungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dabei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind bedeutsame Ackerflächen, keine Betriebsstätten betroffen. Die Gemeinde Lambrechtshagen gewichtet die Belange anderer Wirtschaftszweige im vorliegenden Fall höher als die der Landwirtschaft. Dafür sprechen die unten aufgeführten Gründe.

Bei dem 30 ha-Ziel handelt es sich nicht um eine strikte Rechtspflicht, sondern um eine politische Zielsetzung, die im LEP MV u.a. dadurch umgesetzt wird, dass nach dem Raumordnungsziel gemäß LEP 2016 Nr. 4.5 (2) besonders hochwertige Böden nur ausnahmsweise in Anspruch genommen werden dürfen. Liegen die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Inanspruchnahme wie vorstehend dargelegt im hier zu beurteilenden Fall vor, verstößt die FNP-Änderung nicht gegen die Vorgaben des LEP,

woran auch das 30 ha-Ziel nichts ändert. Des Weiteren wird das 30 ha-Ziel im LEP durch den Grundsatz 4.1 (1) konkretisiert. Dort wird ausgeführt, dass „die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“ Hierbei handelt es sich lediglich um einen sog. Grundsatz der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, der im Unterschied zu Zielen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG nicht bindend ist, sondern lediglich eine Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bildet und im Rahmen dieser Entscheidungen zu berücksichtigen ist. Dieser Berücksichtigungspflicht wird hiermit entsprochen.

In der Begründung zu dem benannten Grundsatz wird darüber hinaus ausgeführt, dass, um das Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes bis 2020 zu erreichen, Mecklenburg-Vorpommern laut Berechnungsansatz der Kommission Bodenschutz des Bundesumweltamts 2009 die Flächenneuanspruchnahme auf 1,20 ha pro Tag bzw. 438 ha pro Jahr reduzieren muss. Eine Veröffentlichung im gemeinsamen Statistik-Portal der statistischen Ämter des Bundes und der Länder im Tabellenband „Indikatoren zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung“ weist für die „Durchschnittliche tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha/Tag (gleitender Vierjahresdurchschnitt)“ in Mecklenburg-Vorpommern u.a. folgende Werte aus: 2018-2021 0,6 ha/Tag, 2019-2022 0,7 ha/Tag und für 2020-2023 1,0 ha/Tag. Somit wurde der benannte Wert von 1,2 ha am Tag in den benannten Zeiträumen deutlich unterschritten. Aktuellere Zahlen sind nicht enthalten. Weiterhin wird in der Begründung zum LEP M-V 2016 ausgeführt, dass *„einerseits vorrangig vorhandene Flächenpotenziale wie zum Beispiel Brachflächen, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Wert gesetzt werden sollen. Andererseits gehen auch, sofern bestehende Potenziale nicht zur Verfügung stehen, Flächen auf der „grünen Wiese“ in begrenztem Umfang in den „Flächenkreislauf“ ein. Vorher genutzte Flächen, die für eine bauliche Nachnutzung dauerhaft nicht in Betracht kommen, werden auf dem Wege der Renaturierung aus dem Flächenkreislauf entlassen.“*

Die vorliegende Planung, steht somit dem Grundsatz 4.1.(1) nicht unmittelbar entgegen. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Flächeninanspruchnahme zwar planerisch vorbereitet wird, die nachgelagerten Planungen sowie die vollständige Umsetzung jedoch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird und sich somit die tatsächliche Flächeninanspruchnahme ebenfalls zeitlich verteilen wird.

Die Belange des Bodenschutzes wurden bereits im Umweltbericht thematisiert. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurde bereits ein geo- und umwelttechnisches Gutachten erstellt und im Rahmen der Umweltprüfung ausgewertet. Bei der Bewertung der Böden anhand der Bodenwertzahl ist zu berücksichtigen, dass die Bodenschätzung primär ein steuerrechtliches Bewertungsinstrument ist und keine unmittelbaren Rückschlüsse hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit von Böden abbildet. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Flächen mit Bodenwertzahlen ≥ 50 überplant werden.

Zu den vorgetragenen, befürchteten Widersprüchen mit der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und den Gründen, die für eine Flächenentwicklung an diesem Standort sprechen, siehe Ausführungen in Abschnitt 1.5.1.

Es sei an dieser Stelle auch darauf verwiesen, dass das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt in seiner Stellungnahme mitgeteilt hat, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen das Vorhaben keine Einwände bestehen.

Über die beabsichtigten Festsetzungen zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hinaus wurde der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der Hinweise zum Bodenschutz ergänzt und im weiteren Verfahren wird zum Schutz der

hochwertigen Böden ein Bodenschutzkonzept erstellt, das die Vorhabenträgerin bei der Umsetzung der Planung zu beachten hat. Eine entsprechende Verpflichtung sowie eine Verpflichtung zur Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt

Wirtschaftliche Risiken

In einer Stellungnahme wird angezweifelt, dass die Entscheidungsfindung auf einer umfassenden, unabhängigen und transparenten Prüfung aller relevanten Aspekte beruht. Kritisch bewertet werden insbesondere die späte Information der Einwohnerinnen und Einwohner, die unzureichende Einbindung unabhängiger Fachgremien, das Fehlen einer objektiven zukunftsorientierten Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie eine insgesamt wenig transparente Kommunikation. Zudem erscheint die Entscheidung nicht ausreichend nachvollziehbar. Insgesamt fehlt der Eindruck einer ausgewogenen, faktenbasierten Bewertung von Chancen und Risiken.

Abwägung: Mit dem angestrebten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Vorhabens geschaffen werden. Seitens der Vorhabenträgerin, die bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen, wurde bereits ein Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen.

Die Gemeinde Lambrechtshagen hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ihren planerischen Willen und ihr Interesse bekundet. Der Aufstellungsbeschluss stellt den Beginn des Verfahrens dar. Der Vorwurf einer nachgelagerten Information der Öffentlichkeit wird nicht geteilt. Mit dem vorgelegten Vorentwurf wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Um möglichst frühzeitig auch die wirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten, ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet worden und die Ergebnisse wurden zusammengefasst in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Verträglichkeitsuntersuchung wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung mit den Bebauungsplanunterlagen ausgelegt.

Die angesprochene IHK wurde als Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, die ebenfalls in die Abwägung einfließt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird aufbauend auf dem bereits geschlossenen Kostenübernahmevertrag ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss dieser vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 (Satzungsbeschluss) abgeschlossen sein.

Die Planungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden bereits im Zusammenhang mit den Zielen der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock) in die planerischen Überlegungen einbezogen und sind auch, z.B. hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen betrachtet worden. Es wurden verkehrliche Untersuchungen erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Planungen auf angrenzenden Flächen in der Gemeinde Lambrechtshagen sowie der Hansestadt Rostock zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

Die Kommunikation der Gemeindeführung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Dimensionierung/ Umsatzumverteilung

Die IHK sieht insgesamt die prognostizierten Umsatzumverteilungen als nicht mehr verträglich an. Regelhaft wird von nur 10 % ausgegangen, die noch verträglich und somit tolerabel sind. Dieser Wert wird aber selbst im Durchschnitt deutlich übertroffen. Wir fordern daher die Gemeinde und die Vorhabenträgerin zu einer Reduzierung der

Auswirkungen des Großvorhabens auf, um annähernd die 10 %-Schwelle zu erreichen. Im Sinne unserer Bestandsunternehmen darf es nicht zu Betriebsaufgaben und im Sinne der Allgemeinheit auch nicht zu einer Versorgungslücke im Baumarktsektor kommen.

Diese Punkte müssen sicher ausgeschlossen werden. Dafür ist die Umsatzumverteilung auf verträgliche Werte zu reduzieren. Die Wahl der Methode überlassen wir der Gemeinde und der Vorhabenträgerin. In Frage kommt in erster Linie eine Begrenzung der Vorhabendimension und damit eine Verkleinerung der Verkaufsfläche (zusätzlich zur geforderten Anpassung der Sortimente) bzw. bei einzelnen Hallen (Baumarkt, Gartenmarkt, Drive-In-Baustoffhalle, Freiverkaufsfläche) die Prüfung der Dimensionierung. Anhand der der IHK derzeit vorliegenden Unterlagen nehmen wir eher eine kritische Haltung zur Vorhabengröße und zu den Sortimentsbreiten ein. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist zweifelsfrei zu widerlegen.

Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Da das Konzentrationsgebot in Lambrechtshagen nicht beachtet werden kann, greift Z 4.3.2 (6) LEP M-V ersatzweise. Das Integrationsgebot ist nur bei zentrenrelevanten Kernsortimenten, nicht jedoch bei Randsortimenten anzuwenden. Ob das Kongruenzgebot eingehalten wird, ist von der Raumordnungsbehörde zu bewerten. Die IHK ist der Meinung, dass das Vorhaben aufgrund seiner überörtlichen Auswirkungen für eine Gemeinde wie Lambrechtshagen eher überdimensioniert ist. Mit entscheidend ist das Ziel 4.3.2 (4) LEP M-V und die städtebauliche Integration des Vorhabens in die Gemeinde. Die Voraussetzungen für die Integration bzw. die Randlage sind zu erfüllen.

Die Einzelfallprüfung für die zentrenrelevanten Randsortimente ist wohl mittels des Gutachtens erfolgt. Im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG sind die raumordnerischen Ziele im LEP und RREP weiterhin zu beachten.

Abwägung: Die in der Stellungnahme angesprochene 10 %-Schwelle ist nicht anwendbar. Die in der Rechtsprechung anerkannte Beeinträchtigungsschwelle von 10 % betrifft Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde selbst oder in anderen benachbarten Gemeinden. Zentrenrelevante Sortimente sind nach der Textlichen Festsetzung Ziff. 2 ausschließlich in Form der zentrenrelevanten Randsortimente zulässig. Im Hinblick auf diese allein zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente kann nach dem eingeholten Verträglichkeitsgutachten eine Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Über diese im vorliegenden Fall nicht anwendbare 10 %-Schwelle hinaus existieren im Hinblick auf die (potentiellen) Auswirkungen auf Konkurrenzunternehmen keine anerkannten Schwellenwerte, deren Überschreitung die planungsrechtliche Unzulässigkeit eines Vorhabens zur Folge hätte. Vielmehr betont die höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung den Grundsatz der Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechts. Danach ist es nicht Aufgabe des Städtebaurechts, Konkurrenzschutz zu gewähren. Vielmehr hat es jedes Unternehmen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich hinzunehmen, dass sich andere Unternehmen im Umfeld ansiedeln und vorhandenen Unternehmen Konkurrenz machen.

Im Übrigen wurden die in der Stellungnahme angesprochenen (potentiellen) Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandenen Baumärkte (Bauhaus in Schutow und Toom) in der eingeholten Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner GmbH untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit und Besonderheiten der genannten Unternehmen im Segment Bau- und Gartenbedarf nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszugehen ist und das Vorhaben weder zu einer negativen Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungssystems noch zur Entstehung einer Versorgungslücke im Segment Bau- und Gartenbedarf im SUR Rostock führen wird. Dies wird in der Verträglichkeitsuntersuchung ausführlich dargelegt und begründet. Vor diesem Hintergrund wird die Auffassung, dass das Vorhaben am geplanten Standort

überdimensioniert sei, nicht geteilt. Bezüglich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung eingeholt. Sowohl die Verträglichkeitsuntersuchung (Dr. Lademann & Partner G mbH, Die Rostocker Straße (B 105) in Lambrechtshagen als Standort für einen Hornbach-Bau- und Gartenmarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Hamburg, 18.06.2025) als auch eine rechtliche Prüfung sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zur Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß LEP M-V Kap. 4.3.2 Ziel 4. siehe Abschnitt 1.5.1.

Soweit in der Stellungnahme die Forderung erhoben wird, die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO sei "zweifelsfrei zu widerlegen", ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben in einem eigens dafür festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB realisiert werden soll.

PV-Anlagen auf dem Parkplatz

Der Gemeinde wird empfohlen, an dieser Stelle auch die Nutzung der Parkfläche mit aufgeständerten PV-Anlagen in Betracht zu ziehen.

Abwägung: Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO stehen der Errichtung von aufgeständerten PV-Anlagen im Bereich der Parkfläche nicht entgegen, auch wenn diese aktuell nicht Bestandteil des Vorhabens sind.

Artenschutz / Ausgleichsmaßnahme Feldlerche

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden weitere Untersuchungen hinsichtlich einer geeignet Ersatzmaßnahme durchgeführt.

Das faunistische Gutachten stellt auf der Vorhabenfläche die Brutvogelart Feldlerche dar. Die Feldlerche wurde während der Brutzeit zeitweise beobachtet. Eine Brut konnte gemäß Aussagen des Fachgutachters auf Grund der Habitatbedingungen (Meidung von Vertikalstrukturen, Störungen durch Verkehr und intensive Landwirtschaft) im Kartierungsjahr 2024 nicht festgestellt werden. Bereits ab dem zweiten Maitermin der Kartierung wurde die Art nicht mehr beobachtet oder verhört. Das potentiell geeignete Gebiet ist zudem sehr klein. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auch im erweiterten Umkreis um den Geltungsbereich kaum zusätzliche Feldlerchenreviere befinden, da sich über die Ackerfläche die Hochleitung erstreckt und dann bereits mit den Vorweden waldartige Strukturen beginnen. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass mit einer Planumsetzung aufgrund des Meidungsverhaltens auch keine weiteren Feldlerchenreviere beeinträchtigt werden.

Auch ohne Bruterfolg wurde ursprünglich als CEF-Maßnahme ein Ersatzrevier für die Feldlerche gefordert. Dazu sollte im 2 km-Umfeld auf einem Schlag ab 5 ha Größe und unter Beachtung der Meidung von Vertikalstrukturen jährlich wiederkehrend eine Brachfläche von 250 m² angelegt werden.

Es konnte jedoch trotz intensiver Suche und Abstimmung mit dem Gutachter und der Gemeinde Lambrechtshagen keine geeignete Fläche für ein Ersatzrevier gefunden werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Alternativmaßnahme erarbeitet. Vorgesehen ist die Extensivierung einer östlich des Geltungsbereichs des BPlans gelegenen und derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in Kombination mit zusätzlichen Aufwertungen im Randbereich und einer Erhöhung der floristischen Artenvielfalt, der Insektenvielfalt und des Wiesenbrüterschutzes und Struktur-anreicherungen durch die Entwicklung von artenreichen Wiesen und Säumen.

Die Alternativmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Eine abschließende Stellungnahme der UNB steht noch aus. Aufgrund der

mit der UNB geführten Gespräche ist davon auszugehen, dass die Alternativmaßnahme von der UNB zeitnah bestätigt wird.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde ergänzt.

Immissionsschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass für Kleingartenanlagen tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete zu berücksichtigen. Bislang wurde diesbezüglich von der Gemeinde keine immissionsschutzrechtliche Bewertung vorgenommen. Dies ist nachzuholen. Gegebenenfalls ist ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Ich empfehle, sofern noch nicht geschehen, die Hansestadt Rostock im weiteren Planungsverlauf zu beteiligen.

Abwägung: Im Rahmen der eingeholten Schalltechnischen Untersuchung wurde u.a. ein am westlichen Rand der Kleingartenanlage gegenüber dem Vorhaben gelegener Immissionsort (IO 7) untersucht. Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an diesem Immissionsort eingehalten werden.

Die Hansestadt Rostock wurde beteiligt.

Straßenverkehr

Mehrere Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beiden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen haben sich zu verkehrlichen Belangen geäußert. Dabei wird die Leistungsfähigkeit der B 105 mit ihren Knotenpunkten in Frage gestellt bzw. negative Auswirkungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens befürchtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Untersuchung auf Leistungsfähigkeit beider (westlicher Ostseepark / B 105 und östlicher ESSO Tankstelle / B105) vorgesehener Knotenpunkte erforderlich ist.

Die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) sowohl in Hinblick auf die Anbindungen an den vorh. Knotenpunkten, als auch die interne Erschließung des Gebietes ist zum gegebenen Zeitpunkt zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Weiterhin wurde angemerkt, dass die eingereichte VTU nicht plausibel ist, der Knotenpunkt kann im Einzelnen nicht einfach mit den Umlaufzeiten angepasst werden, da die Lichtzeichenanlagen vom Schutower Kreuz bis Bargeshagen in Abhängigkeit geschaltet sind. Eine umfangreiche Überprüfung der Signalsteuerung wurde erst letztes Jahr vorgenommen, die Umsetzung der Anpassung ist derzeit noch in Arbeit, sollte aber demnächst zum Abschluss kommen.

Es fehlt die Einordnung der Knotenpunktzählung in den Jahresverlauf. In diesem Bereich der B 105 sind 2 Dauerzählstellen, die je einen DTV von 23.426 (SV 701) Kfz/24h und 16162 (SV 552) Kfz/24h ausweisen. Der SV- Anteil liegt demnach zwischen 3 und 3,5%. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Knotenpunktes ohne bauliche Änderung wird als schwierig angesehen. Die Berechnungsblätter nach HBS fehlen.

Aus der jetzigen Erfahrung heraus wird die Mehrbelastung des Knotens Messestraße durch den Baumarktverkehr zu erheblichen Stauerscheinungen führen. Demzufolge ist zu untersuchen, ob der Knoten diese Belastung aushält oder vielleicht umgebaut werden muss (z.B. mit einer Einfädelspur). Auch wird die aus Richtung Rostock kommende Linksabbiegerspur als ggf. nicht ausreichend gesehen. Hier wird um Prüfung gebeten.

Was unbedingt betrachtet werden muss, ist, dass am Knotenpunkt B 105/Messestraße das B-Plan Gebiet Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ der Hansestadt Rostock ebenfalls anschließen möchte (aus nördlicher Richtung). Dieser

Umstand ist hier nicht erwähnt und führt dazu, dass sich die Verkehrsströme ändern werden.

Abwägung: Den Anregungen Zu den vier letzteren Aspekten ist anzumerken, dass sich diese auf eine ältere Fassung des Verkehrsgutachten (shp Ingenieure) bezieht. Im Rahmen der Abstimmung mit dem Straßenbauamt wurde das Gutachten im Anschluss ergänzt. Darüber hinaus wurde eine weitere, ergänzende Verkehrsuntersuchung mit Simulationsuntersuchung eingeholt. In dieser Untersuchung wurden auch die aktuellen Planungen der Hansestadt Rostock nördlich der B 105 berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt B105/Messestraße („ESSO-Tankstelle“) in allen drei untersuchten Spitzenstunden mit den prognostizierten Verkehren (inkl. der durch das Vorhaben sowie der durch die Planungen der Hansestadt Rostock generierten Verkehre) weiterhin leistungsfähig ist und auch auf der Hauptachse der B105 weiterhin sehr gute bis gute Qualitätsstufen erreicht werden.

Die Entwurfsplanung für die zusätzlichen Verkehrsflächen einschließlich ihrer Anbindungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung zum gegebenen Zeitpunkt zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zugeleitet.

Grundwasser

Die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist – insbesondere auch im Hinblick auf die großflächige Versiegelung – in den folgenden Planungsschritten zwingend zu untersuchen, es müssen Aussagen hinsichtlich zu erwartender Grundwasserbeschaffenheit und -menge erfolgen. Darüber hinaus sind der Planbegründung keine konkreten Angaben zur geplanten Abwasserentsorgung/-behandlung zu entnehmen, auch hierzu sind zwingend Aussagen zu treffen.

Abwägung: Der Umweltbericht wird um die wasserwirtschaftlichen Angaben hinsichtlich Oberflächengewässern, Niederschlagsentwässerung und Grundwasserneubildung ergänzt.

Wie im Umweltbericht bereits dargelegt, ist vorgesehen das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Dazu werden seitens der Vorhabenträgerin weitere Untersuchungen durchgeführt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Erste Grobuntersuchungen zeigen, dass Möglichkeiten bestehen.

Der Umweltbericht wird um Angaben zur Grundwasserbeschaffenheit und -menge ergänzt.

Die Abwasserentsorgung/-behandlung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Art und Maß der Nutzung

Es wurden Anregungen zu den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung geäußert, die im Rahmen der sowohl zu Änderungen als auch zur Beibehaltung von Festsetzungen geführt haben. Die Gründe sind dem Abschnitt Planinhalt zu entnehmen.

Interkommunale Abstimmung

Es wurde mehrfach angeregt, die Planung interkommunal abzustimmen.

Diese Abstimmung ist teilweise bereits erfolgt. Mit der Hansestadt Rostock wurde eine interkommunale Vereinbarung geschlossen. Weitere interkommunale Abstimmungen folgen im weiteren Verfahren.

Erholungswert/Ortsbild

Erholungswert wird unterschätzt, das Ortsbild der Gemeinde negativ verändert.

Es trifft zu, dass sich das Orts- und Landschaftsbild durch die beabsichtigte Errichtung eines Baumarkts mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel erheblich verändern wird. Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die beabsichtigten Festsetzungen zur Mindestbegrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vermindert. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen werden auch die Belange von Fuß- und Radverkehr berücksichtigt und zusätzliche Verbindungen ermöglicht.

Der Erholungswert bleibt im Wesentlichen bestehen, die bestehenden Wegeverbindungen werden erhalten und durch zusätzliche Verbindungen ergänzt. Im Durchführungsvertrag werden ergänzende Regelungen zur Erschließung für den Fuß- und Radverkehr getroffen.

Schutz der Alleeebäume

Es wurde darauf hingewiesen, dass die straßenbegleitende Baumreihe/Allee entlang der B105 eine Ausgleichspflanzung ist. Daraus folgt, dass Beeinträchtigungen und sonstige schädigende Handlungen nicht nur ein Verbot nach dem gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 19 Abs.1 NatSchAG M -V darstellen, sondern auch die Kompensationsmaßnahme eines Dritten beeinträchtigt und damit ein zusätzliches Kompensationserfordernis erzeugt.

Abwägung: Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit einer Beeinträchtigung der straßenbegleitenden Baumreihe/Allee entlang der B105 (eine Ausgleichspflanzung) zu rechnen. Die Alleeebäume befinden sich nur teilweise innerhalb des Plangebiets. Da der gesetzliche Schutz der Alleeebäume unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, bleiben die vorhandenen Alleeebäume – auch soweit sie sich innerhalb des Plangebiets befinden oder in das Plangebiet hineinragen – von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Ferner ist bei der Errichtung zulässiger Nebenanlagen darauf zu achten, dass die Alleeebäume nicht beeinträchtigt werden. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zum Schutz der Alleeebäume getroffen.

Da somit nicht mit einer Beeinträchtigung der Alleeebäume zu rechnen ist, bleibt deren Ausgleichsfunktion vollumfänglich erhalten, weshalb auch kein zusätzliches Kompensationsbedürfnis erzeugt wird.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Verträglichkeitsgutachten (Dr. Lademann & Partner, Die Rostocker Straße (B 105) in Lambrechtshagen als Standort für einen Hornbach-Bau- und Gartenmarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Hamburg, 18.06.2025) erstellt worden.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen im Bau- und Gartenbedarfssegment.

Darüber hinaus waren die landesplanerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Rostock bzw. den Stadt-Umland-Raum (SUR) zu berücksichtigen.

Das Gutachten beinhaltet eine Analyse von Mikrostandort und Vorhaben, Rahmendaten des Makrostandorts, Angaben zum Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial, eine Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, eine Vorhaben- und Wirkungsprognose einschließlich Umsatzverteilungswirkungen sowie eine Bewertung des Vorhabens. Prüfmaßstäbe waren bei der Untersuchung § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Das Gutachten stellt im Ergebnis der Bewertung u.a. fest, dass

- *das Einzugsgebiet des Vorhabens, dessen räumliche Ausprägung insbesondere auch von den bestehenden Bau- und Gartenmärkten im Rostocker Westen beeinflusst wird, sich im Wesentlichen über das westlich der Warnow gelegene Stadtgebiet Rostocks sowie über das westlich der Hansestadt gelegene Umland (v.a. der nordwestliche Bereich des LK Rostock) erstreckt. Während das Einzugsgebiet in nördlicher Richtung durch die Ostsee begrenzt wird, wird im Süden hierfür der Verlauf der A 20 herangezogen. Das Kundenpotenzial des Vorhabens wird sich zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2028 auf etwa 223.000 Personen belaufen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zum Jahr 2028 auf rd. 224 Mio. € infolge der insgesamt leicht negativ prognostizierten Einwohnerentwicklung absinken.*
- *sich die vorhabenrelevante Verkaufsfläche an den untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet des Vorhabens wie folgt auf die unterschiedlichen prüfungsrelevanten Sortimente verteilt:*
 - *Innerhalb des gesamten Einzugsgebiets wird von den untersuchten Märkten (ab ca. 500 qm Verkaufsfläche) auf einer Verkaufsfläche von rd. 45.700 qm im Segment Bau- und Gartenbedarf ein Brutto-Umsatz von rd. 67,5 Mio. € erzielt.*
 - *In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum City-Kernbereich und Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde in Rostock wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.900 qm im Segment Haus- und Heimtextilien ein Brutto-Umsatz von rd. 4,3 Mio. € erzielt.*
 - *In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum City-Kernbereich und Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde in Rostock wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.200 qm im Segment Hausrat/Wohnaccessoires ein Brutto-Umsatz von rd. 5,7 Mio. € erzielt.*
 - *In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum City-Kernbereich und Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde in Rostock wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 330 qm im Segment Blumen ein Brutto-Umsatz von rd. 1,1 Mio. € erzielt.*

Darüber hinaus wurden auch prägende Baumarktstandorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets in die Untersuchung einbezogen (v.a. FMS Rövershäger Chaussee in Rostock, FMA Hansecenter Bentwisch sowie FMS Globus Roggentin), da davon auszugehen ist, dass diese derzeit von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können und infolge der Vorhabenrealisierung von Umsatzrückgängen betroffen sein werden.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für das Vorhaben im Worst Case ein Umsatzpotenzial von rd. 37,5 Mio. €. Hiervon entfallen rd. 35,8 Mio. € auf das Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf sowie insgesamt rd. 1,7 Mio. € auf die zentrenrelevanten Rand-sortimente. Dabei erreicht das Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf (ohne Streuumsätze) einen Marktanteil im gesamten Einzugsgebiet von rd. 21 %, während die zentrenrelevanten Randsortimente Marktanteile von lediglich rd. 2 % erreichen werden.

- *innerhalb des Untersuchungsraums nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner von folgenden Umsatzumverteilungswirkungen für den worst case auszugehen ist:*
 - *das Vorhaben wird gegenüber den untersuchten Standortlagen im Untersuchungsraum im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt ca. 18 % auslösen. Hiervon werden die typgleichen/typähnlichen Bau- und Gartenmärkte überdurchschnittlich stark betroffen sein. Zu nennen sind dabei insbesondere die nächstgelegenen Anbieter in Form des Bauhaus-Markts in der FMA Schutow in Rostock sowie der Toom-Baumarkt am FMS Trelleborger Straße in Rostock. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sowie erheblicher Angebotsüberschneidungen werden die beiden Hauptbetroffenen erhöhte Umsatzeinbußen hinnehmen müssen. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum können aufgrund der nicht gegebenen Zentrenrelevanz des Sortiments Bau- und Gartenbedarf bereits per se vollständig ausgeschlossen werden. Wenngleich der Bauhaus-Markt im Rostocker Westen in direkter Nähe zum Vorhabenstandort derzeit den attraktivsten Anbieter im Segment Bau- und Gartenbedarf im gesamten Untersuchungsraum darstellt und somit eine starke Marktstellung sowie eine überdurchschnittliche Produktivität aufweisen kann und gegenüber den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen vergleichsweise „robust“ aufgestellt sein dürfte, werden sich die vorhabeninduzierten Wirkungen bei einer ermittelten Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 25 % spürbar niederschlagen. Aufgrund der performancestarken Leistungsfähigkeit des Betriebs sowie der Tatsache, dass dieser mit dem Vorhabenmarkt künftig ein „Baumarktcluster“ bilden wird, von welchem beide Anbieter in Form von Agglomerations- und Synergieeffekten profitieren können, ist nach den Einschätzungen von Dr. Lademann & Partner jedoch nicht mit einer Betriebsaufgabe von Bauhaus zu rechnen.*

Auch für den am FMS Trelleborger Straße ansässigen Toom-Baumarkt wurde mit knapp 26 % eine vergleichsweise hohe prospektive Umsatzumverteilungsquote ermittelt. Dennoch ist auch hier im Lichte der spezifischen Rahmenbedingungen für den Standort nicht mit einer vorhabeninduzierten Schließung zu rechnen.

Auch bei den übrigen Standorten im Untersuchungsraum konnte aufgezeigt werden, dass das Vorhaben prospektiv keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auslösen wird. das Vorhaben weder zu einer negativen Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungssystems führen wird noch die Entstehung einer Versorgungslücke im Segment Bau- und Gartenbedarf im SUR Rostock droht;

 - *sich die Wirkungen des Vorhabens in den zentrenrelevanten Randsortimenten bezüglich der beiden untersuchten zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum City-Kernbereich und Besonderes Stadtraumzentrum Warnemünde auf im Schnitt rd. 7 % für die beiden Segmente Haus- und Heimtextilien sowie Hausrat/Wohnaccessoires belaufen. Dem gegenüberstehend unterschreitet der absolute umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Blumen den Wert zur rechnerischen Nachweisbarkeit (< 0,1 Mio. €). Da das Vorhaben auch im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente v.a. mit vergleichbaren Fachmärkten (Baumärkte, Möbelmärkte, Einrichtungsfachmärkte) und weit weniger mit den Angebotsstrukturen in den Zentren (Fachgeschäfte, Nonfood-Discounter, Lebensmittelmärkte) konkurrieren wird, können vorhabeninduzierte Beeinträchtigungen der untersuchten zentralen*

Versorgungsbereiche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente vollständig ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung gemäß dem LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 stellt das Verträglichkeitsgutachten fest, dass

- *sich das Vorhaben in der Gemeinde Lambrechtshagen, die dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugewiesen ist, befindet. Der Hansestadt Rostock selbst ist die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Gemäß LEP M-V 2016 Kap. 4.3.2 Ziel 6 sind Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise auch in den Stadt-Umland-Räumen zulässig unter Einhaltung der landesplanerischen Ziele 2, 3 und 4 des Kapitels 4.3.2 des Landesentwicklungsplans. Diesen Anforderungen wird das Vorhaben gerecht.*
- *Negative Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche in Rostock sind nicht zu erwarten. Mit dem Beeinträchtigungsverbot steht das Vorhaben entsprechend im Einklang.*
- *Das Vorhaben entspricht mit seinem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment und der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 qm trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dem städtebaulichen Integrationsgebot.*
- *das Vorhaben mit den zentralen Zielsetzungen des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock aus dem Jahr 2011 bzw. dem Entwurf der Konzeptfortschreibung aus 2024 ebenfalls kompatibel ist.*

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr soll über die bestehenden Knotenpunkte der B 105 am Einkaufszentrum Ostsee Park und an der Tankstelle abgewickelt werden. Zusätzlich soll eine neue Verbindungsstraße zwischen der Tankstelle und dem Ostsee Park errichtet werden.

Bei der Verwirklichung der Planungen ist eine Zunahme bzw. Veränderung von Verkehrsströmen zu erwarten.

Um die verkehrlichen Auswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und abwägen zu können, wurden verkehrliche Untersuchungen erstellt und zusammengeführt. Ziele der Untersuchungen waren zum einen die neu geplanten Verkehrsflächen angemessen zu dimensionieren und in ihrer Lage zu bestimmen sowie die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zu überprüfen.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (shp Verkehrsplanung PartG mbB, Gemeinde Lambrechtshagen, Verkehrsgutachten Hornbach (B-Plan 32), Hannover, Februar 2026) wurden

die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht und die Machbarkeit der geplanten Erschließungsmaßnahmen bewertet. Dabei sollen insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- *Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte an der B 105 unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens,*
- *Auswirkungen der geplanten Verbindungsstraße auf Verkehrsströme und Netzstruktur,*

- Gestaltung der geplanten Verbindungsstraße für alle Verkehrsarten.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sollen als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungs- und Genehmigungsschritte dienen und den Abstimmungsprozess mit den zuständigen Behörden unterstützen.

Um eine leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung zu gewährleisten, wurden die Analyse- sowie Prognoseverkehre ermittelt und die erschließungsrelevanten Knotenpunkte im Umfeld näher untersucht. Die Analyse der aktuellen Verkehrssituation sowie die darauf basierende Prognose zeigen, dass die Projektentwicklung nur geringe Auswirkungen auf die vorhandenen Knotenpunkte und Erschließungsstraßen hat. Obwohl davon auszugehen ist, dass die Neuverkehre nahezu ausschließlich über den östlich liegenden signalisierten Knotenpunkt Rostocker Straße (B 105)/Messestraße abzuwickeln sind, liegt die prognostizierte Verkehrszunahme in einer moderaten Größenordnung.

Auch die zeitliche Verteilung der zusätzlichen Fahrten zeigt eine Entzerrung über den Tagesverlauf hinweg, wodurch die Spitzenstundenbelastungen nur geringfügig beeinflusst werden. Ergänzend dazu wurde die Entwicklung einer westlich des Marktes liegenden 5 ha großen Gewerbegebietsfläche mitbetrachtet. Für die geplante Entwicklung wurde pauschal ein Ansatz von 600 Fahrten/Tag gewählt.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zeigt, dass die Verkehrsqualität auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den Hornbach-Markt erhalten bleibt. Auch bei Berücksichtigung der zusätzlich erzeugten Fahrten durch die Gewerbegebietsentwicklung westlich des Marktes, sind keine Einschränkungen zu erwarten. Dies gilt für beide relevanten Erschließungsknotenpunkte. Wesentliche Kapazitätsengpässe oder eine Zunahme von Rückstaus im Vergleich zum Bestand sind nicht zu erwarten. Ferner ist davon auszugehen, dass eine Reduzierung der Umlaufzeit an beiden Knotenpunkten sogar zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit für den Rad- und Fußverkehr, bei einem weitestgehenden Erhalt der Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr, führt. Inwiefern eine Reduzierung der Umlaufzeit denkbar ist, sollte im weiteren Planungsprozess thematisiert werden. Hier spielt insbesondere auch die Einbindung der betrachteten Knotenpunkte in eine mögliche Koordinierung mit weiteren Knotenpunkten der Bundesstraße eine Rolle.

Darüber hinaus führt die zusätzlich geplante Verbindungsstraße zu einer Qualitätssteigerung der Erschließung. Für die Anbindung im östlichen Bereich sind die Voraussetzungen auf Grund der teilweise schon vorhandenen Erschließungsstraße (bis zur Tankstelle) gegeben. Die Variantenbetrachtung im westlichen Bereich zeigt, dass grundsätzlich beide Anbindungspunkte möglich sind.

Insgesamt zeigt das Verkehrsgutachten, dass das Planvorhaben aus verkehrlicher Sicht gut in die vorhandene Infrastruktur eingebunden werden kann. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf sind nicht zu erwarten. Eine verkehrliche Erschließung ist damit uneingeschränkt realisierbar.

Simulationsuntersuchung KP „B105 / Messestraße“

Um die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ der Hansestadt Rostock und dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf prognostizierten zusätzlichen Verkehre zu berücksichtigen, wurde eine zusätzliche Untersuchung durchgeführt (BERNARD Gruppe ZT GmbH, Anpassung Simulationsuntersuchung KP „B105 / Messestraße“, Rostock, März 2026).

Die Simulationsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der angepassten Simulationsuntersuchung der B105 West mit dem Untersuchungsknoten „B105 / Messestraße“ wurde zunächst die Verkehrsprognose

um die neu generierten Hornbach-Verkehre erhöht und anschließend die drei Spitzenstunden (Prognose Werktag Frühspitze, Prognose Werktag Spätspitze, Prognose Samstag Mittagsspitze) ausgewertet. Die Verkehrsprognose und die aktuelle steuerungstechnische Versorgung der Lichtsignalanlage bilden die Grundlagen der Leistungsfähigkeitsauswertung nach HBS.

Die Simulationsauswertungen zeigen, dass die prognostizierten Verkehre (inkl. Der Hornbach-Verkehre) leistungsgerecht in allen drei untersuchten Spitzenstunden abgewickelt werden können. Es werden für die Hauptachse auf der B105 die sehr guten bis guten Qualitätsstufen A bis B erreicht. In den Nebenrichtungen der Messestraße, der Hornbach-Anbindung und den Linksabbiegern von der B105 werden die Qualitätsstufen C bis D erzielt.

Die gemessenen Rückstaulängen auf der Linksabbiegespur von der B105 in Richtung Hornbach sind kleiner als die derzeitige Aufstelllänge der Linksabbiegespur. Eine Überstauung auf die Geradeausspur der B105 findet nicht statt. Damit werden keine baulichen Änderungen am Knotenpunkt „B105 / Messestraße“ notwendig. Da aufgrund der erreichten Leistungsfähigkeit keine signaltechnischen Änderungen vorgenommen werden müssen, bleibt die bisher konzipierte Grüne-Welle auf der B105 intakt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Straßenquerschnitte dargestellt und die Straßen mit dem genauen Zweck bestimmt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Die Erschließungsplanung wird Gegenstand vertraglicher Regelungen im Durchführungsvertrag.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsmedien sind im Änderungsbereich bzw. im Umfeld bereits vorhanden, so dass eine Anbindung mit vertretbarem Aufwand grundsätzlich möglich erscheint.

Die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen grundsätzlich möglich.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz

Bauleitpläne sollen u.a. eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen.

Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Baumarkt Rostocker Straße" in Lambrechtshagen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ALB Akustiklabor Berlin, Schalltechnische Untersuchung Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Baumarkt Rostocker Straße" in Lambrechtshagen, Berlin April 2026).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Geräuschemissionen zu untersuchen und schalltechnisch zu beurteilen. Hierbei sind insbesondere die gewerblichen Geräuschemissionen durch die Nutzung des Vorhabengrundstücks sowie die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Für die geplanten Anlagen des Vorhabens wurden Berechnungen für die bestehende und für die geplante Bebauung durchgeführt.

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts von

- 60/45 dB(A) (Mischgebiet) für den Beurteilungspegel

- 90/65 dB(A) (Mischgebiete) für den Maximalpegel

zu erwarten sind.

Die Berechnungen ergaben, dass in der Planung mit konservativen Emissionsansätzen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minderung der gewerblichen Geräuschimmissionen sind daher aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

Kfz- und Schienenverkehrslärm

Für die Beurteilung des Verkehrslärms werden im Zuge von Bauleitplanverfahren die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 und dessen Beiblatt 1 als Grundlage genutzt. Die SOW stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar.

Planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte zeigen, dass relevante Änderungen der Verkehrslärmsituation im Wesentlichen im Bereich der geplanten Verbindungsstraße sowie im südlichen Abschnitt der Messestraße auftreten. An den übrigen für das Plangebiet maßgeblichen Straßenabschnitten ergeben sich lediglich geringe Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A). Dies ist auf die dort im Vergleich zum Bestandsfall gering veränderten Verkehrsmengen zurückzuführen. Dementsprechend zeigen sich im Schallimmissionsplan nur geringe Änderungen der Verkehrslärmsituation.

Durch den Planfall ergeben sich an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets Pegelerhöhungen von bis zu 0,7 dB(A). Nachts gibt es keine maßgeblichen Pegelerhöhungen.

Dabei ist jedoch festzustellen, dass an keinem Immissionsort die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Somit ergibt sich ein einfaches Abwägungserfordernis, Minderungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Ergebnisse für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Aus den Ergebnissen der Berechnungen für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen lassen sich die folgenden Schlussfolgerungen ableiten:

Aus den Schallimmissionsplänen ergibt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Bestand tagsüber lediglich im Nahbereich der Straßen überschritten werden. Die Orientierungswerte werden innerhalb der Baugrenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 eingehalten.

Im Planfall werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete im Plangebiet im straßennahen Bereich überschritten. Innerhalb der Baugrenzen werden sie SOW jedoch eingehalten. Lediglich an der nördlichen Baugrenze werden die SOW überschritten. Durch den städtebaulichen Entwurf erstreckt sich der Bereich mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bis zum Plangebäude aufgrund der zusätzlichen Gebäudereflexionen.

Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Auslegung der erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01. Bei den ermittelten Verkehrslärmpegeln ist nicht von hohen maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugehen, die erhöhte Anforderungen an den baulichen

Schallschutz hervorrufen. Grundsätzlich kann aufgrund anderer Anforderungen (z. B. gemäß Gebäudeenergie-Gesetz) davon ausgegangen werden, dass die Mindestanforderungen an die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Fenster von 35 dB ohnehin erfüllt werden.

Werden die Beurteilungspegel tags für die geplanten Aufenthaltsräume (Büros) zugrunde gelegt, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 50 dB(A) und 68 dB(A). Für die erforderlichen gesamt bewerteten Schalldämm-Maße der Aufenthaltsräume ergeben sich anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel Anforderungen von maximal erf. $R'_{w,ges} \leq 33$ dB

Die Anforderungen liegen damit im Bereich des Mindestschallschutzes nach DIN 4109-1 und stellen keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz dar. Eine genaue Berechnung der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile kann erst bei Vorliegen der konkreten Hochbauplanung erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es sind keine textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm für Planungen innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 erforderlich.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt

Die weiteren Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht, bewertet und sind dem nachfolgenden Abschnitt Umweltbericht zu entnehmen.

7.4 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes schaffen. Hiervon erwartet die Gemeinde Lambrechtshagen positive Effekte auf Arbeitsstätten.

Durch die Planung werden keine erheblichen Veränderungen bezüglich der für Wohnzwecke erforderlichen Flächen in der Gemeinde Lambrechtshagen erwartet. Die zu erwartenden Wohnbedürfnisse können sowohl in der Gemeinde Lambrechtshagen als auch in der Hanse- und Universitätsstadt oder anderen Nachbargemeinden gedeckt werden.

7.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Zwischen der Gemeinde Lambrechtshagen und der Vorhabenträgerin wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Kostenübernahmevertrag) geschlossen.

In diesem Kostenübernahmevertrag hat sich die Vorhabenträgerin u.a. zur Übernahme der Planungskosten sowie weiterer Folgekosten verpflichtet.

7.6 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Aufgrund der Planung werden Flächen für die Landwirtschaft um ca. 6,1 ha reduziert. Landwirtschaftliche Produktionsstätten sind nicht betroffen. Partiiell sind Flächen mit Bodenpunkten über 50 betroffen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft hat keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Für eine externe Ausgleichsfläche wurde mit der unteren Naturschutzbehörde die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf einer Fläche mit bedeutsamen Böden im nahen Umfeld des Plangebiets abgestimmt.

Aufgrund der Planung werden somit landwirtschaftliche Nutzungen auf bedeutsamen Böden reduziert und beschränkt. (siehe dazu auch Abschnitt 1.5.1)

In der Gemeinde Lambrechtshagen sind jedoch auch weiterhin große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen vorhanden, so dass auch die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft für die Gemeinde bestehen bleibt.

7.7 Auswirkungen auf Tourismus und Erholung

Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 berücksichtigen auch die Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Zwar sind Tourismus und Erholung nicht unmittelbar Gegenstand der beabsichtigten Änderungen. Jedoch kann das Ziel einer besseren Versorgung der Bevölkerung auch dem Tourismus und der Erholung zugutekommen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs an der stark befahrenen Bundesstraße B 105 ist der Standort für Erholungsnutzungen nur bedingt geeignet.

7.8 Weitere Auswirkungen

Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind bestehende Grundstückszuschnitte zu verändern und neue Grundstück zu bilden. Die dazu erforderlichen Verfahren werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt fest, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf und den getroffenen Festsetzungen die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Mensch sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, das Orts- und Landschaftsbild sowie die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ca. 6,1 ha großes Gebiet in der Gemeinde Lambrechtshagen. Für dieses Gebiet hat die Gemeinde Lambrechtshagen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Baumarkt Rostocker Straße“ beschlossen.

Das Planungsziel ist die Erschließung und Bebauung einer Fläche südlich der Bundesstraße 105, zwischen der Esso Tankstelle und dem Ostsee Park. Hier beabsichtigt die Hornbach Immobilien AG einen Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel zu errichten.

Da es sich derzeit um eine Landwirtschaftsfläche handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich das beabsichtigte Vorhaben nach dem geltenden Planungsrecht im Außenbereich, gemäß § 35 BauGB, befindet und die Umsetzung eines solchen Bauvorhabens derzeit nicht zulässig wäre.

Das geplante Bebauungsplanverfahren für den Hornbach Bau- und Gartenmarkt soll den Lückenschluss zwischen der Esso Tankstelle und dem Ostsee Park ermöglichen.

Vorgesehen ist ein Gebäudekomplex mit drei Gebäudeteilen, der aus Baumarkthalle, Gartenmarkthalle inklusive Überdachung und umzäunter Freiverkaufsfläche besteht, sowie eine Drive-In Baustoffhalle bestehend aus einer Kalthalle und umzäunter Freiverkaufsfläche.

Der Gebäudekomplex wird Richtung Süden ausgerichtet (Festsetzung über Baugrenzen), sodass im Norden Flächen für ca. 440 Kfz-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter entstehen kann. Ebenso befindet sich hinter der ersten Parkplatzreihe vor dem Haupteingang ein autofreier Bereich, um Fußgängern und Radfahrern entsprechende Sicherheitsräume zu bieten. Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.500 m² mit Verkaufsgütern der textlich festgesetzten Kern- und zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Über die textlichen Festsetzungen soll für dieses spezifische Bauvorhaben sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Art definiert werden. Zur Regelung der baulichen Dichte wird die Größe der Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt werden.

Als Grünfestsetzungen sieht der Bebauungsplan eine Mindestbegrünung des Gesamtgrundstücks sowie randlich ausgerichtete Flächen zum Anpflanzen vor. Für die Mindestbegrünung soll vorgesehen werden, dass sie sowohl in den Flächen zum Anpflanzen als auch im übrigen Sondergebiet gepflanzt werden können.

Dabei sollte der Kundenparkplatz vor dem Hauptgebäude möglichst von

Baumpflanzungen freigehalten werden. Stattdessen entstehen an den Geltungsbereichsgrenzen großflächigere, höherwertige Grünflächen mit dichterem Baumwuchs.

Dies gilt ebenfalls für die Regelung zur Befestigung von Stellplätzen. In der Nähe des Haupteingangs sowie auf Flächen mit erwarteter hoher Frequentierung ist eine vollflächige Versiegelung sinnvoll. Stellplätze an den Randbereichen, die typischerweise eine geringere Nutzung aufweisen, können hingegen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau errichtet werden.

Des Weiteren soll eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Das geplante Sondergebiet soll an die bestehende Straßenanbindung östlich der Tankstelle und an das Einkaufszentrum Ostsee Park im Westen angebunden werden. Dadurch können kurze Wege zwischen den Handelseinrichtungen ermöglicht und der Verkehr auf die beiden bestehenden Knotenpunkte verteilt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 32 wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

8.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lambrechtshagen, die sich aus der gleichnamigen Ortschaft sowie den Orten Allershagen, Sievershagen, Vorweden und Mönkweden zusammensetzt. Bei Lambrechtshagen handelt es sich um die älteste Ansiedlung innerhalb der Gemeinde.

Die Gemeinde liegt westlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und in der Nähe der Ostseeküste. Sie wird vom Amt Warnow-West mit Sitz in Kritzmow verwaltet und liegt im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern.

Das Vorhaben soll im direkten Umfeld der Bundesstraße 105 (B 105) errichtet werden, welche parallel zur Küste verläuft und als Zubringer Richtung Rostock fungiert.

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den Orten Lambrechtshagen und Sievershagen und ist umgeben von weiteren gewerblich genutzten Gebieten.

Nördlich und östlich grenzt direkt das Gebiet der Hansestadt Rostock an. Hier befinden sich eine Kleingartenkolonie und Wiesenflächen, während westlich auf Lambrechtshagener Gebiet das Einkaufszentrum Ostsee Park liegt. Südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

An der Ecke B 105 / Zufahrtsstraße, am Rand des Geltungsbereichs, befindet sich eine Tankstelle.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Festsetzungen mit Umweltrelevanz getroffen werden:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“ mit einer GRZ von 0,45 (Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8),
- Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche als Verbindung zum westlich angrenzenden Einkaufszentrum Ostsee Park,
- Flächen für Anpflanzungen,
- Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes,
- 30 % der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

8.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Baumarkt Rostocker Straße“ umfasst die Flurstücke 57/8 sowie einen Teil des Flurstücks 61/12 der Gemarkung Sievershagen, Flur 1.

Der Geltungsbereich ist ca. 61.300 m² groß und beinhaltet rd. 51.300 m² Sondergebiet und rd. 10.000 m² öffentliche Verkehrsfläche.

Entlang der randlichen Begrenzungslinien sollen Flächen zum Anpflanzen (B, C und D) festgesetzt werden, die insgesamt eine Flächengröße von ca. 10.400 m² haben.

8.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹ sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung laut § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffsregelung wird entsprechend dieser gesetzlichen Bestimmungen angewendet.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

auf die Bevölkerung insgesamt,

- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sind das Bundesnaturschutzgesetz² (BNatSchG) und das Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V³). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Absatz 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

³ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)

(Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Gebietsschutz Natura 2000

Gemäß der §§ 33 und 34 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Von der zuständigen Behörde können Ausnahmen zugelassen werden. Das Projekt wäre dann auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung,

Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der Ersatz gemäß Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

Die Gemeinde Lambrechtshagen verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung. Der Baumschutz wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geregelt.

Alleenschutz

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)⁴ ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass die durch schädliche Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete, wie z. B. Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Mit Lärmaktionsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen (vgl. Kapitel Schutzgut Mensch).

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005: 2023-07, Schallschutz im Städtebau, herangezogen.

Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist

Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den „Erfordernissen des Klimaschutzes (...) sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)⁵ zu berücksichtigen. Demnach sind die Eigentümer von Gebäuden verpflichtet, z. B. bei Neuerrichtung den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Mit der Klimaschutzrichtlinie Kommunen (KliFöKommRL MV) fördern die Europäische Union und das Land Mecklenburg-Vorpommern zahlreiche Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Das Bundesumweltministerium unterstützt zusätzlich mit der Nationalen Klimaschutzinitiative die Projekte, die einen Beitrag zur Senkung der Treibhausgasemissionen leisten. Die Programme und Projekte der Nationalen Klimaschutzinitiative decken ein breites Spektrum an Klimaschutzaktivitäten ab. Im Rahmen dieser Förderprogramme hat das Amt Warnow West für die amtsangehörigen Gemeinden z. B. die Förderung für die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente LED-Technik beantragt und Zuwendungsbescheide für die Gemeinden Elmenhorst/Lichtenhagen, Kritzmow, Lambrechtshagen und Ziesendorf erhalten.⁶

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)⁷ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Das Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern untersetzt spezifische Regelungen in Landesrecht.⁸

Wasserrecht und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)⁹ liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, die die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut schützt. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

⁵ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), vom 08. August 2020 (BGBl. I Nr. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

⁶ <https://www.amt-warnow-west.de/das-amt-warnow-west-engagiert-sich-fuer-den-klimaschutz/>

⁷ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert

⁸ Gesetz über den Schutz des Boden im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, , zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 24. März 2026 (GVBl. M-V S. 230, 280)

⁹ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Nach § 31 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern¹⁰ ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch eine Bodenversiegelung oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird.

Die Wasserrahmenrichtlinie (im Folgenden kurz: WRRL)¹¹ schuf einen Ordnungsrahmen, in dem innerhalb der europäischen Gemeinschaft, der Gewässerschutz rechtlich in das WHG implementiert und die Umsetzung auf zuständige Flussgebietseinheiten delegiert wurde. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung des Zustands aller Oberflächengewässer und des Grundwassers in einem festgelegten Zeitplan.

Bauleitpläne dürfen den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrichtlinie (WRRL) nicht entgegenstehen und nicht zu einer Verschlechterung der berührten Wasserkörper führen. Die beiden berichtspflichtigen Gewässer Rotbäk und Schmale liegen in 1,6 bzw. 2,00 km Entfernung vom Geltungsbereich.

Auch das Grundwasser ist berichtspflichtig.

Umgang mit Niederschlagswasser

Für die Bewirtschaftung der in Siedlungs- und Verkehrsbereichen anfallenden Niederschlagswassermengen enthält das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wichtige Vorgaben. § 46 Abs. 2 WHG gestattet die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, wenn dazu eine entsprechende Rechtsverordnung vorliegt.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Voraussetzung dafür ist, dass dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ist neben dem WHG die Grundlage für die Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern¹² enthält die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es werden landesweite Leitlinien und Umweltqualitätsziele für die einzelnen Schutzgüter bzw. naturräumlichen Einheiten (Landschaftszonen) entwickelt. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zur Landschaftszone des Ostseeküstenland bzw. zum Unterwarnowgebiet, welches sich entlang der Küste und der Unterwarnow erstreckt. Außer im Bereich der Warnowmündung ist der Küstensaum wenig gegliedert. Es dominieren Abtragungsküsten, die vereinzelt von Strandseen in vermoorten Niederungen (z.B. Conventer See, Heiligensee) unterbrochen werden. Die Großlandschaft wird deutlich in einen Moränenbereich (Häger Ort, Toitenwinkel) und in

¹⁰ Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November (GVOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)

¹¹ Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)

¹² Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. 280 S.

die von Sanden bestimmte Rostock-Gelbensander Heide geteilt.¹³

Die B 105 stellt eine Zerschneidungsachse für die Wertigkeit von unzerschnittenen Freiräumen dar.

Für das Plangebiet selbst werden keine Ziele bzw. Anforderungen an die Raumordnung dargestellt.

Das Küstengebiet, sowie der Verlauf der Warnow, zählt zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP MS)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf der Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MMR) 2007¹⁴ fortgeschrieben. Im GLRP werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Der GLRP stellt für den Geltungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

Gemäß der entsprechenden Karte im GLRP sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume vorhanden.

Das Gebiet und die umliegende Bebauung übernehmen in der Biotopverbundplanung keine Funktionen.

Weiterhin gilt das Plangebiet nicht als Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen. Für die landwirtschaftlichen Flächen ist eine Strukturanreicherung vorgesehen.

Das Plangebiet hat keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Im Jahr 1991 wurde gemeinsam für Lambrechtshagen und Sievershagen ein Landschaftsplan aufgestellt.¹⁵ Dabei handelte es sich um einen Teillandschaftsplan ohne Kartendarstellung. Die weitere Planbearbeitung wurde jedoch zurückgestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen stellt für den Geltungsbereich Flächen für Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan kann nicht ohne eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend der neuen Planungsziele entwickelt werden. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

¹³ s.o., Seite 9

¹⁴ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung Oktober 2009. Online unter: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/qlrp_vp_download.htm, Internetzugriff 30.11.2021

¹⁵ Landschaftsplan der Gemeinde Lambrechtshagen-Sievershagen, 1991, zurückgestellt

8.1.5 Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 105 im Nordosten des Gemeindegebietes. Es grenzt sowohl im Norden als auch im Osten an das Gebiet der Stadt Rostock.

Der Ortskern von Lambrechtshagen liegt südlich der Bundesstraße und ca. 2 km Luftlinie südwestlich vom Geltungsbereich. Dazwischen befinden sich Landwirtschaftsflächen und Wald.

Der Geltungsbereich befindet sich in ca. 8 km Entfernung von der Ostseeküste. Die Innenstadt mit Altstadt von Rostock liegt östlich des Geltungsbereiches und ist ca. 4 – 6 km entfernt.

Das Umfeld wird durch diverse Gewerbeansiedlungen geprägt. Östlich grenzt die Kleingartenanlage „Schutower Moorwiesen“ an. Sowohl nördlich als auch südlich befinden sich Agrarflächen bzw. Grünlandnutzung.

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftszone des „Ostseeküstenlandes“, in der Großlandschaftszone des „Unterwarnowgebietes“¹⁶, die sich beidseitig der Warnow von Bad Doberan bis kurz vor Ribnitz-Dammgarten zieht. Das Gebiet westlich der Warnow mit Lambrechtshagen liegt im Naturraum „Häger Ort“.

8.1.6 Historische Entwicklung des Standortes

Aus historischen Luftbildern und topographischen Karten (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) ist zu entnehmen, wie sich die Flächennutzung um den Geltungsbereich entwickelt hat. Die Rostocker Straße / B 105 dient dabei als Entwicklungsachse.

Ursprünglich war die Gemeinde Lambrechtshagen durch ausgedehnte Landwirtschaftsflächen und Wiesengebiete geprägt (vgl. untenstehende Abbildung Luftbild von 1953). Die einzelnen Ortschaften liegen innerhalb dieser Offenlandschaft und sind noch deutlich voneinander getrennt. Der einzige Wald in der Gemeinde sind die fast 100 Hektar großen Vorweden, ein Buchen- und Mischwald. Er ist seit 1994 ein Landschaftsschutzgebiet und wird forstwirtschaftlich genutzt.

Nach der politischen Wende 1989 entwickelte sich die Gemeinde zum beliebten Siedlungsort. Durch die Nähe zur Hansestadt Rostock und der günstigen Lage direkt an der B 105 und dem Autobahnzubringer zur A 20 konnte die Gemeinde gegen den Trend in Mecklenburg-Vorpommern ihre Einwohnerzahl stark erhöhen. Die Einwohnerzahl vervielfachte sich insbesondere durch den Bau neuer Wohngebiete und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben (vgl. untenstehende Abbildung Luftbild von 1991).

Seit 1990 haben sich zahlreiche mittelständische und überregional agierende Unternehmen angesiedelt darunter Hotels, Autohäuser, Technologieunternehmen und Einrichtungshäuser. Mit der Einrichtung eines Einkaufszentrums (Ostsee Park) im Mai 1994 wurden ungefähr 700 neue Arbeitsplätze geschaffen. Um die Verkehrsanbindung dafür zu verbessern, wurde die B 105 von Rostock bis Sievershagen bis 2006 vierspurig ausgebaut.

Im Luftbild von 2002 (vgl. untenstehende Abbildung) sind die Nutzungsstrukturen des Plangebietes im Vergleich zur aktuellen Situation weitestgehend unverändert.

¹⁶ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009)



Abbildung 1: Luftbild von 1953 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

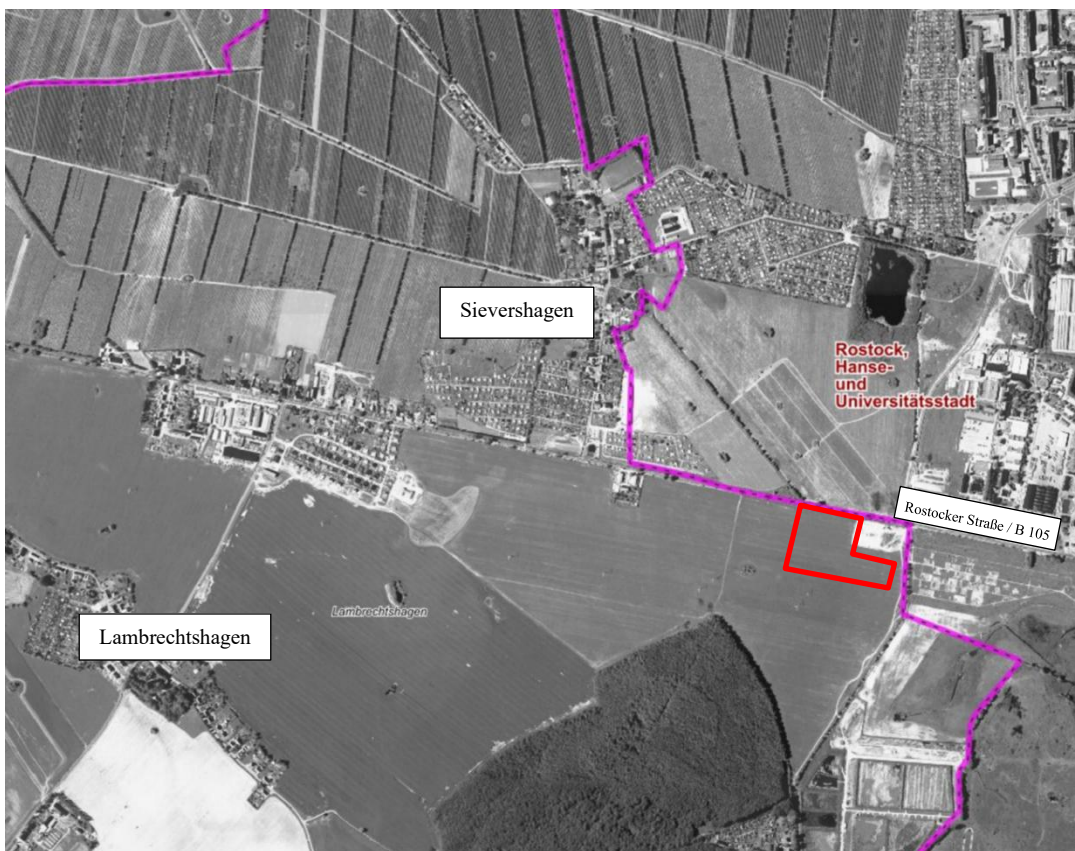


Abbildung 2: Luftbild 1991 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)



Abbildung 3: Luftbild 2002 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

8.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. das Kartenportal M-V. Hier werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Biotope und Fauna durchgeführt.

8.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wohnen

Eine Wohnnutzung findet auf dem Gelände selbst nicht statt. Das nächstliegende zusammenhängende Wohngebiet befindet sich nördlich der B 105 gegenüber vom Einkaufszentrum Ostsee Park.

Erholung

Eine Erholungsnutzung findet im Gebiet nicht statt. Die direkt am Geltungsbereich vorbeiführende Bundesstraße B 105 wirkt im Moment weitgehend ungehindert durch Schallschutz in das Plangebiet hinein.

Die die Tankstelle erschließende Straße wird im weiteren Verlauf zu einem Betriebs- bzw. Fußweg und führt in südliche Richtung, z. B. in das Mönkweder Waldgebiet. Dieser Weg kann für die Erholungsnutzung z. B. zum Spazieren gehen genutzt werden.

Ebenfalls zur Erholung genutzt werden die westlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen des Kleingartenvereins „Schutower Moorwiesen“ (auf dem Gebiet Hanse- und Universitätsstadt Rostock) und nördlich der B 105 die des Vereins „Am Erlenteich“ und die Kleingartenanlage „Sonnenschein II“. Gegen die Lärmeinwirkungen der B 105 werden die Anlagen durch umfangreiche Bepflanzungen bzw. einen Lärmschutzwall gesichert. Die Kleingartenanlagen sind in den jeweiligen FNP's dargestellt und damit als

Flächennutzung gesichert.

Entlang der Bundesstraße 105 führt einseitig auf der nördlichen Straßenseite ein Fahrradweg, der im weiteren Verlauf Richtung Westen zu einem gemeinsamen Fuß- und Radweg wird.

Verkehr / Lärm

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)¹⁷ gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 105 an. Grundlage stellt der Durchschnittliche Tägliche Verkehr (DTV) dar. Neben der gesamten Verkehrsmenge Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden (Kfz/24h) wird auch der Schwerverkehr pro 24 Stunden (Kfz über 3,5t, SV/24h) angegeben.

Für den an den Geltungsbereich angrenzenden Streckenabschnitt ist die Verkehrsmenge für Kfz mit 27383 DTV angegeben und für den Schwerlastverkehr mit 1128 DTV.

Nach EG-Umgebungsärmrichtlinie muss die Lärmsituation untersucht und mithilfe von Lärmkarten dargestellt werden. Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) werden die Analysen erstellt und als Lärmkarten aufbereitet.

Gemäß der Lärmkartierung¹⁸ des Straßenverkehrslärms 2022 (4. Runde) strahlt der Lärm der Bundesstraße südlich fast über den gesamten Planungsraum hinweg. Die Isophonenbänder zeigen die flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung am Tag (Tag L_{DEN}). Es sind im Geltungsbereich Werte zwischen 55 - 60 dB(A) anzunehmen. Im trassennahen Bereich steigen die Werte auf 70 bis 74 dB(A) an.

Nachts liegen die Werte bei 45 bis 49 dB(A) im trassennahen und bei 65 bis 69 dB(A) im trassenferneren Bereich.

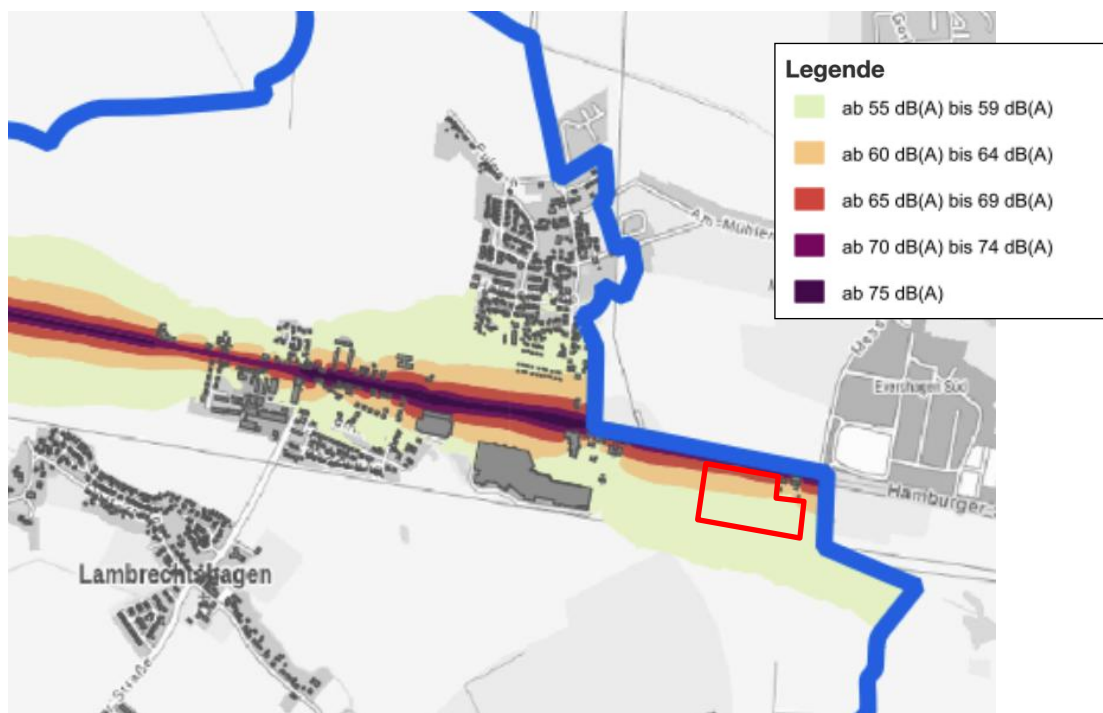


Abb. 4: Lärmausbreitung tagsüber (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

Relevante Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Lärmvorsorge bzw. Lärmsanierung

¹⁷ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

¹⁸ https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/laerm/laerm_eu/laerm_einzelber_2/berichte_rr.htm

im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen sind in der TA Lärm und der DIN 18005¹⁹ zusammengestellt. Nach TA-Lärm werden für Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 59 dB(A) angegeben. Bei der DIN 18005 (2023-07) werden für Gewerbegebiete Orientierungswerte von 65 dB(A) Tag und 55 dB(A) Nacht angegeben. Demnach gehören die bundesstraßennahen Bereiche im Plangebiet zu den lärmbelasteten Gebieten.

8.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.2.1 Tiere

Für das Schutzgut Tiere wurde im Jahr 2024 ein artenschutzfachliches Gutachten²⁰ erarbeitet.

In der Vegetations- bzw. Brutperiode erfolgten Untersuchungen für die Artengruppen Brutvögel (6 Begehungen), Amphibien (4 Begehungen) und Reptilien (insb. Zauneidechse) (5 Begehungen) zwischen dem 23.03.2024 und dem 12.07.2024 nach standardisierten Untersuchungsmethoden.

Untersucht wurden, neben dem Geltungsbereich / Plangebiet, auch ein 100 m Umkreis sowie geeignete Biotope in einem Radius von 300 m, die in die Untersuchung mit einbezogen wurden.

Untersuchungsstaffelung und Witterungsbedingungen:

Datum	Artengruppe	Höchst-temp. in °C	Tiefst-temp. in °C	Sonnenstunden	Regen in mm	Wind in km/h	Beschreibung
26.03.2024	Brutvögel 1x Amphibien 1x	13	3	9	0	16	trocken, sonnig, leichter Wind
20./21.04.2024	Brutvögel 1x Amphibien 1x Reptilien 1x	8/9	4/2	10/10	0/0	19/11	trocken, sonnig, leichter bis mäßiger Wind
02.05.2024	Brutvögel 1x Amphibien 1x Reptilien 1x	26	11	14	0	13	trocken, sonnig, leichter Wind
24.05.2024	Brutvögel 1x Reptilien 1x	19	13	15	0	14	trocken, sonnig, leichter Wind
22./23.06.2024	Brutvögel 1x Reptilien 1x	20/20	16/15	8/11	<1/<1	22/23	trocken, überwiegend sonnig, mäßiger Wind
12.07.2024	Brutvögel 1x Reptilien 1x	24	17	7	<1	16	trocken, überwiegend sonnig, leichter bis mäßiger Wind

Brutvögel

Es konnten im gesamten Untersuchungsraum (Geltungsbereich plus 100 m – Radius) insgesamt 28 verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden. Innerhalb der Vorhabenfläche gelangen außer einem Feldlerchenrevier keine Brutnachweise. Ab dem zweiten Maitermin wurde auch die Art nicht mehr festgestellt.

¹⁹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S 503) und Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005: 2023-07 (Schallschutz im Städtebau).

²⁰ Berg, Jens (2024): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Hornbach-Baumarkt an der B105“, Gemeinde Lambrechtshagen, 01.12.2024, Görmin

Im 100 m - Umfeld gelangen Brutnachweise des Buchfinken und der Mönchsgrasmücke, für Amsel, Haussperling und Zaunkönig besteht ein Brutverdacht. Weitere Arten (z. B. Stockente, Bachstelze, Hausrotschwanz, Gelbspötter, Goldammer, Stieglitz) konnten während der Brutzeit in geeigneten Habitaten beobachtet werden (Brutzeitfeststellung).

Erfassungsergebnisse Brutvögel:

Vogelart	März	April	Mai I	Mai II	Juni	Juli	Status im	
							Plangebiet	Umfeld
Amsel	SB	SB	RV	RV	SB	SB	NG	BV (1RP), BZF
Bachstelze	-	-	-	SB	SB	-	NG	BZF
Blaumeise	aN	SB	aN	aN	aN	SB	-	NG
Bluthänfling	SB	-	-	-	-	SB	NG	NG
Buchfink	SB	SB	RV	RV	RV	aN	NG	BN (1BP)
Buntspecht	SB	-	Ü	-	-	-	-	NG
Elster	-	SB	-	-	SB	-	-	NG
Feldlerche	SB	SB	aN	-	-	-	BZF	NG
Fitis	-	-	-	-	aN	aN	-	NG
Gelbspötter	-	-	-	-	SB	aN	-	BZF
Goldammer	-	SB	aN	aN	SB	-	NG	BZF
Grünfink	SB	-	-	-	aN	aN	NG	NG
Hausrotschwanz	-	-	SB	SB	SB	-	-	BZF
Haussperling	-	SB	SB	RV	SB	SB	NG	BV (xBP)
Kohlmeise	SB	SB	aN	-	-	aN	-	NG
Lachmöwe	-	-	-	Ü	-	SB	NG	NG
Mäusebussard	SB	SB	-	-	SB	SB	NG	NG
Mönchsgrasmücke	-	-	RV	RV	RV	-	-	BN (1BP)
Nebelkrähe	SB	SB	-	-	Ü	Ü	NG	NG
Rauchschwalbe	-	-	-	-	Ü	Ü	NG	NG
Ringeltaube	SB	SB	-	Ü	-	SB	NG	NG
Rotmilan	-	-	SB	SB	-	SB	NG	NG
Silbermöwe	-	-	-	-	-	SB	-	-
Star	-	-	-	-	-	SB	NG	NG
Stieglitz	-	-	SB	-	-	SB	NG	BZF
Stockente	-	-	SB	SB	SB	-	-	BZF
Zaunkönig	aN	SB	-	RV	aN	-	-	BV (1RP)
Zilpzalp	-	-	aN	aN	aN	aN	-	BZF

Erfassung

RV = Revierverhalten (z. B. singendes/balzendes Männchen, Paare, Nistmaterial/Futter tragender/warnender/fütternder Altvogel, Familien), SB = Sichtbeobachtung ohne bestimmtes Verhalten, aN = akustischer Nachweis, Ü = Überflug

Status

BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZF = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast

Sonstiges

BP = Brutpaar, RP = Revierpaar



Abb. 5: Darstellung der Ergebnisse der Brutvogelkartierung 2024

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Gewässer. Südwestlich des Geltungsbereiches liegt inmitten der Landwirtschaftsflächen ein Soll, welches als permanentes Kleingewässer unter den Biotopschutz fällt. Hier gab es den Einzelnachweis eines Teichmolches.

Innerhalb des Plangebietes und dem 100 m-Umfeld gelangen keine Nachweise von Amphibien. Auch in der Hauptwanderungszeit konnten keine Amphibien festgestellt werden. Am Rand der benachbarten Gartenanlage wurde lediglich im Juli eine Erdkröte registriert.

Reptilien

Im gesamten Untersuchungsgebiet gelangen keine Nachweise von Reptilien, wie z.B. Eidechsen oder Schlangen.

Fledermäuse

Auf Grund der Biotopausstattung und der Ortslage ist eine Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat durch Fledermäuse möglich, wobei insektenreiche Flächen wie Gewässer und Waldränder gegenüber strukturarmen Landwirtschaftsflächen deutlich bevorzugt werden.

Weitere Arten

Hinweise auf ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten konnten nicht festgestellt werden und sind auf Grund der Ortslage und Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

8.2.2.2 Pflanzen und Biotope

Für die aktuelle Zustandsbeschreibung erfolgte Ende Oktober 2024 eine Begehung mit Einstufung des Bestandes gemäß der aktuellen Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern²¹ und einer zeichnerischen Darstellung im Bestandsplan (Anhang). Bei dieser Kartierung handelt es sich um die Erfassung von Lebensräumen, bei der neben unterschiedlichen Nutzungsformen die Strukturen der Landschaft und die prägende Vegetation ausschlaggebend sind.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche. Diese ist entsprechend der Kartieranleitung als Lehmacker (Biotop-Code 12.1.2 ACL) eingestuft worden.

Die Landwirtschaftsfläche erstreckt sich entlang der Bundesstraße B 105. Parallel zur Straße befindet sich eine Baumreihe aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Während die Bäume mit ruderalen Hochstauden (ruderaler Pionierflur Biotop-Code 10.1.5 RHP) unterwachsen sind, verläuft direkt parallel zur Straße eine mit Zierrasen bewachsene Entwässerungsmulde. Die Hochstauden werden vermutlich lediglich 1x jährlich gemäht, während zur Sicherung der Abflusskapazität die Muldenfläche mehrmals jährlich gepflegt wird.

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen unversiegelt. Lediglich der am östlichen Rand liegende Erschließungsweg (Wirtschaftsweg, Biotop-Code 14.7.4 OVW) ist asphaltiert. Er erschließt im Wesentlichen die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Kleingartenkolonie und die Landwirtschaftsfläche.

Der Geltungsbereich umschließt einen Tankstellenstandort (Biotop-Code 14.8.3 OIT), der Richtung Süden und Westen durch einen mehrschichtigen Gehölzbestand abgepflanzt wurde. Der Gehölzbestand setzt sich aus verschiedenen Bäumen wie Eichen (*Quercus robur*), Ulmen (*Ulmus laevis*) und Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) zusammen. In der Strauchschicht finden sich Rosen (*Rosa* ssp.), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel (*Corylus avellana*). Die Krautschicht wird aus Brennnessel und Brombeeren gebildet. Die Bepflanzung war rudimentär bereits erhalten als der Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ aufgestellt wurde, in dem die Tankstelle sich befindet. Dementsprechend wurde die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies ermöglichte an einigen Stellen Nachpflanzungen, so dass jetzt ein dichter Gehölzbestand die Tankstelle Richtung Landwirtschaftsfläche abschirmt. Die Abpflanzung wird als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (Biotop-Code 13.2.1 PHX) eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überlagert den Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ in einem Teilbereich. Dabei handelt es sich um die als öffentliche Grünfläche Nr. 3 „Park“ festgesetzte Fläche, die zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Die Zweckbestimmung lautet „Wiese“. Durch die Festsetzung von extensiver Wiese sollen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten offener Landschaften entstehen und die Vielfalt an Strukturen gesichert werden. Die Wiese soll durch Aushagerung entstehen. Eine Bepflanzung ist in Form einer Baumreihe vorgesehen, die den Blick in die Landschaft weiterhin zulässt. Es befinden sich zwei Linde, ein Weißdorn und eine Ulme auf der Fläche. Die extensive Wildblumenwiese ist als Ausgleichsmaßnahme den im Bebauungsplan entstehenden Eingriffen zugeordnet. Derzeit stellt sich die Fläche als grasdominiert mit einigen Hochstauden dar, wird aber entsprechend ihrem Zielbiotop als Frischwiese eingestuft (ruderaler Pionierflur Biotop-Code 9.2.1 GMF).

Richtung Westen werden für den Straßenanschluss Flächen des Ostsee Park überplant.

²¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des LUNG Heft 2, Güstrow.

Hierbei handelt es sich ebenfalls um baumdurchsetzte Siedlungsgehölze (Biotop-Code 13.1.1 PWX) und Ruderalflächen (Biotop-Code 10.1.5 RHP). Außerdem wird ein Abschnitt einer Wegeverbindung überplant, die aus einem versiegelten Weg besteht, der beidseitig von ruderaler Pionierflur und reiner Strauchhecke begleitet wird.

Geschützte Biotope und Pflanzenarten

Im Geltungsbereich konnten keine geschützten Biotope festgestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine geschützten Pflanzenarten vor.

Geschützte Bäume

Innerhalb der Landwirtschaftsfläche befinden sich keine Einzelbäume. Parallel zur Erschließungsstraße stehen zwei Linden, die als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe des B-Planes Nr. 23 „Tankstelle“ gepflanzt wurden. Dementsprechend stehen sie unter Schutz, auch wenn sie den erforderlichen Stammumfang von 100 cm noch nicht erreicht haben.

Die Baumreihe aus Ahorn parallel zur Bundesstraße ist ebenfalls geschützt (§ 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG)).

8.2.2.3 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auftretenden Aspekte zum Schutzgut der Biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen, die durch eine geringe Strukturvielfalt gekennzeichnet ist. Diese spielt für die biologische Vielfalt eine untergeordnete Rolle, da die intensive Bewirtschaftung die floristische und faunistische Vielfalt eingrenzt. Ackerrandstreifen sind nicht ausgebildet.

Die Landwirtschaftsfläche ist Lebensraum der als gefährdet eingestuften Feldlerche. Weitere Brutreviere kommen vor allem in den außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Gehölzstrukturen (Tankstelle, Kleingartenkolonie, Gebüschgruppen entlang des Wirtschaftsweges) vor.

8.2.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich ist ca. 6,1 ha groß.

Eine Bestandsbebauung bzw. vorhandene, großflächig versiegelte Flächen gibt es nicht.

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund einer intensiven Bewirtschaftung ist von einer anthropogenen Prägung ohne Naturnähe auszugehen.

8.2.4 Schutzgut Boden

Bodenkundliche Bestandsaufnahme (Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes)

Als Teil des Norddeutschen Tieflandes ist die Morphologie und Geologie des Gebietes

eiszeitlich geprägt. An der Oberfläche lagern quartäre Lockersedimente, wobei Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit dominieren. Während es sich im Norden hauptsächlich um Geschiebelehm der Grundmoränen handelt, treten im Süden vermehrt auch glazifluviale Ablagerungen auf. Im Wesentlichen herrschen Geschiebelehme und -mergel der Grundmoräne vor.

Das Kartenportal MV stellt als Bodengesellschaft Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde bzw. Pseudogley (Braunstaugley)/Pseudogley (Staugley)/Gley dar. Beeinflusst ist der Boden von mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss.

Geotechnische Laboruntersuchungen / Geotechnisches Gutachten

Zur genaueren Ansprache und Klassifizierung der angetroffenen Böden wurden folgende bodenmechanische Laborversuche im Rahmen eines Geotechnischen Gutachtens²² durchgeführt:

- 20 x Korngrößenverteilung nach DIN EN ISO 17892-4
- 3 x Plastizitätsversuch (Konsistenzgrenzen nach ATTERBERG) nach DIN EN ISO 17892-12
- 20 x Wassergehalt (durch Ofentrocknung)

Die Entnahme fand in verschiedenen Tiefen statt beläuft sich aber im Wesentlichen auf 0,40 – 1,40 m, einige Proben wurden jedoch auch aus 2,00 – 3,00 m entnommen.

Als Bodenart sind in den verschiedenen Bodenproben Abstufungen von Sand-Ton-Gemischen bzw. Sand-Schluff-Gemischen festgestellt worden.

Der gemessene natürliche Wassergehalt der Probe liegt zwischen 9,7 und 20,0 %. Der korrigierte Wassergehalt nach Entfernung grober Partikel (ungetrocknete Probe) liegt zwischen 12,1 und 15,7 % (Auswertung bei 3 Proben). Die Fließgrenze wurde ebenfalls bei drei Proben bestimmt. Sie liegt zwischen 19,7 % und 24,5 %. Mit einer Ausrollgrenze zwischen 13,4 % und 18,2 % ergibt sich daraus eine Plastizitätszahl von 1,02 bis 6,3 %, was auf eine geringe Plastizität des Materials hinweist. Dies bestätigt in Zusammenhang mit der ermittelten Bodenklassifikation ein gering plastisches Gemisch aus Sand, Schluff und Ton ohne nennenswerte organische Beimengungen.

Aufgrund der hohen Konsistenzzahl und der geringen Plastizität ist das Material im Ist-Zustand als bodenmechanisch stabil einzustufen. Bei Durchfeuchtung (Annäherung des Wassergehalts an die Fließgrenze) wäre jedoch ein relativ rascher Übergang in weichere Konsistenzbereiche möglich, was bei Baumaßnahmen und der Beurteilung der Tragfähigkeit zu berücksichtigen ist (vgl. hierzu unten untenstehenden Absatz zu Geotechnisches Gutachten / Baugrund).

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Abfrage im Geoportal MV bezüglich der Bodenschätzung (Bewertung der Ertragsfähigkeit) zeigt Boden- und Ackerzahlen zwischen 49 und 54.

Die Ackerzahl ergibt sich aus der Bodenzahl, welche die Fruchtbarkeit des Bodens bestimmt, und weiteren Faktoren wie z. B. dem Klima und der Beschaffenheit des Geländes. Der Höchstwert von 100 bezeichnet eine sehr gute Qualität. Dementsprechend handelt es sich hier um eine Landwirtschaftsfläche mit einer mittleren Qualität.

Da es Böden mit diesem Höchstwert von 100 in Mecklenburg-Vorpommern nicht gibt, weist die untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass es sich innerhalb des Geltungsbereiches für Mecklenburg -Vorpommern um hochqualitative Böden handelt.

Ab einer Wertzahl von 50 greift der Schutz nach Landesraumentwicklungsprogramm M-

²² GHJ-Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG (2024): Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten, Lambrechtshagen bei Rostock, Neubau Hornbach Baumarkt

V Programmsatz 4.5 (2) (vgl. Kapitel 8.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).

Wasserregulation / Feldkapazität

Die Feldkapazität beschreibt die Fähigkeit des Bodens, Wasser zu speichern und reguliert abzugeben. Die Feldkapazität liegt im Geltungsbereich bei 260 - 390 mm/100cm. Das bedeutet, dass die Fähigkeit des Bodens Wasser zu halten als mittel zu beurteilen ist.

Die nutzbare Feldkapazität liegt bei 140 - 200 mm/100cm, d.h. die Fähigkeit des Bodens Wasser zu speichern und langsam an die Pflanzen abzugeben ist gut.

Filter- und Pufferfunktion

Die Fähigkeit des Bodens, Schadstoffe zu binden und das Grundwasser zu schützen wird als gut beurteilt, da es sich hier um einen lehmigen Boden handelt.

Kohlenstoffspeicher

Die Fähigkeit des Bodens, organischen Kohlenstoff langfristig zu speichern ist besonders relevant bei Moorböden. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt kein Moorboden vor.

Bodenfunktionsbereiche

Das Kartenportal zu den Umweltkarten MV stellt den Geltungsbereich bei den Bodenfunktionsbereichen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Naturnähe) im mittleren Bereich bei erhöhter Schutzfunktion dar. Diese Bereiche werden als Optionsfläche für eine nachrangige bauliche Nutzung benannt.

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan stellt Böden mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit dar. Die Schutzwürdigkeit leitet sich aus der Natürlichkeit bzw. der Intensität der menschlichen Tätigkeit ab. Landwirtschaftliche Nutzflächen zählen durch eine intensive Bewirtschaftung, dem häufigen Maschineneinsatz und den Einträgen von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln zu den weniger naturnahen Böden.

Für das Plangebiet liegen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Bohrprofile (vgl. untenstehende Abbildung) vor, die über das Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern abgerufen werden können. Die allgemeine Ingenieurbologische Untersuchung wurde 1975 vorgenommen. In einem Bereich von 40 cm wird Mutterboden angegeben, darunter herrscht sandiger Lehm vor, der in den oberen Bereichen sandig ist und in weiterer Tiefe mit Mergel (sandig, steinig) durchsetzt ist.

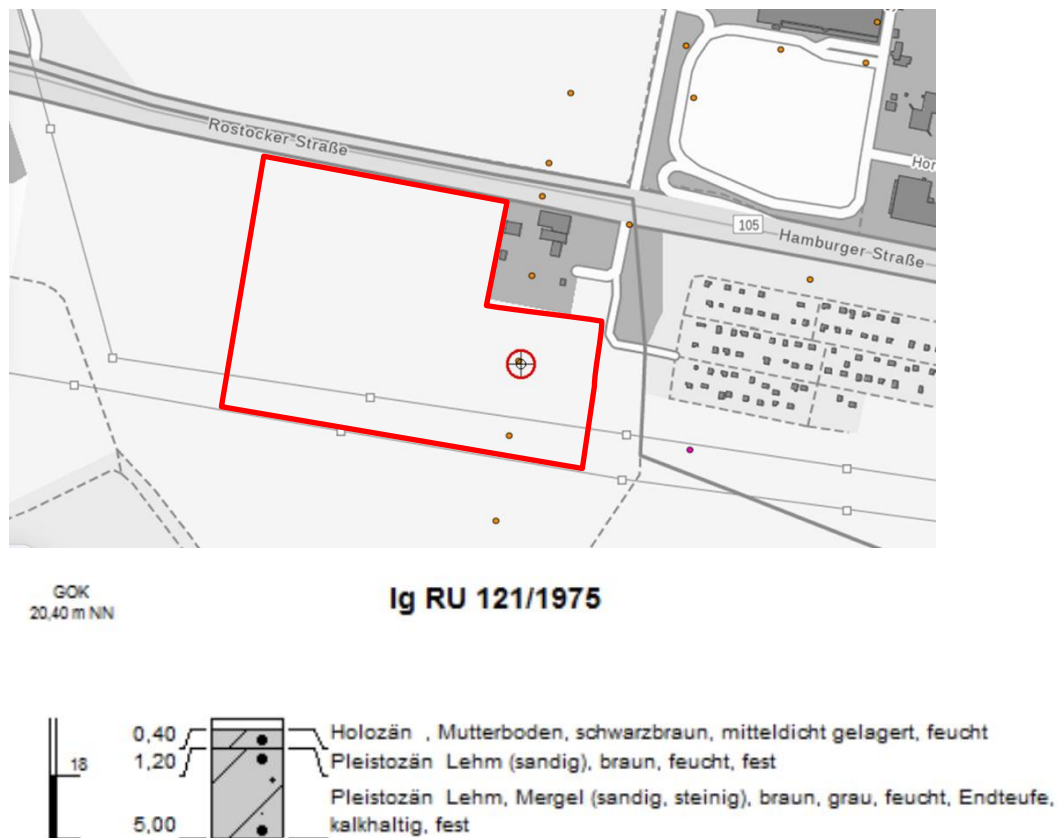


Abb. 6: Bodenprofil 1975 (Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern)

Geotechnisches Gutachten / Baugrund

Für das geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2024 ein Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten²³ erstellt. Verteilt über das Gelände wurden dafür 21 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von max. 6 m und 8 Rammsondierungen bis in Tiefen von jeweils 10 m durchgeführt. Zur genaueren Ansprache und Klassifizierung der Böden wurden bodenmechanische Laborversuche wie Korngrößenverteilung, Plastizitätsversuch und Bestimmung des Wassergehaltes durchgeführt.

Festgestellt wurde, dass in der oberen Bodenzone durchwurzelbare Sande und Schluffe mit einer Mächtigkeit bis ca. 0,5 m vorherrschen. Das ist der Bereich, in dem die landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Unterhalb folgen bis zu den Bohrtiefsten Sand-Schluff-Gemische mit geringer Plastizität.

Nach Entfernung der durchwurzelten Bodenschicht liegt das Rohplanum im Mittel bei etwa 19,8 m NHN. Aus geotechnischer Sicht bieten sich die hier anstehenden Böden gut für Baugrundverbesserungsmaßnahmen durch die Zugabe von Bindemitteln an.

Das Gründungsniveau liegt in den natürlich anstehenden Sand-Schluff-Gemischen. Zur Reduzierung der Setzungen der Stützenfundamente wird ein Bodenaustausch mit verdichteten Tragschichtmaterialien vorgeschlagen.

²³ GHJ-Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG (2024): Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten, Lambrechtshagen bei Rostock, Neubau Hornbach Baumarkt

Topographie

Das Plangebiet weist nur eine geringe Reliefenergie auf. Insgesamt steigt das Geländeniveau von Osten leicht an, um dann Richtung Westen wieder geringfügig abzufallen. Der höchste eingemessene Punkt liegt in der Nähe der Tankstelle im Nordosten bei 21,2 über NHN, der niedrigste mit 19,3 m NHN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes von etwa 360 m Breite von Nord nach Süd und zwischen ca. 115 und 200 m Breite von Ost nach West sind die Höhenunterschiede kaum wahrnehmbar.

Die Anschlusshöhen für die Straße liegen am Ostsee Park Einkaufszentrum zwischen 19,0 und 19,12 m NHN.

Der Bereich der Tankstelle liegt höher als die angrenzende Landwirtschaftsfläche. Die Fläche ist von einer ca. 1,0 m hohen Böschung umgeben, die im Süden 6,4 m und an der schmalsten Stelle im Westen lediglich 1,8 m breit ist.

Altlasten

Mit derzeitigem Sachstand sind keine Altlasten bekannt.

Für das geotechnische und umwelttechnische Gutachten sind chemisch-analytische Laboruntersuchungen zur orientierenden Überprüfung des Baugrundes auf Schadstoffbelastungen vorgenommen worden. Es wurden fünf Mischproben aus der durchwurzelten Bodenschicht und drei Mischproben aus den Schluff-Sand-Böden entnommen.

Nach den Kriterien der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind die untersuchten Proben der Materialklasse BM-0 zuzuordnen und können als frei verwertbar eingestuft werden. Es bestehen keine Einwände gegen einen Verbleib der untersuchten Materialien vor Ort.

Kampfmittel

Gemäß geotechnischem und umwelttechnischem Gutachten befindet sich der Geltungsbereich in einer Kampfmittelverdachtszone, dies ergab eine Erkundung per Luftbildauswertung²⁴.

Es sollte davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Befunde im Erkundungsgebiet noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Es wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst empfohlen.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

In der Umgebung sind jedoch mehrere Fließgewässer (Rotbäk), Standgewässer (Mühlenteich), Entwässerungsgräben bzw. Pfuhe wie in den Vorweden (Wald) oder den Schutower Moorwiesen zu finden.

Natürlicherweise ist der Standort aufgrund der Bodenverhältnisse durch Grund- und Stauwasser geprägt. Das Kartenportal Umwelt M-V stellt einen vergleichsweise großen Flurabstand von > 10 m dar, der in Richtung Ortskern Lambrechtshagen bzw. Einkaufszentrum Ostsee Park auf unter 2 m steigt. Die Grundwasserhöhengleichen liegen innerhalb des Geltungsbereichs zwischen 18 m im Süden und steigen nach Norden auf 19 m an.

Dies konnte durch das Geotechnische und umwelttechnische Gutachten bestätigt

²⁴ Anlage zum Geotechnischen und umwelttechnischen Gutachten: UXOPRO (2024): Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Bauflächen

werden. Dieses gibt an, dass der Grundwasserdruckspiegel nach den verfügbaren Grundwassergleichen zwischen 17 m NHN und 18 m NHN zu erwarten ist. Das in den unterschiedlichen Tiefen angetroffene Wasser wird als Schichtwasser angenommen. Demnach steht das Grundwasser vermutlich gespannt unter den bindigen Deckschichten an.

Die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich liegt lt. Kartenportal Umwelt M-V zwischen >50 und 100 mm/a. Südlich an den Geltungsbereich anschließend steigt die Grundwasserneubildung in den Vorweden auf 100-150 mm/a und Richtung Rostock liegt sie bei ca. > 200 – 250 mm/a.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Es liegt keine direkte Betroffenheit eines berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörpers vor. Die Betroffenheit erfolgt ausschließlich über die Niederschlagsentwässerung über den Schutower Abzugsgraben in den berichtspflichtige Wasserkörper der Rotbäk (OWK NMKZ-1400), bzw. wird indirekt auch der Küstenwasserkörper WP_05 der Unterwarnow berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich über dem Grundwasserkörper Warnow (WP_WA_9_16). Die Schutzwürdigkeit ist hoch, da der Grundwasserspiegel mehr als 10 m unter Geländeoberkante liegt und mächtige bindige Deckschichten eine natürliche Schutzwirkung entfalten. Die Grundwasserneubildung von ca. 57 mm/a ist als mäßig bis niedrig einzustufen (vgl. Stellungnahme des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg / Wasserwirtschaft).

Für den GWK WP_WA_9_16 wurde im Rahmen der WRRL-Bewirtschaftungspläne (zuletzt Bewirtschaftungsplan 2022–2027 für die FGE Warnow/Peene) der Zustand bewertet. Sein mengenmäßiger Zustand ist als gut bewertet. Der Grundwasserkörper im Warnow-Einzugsgebiet steht jedoch unter Druck durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft (insbesondere Nitrat). Dementsprechend wird der chemische Zustand als schlecht bezeichnet und die Zielerreichung auf das Jahr 2033 gesetzt.

Wasserschutzgebiet (WSG)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Dieses beginnt mit der Schutzzone III erst in 5 km südlicher Richtung (WSG Warnow-Rostock).

In westliche Richtung liegt in 8 km Entfernung das WSG Kühlungsborn.

Hochwasserrisiko

Am 23. Oktober 2007 haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union die EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) verabschiedet und 2009 in deutsches Recht umgesetzt. Das Ziel der Richtlinie ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und ein verbessertes Hochwasserrisikomanagement in Hochwasserrisikogebieten.

Im Kartenportal werden die Risikogebiete nach HWRM-RL dargestellt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extrem-Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen). Hochwässer mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) und hoher Wahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis) erreichen das Plangebiet ebenfalls nicht.

8.2.6 Schutzgut Klima

Das Klima ist lagebedingt überwiegend ozeanisch geprägt. Der Untersuchungsraum ist dem Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens zuzuordnen. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem Küstenstreifen von 10-30 km nachweisbar und greift im Mündungsbereich der Warnow tief ins Binnenland. Das Klima dieses Raumes ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Die Region um den Geltungsbereich wird als Niederschlagsnormal mit Niederschlägen um 600 mm im langjährigen Mittel bezeichnet.

Die vorherrschenden Windrichtung ist entsprechend der atlantischen Prägung der Region aus Westen (ca. 40-50 %). Winde aus östlicher Richtung treten mit einer Häufigkeit von 25-30 % auf. Die größte Häufigkeit erreichen die Südwest-Winde. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt im Küstenbereich bei 4-5 m/s, in exponierten Lagen bis 6 m/s. Im Binnenland ist eine Abnahme der mittleren Windgeschwindigkeit zu verzeichnen.

Das Meso- und Mikroklima werden allerdings wesentlich durch die Ausprägung der natürlichen und der baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Für die klimatische Regenerationsfunktion sind Landschaftsräume mit einer ausgleichenden Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete von besonderer Bedeutung. Für die Lüfterneuerung in Siedlungsgebieten sind Kaltluftproduktionsgebiete im Innenbereich und in der Umgebung sowie das Vorhandensein von Schneisen in der Bebauung, die einen Luftaustausch ermöglichen, von entscheidender Bedeutung.²⁵

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines großflächigen Offenlandes. Obwohl unbebaut, handelt es sich eher um einen klimatisch untergeordneten Ausgleichsraum. Da es sich um eher trockenere Bereiche handelt, geht von ihnen kein wesentlicher Kaltluftstrom aus. Dazu werden feuchte Niederungen benötigt.

Da die Flächen des Geltungsbereiches weitestgehend unversiegelt sind, zählen sie dennoch zu den klimatisch begünstigteren Bereichen.

8.2.7 Schutzgut Luft

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.²⁶

Die wichtigsten Emittenten von Luftschadstoffen sind in den Kommunen (vor allem Staub und Schwefeldioxid in den Wintermonaten durch Hausbrand), die Landwirtschaft (Ammoniak, Methan- und Geruchsemissionen in der Umgebung von Großviehanlagen, Staub während der Ernteperiode, Spurengasemissionen aus entwässerten Mooren) und der Straßenverkehr (Kohlenmonoxid, Stickoxide, Benzol).

In ca. 4 km Entfernung befindet sich die Messstation Rostock-Holbeinplatz westlich der Altstadt, die die städtische und verkehrsnaher Situation abbildet.

Für das Jahr 2024 liegt der Vorabbericht mit den Messwerten aller Stationen bereits vor. Bei den wesentlichen Parametern wie dem Feinstaub PM10 -Jahresmittelwert lagen die Messungen zwischen 12 und 18 µg/m³ und damit auf dem Niveau des Vorjahres. Der höchste Jahresmittelwert wurde mit 18 µg/m³ an der verkehrsnahen Station Rostock-Am Strande ermittelt. Alle weiteren Werte lagen damit deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m³.

PM10 -Tagesmittelwerte über 50 µg/m³ traten 2024 äußerst selten auf. Alle Stationen unterschritten deutlich die maximal zulässige Anzahl von 35 Überschreitungstagen im

²⁵ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock. Erste Fortschreibung Oktober 2007

²⁶ <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

Jahr. Für die Messstation Rostock-Holbeinplatz wurden im Jahr 2024 2 Tage mit einer Überschreitung des zulässigen Tagesmittelwertes erhoben, auch im Jahr 2023 waren es nur 2 Tage.

Ein weiterer wesentlicher Parameter ist PM_{2,5}. Hier lagen die ermittelten Werte zwischen 8 µg/m³ und 10 µg/m³ und damit deutlich unter dem Grenzwert von 25 µg/m³. An der Messstation Rostock-Holbeinplatz wurden im Jahr 2024 9,6 µg/m³ ermittelt.

Die Schadstoffbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) ist äußerst gering. Die gültigen Grenzwerte wurden überall sicher eingehalten (Grenzwert: 40 µg/m³ als Jahresmittelwert; 200 µg/m³ als Stundenmittelwert mit maximal 18 zulässigen Überschreitungen). In Rostock-Holbeinplatz liegt der Wert bei 16 µg/m³.

Gemäß Emissionskataster (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) befinden sich im von Gewerbe- und Industrieanlagen geprägten Rostock-Marienehe verschiedenen Anlagen gemäß 11. BImSchV in ca. 3 km Entfernung. In den Gewerbegebieten (z. B. Evershagen Süd) in der direkten Umgebung zum Geltungsbereich weist das Emissionskataster keine Anlagen aus.

8.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das in den Bewertungskontext einzubringende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et al. (1998)²⁷ die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Je mehr Naturelemente ein Raum aufweist desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität. Das Landschaftserleben wird jedoch auch von anderen Sinnesreizen beeinflusst wie z. B. von Belastungen, die durch Lärm und Geruchsimmissionen negativ beeinflusst werden.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die einen Tankstellenstandort umschließt, jedoch an der stark befahrenen B 105 liegt, welche das Landschaftsbilderleben erheblich beeinträchtigt.

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb eines Siedlungszusammenhangs befindet und vollständig unbebaut ist, ist die Wahrnehmung bereits durch die randlichen Bebauungen (Einkaufszentrum Ostsee Park und den Tankstellenstandort) negativ beeinflusst.

Im Sinne der oben aufgeführten Landschaftsbildbewertung ist der Planbereich arm an Landschaftselementen und weist eine geringe Vielfalt auf. Landschaftsbildprägende Elemente sind lediglich randlich zu finden. Als Landschaftselement mit positiver Wirkung ist die Baumreihe / Allee entlang der Bundesstraße zu nennen.

Allerdings hat auch die offene Landschaft ihre besondere Eigenart und stellt aufgrund der weiträumigen Blickbeziehungen eine gewisse Attraktivität dar.

Richtung Süden quert eine weithin wahrnehmbare Hochspannungsleitung die südliche Grenze des Geltungsbereiches.

Das Geländere Relief im Plangebiet ist kaum bewegt und Höhenunterschiede sind nicht ausgeprägt. Allerdings besteht sowohl zur Bundesstraße als auch zur Tankstelle ein Geländesprung von ca. 1,50 – 2,00 m.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 23 an, der das Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb ausweist. Zwischen diesen beiden Nutzungen liegen die Erschließungsflächen und öffentliche Grünflächen. Hier soll laut Begründung zum Bebauungsplan durch das sogenannte „Landschaftsfenster“ der Blick weiter Richtung südlich gelegenem Offenland möglich sein.

²⁷ Köppel, J. U. Feickert, L. Spandau, H. Straber (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an der Natur, Stuttgart.

8.2.9 Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete) liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder in seiner direkten Umgebung.

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

In direkter Nähe befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG). Das südlich gelegene Waldstück steht als LSG Vorweden (Nr. 086) unter Schutz und Richtung Osten befindet sich das LSG Vorwedener Wiesen (Nr. 141).



Abb. 7: Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches (grüne Kennzeichnung, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern)

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. In der Regel handelt es sich um großflächigere Gebiete, die auch eine Bedeutung für die Erholung des Menschen haben.

Das LSG Vorweden erstreckt sich über eine Fläche von ca. 100 ha. Die Unterschutzstellung erfolgte über die Festsetzung des Gebietes Vorweden als Landschaftsschutzgebiet und ist seit in Kraft sei 1994 (Verordnung nicht digital verfügbar).

Das LSG Vorwedener Wiesen hat eine Fläche von ca. 130 ha. Es steht seit 2008 per Stadtverordnung der Hansestadt Rostock unter Schutz. Unter § 3 ist der Schutzzweck aufgeführt:

- (1) Zweck dieser Verordnung ist, die im Gebiet vorhandene offene Landschaft von besonderer Vielfalt mit ihren Frisch- und Feuchtwiesen, Kleingewässern, Moor- und Gehölzbereichen zu erhalten und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nachhaltig zu sichern.

Sie ist als Lebensstätte gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie gefährdeter Tier- und Pflanzengemeinschaften zu schützen. Die „Vorwedener Wiesen“ sind Bestandteil einer Landschaft, die von kulturhistorischem Wert ist und ein besonders schönes Landschaftsbild aufweist.

(2) Das Landschaftsschutzgebiet dient:

1. der Erhaltung einer arten- und strukturreichen Landschaft in stadtoökologisch bedeutsamer Lage in Verbindung zum Umland;
2. der Erhaltung eines Biotopverbundes für Tier- und Pflanzenarten;
3. der Erhaltung extensiv bewirtschafteter Wiesen als Relikt von kulturhistorischer Bedeutung;
4. der Erhaltung der Gemarkungshecke und der Baumreihen als das Landschaftsbild gestaltende Elemente;
5. dem Schutz der Moorniederung als wertvollen Lebensraum zahlreicher gefährdeter und geschützter Pflanzen und Tiere insbesondere einer seltenen Vogelwelt;
6. der Sicherung der Erholungsfunktion dieses Landschaftsraumes.

Geschützter Landschaftsbestandteil

In 100 m Entfernung befindet sich südwestlich vom Geltungsbereich ein Soll (kleine, oft kreisrunde, mit Wasser gefüllte Bodensenke), das als geschütztes Biotop ausgewiesen ist.

Auf einer Fläche von rd. 500 m² befindet sich ein Kleingewässer umgeben von Gehölzen, hauptsächlich Weiden.

8.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine Denkmäler.

Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich in den Ortschaften in Lambrechtshagen z. B. die Kirche, in Sievershagen Bauernhäuser und zentral im Waldgebiet Vorweden gelegen ein Wohngebäude.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt.

Es werden die durch das Vorhaben zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter untersucht.

Baubedingte Wirkfaktoren treten zeitlich begrenzt während der Bauzeit auf. Es handelt sich dabei um Flächeninanspruchnahme durch Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen und Baustraßen. Auch auf die Bauzeit begrenzter Bodenaushub und Bodenumlagerung sind als baubedingte Wirkfaktoren zu nennen. Während der Bauzeit kann es durch die Bauarbeiten zu zeitlich begrenztem Lärm und sonstigen Emissionen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren treten dauerhaft auf.

Zu den anlagebedingten Wirkfaktoren gehört der Verlust von Flächen durch Überbauung und Umnutzung mit einer nutzungsbedingten Versiegelung bzw. Teilversiegelung. Aus der Nutzung durch einen Baumarkt mit den dazugehörigen Stellplatz- und Erschließungsanlagen resultiert ein vergleichsweise hoher Flächenbedarf für Gebäude und Infrastruktur.

Im Vorhabengebiet wird sich anlagebedingt durch die neuen Gebäude das Stadtbild verändern.

Die spätere Nutzung durch Kunden- und Lieferverkehr stellt eine betriebsbedingte Wirkung dar. Mit dem Verkehr sind Effekte wie Schall, Licht und Schadstoffausstoß verbunden. Im Plangebiet wird eine Beleuchtung der Verkehrsflächen und

Im Plangebiet wird zukünftig eine Beleuchtung installiert, die ebenfalls als betriebsbedingte Wirkung einzustufen ist.

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bilden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen bzw. ausgewerteten Datengrundlagen.

8.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Die einzelnen Regelwerke sind hier im Baubetrieb zu berücksichtigen.

Die möglicherweise auftretenden Lärm- und Staubentwicklungen sind lokal und auch zeitlich begrenzt.

Die Wohnbebauung in Sievershagen befindet sich in ca. 600 m Luftlinie auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße. Zudem ist diese dort durch einen Lärmschutzwall und durch Kleingartenanlagen geschützt. Dementsprechend können negative Auswirkungen durch den Baubetrieb ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine weitestgehend ausgeräumte Feldflur, der nur ein geringer Erholungswert zugeschrieben werden kann. Die Fläche ist nicht explizit mit einer Erholungsnutzung belegt.

Der westlich angrenzende Weg kann weiterhin zum Spazieren gehen, Radfahren und Hundauslauf genutzt werden. Der östlich verlaufende Fußweg vom Ostsee Park Richtung Süden nach Vorweden wird bereichsweise von der Straßenplanung überlagert. Hier gilt die Verbindung über einen die Straße begleitenden Fußweg weiterhin aufrecht zu erhalten.

Der Geltungsbereich befindet sich direkt an der vielbefahrenen Bundesstraße 105. Gewerbebetriebe wie das Einkaufszentrum Ostsee Park, ein Möbelmarkt oder ein Baumarkt liegen in direkter Nähe. An der Bundesstraße befindet sich eine Tankstelle. Durch die bereits existierenden Gewerbebetriebe in Kombination mit der Bundesstraße ist durch die beabsichtigte Planung keine erhebliche Zunahme an Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Sondergebietsstandort im

Vergleich zur aktuellen Landwirtschafts-Situation eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehr (Menge und Lärm) bewirkt. Durch die vorliegende Planung werden voraussichtlich betriebsbedingt zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen verursacht.

Erschließung / verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße und die derzeit von der Tankstelle genutzte Erschließungsstraße, die über den Bebauungsplan Nr. 23 „Tankstelle“ planungsrechtlich gesichert wurde und bereits gebaut ist. Es ist vorgesehen diese Straße für den Sondergebietsstandort zu verlängern und zu verbreitern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes stellt zudem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche südlich des Sondergebietes dar. Hier soll eine Verbindungsstraße Richtung Ostsee Park Einkaufszentrum entstehen. Plangraphisch wird das verkehrliche Erschließungsprinzip verdeutlichen.

Zur Erfassung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (shp Verkehrsplanung PartG mbB, Gemeinde Lambrechtshagen). Diese verfolgten zwei wesentliche Ziele: Einerseits sollten die neu geplanten Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer Dimensionierung und räumlichen Lage angemessen bestimmt werden. Andererseits galt es, die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zu überprüfen. Ebenfalls Berücksichtigung fand, dass das zwischen den Sondergebietsflächen und dem Ostsee Park gelegene Teilstück, zukünftig ebenfalls für Gewerbe / Sondergebiet über einen Bebauungsplan entwickelt werden soll.

Bebauungsplan entwickelt werden.

Die Analyse der aktuellen Verkehrssituation und die darauf aufbauende Prognose ergeben, dass die Projektentwicklung nur moderate Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz hat. Der zu erwartende Mehrverkehr wird sich vorwiegend über den signalisierten Knotenpunkt Rostocker Straße/Messestraße abwickeln, verteilt sich jedoch gleichmäßig über den Tagesverlauf, sodass Spitzenstunden nur geringfügig belastet werden. Auch unter Einbeziehung der westlich gelegenen Gewerbegebietsfläche (angenommenen ca. 600 Fahrten/Tag) sind keine Kapazitätsengpässe oder nennenswerten Rückstaus zu erwarten. Eine Reduzierung der Signalumlaufzeiten könnte die Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr sogar verbessern, ohne die Kfz-Verkehrsqualität wesentlich zu beeinträchtigen.

Die geplante Verbindungsstraße verbessert die Erschließungsqualität des Gebiets. Im östlichen Bereich sind die infrastrukturellen Voraussetzungen bereits teilweise vorhanden. Im westlichen Bereich wird nach aktuellem Stand die Anbindung im südöstlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes bevorzugt, da diese mit deutlich geringerem Bauaufwand realisierbar ist.

Insgesamt bestätigt das Verkehrsgutachten, dass das Vorhaben verkehrlich problemlos in die vorhandene Infrastruktur integriert werden kann und einer Umsetzung aus verkehrlicher Sicht nichts entgegensteht.

Um weitere in Aufstellung befindliche Projekte wie den Bebauungsplans Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport/Möbel Schutow“ ebenfalls ausreichend zu berücksichtigen wurde eine Simulationsuntersuchung KP „B105 / Messestraße“ (BERNARD Gruppe ZT GmbH, Anpassung Simulationsuntersuchung KP „B105 / Messestraße“, Rostock, März 2026) durchgeführt.

Die Simulationsergebnisse belegen, dass die prognostizierten Verkehrsmengen einschließlich der Hornbach-Verkehre in allen drei untersuchten Spitzenstunden leistungsgerecht abgewickelt werden können. Auf der B 105 werden sehr gute bis gute Qualitätsstufen (A–B) erreicht, in den Nebenrichtungen wie der Messestraße und den Linksabbiegern die Stufen C–D.

Die Rückstaulängen auf der Linksabbiegespur in Richtung Hornbach bleiben innerhalb

der vorhandenen Aufstelllänge, sodass eine Überstauung auf die Hauptfahrbahn ausgeschlossen ist. Bauliche oder signaltechnische Änderungen am Knotenpunkt B 105/Messestraße sind daher nicht erforderlich. Die bestehende Grüne Welle auf der B 105 bleibt unverändert erhalten.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ALB Akustiklabor Berlin, April 2026), die sowohl gewerbliche Geräuschimmissionen als auch verkehrsbedingte Lärmauswirkungen bewertet.

Gewerbelärm: Die Berechnungen ergaben, dass die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) nicht überschritten werden. Lärminderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrslärm: Relevante Veränderungen der Verkehrslärsituation treten im Wesentlichen nur im Bereich der geplanten Verbindungsstraße sowie im südlichen Abschnitt der Messestraße auf. An den übrigen Straßenabschnitten sind die Pegelerhöhungen mit weniger als 1 dB(A) vernachlässigbar gering. An schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets betragen die Erhöhungen maximal 0,7 dB(A) tagsüber; nachts sind keine relevanten Änderungen festzustellen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nirgends überschritten, sodass keine Minderungsmaßnahmen notwendig sind.

Innerhalb des Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Die ermittelten Außenlärmpegel erfordern lediglich ein Schalldämm-Maß von maximal $R'_{w,ges} \leq 33$ dB, was dem Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 entspricht und keine erhöhten Anforderungen an die Baukonstruktion stellt. Detaillierte Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Mit den beiden Windenergieanlagen (Prototypen) befinden sich rund 1,7 km südlich vom Geltungsbereich zwei nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Dementsprechend ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

8.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für den Geltungsbereich im Jahr 2024 eine artenschutzfachliche Untersuchung²⁸ durchgeführt, aus der sich Betroffenheiten ableiten lassen.

In diesem Kapitel werden vorerst die allgemein zutreffenden Aussagen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ausgeführt. Detaillierte Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen im Kapitel 8.4 artenschutzrechtliche Einschätzung.

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

²⁸ Berg, Jens (2024): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Hornbach-Baumarkt an der B105“, Gemeinde Lambrechtshagen, 01.12.2024, Görmin

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend die Umwelt.

Bereits vor Baufeldfreimachung kann es im Rahmen von Vermessungsarbeiten und der Befahrung von Flächen durch Fahrzeuge zu bauzeitlichen Wirkungen kommen. Die Freimachung der Baufelder ist mit der Beseitigung krautiger Vegetationsbestände bzw. der Verzicht der landwirtschaftlichen Tätigkeit verbunden.

In der Bauzeit wird es durch Geräusche, visuelle Effekte sowie stoffliche (Stäube) und mechanische (Erschütterungen) Auswirkungen zu Störungen kommen. Außerdem zählen dazu:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen; Die Erschließung erfolgt über die B 105. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich, wenn z. B. die Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfindet.

Diese bau- bzw. abrissbedingten Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit von 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus und können dauerhaft eintreten. Anlagenbedingte Wirkungen können von (neu) errichteten Gebäuden, Grundstückseinfriedungen (bodendichte Mauern oder Zäune) sowie Verkehrs- und Infrastrukturanlagen ausgehen. Diese können für bodengebunden lebende Tiere Wanderbarrieren darstellen. Entwässerungsanlagen (Gullys) und Schächte (Leitungsschächte, Kellerschächte) können Fallen werden. Von Licht in und aus Gebäuden, von Wegen sowie von Fahrzeugen kann sowohl eine anlockende Wirkung (Insekten) haben als auch zur Vergrämung führen (lichtempfindliche Fledermäuse).

Zu den anlagebedingten Wirkungen zählen des Weiteren:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes;
- visuelle Wirkung (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);

- Flächenentzug und Barriereeffekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/ Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);
- optische Störung (Lichtreflexionen), Beeinträchtigung des Landschaftsbildes;
- stoffliche Emissionen und Schallemissionen;

Mit der Realisierung der Planung geht Landwirtschaftsfläche verloren, die als Nahrungsfläche und Brutrevier der auf Offenlandschaft spezialisierte Feldlerche dient. Es könnte ein Revier der Art festgestellt werden.

Bei der vorgesehenen Bebaubarkeit bleiben Gebietsflächen unbebaut und unversiegelt erhalten, die gärtnerisch gestaltet oder über entsprechende Festsetzungen begrünt werden sollen.

Durch Grünfestsetzungen wie eine Mindestbegrünung und Flächen zum Anpflanzen können neue Habitatstrukturen für die Avifauna entstehen.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ebenfalls minimiert werden, da sie eine geeignete Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt darstellen.

Zudem sollen mehrere Flächen zum Anpflanzen festgesetzt werden, die aus einer Kombination von Einzelbaumpflanzung, flächiger Strauchbepflanzung und Wiesenflächen bestehen sollen. Diese festzusetzenden Flächen sollen dementsprechend so gestaltet werden, dass sie aufgrund ihrer Pflanzenzusammensetzung, aber auch der flächenmäßigen Ausdehnung, gute Besiedlungsvoraussetzungen schaffen. In den Flächen zum Anpflanzen soll die Pflanzung von heimischen Arten festgesetzt werden, sie bieten eine gute Nahrungsgrundlage für die Avifauna.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten, sie ergeben sich aus der zulässigen Nutzungsform, hier als Baumarktstandort. Störwirkungen sind durch die zunehmende menschliche Präsenz für das Umfeld zu erwarten.

Betriebsbedingt sind insbesondere Wirkungen durch Lichtverschmutzung möglich. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wäre für die Beleuchtung Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Des Weiteren ist das Vogelschlagrisiko an großen Glasflächen zu bedenken. Jährlich

sterben Millionen Vögel durch die Kollisionen mit Glas, da sie nicht in der Lage sind diese zu erkennen. Dementsprechend wird auf die Möglichkeit des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht hingewiesen (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Entsprechend der Hinweise aus dem Artenschutzfachbeitrag wird empfohlen bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu bewerten.

Pflanzen

Bauvorbereitende und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust von vorhandenen geringwertigen Biotopstrukturen kommen. Großflächig ist hier Landwirtschaftsfläche betroffen. Dabei handelt es sich um einen weniger wertvollen, wenig naturnahen Biotop- bzw. Nutzungstyp.

Zudem geht Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten entlang der südlichen Grenze zur Tankstelle verloren. Der Geltungsbereich bzw. die Flurstücksgrenze markiert zwar das Ende des Tankstellengrundstücks, dennoch haben sich die Pflanzungen auf der Böschung ausgebreitet, so dass sie jetzt bereichsweise im Vorhabengebiet liegen, wie die Vermessungsunterlagen zeigen. Die entlang der westlichen Grenze vorhandenen Pflanzungen befinden sich innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und sollen über die entsprechende Festsetzung geschützt werden.

Auch für den Anschluss an das Ostsee Park Einkaufszentrum gehen voraussichtlich in geringfügigem Maße Pflanzflächen aus Sträuchern und ruderalen Pionierflur verloren.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können durch grünordnerische Festsetzungen wie eine Mindestbegrünung und die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen minimiert werden.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen zusätzlich minimiert werden.

Geschützte Biotope / besonders geschützte Pflanzen

Im Geltungsbereich kommen weder geschützte Biotope noch besonders geschützte Pflanzen vor.

Geschützte Einzelbäume

Es sind zwei geschützten Einzelbäume im Geltungsbereich vorhanden. Sie liegen innerhalb der Trasse, die für den Anschluss der Erschließungsstraße zum Sondergebiet vorgesehen ist. Ob sie allerdings wirklich beseitigt werden müssen oder evtl. noch in die Straßenplanung integriert werden können, ist abschließend noch nicht geklärt.

Da die Gemeinde Lambrechtshagen über keine eigene Baumschutzsatzung verfügt, würde bei einer Fällung der Ersatzbedarf entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geregelt.

Allee / Baumreihe

Alleen und einseitige Baumreihen stehen gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) unter Schutz. Dazu würde auch die an der Bundesstraße befindliche Baumreihe aus Berg-Ahorn gehören.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) verboten.

Ein Teil der Baumreihe befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Sie sind nicht

von der Umsetzung der Planung betroffen. Im nördlichen Geltungsbereich parallel zur Bundesstraße wird eine Fläche zur Aussaat festgesetzt. Sie hat eine Breite von rd. 30,00 m. Die Baugrenze befindet sich in einer Entfernung von rd. 65,00 m Entfernung zur Baumreihe. Damit sind auch indirekten Auswirkungen im Wurzel- oder Kronenbereich der Bäume auszuschließen.

Ausgleichsfläche

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll ein Teilstück des Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ für die Erschließung überplant werden. Dabei handelt es sich um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Wiese“. Diese dient als Ausgleich für die Eingriffe des B-Plan Nr. 23.

Die gesamte Fläche hat eine Größe von 2.000 m². Von einer Überplanung sind voraussichtlich 1.035 m² betroffen. Werden Ausgleichsflächen überplant, müssen sie in doppelter Flächengröße erneut ausgeglichen werden. Dafür bietet sich die Fläche zum Anpflanzen B an. Hier soll eine arten- bzw. krautreiche Wiese angesät werden, die dem Vegetationstyp der Ausgleichsfläche entspricht.

8.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager, die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planungsziele wird eine Landwirtschaftsfläche dauerhaft als Fläche für ein Sondergebiet Baumarkt in Anspruch genommen. Dieser ist zwar nicht versiegelt, jedoch anthropogen beeinträchtigt und vorgeprägt.

Der Geltungsbereich liegt am Rande weiterer Gewerbegebiete und ist durch die stark befahrene Bundesstraße beeinträchtigt.

Dementsprechend werden der Standort und die vorgesehene Flächennutzung als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sollte eine Neubebauung auf verkehrstechnisch günstig gelegenen bzw. erschlossenen Flächen erfolgen, so dass zusätzlicher Flächenverbrauch weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden kann und bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes soll das Gelände optimal ausgenutzt werden. Auch dies verhindert weiteren Flächenverbrauch an anderen, möglicherweise sensibleren Standorten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

8.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme (während der Bauphase):

Um die Belastungen für Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme möglichst gering zu halten, sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (z. B. Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung etc.) generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Wirkfaktor Bodenabtrag (während der Bauphase):

Durch fachgerechtes Abtragen, Zwischenlagern und Auftragen des Ober- und Unterbodens können Bodenfunktionen zumindest bereichsweise wieder regeneriert werden.

Wirkfaktor Bodenverdichtung (während der Bauphase):

Durch das Befahren mit schweren Baumaschinen und dem dadurch ausgelösten Druck ist eine Zerstörung der Bodenstruktur (Poren, Aggregate) und der Verlust von Hohlräumen im Boden möglich, wodurch kein Gasaustausch mehr gewährleistet werden kann. Die Auswirkungen bestehen im Absterben der Bodenorganismen und dem Verlust der biologischen Bodenfunktion.

Aufgrund des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

Wirkfaktor Schadstoffeintrag (während der Bauphase):

Schadstoffaustritt von Baumaschinen muss unterbunden werden, da hiermit extreme Nachteile für den Boden verbunden sind (Beeinträchtigung der mikrobiellen Aktivität, Verlust der Filter- und Pufferfunktion, mögliche Grundwasserkontamination). Dieser Wirkfaktor mit seinen Auswirkungen ist zu verhindern, was bei der Einhaltung von geltendem Recht gewährleistet werden kann.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden der baubedingten Wirkungen sind zeitlich begrenzt und am Ende der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln rückgängig zu machen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Wirkfaktor Versiegelung:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sparsam und schonend mit Boden umzugehen. Grundsätzlich sollte der geplante Versiegelungsgrad auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen. Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung können sie nicht als naturnah angesehen werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8, die den Grad der zulässigen Versiegelung angibt.

Verlustflächenbetrachtung: Mit dem Bebauungsplan soll als Maß der Nutzung eine GRZ einschließlich Überschreitungsmöglichkeit von 0,8 festgelegt werden. Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 61.284 m² ein. Auf der Grundlage des Vermessungsplanes und der Biotoptypenkartierung konnte festgestellt werden, dass nur ein äußerst geringer Flächenanteil versiegelt ist. Die westlich und östlich an den

Geltungsbereichsgrenzen gelegenen Wege sind bereits im Bestand versiegelt. Die Gesamtfläche beträgt 470 m².

Die maximal zu erwartende Gesamtversiegelung inklusive der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Berechnungsgrundlage ebenfalls 80 %) beträgt rd. 49.027 m². Abzüglich der Bestandsversiegelung verbleibt eine Neuversiegelung von 48.557 m². Diese Ausführung stellt lediglich eine überschlägliche Berechnung dar.

Detaillierte Angaben finden sich im Kapitel 8.5.2 zur Eingriffsermittlung nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

Wirkfaktor Bodenabtrag / Geländemodellierung:

Mit einem Erdmassenabtrag bei Geländemodellierung ist ohne Wiederverwendung ein Verlust des Oberbodens (A-Horizont) bzw. des humusreichen Bodenhorizonts und einer Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils verbunden. Damit einher geht der Verlust der Archivfunktion.

Wirkfaktor landwirtschaftlichen Ertragsfunktion:

Die im B-Plan-Gebiet betroffenen Böden haben überwiegend eine Bodenwertzahl von ≤ 54 und zählen dementsprechend zu den wertvollen Böden von Mecklenburg-Vorpommern. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ca. 4 ha Flächen mit Bodenpunkten ≥ 50 überplant, davon knapp 2 ha Fläche die gemäß der Bodenschätzung mit genau 50 Bodenpunkten und etwas über 2 ha, die mit 54 Bodenpunkten ausgewiesen sind. Von den ca. 4 ha entfallen ca. 0,5 ha auf die geplante Verbindungsstraße und ca. 3,5 ha auf das geplante Sondergebiet. Von den 3,5 ha im Sondergebiet sind ca. 0,26 ha als Anpflanzflächen festgesetzt, auf denen ein Erhalt der hochwertigen Böden sowie der Bodenfunktionen, wenn auch nicht für die Landwirtschaft, festgesetzt wird.

Grundsätzliche sollen Böden mit einer Bodenwertzahl von ≤ 54 vor Versiegelung, Bebauung etc. geschützt und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit erhalten werden. Die Bundesregierung hat in ihrer Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass der tägliche Flächenverbrauch in Deutschland auf maximal 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll (als Richtwert bis zum Jahr 2030). Damit soll der Boden als knappe, nicht erneuerbare Ressource geschützt werden. Bei dem genannten 30-ha-Ziel handelt es sich um ein Gesamtziel für Deutschland, bei dem die Länder ihren jeweiligen Beitrag leisten, damit das nationale Ziel in der Summe erreicht werden kann.

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2016) wurde das 30-ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie durch die Ministerpräsidentenkonferenz bestätigt. In Mecklenburg-Vorpommern findet sich die Umsetzung des Ziels im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016). Der Programmpunkt 4.5 (2) beschäftigt sich dabei mit der Sicherung von bedeutsamen Böden: „die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“

Gemäß Raumordnerischer Festlegungskarte zählt der Geltungsbereich zu den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll der Ertragsfähigkeit des Bodens sowie dem Erhalt und der Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Flächen mit Bodenwertzahlen ≥ 50 überplant werden. Dennoch sprechend diverse Gründe auch für eine Überplanung. Die Gemeinde Lambrechtshagen wollte langfristig zur Vervollständigung des Siedlungsbandes an der B 105 die Lücke zwischen dem Ostseepark und der Tankstelle mit baulichen Flächen füllen und hat diesbezüglich die Fläche bereits im Jahr 2008 für eine gewerbliche Entwicklung erworben. Der Flächenerwerb wurde vom zuständigen Amt für Landwirtschaft unter diesen Voraussetzungen genehmigt.

In der gesamten Gemeinde Lambrechtshagen mit Ihren Ortsteilen ist dies die einzige Fläche, auf der ein größeres Gewerbegebiet geplant und realisiert werden kann. Zum einen ist die Anbindung an die B 105, die wiederum östlich die B 103 mit dem Anschluss an die BAB 20 kreuzt, ideal für kleine und mittelständische Unternehmen, da die Anlieferung von Material und auch die Auslieferung der Ware auf einer kurzen Strecke erfolgen kann. Die Erschließung der Flächen ist aufgrund der bereits bestehenden Zufahrt zur Tankstelle und des vorhandenen Ostseeparks mit einem relativ geringen Aufwand und daher mit geringer zusätzlicher Flächeninanspruchnahme möglich.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8, die den Grad der zulässigen Versiegelung angibt. Es verbleibt ein Anteil vom 20 % an Fläche unversiegelt. Dieser kann weiterhin wichtige Bodenfunktionen übernehmen. Gemäß § 8 Abs.1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen oder Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Mit entsprechenden Festsetzungen, die für einen Teil der Stellplätze einen wasserdurchlässigen, sickertfähigen und luftdurchlässigen Aufbau vorsehen sollen, können Eingriffe ebenfalls vermindert werden und ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Wirkfaktor Schadstoffeintrag (während der Betriebsphase):

Alle Anlagen sind entsprechend der geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik herzustellen, so dass im Rahmen der geplanten Nutzung keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten bzw. sind.

Zusammenfassende Bewertung:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Die geplante Bebauung und Versiegelung von bis zu 80 % der Vorhabenfläche führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG, insbesondere der Versickerungsfunktion sowie des bodenbiologischen Lebensraums.

Die verbleibenden 20 % der Fläche bleiben unversiegelt und können weiterhin wesentliche Bodenfunktionen übernehmen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger, sickertfähiger und luftdurchlässiger Beläge für einen Teil der Stellplätze werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden zusätzlich vermindert.

Ausführliche Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen befinden sich in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

8.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Das südlich der Straße liegend Soll ist von der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die neu zu errichtende Straße verläuft in einem Abstand von rd. 15 m am Soll

vorbei.

Grundwasser

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich hier um einen Bereich durch Grund- und Stauwasser geprägten Bereich handelt, zu verhindern.

Auch das innerhalb der Landwirtschaftsfläche befindliche Soll inklusive Bestandsvegetation ist bei Bauarbeiten z. B. durch die Errichtung eines Bauzaunes zu schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Grad der Versiegelung wird im Vergleich zur Bestandssituation zunehmen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung.

Nach Umsetzung der Planung verbleiben unversiegelte Flächen. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen grundsätzlich für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung (vgl. § 8 Abs.1 LBauO M-V und Kapitel 9.3.4 Boden).

Auch die derzeit vorgesehene textliche Festsetzung, die Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

In ihrer Stellungnahme weist das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg / Wasserwirtschaft darauf hin, dass über die Niederschlagsentwässerung der gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Grundwasserkörper Warnow (WP_WA_9_16) beeinträchtigt werden könnten. Dementsprechend ist im Hinblick auf die großflächige Versiegelung darzulegen, wie sich diese hinsichtlich zu erwartender Grundwasserbeschaffenheit und -menge auswirkt.

Die Grundwasserneubildung von ca. 57 mm/a ist als mäßig bis niedrig einzustufen. Dementsprechend trägt das Plangebiet vergleichsweise wenig zur Grundwasserneubildung bei.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung liegen erste Untersuchungen in Form eines Grobkonzepts vor. Das Grobkonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiterentwickelt.

Vorgesehen ist, das anfallende Wasser im Geltungsbereich zu versickern. Für den Nachweis wurden zwei mögliche Varianten zu Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138-1²⁹ gerechnet. Dabei handelt es sich vorerst um ein Grobkonzept, welches unter Vorbehalt zu dem Schluss kommt, dass mit einer Geländeauffüllung das Gesamtvorhaben planbar ist.

Dementsprechenden kann die Grundwasserneubildungsrate weiterhin vollständig erhalten bleiben.

Die Schutzwürdigkeit vom Grundwasser ist hoch, da der Grundwasserspiegel mehr als 10 m unter Geländeoberkante liegt und mächtige bindige Deckschichten eine natürliche Schutzwirkung entfalten. Der hohe natürliche Schutz durch die Deckschichten und der tiefe Flurabstand (> 10 m) mindern das Risiko direkter Beeinträchtigungen erheblich.

²⁹ Ingenieurgesellschaft Kuhlmann mbH, Berechnung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138-1, Juni 2026

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Bodenverhältnisse aus überwiegend Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde bzw. Pseudogley eignen sich bedingt für eine Versickerung.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist, dass diese schadstofffrei erfolgt, damit negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nicht zu befürchten, so dass die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht möglich erscheint.

8.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima*Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Planumsetzung geht eine Zunahme des Versiegelungsgrades einher.

Eine dauerhafte Versiegelung führt zu einer lokalen Veränderung auf mikroklimatischer Ebene. Die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf und sind charakterisiert durch erhöhte Temperaturen und eine verminderte Luftfeuchte mit trockenwarmer Luft bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer.

Dementsprechend soll zumindest ein Teil der geplanten Stellplatzflächen in einer Teilversiegelung ausgeführt werden.

Über den Eingriffs- bzw. Geltungsbereich hinausgehende klimatische Auswirkungen, z. B. auf die westlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe werden nicht erwartet. Wesentliche Kaltluftströme, die durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches unterbrochen werden könnten, sind nicht bekannt.

Nachteilige Auswirkungen auf kleinklimatische Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches sollen durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden. Positiv hervorzuheben sind dabei die Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern sowie die Mindestbegrünung, die eine festgesetzte Anzahl von Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorsieht.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

8.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft*Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen*

Bauzeitlich können infolge des Baustellenbetriebs Emissionen und Staub entstehen, die jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben bzw. allenfalls die direkt angrenzenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen zeitlich beeinträchtigt.

Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Neunutzung werden die Luftschadstoff-Emissionen infolge der zu

erwarteten Verkehrszunahme voraussichtlich zunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass dies jedoch keine erhebliche Belastung darstellt.

8.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Als „Veränderung des Landschaftsbilds“ ist jede sichtbare „Andersartigkeit“ zu verstehen. Der Begriff „Landschaft“ und „Landschaftsbild“ geht implizit von einer Wahrnehmung natürlicher oder naturhafter Strukturen aus.

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Mit der Beseitigung der Vegetationsstrukturen beginnt sukzessive die Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Landwirtschaftsfläche geprägt und ohne bauliche Vorbelastung.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem Verlust der offenen Strukturen kommen. Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vollständig zu den Siedlungsstrukturen gezählt werden, da auf einer derzeit unbebauten Fläche Gebäude errichtet werden.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild entstehen vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortsbildcharakter angepasst zu integrieren und Vorhaben maßvoll zu dimensionieren.

Die Fläche befindet sich innerhalb einer Umgebung, die bereits aus Gewerbebetrieben mit großflächigen Hallenkomplexen und Versiegelungen besteht. Das Landschaftsbild wird ebenfalls durch die südlich und westlich befindlichen Freileitungen geprägt. Insgesamt handelt es sich demzufolge also um eine bereits in Richtung Gewerbe- und Sonderflächen vorgeprägte Fläche.

Für einen Teil der Grundstücksflächen soll ein Vollgeschoss als zwingend, für einen weiteren Teilbereich zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Die Gebäudehöhen passen sich dementsprechend in die Umgebung ein.

Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindestbegrünung haben ebenfalls das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünen, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Als Grünelement bleibt die Allee entlang der Bundesstraße erhalten. Damit kann ein wesentliches das Landschaftsbild prägendes Element in die Planung einbezogen bzw. erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut von erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

8.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches oder in der näheren Umgebung. Dementsprechend sind keine bauvorbereitenden, bau-

, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Vorwedener Wiesen beginnt in ca. 100 m Entfernung in östlicher Richtung, während das LSG Vorweden in ca. 300 m in südlicher Richtung beginnt.

Es sind aufgrund dieser Abstände und auch der in der Umgebung bereits dominierenden Vorbelastungen durch die Bundesstraße und weitere Gewerbebetriebe mit Umsetzung der Planung keine gravierenden Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

Innerhalb der Landwirtschaftsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) liegt ein Soll, welches als geschützter Landschaftsbestandteil / geschütztes Biotop einzuordnen ist.

Von der Sonderfläche Baumarkt ist das Soll rd. 100 m entfernt, allerdings wird die Straße Richtung Ostsee Park Einkaufszentrum an dem Soll vorbeigeführt. Damit dies auf das Feuchtgebiet keine negativen Auswirkungen hat, soll ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten werden, so dass es zu keinen Auswirkungen auf die dort stehenden Bäume (Eingriff in den Wurzel- oder Kronenbereich) kommen kann.

8.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden oder bekannt.

Grundsätzlich gilt während der Bauarbeiten, dass bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen schließen lassen, diese unverzüglich gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)³⁰ der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.3.11 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Eine Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung, Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Dagegen verbessert die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung, die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 1: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen

³⁰ Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2025 (GVOB. M-V S. 731)

Pflanzen / Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Natura 2000-Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

8.3.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Lösung) kurzfristig kaum Veränderungen eintreten. Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung stehen.

8.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der

sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

8.3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Nutzung von erneuerbarer Energie werden im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen.

Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

8.3.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

Insgesamt ist durch die Planung mit einer Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen, diese ist auch aufgrund der Vorbelastung vernachlässigbar.

8.3.16 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähe Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen derzeit nicht vor.

Die künftig voraussichtlich erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation als unerheblich einzustufen.

8.3.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind nach aktueller Kenntnis weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

8.3.18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In direkter Nähe sollen weitere Gewerbeflächen erschlossen werden. Aufstellungsbeschlüsse für weitere Bebauungspläne wurden bislang noch nicht gefasst.

8.3.19 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien insbesondere für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse entwickelt werden.

Dazu wurden möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung entwickelt.

Die Maßnahmen sollen die Widerstandsfähigkeit der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen und stellen wesentliche Denkanstöße für eine klimataugliche Planung dar, auch wenn sie keinen Niederschlag in textliche Festsetzungen finden konnten.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden.

Festsetzungen wie die Mindestbegrünung der Baugebiete insbesondere die Pflanzung großkroniger Bäume sind geeignet, durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten die mikroklimatische Belastung zu mindern und sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets auszuwirken.

Die Festsetzung zur Ausführung von Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

Auch wenn hierzu keine Festsetzungen aufgenommen wurden, bieten folgende Maßnahmen Möglichkeiten klimagünstige Bedingungen zusätzlich zu stärken:

- Planung schattiger Freiflächen,
- Erhöhung des Rückstrahlvermögens durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind jedoch grundsätzlich keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

8.3.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

8.4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflanzen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-

Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Verstöße gegen Verbotstatbestände sind unter bestimmten Bedingungen möglich, bedürfen aber einer Ausnahmeentscheidung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Ausnahmevoraussetzungen sind im Verfahren darzulegen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Ein Verbotstatbestand liegt dann nicht vor.

Ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich, können im Rahmen der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der jeweiligen Arten festgelegt werden. Für diese populationsstützenden Maßnahmen sind die Anforderungen an den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang geringer.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit

artenschutzrechtlicher Prüfung³¹ erarbeitet. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände werden im Folgenden dargestellt.

8.4.1 Brutvögel

Die Landwirtschaftsfläche ist Fortpflanzungsstätte und Lebensraum der auf den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands als gefährdet eingestuften Feldlerche. Auf der Wiesenfläche vor der Tankstelle befindet sich im Grenzbereich zur Eingriffsfläche ein Stieglitzrevier.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei den Vogelarten handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung darf nur erfolgen, wenn sich keine Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) in den Fortpflanzungsstätten befinden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist für die Freibrüter abzuwenden. Daher ist die Beräumung des Geländes bzw. der Abtrag der Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich. § 39 Abs. 5 BNatSchG sieht deshalb die Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September vor (Bauzeitenregelung).

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Die nistökologischen Gilden der Höhlen- bzw. Nischenbrüter, die diese Lebensstätten nutzen, sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches vertreten. Arten dieser Gilde, wie Hausrotschwanz und Haussperling konnten in der östlich angrenzenden Kleingartenkolonie festgestellt werden. Diese ist aber durch die Planumsetzung nicht betroffen.

Durch die Umnutzung der Landwirtschaftsfläche ergibt sich der Verlust für ein Revier der Feldlerche. Dieses soll auf externen Flächen kompensiert werden. Als sogenannte CEF-Maßnahme sollten im 2 km-Umkreis auf einem Schlag ab 5 ha Größe und unter Beachtung der Meidung von Vertikalstrukturen jährlich wiederkehrend eine Brachfläche von 250 m² angelegt werden.

Für die im Randbereich festgestellten Brutvogelarten gehen Nahrungshabitat durch Bebauung verloren. Da es sich allerdings um Landwirtschaftsfläche handelt, die meist nur eine geringe Nahrungsverfügbarkeit aufweisen, ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Der Gutachter listet neben der Beachtung der Bauzeitenregelung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine möglichst kollisionsarme Bauweise auf. Um zu verhindern, dass die Individuenverluste durch eine Kollision an Glasscheiben erhöht sind, sollten die Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen beachtet werden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Zudem sollten nicht bebaute Flächen begrünt werden. Der Vorschlag diese mit krautreichen Regio-Wildpflanzensaatgut zu begrünen, soll in den textlichen Festsetzungen für die Flächen mit Pflanzbindung aufgenommen werden.

Mit Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

³¹ Berg, Jens (2024): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Hornbach-Baumarkt an der B105“, Gemeinde Lambrechtshagen, 01.12.2024, Görmin

für Brutvögel (vgl. Betroffenheitsanalyse Sammelsteckbrief Vögel in der artenschutzrechtlichen Prüfung) verhindern.

Als Maßnahme für den Verlust des Feldlerchenreviers ist vorgesehen eine östlich gelegene Ackerfläche vollflächig zu extensivieren. Sie befindet sich rund 500 m vom Eingriffsort entfernt. Da diese Maßnahme multifunktional auch für die Eingriffsbilanzierung angesetzt wird, wird hier die in Anlage 6 HzE (Ziffer 2.31) „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ umgesetzt, was ebenfalls der Feldlerche zugutekommt (vgl. Kapitel 8.5.2 externe Kompensation).

8.4.2 Fledermäuse

Fledermäuse nutzen vornehmlich insektenreiche Habitate; strukturarme Landwirtschaftsflächen werden dagegen weniger genutzt bzw. gemieden. Als Fledermausquartiere kommen Baumhöhlen oder im 100m Radius Gartenhäuschen in Frage. Da diese jedoch nicht betroffen sind und Baumfällungen für die Planumsetzung ebenfalls nicht vorgesehen sind, können Quartierverluste und damit einhergehende Verletzungs- und Tötungsgefahren ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit für Fledermäuse kann sich durch die Umnutzung der Flächen aufgrund Emissionen künstlicher Beleuchtungen ergeben. Lichtemissionen können über das Plangebiet hinaus zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten führen, so dass der Gutachter Minderungsmaßnahmen für Lichtemissionen der Außenbeleuchtung nennt.

Mit Beachtung dieser konfliktvermeidenden Minimierungsmaßnahme lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse (vgl. Betroffenheitsanalyse Sammelsteckbrief Fledermäuse in der artenschutzrechtlichen Prüfung) verhindern.

8.4.3 Amphibien

Das Plangebiet weist keine Habitateigenschaften für Amphibien auf. Wanderungen konnten ebenfalls nicht beobachtet werden. Im Soll innerhalb des 100 m Radius konnte ein Teichmolch festgestellt werden. Die faunistischen Untersuchungen haben in der Wirkzone keine intensiven Wanderungen von Amphibien festgestellt. Das Soll selbst wird durch die Planumsetzung nicht beeinträchtigt, jedoch durch den Straßenbau von der offenen Feldflur abgeschnitten. Einer Verinselung des Solls durch den Straßenbau kann nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand entgegengewirkt werden. Da es sich bei dem Soll um einen untergeordneten Lebensraum handelt, werden die Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf den Lebensraum des Teichmolchs als minimal angesehen.

Als Vermeidungsmaßnahme weist der Gutachter darauf hin, dass nach Umsetzung der Planung keine Kleintierfallen z. B. durch offene Schächte entstehen sollten.

Mit Beachtung dieser konfliktvermeidenden Minimierungsmaßnahme lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Amphibien (vgl. Betroffenheitsanalyse Sammelsteckbrief Amphibien in der artenschutzrechtlichen Prüfung) verhindern.

8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Eingriffsverursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Flächen in bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen, die zudem anthropogen vorgeprägt sind, zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die angrenzenden Bereiche werden bereits als Gewerbegebiete genutzt und sind bebaut. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist über die Bundesstraße 105 angeschlossen, die direkt nach Rostock führt und von dort über die B 103 als Autobahnzubringer über die Auffahrt Rostock-West eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A 20 bzw. A 19 Richtung Berlin darstellt. Durch die verkehrsgünstige Lage kann eine schnelle verkehrliche Abwicklung gewährleistet werden, so dass ungünstige Verkehrsströme vermieden werden können.

Damit ist der Standort sowohl aus gemeindlicher als auch unternehmerischer Sicht gut für die Ansiedlung eines Baumarktes geeignet. Zudem sind im direkten Umfeld weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden (Ostsee Park Einkaufszentrum) oder geplant (westlich an das Vorhaben anschließende Fläche).

Für die Grundstücksfläche soll eine GRZ von 0,45 (Überschreitung gemäß BauNVO bis 0,8) festgesetzt werden, um die vorhandene Fläche optimal ausnutzen zu können. Verbleibende, unversiegelte Flächen können begrünt werden. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Es ist vorgesehen einen Teil der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zuzulassen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild sollen Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen aufgenommen werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a.

in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die vorgesehene Gliederung des Baugebietes mit Bäumen sichert eine Durchgrünung, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mindert.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken. Diese ergeben sich auch aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bei den Aufgrabungen im Nahbereich von Gehölzbeständen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand zur offenen Landschaft befindet, sollte im Bereich der Außenanlagen berücksichtigt werden, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).

Zur Vermeidung und Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind auf Grundlage des Vermeidungsgebotes gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sowie der Vorgaben des § 4 BBodSchG folgende Maßnahmen vorzusehen.

Während der gesamten Bauphase ist eine bodenschonende Bauweise sicherzustellen. Zur Minimierung von Bodenverdichtungen, die insbesondere durch den Einsatz schwerer Baumaschinen entstehen, sind geeignete technische Vorkehrungen zu treffen. Hierzu zählen der Einsatz von Druckverteilterplatten unter Arbeitsmaschinen sowie die konsequente Nutzung befestigter Baustraßen, die ausschließlich auf den für den Bauablauf unbedingt notwendigen Trassen anzulegen sind. Befahrungen außerhalb dieser festgelegten Trassen sind zu unterlassen. Durch diese Maßnahmen wird verhindert, dass Bodenverdichtungen flächig über das Baufeld hinaus auftreten und das Porengefüge irreversibel geschädigt wird.

Der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden ist gemäß DIN 18915 fachgerecht zu separieren, gesondert zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen. Die Lagermieten sind so anzulegen, dass eine Durchmischung mit Unterbodenmaterial vermieden wird; eine Lagerhöhe von 1,5 Metern sollte nicht überschritten werden, um anaerobe Verhältnisse und damit den Verlust der bodenbiologischen Aktivität zu verhindern. Eine Zwischenbegrünung der Mieten mit geeigneten Leguminosen oder Gräsern ist anzustreben, sofern die Lagerdauer mehr als drei Monate beträgt.

Im Bereich von 30% der Stellplätze ist die Versiegelung durch den Einsatz teiloffener oder wasserdurchlässiger Beläge zu reduzieren. Geeignete Systeme umfassen Rasengitterplatten, Ökopflaster mit breiten Fugenanteil sowie Schotterrasen. Diese Beläge ermöglichen eine zumindest teilweise Beibehaltung der Versickerungsfunktion des Bodens und mildern den vollständigen Verlust der Grundwasserneubildung im Übergangsbereich zwischen vollversiegelten und unbebauten Flächen.

Während der Bauphase ist auf offenen, vegetationsfreien Bodenflächen ein wirksamer Erosionsschutz sicherzustellen. Sofern Bodenflächen länger als vier Wochen unbefestigt und vegetationsfrei verbleiben, sind temporäre Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich die Auflage von Vliesmatten oder Erosionsschutzmatten, eine Mulchbedeckung mit organischem Material sowie eine zeitnahe Ansaat mit

erosionsmindernden Deckfrüchten. Im Bereich von Hanggefällen sind zusätzlich Sedimentschutzzäune oder Abfangmulden vorzusehen, um den Bodenabtrag durch Starkregenereignisse zu minimieren.

Zum Schutz des Bodens vor baubedingten Stoffeinträgen sind sämtliche Lager für Baustoffe, Betriebsmittel und Gefahrstoffe auf dichten, befestigten Flächen mit Auffangvorrichtungen einzurichten. Betankungen und Ölwechsel an Baumaschinen dürfen ausschließlich auf diesen gesicherten Flächen durchgeführt werden. Für den Fall von Havarien — insbesondere Kraftstoffaustritten oder dem unbeabsichtigten Austrag von Zement oder Betonwasser — ist ein betriebliches Notfallkonzept vorzuhalten, dass die sofortige Schadensbegrenzung, die sachgerechte Entsorgung kontaminierten Materials sowie die Meldepflicht gegenüber der zuständigen Bodenschutzbehörde regelt. Das Notfallkonzept ist auf der Baustelle vorzuhalten und dem verantwortlichen Bauleiter in schriftlicher Form zu übergeben.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wird für die Erschließungsmaßnahme und für alle Baumaßnahmen mit einem Flächenverbrauch >3.000 m² ein Bodenschutzkonzept (BSK) und die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gefordert.

8.5.2 Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend.

Der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist nicht möglich. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die gesamte Fläche ist als voll kompensationspflichtig einzustufen. Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellen die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018) dar.

Eingriffsermittlung

Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erhöhung der Versiegelung. Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt, die durch naturschutzfachliche Maßnahmen zu kompensieren sind.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und den damit ausgewiesenen Flächen werden neben dem Sondergebiet „Baumarkt“ vor allem der Anschluss an das westlich gelegene Ostsee Park Einkaufszentrum per Straßenneubau ermöglicht.

Dabei werden die verschiedenen Nutzungen von unterschiedlichen Trägern entwickelt. Dementsprechend wird der Eingriff und die daraus folgende Kompensation differenziert nach Sondergebiet und Straßenneubau ermittelt.

Ermittlung des Biotopwertes

Die derzeit vorhandene Beschaffenheit im Eingriffsbereich wird über die Feststellung des Biotopwertes ermittelt. Die Biotopwerteinstufung erfolgt gemäß der Anlage 3 der HzE. Dabei ist jedem Biotoptyp eine naturschutzfachliche Wertstufe zuzuordnen, die auf der Grundlage der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) vergeben wurden.

Nach HzE ist immer die höchste Wertstufe eines Biotoptyps ausschlaggebend für die Ermittlung des Biotopwertes.

Tabelle 1: Biotopwerte

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,5
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb des Abstandes von < 100 m zu einer Störquelle (Bundesstraße 105). Diesbezüglich wird aufgrund der Lage an der Landesstraße der Lagefaktor 0,75 berechnet.

Eingriffsermittlung Sondergebiet „Baumarkt“

Von der Planumsetzung ist im Wesentlichen Landwirtschaftsfläche betroffen. Allerdings wird auch eine als Maßnahmenfläche benannte Wiesenfläche (B-Plan Tankstelle) und Teile des Wirtschaftsweges überplant.

Die naturschutzfachliche Wertstufe liegt bei der Landwirtschaftsflächen bei Null. Zur Ermittlung des Biotopwertes bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ wird dieser über den Versiegelungsgrad berechnet (1 – Versiegelungsgrad). Da die Fläche vollständig

unversiegelt ist, ist der Biotopwert 1.

Der Wirtschaftsweg ist asphaltiert und somit vollversiegelt, seine Wertstufe bleibt bei 0. Es wird ein Teil einer Maßnahmenfläche überplant, die in der Begründung zum B-Plan Tankstelle als „naturnahe Wiese“ bezeichnet wird. Damit hier das entstandene Defizit hinlänglich Berücksichtigung findet, wird bei der überplanten Fläche das Zielbiotop als Eingriffsbiotop und damit als Ausgangswert angesetzt. Angesetzt wird entsprechend der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen eine Frischwiese (Biotop-Code 9.2.1) mit einer entsprechend höheren Punktzahl.

Tabelle 3: von der Planumsetzung betroffene Biotope

Nr.	Code	Bezeichnung Biotop	Naturschutzfachliche Wertstufe		Durchschnittlicher Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
9.2.1	GMF	Frischwiese	2	4	4
12.1.2	ACL	Landwirtschaftsfläche	0	0	1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	1

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkung)

Code	Name	Fläche des betroffenen Biotoptyps in m ²	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
ACL	Landwirtschaftsfläche	50.016,00	x	1	x	0,75	=	37.512,00
GMF	Frischwiese	752,00	x	4	x	0,75	=	2.256,00
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	190,00	x	1	x	0,75	=	142,50
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten							Erhalt
Summe								39.910,50

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (mittelbare Wirkung)

Neben der Beseitigung bzw. Überplanung von Biotopen können auch in der Nähe befindliche bzw. direkt angrenzende Biotope mittelbar von der Planumsetzung betroffen sein. Sobald Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist dies zu berücksichtigen.

Neben der Bundesstraße grenzen weitere Landwirtschaftsflächen, eine Tankstelle und Kleingartenflächen an. Für die landwirtschaftliche Nutzfläche ist die naturschutzfachliche Wertstufe 1. Kleingärten können je nach Ausprägung eine Wertstufe bis 3 erreichen. Die Kleingärten bleiben vollständig erhalten, es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung kommt.

Der Faktor bleibt dementsprechend unberücksichtigt.

Die Beeinträchtigung des geschützten Biotops „Soll“ wird bei der Straßenplanung angesetzt (vgl. folgende Eingriffsermittlung öffentliche Straßenverkehrsfläche).

Ermittlung der Versiegelung

Neben der Beseitigung von Biotopen geht mit der Planumsetzung auch eine Versiegelung bzw. Überbauung einher. Diese ist bei der Kompensationsermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

30 % der Stellplatzflächen im Bebauungsplan Nr. 32 sind entsprechend der Festsetzung nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag auszuführen. Sie sind dementsprechend als teilversiegelt anzusehen. Diese teilversiegelten Flächen gehen auch entsprechend in die Flächenbilanzierung als teilversiegelt ein. Derzeit sind 440 Stellplätze geplant. Dementsprechend wären 132 Stück als teilversiegelt anzusehen. Bei einem Stellplatz von üblicherweise 2,50 m x 5,00 m machen sie einen Flächenanteil von 1.650 m² aus. Als vollversiegeltes Sondergebiet bleiben entsprechend 49.663 m² (51.313-1.650).

Bei einem Sondergebiet von 49.663 m² werden mit einer GRZ von 0,8 39.730,4 m² versiegelt.

Tabelle 5: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für teil-/ vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m ² EFÄ)
Haupt- und Nebenanlagen				
39.730,40	x	0,5	=	19.865,20
Stellplätze: 1.650,00	x	0,2	=	330,00
Summe				20.195,20

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente aus Biotopbeseitigung und Versiegelung ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tabelle 6: Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
39.910,50	+	20.195,20	=	60.105,70

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

In der HzE (Anlage 6) werden unter Punkt 6 Zielbereich Siedlungen kompensationsmindernde Maßnahmen dargestellt, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und bei eingriffsrelevanten B-Plänen anrechenbar sind.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 soll im Sondergebiet die Pflanzung von insgesamt 43 (51.313 m² / 1.200) Einzelbaumpflanzungen vorbereitet werden. Diese können als kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet werden.

Einzelbaumpflanzungen werden gleichbedeutend mit den in Anlage 6 genannten Maßnahmen Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (6.22). Um die Baumpflanzungen als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechnen zu können, sind die Vorgaben der HzE zu beachten. Es muss eine mindestens 12 m² unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Die Neupflanzungen sind in einer Qualität von 16/18 cm zu pflanzen. Da die Bäume überwiegend in den ausgewiesenen Pflanzflächen gesetzt werden sollen, wird diese Vorgabe erreicht.

Als Bezugspunkt für die Aufwertung ist je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m² mit einem Kompensationswert von 1,0 anzusetzen. Somit können 1.075 m² abgezogen werden.

Eine weitere grünorderische Festsetzung betrifft die Fläche B im Norden des Geltungsbereiches parallel zur Bundesstraße. Es soll die Aussaat eines krautreichen Wildpflanzensaatgutes festgesetzt werden. Dies könnte entsprechend der HzE Anlage 6 Maßnahme 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese angerechnet werden. Die Fläche befindet sich in der Nähe der Bundesstraße und damit an einer Störquelle, was zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes führt, weil die Maßnahme in diesem Fall nicht mehr ihre volle Funktionsfähigkeit erreichen kann. Die verminderte Funktionsfähigkeit wird durch einen Leistungsfaktor ausgedrückt. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Da sich die Fläche B innerhalb der Wirkzone I an einer Bundesstraße befindet, ergibt sich ein Leistungsfaktor aus 0,5.

Bei einer Flächengröße von 5.950 m², einem Kompensationsfaktor von 3,0 und einem Leistungsfaktor von 0,5 ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 8.925 m².

Bei den Festsetzungen zu Fläche C handelt es sich um eine Kombination aus der Anlage von freiwachsenden Gebüsch und extensive Mähwiese. Als Flächenanteile sind 70 % Mähwiese und 30 % Gebüschpflanzungen vorgesehen. Dementsprechend soll sie bei der Kompensation als Anlage parkartiger Grünfläche (6.11) berücksichtigt werden. Die gesamte Fläche hat eine Größe von 3.560 m². Der Kompensationsfaktor beläuft sich auf 1. Dementsprechend können 3.560 m² abgezogen werden.

Die für die beiden Flächen mit der Bezeichnung D vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 12) können nicht angerechnet werden, da sie die erforderlichen Größen der Maßnahme 6.31 von 5,0 m Breite und 1.000 m² Mindestgröße nicht erreichen, zudem die nördlich gelegene Fläche D zur Hälfte aus Bestandspflanzungen besteht.

Maßnahmen	Kompensation in m ²
Einzelbaumpflanzungen	1.075,00
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	8.925,00
Anlage parkartiger Grünfläche	3.560,00
Summe	4.635,50
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	60.105,70
Summe Kompensationsmaßnahmen	4.815,50
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ) nach Abzug der Kompensationsmaßnahmen	55.470,20
Maßnahmen	Kompensation in m ²
Einzelbaumpflanzungen	1.075,00
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	17.850,00
Kombination aus Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese und Gebüschpflanzungen	8.976,00
Summe	27.901,00
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	58.977,70
Summe Kompensationsmaßnahmen	27.901,00
Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ) nach Abzug der Kompensationsmaßnahmen	31.076,70

Damit beläuft sich der multifunktionale Kompensationsbedarf auf insgesamt rund 55.470 m² Eingriffsflächenäquivalent, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Dieses Eingriffsflächenäquivalent muss extern kompensiert werden.

Vorgesehen ist eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu extensivieren. Detaillierte Angaben finden sich am Ende des Kapitels unter der Überschrift „Externe Kompensation“.

Eingriffsermittlung öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an das westlich gelegene Ostsee Park Einkaufszentrum wird von der Gemeinde Lambrechtshagen umgesetzt.

Sie führt südlich des Sondergebietes über Landwirtschaftsfläche. Als weitere Biotope werden an den Anschlüssen zur Tankstelle und zum Ostsee Park weitere Biotope überplant. Es gelten die im vorangegangenen Abschnitt getroffenen Aussagen zu Biotopwert und Lagefaktor.

Tabelle 7: von der Planumsetzung betroffene Biotope

Nr.	Code	Bezeichnung Biotop	Naturschutzfachliche Wertstufe		Durchschnittlicher Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
12.1.1	ACS	Landwirtschaftsfläche	0	0	1
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	3
10.1.5	RHP	Ruderales Pionierflur	1	2	2
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	1

14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	0

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 8: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung

Code	Name	Fläche des betroffenen Biototyps in m ²	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
ACS	Landwirtschaftsfläche	135,00	x	1	x	0,75	=	303,75
BHF	Strauchhecke	1.683,00	x	3	x	0,75	=	2.524,50
RHP	Ruderales Pionierflur	7.608,00	x	2	x	0,75	=	5.706,00
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	75,00	x	1	x	0,75	=	56,25
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	175,00	x	0	x	0,75	=	0
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	290,00	x	0	x	0,75	=	0
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	5,00	x	0	x	0,75	=	0
Summe								8.590,50

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (mittelbare Wirkung)

Die neu geplante Straße wird in einem Abstand von 10 m südlich an dem geschützten Biotop Soll vorbeigeführt. Die Wertstufe berechnet sich aus dem Gewässer und dem standorttypischen Gehölzsaum an stehenden Gewässern und ist bei 4 einzuordnen ist. Da es mit der Straßenplanung zu einer Verinselung und somit mittelbaren Wirkung auf das Biotop kommt, wird auch hierzu das Eingriffsflächenäquivalent berechnet.

Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, so dass für die Berechnung zwei Wirkzonen unterschieden werden. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt zudem vom Eingriffstyp ab. Bei untergeordneten Straßenkategorien werden Wirkbereich bis zu 30 m angegeben. Bei einem Abstand von 10 m wird der Wirkbereich I angesetzt und mit einem Wirkfaktor von 0,5 gerechnet.

Tabelle 9: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkung)

Name	Fläche des betroffenen Biotoptyps in m ²	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
gesetzlich geschütztes Biotop Soll	900	x	4	x	0,5	=	1.800,00

Ermittlung der Versiegelung

Der Eingriffsbereich für die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt 9.971,15 m².

Bei der Verkehrsflächen wird derzeit von einer Versiegelung von 80 % ausgegangen. Dementsprechend sind 7.976,92 m² als versiegelt angesetzt.

Tabelle 10: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für teil-/ vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m ² EFÄ)
Straßenverkehrsfläche				
7.976,92	x	0,5	=	3.988,46

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente aus Biotopbeseitigung und Versiegelung ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tabelle 11: Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)		Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
8.590,50	+	1.800,00	+	3.988,46		16.178,96
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)		
8.590,50	+	3.988,46	=			12.578,96

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen wurden nicht festgesetzt, dementsprechend ist der komplette Eingriff von

rd. 16.179 m² EFÄ extern auszugleichen.

Externe Kompensation

Aus der Eingriffsbilanzierung ergeben sich bezogen auf die Eingriffsverursacher 55.470 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für den Baumarkt und 16.180 m² Eingriffsflächenäquivalent für die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Insgesamt ergibt dies 71.650 m² EFÄ.

Die Gemeinde Lambrechtshagen wird den erforderlichen naturschutzrechtlichen

Ausgleich auf einer Fläche von rund 36.000 m² (Gemarkung Lambrechtshagen, Flur 4, Flurstück 138/6) in direkter Nähe zum Vorhaben umsetzen.

Hier befindet sich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die extensiviert werden soll. Gemäß Anlage 6 der HzE (Ziffer 2.31) kann die „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ mit einem Kompensationswert von 3,0 (max. 4) angerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der in der HzE gemachten Vorgaben würden hier bei einer Flächengröße von 36.000 m² und einem Kompensationsfaktor von minimal 3 ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 108.000 m² entstehen.

Da sich die Ansprüche der Feldlerche von der Bewirtschaftung der Maßnahme 2.31 unterscheiden, muss von der Gesamtfläche die Feldlerchenmaßnahme abgezogen werden. Der faunistische Gutachter hat für die Feldlerche die Anlage einer Brachfläche von 250 m² angesetzt. Diese müssten von der Gesamtfläche abgezogen werden, d.h. $108.000 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2 = 107.750 \text{ m}^2$.

Abzüglich des Eingriffsflächenäquivalentes von 71.650 m² entsteht ein Überschuss von 36.100 m² KFÄ entstehen. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Gemeinde Lambrechtshagen diesen Überschuss für kommende Projekte nutzen kann.

Die Fläche befindet sich in einem Bereich, der überwiegend durch die naturnahe Flächen der „Schutower Moorwiesen“ geprägt ist. Dabei handelt es sich um ein ökologisch wertvolles Feuchtgebiet. Der nördliche Teil der Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Vorwedener Wiesen“. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Extensivierung der einzigen noch verbliebenden landwirtschaftlichen Fläche einen positiven ökologischen Einfluss auf die Umgebung haben wird.

Diese Maßnahme zur Extensivierung erfolgt ebenfalls zugunsten der Feldlerche (vgl. Kapitel Artenschutzrechtlich Gesamteinschätzung, Brutvögel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und kann im Sinne der Eingriffsregelung multifunktional angerechnet werden.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im derzeit gültigen FNP der Gemeinde Lambrechtshagen wird der Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Diese Flächennutzung könnte beibehalten werden.

Vorstellbar ist jedoch auch ein Bebauungsplanverfahren mit einem anders gelagerten Schwerpunkt. Da der Geltungsbereich jedoch durch die Bundesstraße und weitere angrenzende Gewerbeflächen geprägt ist, wären gewerbliche Ansiedelungen sinnvoll.

8.7 Zusätzliche Angaben

8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2018). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Biotopkartierung,
- faunistische Untersuchungen mit AFB,

- verschiedene Fachgutachten

8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Plangeber ist nach § 4c BauGB verpflichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lambrechtshagen plant mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt Rostocker Straße“ die Errichtung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes. Das ca. 6,1 ha große Plangebiet liegt im Gemeindeteil Sievershagen, unmittelbar südlich der Bundesstraße 105 (B 105) zwischen einer Tankstelle im Osten und dem Einkaufszentrum Ostsee Park im Westen.

Das Vorhaben umfasst einen Gebäudekomplex mit Baumarkthalle, Gartenmarkthalle und Drive-In-Baustoffhalle sowie rund 440 Kfz-Stellplätze. Derzeit handelt es sich beim Plangebiet um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, für die erst durch die Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht geschaffen wird.

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 (mit Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,8) festgesetzt. Ergänzend wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an das Ostsee Park Einkaufszentrum im Westen festgesetzt. Als Grünfestsetzungen werden eine Mindestbegrünung (pro angefangener 1.200 m² Grundstücksfläche ein Baum), Flächen zum Anpflanzen und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde entwickelt werden. Dementsprechend wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Mensch und Gesundheit

Im Plangebiet findet keine Wohn- oder Erholungsnutzung statt. Die nächste Wohnbebauung in Sievershagen liegt rund 600 m entfernt und ist durch einen Lärmschutzwall geschützt. Die stark befahrene B 105 erzeugt bereits eine erhebliche Vorbelastung (55–74 dB(A) tagsüber). Da das künftige Vorhaben einem gewerblichen Sondergebiet entspricht und die Umgebung bereits durch Gewerbe und Verkehr geprägt ist, sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch zu erwarten.

Die durchgeführte Untersuchung zur Verkehrsplanung kommt zu dem Ergebnis, dass die Projektentwicklung nur moderate Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz hat. Das Vorhaben kann problemlos in die vorhandene Infrastruktur integriert werden. Mit einem weiteren Gutachten konnte belegt werden, dass die prognostizierten

Verkehrsmengen einschließlich der Hornbach-Verkehre in allen untersuchten Spitzenstunden leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Berechnungen ergaben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Lärminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Lambrechtshagen, südlich der B 105, und grenzt an das Stadtgebiet Rostock. Die Ostseeküste ist ca. 8 km, die Rostocker Innenstadt ca. 4–6 km entfernt. Das Umfeld wird durch Gewerbeansiedlungen, Agrarflächen und die Kleingartenanlage „Schutower Moorwiesen“ geprägt. Naturräumlich gehört das Gebiet zur Großlandschaftszone des „Unterwarnowgebietes“ und zum Naturraum „Häger Ort“.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird überwiegend von intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche (Lehmacker) eingenommen, die naturschutzfachlich gering bewertet ist. Für das Schutzgut Tiere wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Im Plangebiet selbst konnte ein Revier der gefährdeten Feldlerche nachgewiesen werden. Weitere Brutvorkommen liegen außerhalb des Geltungsbereiches in angrenzenden Gehölzstrukturen. Reptilien und Amphibien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Im westlich gelegenen Soll innerhalb des untersuchten 100 m Radius konnte ein Teichmolch festgestellt werden. Wanderbewegungen von Amphibien fanden nicht statt. Mit Planumsetzung werden vom faunistischen Gutachter keine erheblichen Konflikte auf den Lebensraum gesehen.

Artenschutzrechtlich relevante Konflikte können durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Bauzeitenregelung: Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September).
- Maßnahme für die Feldlerche: Extensivierung einer östlich gelegenen Ackerfläche
- Insektenfreundliche Beleuchtung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung,
- kollisionsarme Bauweise durch vogelfreundliches Bauen

Fläche

Das Plangebiet umfasst ca. 61.300 m², davon rd. 51.300 m² Sondergebiet und rd. 10.000 m² öffentliche Verkehrsfläche. Der Standort liegt im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen und ist über die B 105 gut erschlossen. Dadurch wird eine Inanspruchnahme weniger vorbelasteter Flächen an anderer Stelle vermieden.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind eiszeitlich geprägt (Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde). Die Bodenwert- und Ackerzahlen liegen zwischen 50 und 54 und gelten damit gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, Programmsatz 4.5(2)) als schutzwürdige Böden. Für eine Überplanung sprechen dennoch mehrere Gründe: Die Gemeinde Lambrechtshagen verfolgt das Ziel, die Lücke zwischen Ostseepark und Tankstelle an der B 105 zu schließen, und hat die Fläche bereits 2008 für eine gewerbliche Entwicklung erworben. Es handelt sich um die einzige Fläche im Gemeindegebiet, auf der ein größeres Gewerbegebiet realisiert werden kann. Die Lage an der B 105 mit kurzem Anschluss an die BAB 20 ist ideal für kleine und mittelständische Unternehmen. Zudem ist die Erschließung dank bestehender Infrastruktur mit geringem Aufwand

möglich.

Durch die geplante Versiegelung von bis zu 80 % der Vorhabensfläche werden die natürlichen Bodenfunktionen auf diesem überwiegenden Flächenanteil dauerhaft beeinträchtigt. Die verbleibenden 20 % bleiben unversiegelt und können wesentliche Bodenfunktionen übernehmen. 30 % der Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Regelungen hinsichtlich eines Bodenschutzkonzepts (BSK) und einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser liegt mehr als 10 m unter Gelände und ist durch mächtige bindige Deckschichten natürlich geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ca. 57 mm/a als gering einzustufen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich versickert, sodass die Neubildungsrate weitgehend erhalten bleibt. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in einem klimatisch untergeordneten Ausgleichsraum ohne bedeutende Kaltluftströme. Die geplante Versiegelung führt zu einer lokalen Erhöhung der Oberflächentemperaturen. Durch Gehölzpflanzungen, Mindestbegrünung und die Festsetzung von Pflanzflächen werden negative Klimaauswirkungen innerhalb des Plangebietes minimiert.

Die zu erwartende Zunahme verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen ist angesichts der bestehenden Vorbelastung durch die B 105 als unerheblich einzustufen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist derzeit durch eine ausgeräumte Ackerfläche geprägt und wird durch die B 105, angrenzende Gewerbebauten und Freileitungen vorbelastet. Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen große Gebäudekomplexe, die sich jedoch in die bestehende gewerbliche Umgebung einfügen. Die bestehende Baumreihe aus Berg-Ahorn entlang der Bundesstraße bleibt erhalten. Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch grünordnerische Festsetzungen insbesondere an den Geltungsbereichsgrenzen gemindert.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine national oder international geschützten Biotope oder Gebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Vorwederer Wiesen“ (LSG, ca. 100 m entfernt) und das LSG „Vorweden“ (ca. 300 m entfernt) sind durch die bestehenden Vorbelastungen und die räumliche Distanz nicht erheblich beeinträchtigt. Ein geschütztes Biotop (Soll) befindet sich im näheren Umfeld. Der Mindestabstand zur vorbeiführenden Erschließungsstraße wird auf 15 m gesetzt.

Eingriffsbeurteilung und Kompensation

Das gesamte Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB), daher ist die gesamte Fläche als kompensationspflichtig einzustufen. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE, Neufassung 2018).

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt getrennt nach Sondergebiet „Baumarkt“ und „öffentliche Straßenverkehrsfläche“. Nach Abzug von internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt

ein Defizit, welches extern ausgeglichen werden muss. Dafür steht eine ca. 36.000 m² großen Ackerfläche (Gemarkung Lambrechtshagen, Flur 4, Flurstück 138/6) zu Verfügung, die sich östlich in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort befindet und an das ökologisch wertvolle Feuchtgebiet „Schutower Moorwiesen“ angrenzt.

Vorgesehen ist die Extensivierung der Fläche (Umwandlung Acker in extensive Mähwiese gemäß HZE Anlage 6 Ziffer 2.31), die den Eingriff von Baummarkt und Straße vollständig ausgleicht. Die Maßnahme wird multifunktional auch als Ersatzrevier für die Feldlerche angerechnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die anzunehmenden Beeinträchtigungen vermieden, größtmöglich vermindert oder aber ausgeglichen bzw. ersetzt werden können und kein Kompensationsdefizit verbleibt. Die Umweltverträglichkeit der Planung ist daher festzustellen.

9. Anhang

9.1 Anhang 1: Gutachten/Fachbeiträge/Untersuchungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ wurden die nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten erstellt bzw. herangezogen, die dem Abwägungsprozess des Bebauungsplans zugrunde liegen und am Verfahren teilhaben:

1. Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Biotoptypen und Nutzungsplan, Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt an der Rostocker Straße“ Gemeinde Lambrechtshagen, Berlin 09.07.2024
2. Kompetenzzentrum Naturschutz & Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan "Hornbach-Baumarkt an der B 105" Gemeinde Lambrechtshagen, Dezember 2024
3. GHJ Ingenieurbüro für Geo- und Umwelttechnik, Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten, Bauvorhaben Lambrechtshagen bei Rostock, Neubau Hornbach Baumarkt, Juni 2024
4. Dr. Lademann & Partner, Die Rostocker Straße (B 105) in Lambrechtshagen als Standort für einen Hornbach-Bau- und Gartenmarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Hamburg, 18.06.2025
5. shp Verkehrsplanung PartG mbB, Gemeinde Lambrechtshagen, Verkehrsgutachten Hornbach (B-Plan 32), Hannover
6. BERNARD Gruppe ZT GmbH, Anpassung Simulationsuntersuchung KP „B105 / Messestraße“, Rostock März 2026
7. ALB Akustiklabor Berlin, Schalltechnische Untersuchung Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Baumarkt Rostocker Straße" in Lambrechtshagen, Berlin April 2026

9.2 Anhang 2: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. Im Sondergebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
2. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“. Zulässig ist der Verkauf von den unter a) und b) genannten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18. August 2021. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 20.500 m². Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für bau- und gartencentertypische, zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden.
 - a) Kernsortimente:
 - Bauelemente und Baustoffe,
 - Baumarktspezifisches Sortiment,
 - Campingartikel,
 - Elektrogroßgeräte,
 - Fahrradzubehör,
 - Gartenartikel- und Geräte,
 - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör,
 - Lampen und Leuchten, Leuchtmittel,
 - bau- und gartencentertypische Möbel,
 - Pflanzen / Samen,
 - Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge,
 - Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere;
 - b) Zentrenrelevante Randsortimente:
 - Bekleidung,
 - Bücher,
 - Glas, Porzellan, Keramik,
 - Haushaltswaren,
 - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche,
 - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
 - Schuhe.

Zulässig sind zudem untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sowie Maschinenverleihbetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der Nutzung

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und

- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
4. Die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,0 m überschreiten. Ein Werbeturm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf eine Oberkante von 52,0 m über NHN nicht überschreiten.
 5. Im Sondergebiet dürfen auf der Teilfläche E1-E2-E3-E4-E1 bis zu höchstens 170 m² und auf der Teilfläche F1-F18-F19-F2-F1 bis zu höchstens 10 m² der festgesetzten, zulässigen Geschossfläche errichtet werden.
 6. Auf der Fläche F1-F2-F3-F4-F5-F6-F7-F8-F9-F10-F11-F12-F13-F14-F15-F1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses ausschließlich der Unterbringung von Büro-, Sozial- und Sanitärräumen der Belegschaft oder von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Technikgeschoss) dient und eine Geschossfläche von 1500 m² nicht überschreitet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

7. Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.
8. Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer und Laderampen zwischen den Punkten F11 und F12 bis zu 5,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

Stellplätze und Nebenanlagen

9. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen sind im Sondergebiet außerhalb der Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen B, C und D zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Fahnenmasten und ein Werbeturm außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen in der Anpflanzfläche B sowie Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Anpflanzflächen B, C und D zulässig.

Grünfestsetzungen

10. Im Sondergebiet ist je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb von Leitungsschutzstreifen zu pflanzen.
11. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von 30% der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Lkw-Stellplätze.
12. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B ist mit krautreichem Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen; Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10 sind außerhalb von Leitungsschutzstreifen zulässig. Die Bepflanzung ist zu erhalten

- und bei Abgang zu ersetzen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.
13. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C ist mit einer Kombination aus Baum-Strauchgruppen und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind außerhalb von Leitungsschutzstreifen auf 30 % der Anpflanzfläche C mindestens 6 Baum-Strauchgruppen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Auf der verbleibenden Fläche ist krautreiches Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10 sind außerhalb von Leitungsschutzstreifen zulässig. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.
 14. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D sind flächendeckend mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² Anpflanzfläche D ist mindestens ein Strauch der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10 sind zulässig. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 9 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.

Hinweise (ohne Normcharakter)

1. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Sondergebiet.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10,12,13 und 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 25.06.2025 empfohlen.

9.3 Anhang 3: Sortimentsliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18.08.2021

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren	
Blumen (Indoor)	
Drogeriewaren	
Getränke ¹	
Nahrungs- und Genussmittel ²	
Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Künstler- und Bastelartikel
Bücher	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Computer und Zubehör	Medizinische und orthopädische Artikel
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör
Elektronik und Multimedia ³	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Glas / Porzellan / Keramik ⁴	Schuhe
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Spielwaren
Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Haushaltswaren ⁵	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche	Sportschuhe
Hörgeräte	Uhren / Schmuck
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Anglerartikel ¹⁵	Kfz- und Motorradhandel
Bauelemente, Baustoffe ⁶	Kinderwagen
Baumarktspezifisches Sortiment ¹⁴	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Bettwaren / Matratzen ⁷	Möbel ¹²
Campingartikel ⁸	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Reitsportartikel ¹⁵
Fahrräder und technisches Zubehör ¹⁵	Sportgroßgeräte ¹³
Gartenartikel / -geräte ⁹	Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
Jagdartikel, Waffen und Zubehör ¹⁵	Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{10, 11} , Motorradbekleidung	
Erläuterungen: siehe nächste Seite	
Erläuterungen	
1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen	
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren	
3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör	
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße	
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln	
6. inkl. Holz	
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner	
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)	
9. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör	
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze	
11. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen	
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen	
13. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turmmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote	
14. Das baumarktspezifische Sortiment umfasst folgende Teilsortimente: Bodenbeläge / Teppiche (Rollware), Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Maschinen / Werkzeuge, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten	
15. ohne Bekleidung und Schuhe	
Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Rostocker Sortimentsliste wurde er unter den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.	

9.4 Anhang 4: Biotoptypen- und Nutzungsplan



9.5 Anhang 5: Pflanzlisten Nr. 1 Bäume und Nr. 2 Sträucher vom 25.06.2025

Nr. 1 Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung von krankheitsresistenten „Resista“-Sorten erwünscht ist.	
Nr. 2 Sträucher	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellenrose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball