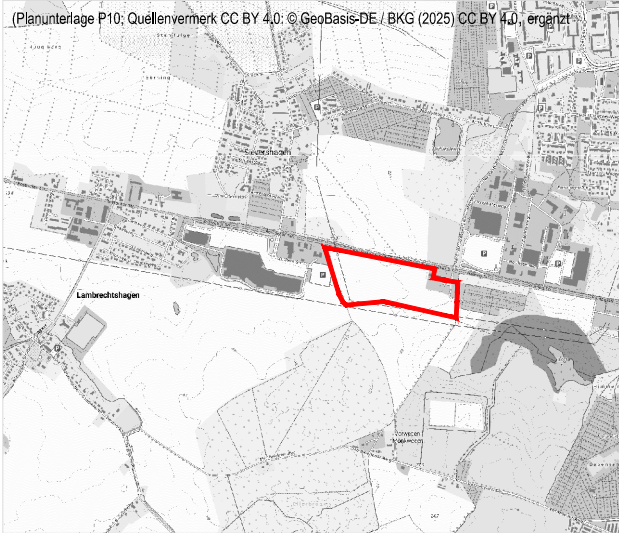


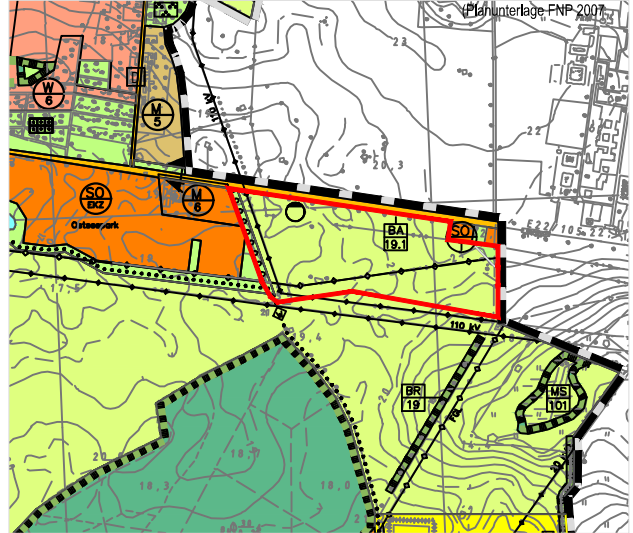
3. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 (FNP) in der Gemeinde Lambrechtshagen, Gemeindeteil Sievershagen

für das Gelände südlich der Rostocker Straße (B 105) zwischen dem Einkaufszentrum Ostseepark und dem Fuß- und Radweg nach Vorweden-Mönkweden im Westen, der Tankstelle im Nordosten sowie der Wegeverbindung nach Vorweden-Mönkweden im Osten und der Hochspannungsleitung Rostock-Wismar

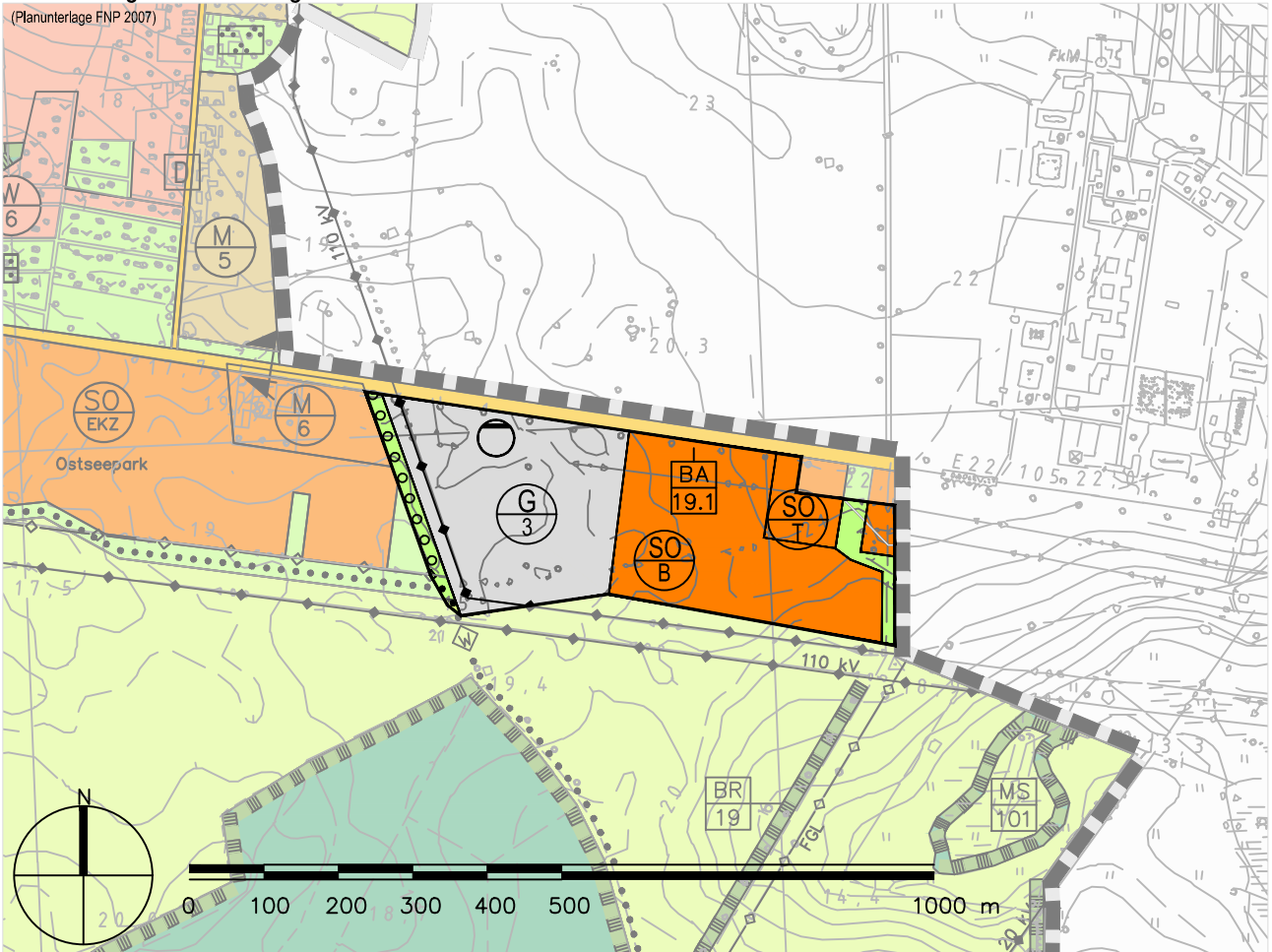
Übersichtskarte M 1 : 40.000 mit Änderungsbereich



FNP Lambrechtshagen M 1 : 20.000 mit Änderungsbereich



Beabsichtigte 3. Änderung FNP 1998 M 1 : 10.000



Entwurf

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

Bearbeitungsstand: 29. Juni 2026

Planzeichenerklärung (Stand FNP 1998, einschließlich 2. Änderung 2013, wirksam seit 10.04.2014)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Wohnbauflächen W	(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen M	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Gewerbegebiete GE	(§ 8 BauNVO)
	Sonderbauflächen SO	(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
	Sondergebiete, die der Erholung dienen Wochenendhausgebiet	(§ 11 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete Einkaufszentrum	(§ 11 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete, z.B. Tankstelle und Kfz-Betrieb	(§ 11 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete, z.B. Hotel und Gaststätten	(§ 11 BauNVO)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf GB
Einrichtungen und Anlagen:	
	Öffentliche Verwaltungen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Bahnanlagen
	Hauptwander- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
---	---

Zweckbestimmung:

	Abwasser
	Abfall, hier Kfz-Verwertung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

	oberirdisch mit Kapazitätsangabe, z.B. 20 kV
	unterirdisch mit Kapazitätsangabe, z.B. FGL

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

	Grünflächen
---	-------------

Zweckbestimmung:

	Parkanlage
	Friedhof
	Sportplatz
	Dauerkleingärten
	private Gärten
	Schutzgrün auf schmalen Flächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen
---	---------------

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
---	---

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
---	---

	auf schmalen Flächen
---	----------------------

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

	Landschaftsschutzgebiet
---	-------------------------

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Bodendenkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
---	--

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes
---	--

	Nummer der Baufläche bzw. des Baugebietes
---	---

	Biotop-Kennzeichnung: <u>Art</u> Nummer
---	--

	Ortsdurchfahrtsgrenze
---	-----------------------

Ergänzungen der Planzeichenerklärung aufgrund der beabsichtigten 3. Änderung des FNP 1998

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	gewerbliche Baufläche G	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete, z.B. Baumarkt	(§ 11 BauNVO)

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 der Gemeinde Lambrechtshagen wurde am 13.05.2025 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.10.2025 bis zum 12.11.2025 erfolgt.
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 25.06.2025 beteiligt worden.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 12.11.2025 bis zum 12.12.2025 durch eine Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Warnow-West durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- (4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 der Gemeinde Lambrechtshagen mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- (5) Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 der Gemeinde Lambrechtshagen und die Begründung dazu wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde am und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lambrechtshagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

- (6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lambrechtshagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

- (7) Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 der Gemeinde Lambrechtshagen wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Lambrechtshagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

- (8) Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 der Gemeinde Lambrechtshagen wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Rostock vom , Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lambrechtshagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

- (9) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Dies wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Rostock vom, Az.: bestätigt.

Lambrechtshagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

- (10) Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 der Gemeinde Lambrechtshagen wird hiermit ausgefertigt.

Lambrechtshagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

- (11) Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lambrechtshagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lambrechtshagen ist am wirksam geworden.

Lambrechtshagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Entwurf der Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	7
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke	7
1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	7
2. Bestandsbeschreibung des Änderungsbereichs und des Umfelds	8
3. Übergeordnete Planungen	9
4. Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 1998)	17
5. Flächenbilanz	19
6. Verfahren	19
6.1 Verfahrensübersicht	19
6.2 Verfahrensdurchführung	20
6.2.1 Einleitungsbeschluss	20
6.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V und landesplanerische Stellungnahme	20
6.2.3 Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	21
7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	22
8. Wesentliche Auswirkungen	29
8.1 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe	29
8.2 Auswirkungen auf die Umwelt	29
8.3 Auswirkungen auf Arbeitsstätten und Wohnbedürfnisse	30
8.4 Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur	30
8.5 Auswirkungen auf die (Land-)Wirtschaft	32
8.6 Auswirkungen auf Tourismus und Erholung	33
8.7 Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde	33
9. Umweltbericht	34
9.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplans	34
9.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht	34
9.3 Grundlagen der Umweltprüfung	36
9.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden	37
9.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials	37

9.4	Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	37
9.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	43
9.6	Artenschutzrechtliche Einschätzung	44
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen.....	44
9.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
9.9	Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung	46
9.10	Maßnahmen der Umweltüberwachung	46
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

10. Rechtsgrundlagen 49

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Lambrechtshagen beabsichtigt auf einer bislang gemeindeeigenen Ackerfläche Bauland zu entwickeln. Die Gemeinde Lambrechtshagen hat die Fläche zwischen der Tankstelle im Osten und dem Einkaufszentrum Ostseepark im Westen bislang als potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche vorgehalten und 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 unternommen sowie erste Teilflächen, für die private Investitionsabsichten bestehen, veräußert.

Für den im Folgenden beschriebenen und in der beigefügten Übersichtskarte (siehe Deckblatt) markierten Bereich der Gemarkung Sievershagen soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen geändert werden.

Anlass für die Einleitung des 3. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens (FNP 1998) sind Entwicklungsabsichten privater Investoren sowie Korrekturen. 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.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 1998 sollen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

Ziel und Zweck der Änderung sind die Darstellungen von Sondergebieten, Grünflächen sowie von Flächen für weitere gewerblich geprägte Entwicklungen statt Flächen für die Landwirtschaft.

Ein wesentlicher Zweck ist dabei die Ansiedlung eines Baumarktes, weitere Bausteine gewerblich geprägter Entwicklung sind beabsichtigt. Um eine solche Entwicklung an diesem Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Mit dieser FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine künftige bauliche Nutzung geschaffen werden. Die beabsichtigten Nutzungen sind nicht aus den bisherigen Darstellungen des FNP entwickelbar.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände südlich der Rostocker Straße (B 105) zwischen dem Einkaufszentrum Ostseepark und dem Fuß- und Radweg nach Vorweden-Mönkweden im Westen, der Tankstelle im Nordosten sowie der Wegeverbindung nach Vorweden-Mönkweden im Osten und der Hochspannungsleitung Rostock-Wismar im Gemeindeteil Sievershagen im Süden.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich im Norden durch die Rostocker Straße (B 105), im Osten durch die Tankstelle sowie bestehende Wegeverbindungen entlang der Grenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Westen durch das Einkaufszentrum Ostseepark sowie einer weiteren Wegeverbindung. Etwas nördlich der bestehenden Freileitungen soll eine zusätzliche, in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenverbindung zwischen dem Einkaufszentrum Ostseepark und dem geplanten

Baumarkt entstehen, die zugleich die südliche Grenze des Änderungsbereichs markiert. Perspektivisch könnte diese Straße im Sinne einer effizienten Nutzung beidseitig Erschließungsfunktionen übernehmen und ggf. mittel- bis langfristig weitere gewerblich orientierte Bauflächen auch südlich der Straße anbinden. Eine solche Weiterentwicklung wäre Gegenstand eigenständiger, zukünftiger Planverfahren. Da die südlich an die geplante Straße angrenzenden Flächen unter den Freileitungen Restriktionen unterliegen, sollen auch Flächen südlich der Freileitungen mit einer angemessenen Tiefe einbezogen werden. Zudem orientiert sich die Tiefe des Änderungsbereich an der Tiefe der nördlich der Rostocker Straße vorgesehenen Entwicklungsflächen auf Flächen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die genauen Abgrenzungen sind Gegenstand künftiger Bebauungsplanverfahren.

Unter Einbeziehung der Grün- und Wegeverbindung entlang der Rostocker Stadtgrenze hat der gegenüber dem Einleitungsbeschluss verkleinerte Änderungsbereich eine Flächengröße von ca. 15 ha.

Die Gemeinde hat aufgrund eines Hinweises des Landkreises Rostock die Abgrenzung des Änderungsbereichs der 3. FNP-Änderung geprüft. Im Ergebnis wird der bisherige Änderungsbereich beibehalten. Sollten sich aufgrund anderer Planverfahren im Gemeindegebiet (z.B. BP 31) weitere Änderungserfordernisse für den FNP ergeben, sind diese in eigenständigen Änderungsverfahren zu behandeln. Grund dafür ist im vorliegenden Fall die Verknüpfung der 3. FNP-Änderung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 „Baumarkt“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der vertraglichen Regelungen zur Kostenübernahme mit der Vorhabenträgerin sowie der zeitlichen Abhängigkeiten zwischen der 3.FNP-Änderung und dem Bebauungsplanverfahren 32 ist eine Erweiterung des Änderungsbereichs der 3. FNP-Änderung nicht geeignet.

2. Bestandsbeschreibung des Änderungsbereichs und des Umfelds

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Gemeinde Lambrechtshagen im Ortsteil Sievershagen und umfasst das Gelände südlich der Rostocker Straße (B 105) zwischen dem Einkaufszentrum Ostseepark und dem Fuß- und Radweg nach Vorweden-Mönkweden im Westen und der Tankstelle im Nordwesten sowie der Wegeverbindung nach Vorweden-Mönkweden im Osten und der Hochspannungsleitung Rostock-Wismar im Süden. Das Gelände reicht im Osten zum Teil unmittelbar bis an die Rostocker Stadtgrenze.

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich weitgehend um Landwirtschaftsflächen. Im Bereich der bestehenden Tankstelle werden baulich genutzte sowie weitere Flächen einbezogen, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ liegen. In Randbereichen sind Grünstrukturen vorhanden (z.B. Alleegebäume entlang der Rostocker Straße, Gehölze östlich des Einkaufszentrum Ostsee Park sowie entlang bestehender Wegeverbindungen). Weiterhin befindet sich ein Soll in der Landwirtschaftsfläche.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die vierstreifig ausgebaute B 105. Knotenpunkte befinden sich im Bereich der Tankstelle sowie an der Zufahrt zum Einkaufszentrum Ostseepark. Nördlich schließen auf Rostocker Stadtgebiet Flächen an, die zukünftig ebenfalls entwickelt werden sollen. Dafür ist bereits ein weiterer Knotenpunkt angelegt. Östlich davon befinden sich ein Fachmarktzentrum (Möbel, Baumarkt, weitere Angebote) und 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. Der Änderungsbereich ist somit sehr gut an das bestehende Hauptstraßennetz der Region angebunden. Auf der Rostocker Straße

übernehmen die Buslinien 121 und 128 mit den Haltestellen Schutow und Ostseepark 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.

Durch den Änderungsbereich verlaufen diverse Leitungen, darunter auch Freileitungen (110 kV). Der Standort ist somit auch technisch-infrastrukturell bereits sehr gut erschlossen und besonders gut für eine bauliche Entwicklung geeignet.

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 Tankstelle befinden sich weitere Leitungen (Telekommunikation, Straßenbeleuchtung). Östlich des Geltungsbereichs ist eine Gasleitung geplant.

Südlich des Änderungsbereichs 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 frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass auf den Flächen der künftigen Gewerbe- und Sondergebiete 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 befinden sich im Änderungsbereich 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.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich zudem eine Kleingartenanlage. Südwestlich schließt der Mönkweder Wald an. Südlich des Änderungsbereichs sind weitere Landwirtschaftsflächen.

3. Übergeordnete Planungen

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 das 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)

(2) Neben dem Oberzentrum Rostock soll die flächenintensive Gewerbe- und Industrieansiedlung im Stadt-Umland-Raum Rostock auf die gewerblichen und industriellen Vorranggebiete Rostock-Mönchshagen und Rostock-Poppendorf konzentriert werden. Weitere Unternehmensansiedlungen sollen vorzugsweise auf die festgelegten regional bedeutsamen Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie sowie auf die gemäß Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale gelenkt werden.

(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.

Für das Handlungsfeld Gewerbeentwicklung wird ausgeführt, dass „die Grundlagen der zukünftigen Kooperation im Entwicklungsrahmen selbst gelegt werden. Insbesondere die Etablierung eines interkommunalen Gewerbeflächenmanagements sollte Inhalt des weiteren Kooperationsprozesses sein. Darüber hinaus denkbar ist die gemeinsame Erarbeitung eines teilräumlichen Entwicklungskonzeptes für die Bereiche Gewerbe-, Verkehrs- und Grünflächenentwicklung im Raum östlich von Rostock. In einem solchen, der regionalen und der kommunalen Planungsebene zwischengeschalteten Konzept, können gemeindeübergreifende Lösungen für die vielfältigen Problemlagen gefunden und die integrierte und abgestimmte Entwicklung sichergestellt werden. Der notwendige Prozess zur Abstimmung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist zu organisieren und bildet den Schwerpunkt des weiteren Kooperationsprozesses.“

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 Fachmarkttagglomeration 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

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.

Gemeindliche Bewertung

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 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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 beabsichtigte 3. FNP-Änderung 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 Neuausweisung 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 Änderungsbereich 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 der 3. FNP-Änderung werden ca. 6,1 ha Flächen mit Bodenpunkten ≥ 50 überplant, davon knapp 3,1 ha Fläche, die gemäß der Bodenschätzung mit genau 50 Bodenpunkten und ca. 3 ha, die mit 54 Bodenpunkten ausgewiesen sind. Die übrigen ca. 8,9 ha sind mit niedrigeren Bodenpunkten bewertet. Aufgrund der inselartigen Lagen der bedeutsamen Flächen im Änderungsbereich ist ein Erhalt dieser Flächen für die Landwirtschaft bzw. eine Anpassung der geplanten Bauflächen nicht zielführend möglich.

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 vorhanden 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 beabsichtigte 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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 bereits begonnene, vorbereitende Überplanung der westlichen angrenzenden Flächen, zukünftig mit einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren 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.

4. Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 1998)

Im rechtswirksamen FNP wird für das Gelände im 3. Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft sowie entlang der westlichen Änderungsbereichsgrenze Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dargestellt. Weiterhin sind am westlichen Rand des Änderungsbereichs ein Hauptwander- und Radweg vom Ostseepark in Richtung Vorweden-Mönkweden, oberirdische Freileitungen (Strom 110 kV), eine unterirdische Leitung, eine Abwasseranlage sowie ein Biotop bzw. Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts mit Kennzeichnung (Baumallee BA 19.1) dargestellt.

Die beschriebenen Darstellungen sollen geändert werden. Beabsichtigt werden folgende Änderungen:

- die Darstellung eines Sondergebiets Baumarkt (SO B) südwestlich der Tankstelle;
- die flächenmäßige Anpassung des bereits dargestellten Sondergebiets SO Tankstelle und Kfz-Betrieb an das bestehende Planungsrecht im Nordosten (Bebauungsplan Nr. 23; SO und Grünflächen);
- die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) westlich des SO Baumarkt; die Darstellung der Schutzgrünfläche soll dabei überprüft und ggf. angepasst werden;
- der Verzicht auf die Darstellung der den Änderungsbereich in Ost-West-Richtung querenden unterirdischen Leitung, da diese nicht mehr den Planungszielen entspricht.
- Aufnahme eines gesetzlich geschützten Biotops

Die Darstellungen des Hauptwander- und Radwegs vom Ostseepark in Richtung Vorweden-Mönkweden, der oberirdischen Freileitung (Strom 110 kV), eine Abwasseranlage sowie das Biotop bzw. Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts mit Kennzeichnung (Baumallee BA 19.1) bleiben unverändert bestehen.

SO Baumarkt (ca.6 ha)

Auf der Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO Baumarkt nach der besonderen Art der Nutzung als Baugebiet dargestellt werden. Grund dafür ist ein konkretes Investitionsinteresse für die Errichtung eines Baumarktes an diesem Standort. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Auswirkungen der Planung umfassend untersucht.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage und der guten Anbindung für eine entsprechende Nutzung als geeignet eingestuft worden. Die bisherigen Bauflächen- und Baugebietsdarstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen enthalten keine Darstellungen, die eine entsprechende Nutzung ermöglichen könnten, die dargestellten Sondergebiete sind anderen Zweckbestimmungen vorbehalten und in weiten Teilen bereits bebaut und genutzt, so dass eine zusätzliche Darstellung eines Baugebiets auf einer Fläche für die Landwirtschaft notwendig ist.

SO Tankstelle und Kfz-Betrieb und Grünfläche (ca. 2 ha)

Bei der beabsichtigten Darstellung zusätzlicher Flächen als Sonderbaufläche/ Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle und Kfz-Betrieb“ und von Grünflächen handelt es sich um eine Anpassung an die bestehende verbindliche

Bauleitplanung der Gemeinde Lambrechtshagen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält bereits entsprechende Darstellungen. Die Lage und die Abgrenzung mit benachbarten Darstellungen wird mit der beabsichtigten Änderung an die Bebauungsplanung bzw. die bestehende Situation angepasst.

Den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 entsprechend, sollen die bereits dargestellten Sonderbauflächen/-gebiete in südlicher Richtung vergrößert werden. Die Grünfläche wird ebenfalls angepasst und mit symbolischer Breite im Bereich der Wegeverbindung in Richtung Vorweden-Mönkweden verlängert. Ziel ist es, die vorhandene Grün- und Wegeverbindung zwischen der Rostocker Straße und Vorweden-Mönkweden als solche darzustellen und somit zu sichern. Die Darstellung erfolgt entsprechend der bisherigen Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans auf der Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 12 BauNVO nach der allgemeinen und der besonderen Art der Nutzung (Baufläche und Baugebiet) und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche.

Sollten Leitungsschutzstreifen im Änderungsbereich verlaufen, sind diese grundsätzlich mit der geplanten Darstellung einer Grünfläche vereinbar. Der Umgang mit bestehenden Leitungen kann in nachgelagerten Verfahren oder in der späteren Umsetzung der Planung geregelt werden.

Gewerbliche Baufläche G/3 mit Schutzgrün (ca. 7 ha)

Auf der Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sollen gewerbliche Bauflächen G 3 nach der allgemeinen Art der Nutzung (Baufläche) dargestellt werden. Von der Darstellung werden Flächen erfasst auf denen private Entwicklungsabsichten bestehen und die für gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage und der guten Anbindung für eine entsprechende Nutzung als geeignet eingestuft worden. Die bisherigen Bauflächen- und Baugebietsdarstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen enthalten keine Darstellungen, die eine entsprechende Nutzung ermöglichen könnten, die beiden dargestellten Gewerbegebiete sind in weiten Teilen bereits bebaut und genutzt, so dass eine zusätzliche Darstellung gewerblicher Bauflächen auf einer Fläche für die Landwirtschaft notwendig ist. Möglichkeiten der Nachverdichtung oder der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Lambrechtshagen nicht vorhanden. Die Fläche liegt in Ortsrandlage.

Einbezogen werden dabei auch Flächen unter den Freileitungen (110 kV) sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün im Westen. Diese war bereits im bisherigen Flächennutzungsplan enthalten und ist auch zukünftig bei nachgelagerten Planungen zu berücksichtigen ist. Da der Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10000 nicht grundstücksscharf ist und die Darstellung in generalisierter Art erfolgt, ist keine Anpassung der Darstellung erforderlich. Eine Konkretisierung in nachgelagerten Verfahren ist möglich. Die Art der Bepflanzung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, sondern bleibt nachgelagerten Planverfahren vorbehalten.

Änderung der Planzeichenerklärung

Die Planzeichenerklärung (Legende) wird den Änderungen entsprechend um folgende Planzeichen ergänzt:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	gewerbliche Baufläche G	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete, z.B. Tankstelle und Kfz-Betrieb	(§ 11 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete, z.B. Baumarkt	(§ 11 BauNVO)

Das Planzeichen für das sonstige Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb wird an dieser Stelle klarstellend aufgeführt, da es in der Planzeichenerklärung bereits enthalten ist.

Planungsalternativen bzw. anderweitige Planungsziele

Weitere Alternativstandorte beziehungsweise sich wesentlich unterscheidende Lösungen bestehen auf der Ebene des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lambrechtshagen nicht. Die beabsichtigten Darstellungen sind nachvollziehbar und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angemessen.

5. Flächenbilanz

Änderungsbereich gesamt	ca. 15 ha
Sondergebiet „Tankstelle und Kfz-Betrieb“ inkl. Grünfläche	ca. 2 ha
Sondergebiet „Baumarkt“	ca. 6 ha
Gewerbliche Baufläche G/3 mit Schutzgrün	ca. 7 ha

6. Verfahren**6.1 Verfahrensübersicht**

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

Einleitungsbeschluss der 3. Änderung des FNP 1998 (unter der Bezeichnung 1. Änderung des FNP 2013)	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.

6.2 Verfahrensdurchführung

Die Flächennutzungsplanänderung soll im Standardverfahren mit Umweltbericht und zum Teil mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

6.2.1 Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen hat in der Sitzung vom 13.05.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 gemäß §§ 2 und 5 BauGB beschlossen.

Planungsziel: Es soll eine Fläche südlich der Bundesstraße 105, westlich der Tankstelle und östlich des Ostseeparks als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Anmerkung: Die Bezeichnung des Verfahrens wurde zwischenzeitlich geändert und nunmehr als 3. Änderung des FNP 1998 geführt.

6.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V und landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinde Lambrechtshagen hat mit Schreiben vom 25.06.2025 die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. 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.

6.2.3 Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Für das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 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 sind 16 schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 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 j.haufschild@warnow-west.de 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.

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

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden.

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

- Infragestellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, Prüfung der Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens aufgrund der Überplanung ertragreicher Böden (Bodenpunkte größer/gleich 50), grundsätzliche Infragestellung des Bedarfs /Ablehnung der geplanten Flächeninanspruchnahme/Dimensionierung
- Anmerkungen zur Abgrenzung der Änderungsbereichs. Prüfung, ob eine Ausdehnung des Änderungsbereichs sinnvoll ist.

- Anregungen, in der Begründung darzulegen, dass Einzelhandel auf den gewerblichen Bauflächen auszuschließen ist.
- Forderung nach Ergänzung von Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung und Hinweise zur Verwendung von X-Planung
- Anmerkungen zu einem gesetzlich geschützten Biotop/ Befürchtung eines Verlusts von Biodiversität
- Einwände aus bodenschutzfachlicher Sicht, Forderung nach Klärung/Vertiefung bodenschutzfachlicher Belange
- Hinweise bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (Begrenzung auf das notwendige Maß, Wiederherstellung zeitweilig beanspruchter Flächen, extern Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich nicht nutzbaren oder weniger wertvollen Flächen)
- Empfehlung, ein Verkehrsgutachten einzuholen
- Anmerkungen, eine mögliche Straßenbahnanbindung zu berücksichtigen
- Frage nach Auswirkungen auf Brutplätze von Greifvögeln im Vorweder Wald
- Hinweise auf weitere interkommunale Abstimmungsbedarfe
- Hinweise für nachgelagerte Verfahren (Wasserwirtschaft, Boden, Auffinden von Bodendenkmalen, Hinweise zum Schutz von Leitungen, Verkehrliche Hinweise/Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten)

Die einzelnen Stellungnahmen sowie die Auswertung zu den jeweiligen Äußerungen sind in eigenständigen Auswertungstabellen dokumentiert. Die abwägungserheblichen Belange und die Abwägungsergebnisse sind dem nachfolgenden Abschnitt 7 zu entnehmen.

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

- Fortschreibung des Umweltberichts und der Begründung
- Ergänzung der Verfahrensvermerke

7. 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 auf ihre Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 „Baumarkt“ verwiesen. Die dort geäußerten Hinweise zur Bearbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und zum Artenschutz wurden auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt.

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 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.

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 der angestrebten 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Umnutzung von ca. 13 ha Landwirtschaftsflächen, davon ca. 6,1 ha mit Bodenpunkten ≥ 50 vorbereitet. Diese Flächengröße entspricht dem absolut notwendigen Bedarf, da für diese Flächen konkrete Investitionsinteressen vorliegen. Als eine wesentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Extensivierung einer östlich des 3. Änderungsbereichs 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 Struktur-anreicherungen 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.

Eintragungen von Leitungen im Flächennutzungsplan

Der Wasser- und Abwasserverband hat angeregt, die Leitungstrassen von Hauptleitungen im F-Plan einzutragen. Der Wasser- und Abwasserverband hat weiterhin aufgrund vorhandener Anlagen angeregt, den nördlichen Bereich des geplanten

Grünstreifens im westlichen Teil anzupassen.

Abwägung: Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt ausgewählte ober- und unterirdische Hauptleitungen (insbesondere Gas und Strom) dar. Die in Rede stehenden Leitungen sind dort bislang nicht dargestellt. Da sich die 3. Änderung des Flächennutzungsplans nur auf einen räumlichen Teilbereich des Gemeindegebiets bezieht, ist es nicht zielführend, ein großräumig durch das Gemeindegebiet verlaufendes Leitungsnetz nur auf dieser Teilfläche abzubilden. Dafür wäre, soweit erforderlich, ein eigenständiges Änderungsverfahren mit einem geeigneten Änderungsbereich eine Möglichkeit. Um auf das Vorhandensein der in Rede stehenden Leitungen aufmerksam zu machen, wird für nachgelagerte Verfahren ein entsprechender Passus in die Begründung aufgenommen.

Im Westen ist eine schmale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dargestellt, die bereits im bisherigen Flächennutzungsplan enthalten war und auch zukünftig bei nachgelagerten Planungen zu berücksichtigen ist. Da der Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10000 nicht grundstücksscharf ist und die Darstellung in generalisierter Art erfolgt, ist keine Anpassung der Darstellung erforderlich. Die Art der Bepflanzung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, sondern bleibt nachgelagerten Planverfahren vorbehalten.

Gastransportleitungen südöstlich des Plangebiets

Es wurde mitgeteilt, dass südöstlich des Änderungsbereichs Gastransportleitungen vorhanden sind.

Abwägung: Gemäß der der Stellungnahme beigefügten Übersichtskarte verlaufen die Gastransportleitungen mit ihren Schutzstreifen südöstlich außerhalb der Grenze des Änderungsbereichs. Der Flächennutzungsplan beabsichtigt entlang der östlichen Grenze die Darstellung von Grünflächen. Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die bestehende verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Lambrechtshagen sowie deren Fortsetzung in südlicher Richtung. Sollten Schutzstreifen im Änderungsbereich verlaufen, sind diese grundsätzlich mit der geplanten Darstellung einer Grünfläche vereinbar. Die Hinweise und Auflagen im Umgang mit den Leitungen und Anlagen beziehen sich auf Fragestellungen, die nicht im Regelungsbereich des Flächennutzungsplans liegen, sondern in nachgelagerten Verfahren oder in der späteren Umsetzung der Planung zu behandeln sind. Die Begründung wird zur Information um einen entsprechenden Hinweis 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 nicht angemessen berücksichtigt, 30 ha Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes nicht berücksichtigt

Es wurde in Stellungnahmen gerügt, dass die Grundsätze der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung) in Verbindung mit dem 30 ha-Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes für die tägliche Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen in Verbindung mit dem Bodenschutz nicht angemessenen berücksichtigt seien. Weiterhin wurden vertiefende Betrachtungen zum Bodenschutz sowie die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzepts sowie einer bodenkundlichen Baubegleitung im Zuge nachgelagerter Verfahren gefordert

Abwägung: Der Änderungsbereich 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 mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

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 besonders gut für die angestrebte Entwicklung geeignet ist, da vergleichsweise wenig

Flächen für zusätzliche Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden müssen und durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld bereits städtebauliche Anknüpfungspunkte bestehen (siehe auch Abschnitt

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei LEP 4.1 (1) 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.

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 3.

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.

Die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in nachgelagerten Verfahren vertieft und die Ausführungen im Umweltbericht ergänzt.

Auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung können durch entsprechende Festsetzungen Flächen, auf denen ein Erhalt der hochwertigen Böden sowie der Bodenfunktionen, wenn auch nicht für die Landwirtschaft, grundsätzlich möglich ist, gesichert und weitere Maßnahmen zum Bodenschutz geregelt werden. (wie z.B. die Erarbeitung von Bodenschutzkonzepten oder die Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung).

Kein Bedarf für einen weiteren Baumarkt vorhanden / Nutzung bestehender Potenziale

Die Darstellung eines Sondergebiets „Baumarkt“ wird abgelehnt, weil ein wirklicher Bedarf für einen Baumarkt nicht bestünde, da bereits in wenigen Metern Entfernung ein Baumarkt (Bauhaus) mit umfangreichem Sortiment existiert. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Nutzung der Natur, Umwelt und Landschaft sollte daher nicht für einen weiteren Baumarkt mit sehr wahrscheinlich annähernd gleichem Sortiment unwiederbringlich Boden versiegelt und Landschaft verbraucht werden. (Gute) Böden, auf denen Landwirtschaft betrieben werden kann und die unsere Ernährung sicherstellen, gehen in Deutschland hingegen täglich irreversibel verloren.

Es sollte geprüft werden, ob im Komplex des Ostseeparks durch eine geschickte Ausnutzung von Leerstand und Tausch wieder eine ausreichend große Fläche für die erneute Ansiedlung eines Baumarktes verwendet werden kann. Unter Nutzung kaum benötigter Parkflächen (im Westen) und Schaffung von Parkdecks oder Tiefgaragen in ohnehin versiegelten Bereichen des Ostseeparks, könnte ebenfalls Raum gewonnen und genutzt werden, ohne weitere Fläche zu versiegeln.

Abwägung: Die Auffassung, dass für einen Baumarkt kein Bedarf besteht, wird nicht geteilt. Zum einen liegt eine konkrete Investitionsabsicht für die Entwicklung eines Baumarktes vor und eine im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan 32 „Baumarkt erstellte Verträglichkeitsuntersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass

eine Ansiedlung vertraglich möglich ist. Auch das Staatliche Amt für Landwirtschaft hat grundsätzlich keine Bedenken geäußert.

Das Einkaufszentrum Ostsee Park wird durch ein professionelles Centermanagement betrieben. Aktuell sind nur geringe Leerstände vorhanden. Augenscheinlich stehen keine ausreichenden Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines Baumarktes in der geplanten Größenordnung zur Verfügung.

Befürchtung negativer Auswirkungen auf den Vorweder Wald

Ferner wird kritisch gesehen, dass Auswirkungen auf den nahegelegenen Vorwedener Wald nicht wirklich betrachtet werden. Wie wohl eine intensive Landwirtschaft mit Entwässerung und Düngung dem zum Teil feuchten und moorigen Wald nicht förderlich begegnet, wird dies eine großflächige Versiegelung im Einzugsbereich ganz bestimmt nicht tun. Eine Begehung der Rostocker Fachgruppe Botanik am 05.05.2026 des Vorwedener Waldes ergab einen massiven Rückgang der Orchideenart „Stattliches Knabenkraut“ (*Orchis masula*). Planungen von Windrädern am Vorwedener Wald wurden aufgrund von Brut-Vorkommen von Greifvögeln im Vorwedener Wald abgelehnt. Welchen Einfluss üben die Planungen auf diese Vögel mit größerem Raumbedarf aus?

Abwägung: Die anzunehmende großflächige Versiegelung im Änderungsbereich ist zumindest für den Teil des geplanten Baumarktes im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 32 bereits untersucht und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt worden. Im Ergebnis soll das anfallende Niederschlagswasser in dem geplanten Sondergebiet versickert werden, um negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu vermeiden. Für die angestrebten gewerblichen Bauflächen liegen bislang keine Untersuchungen vor. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen einer zukünftigen Bebauungsplanung auch für diese Teilflächen erforderlich.

Der Änderungsbereich grenzt nicht an den Vorwedener Wald an und greift weder räumlich noch funktional in dessen Bestand ein. Der Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Nutzung mit Entwässerung und Düngung ist für das vorliegende Vorhaben nicht tragfähig. Grundsätzlich soll eine Niederschlagswasserbeseitigung soweit möglich auf den künftigen Baugrundstücken selbst erfolgen, so dass die Niederschlagsmenge weitgehend dem Grundwasser zur Verfügung stehen kann und es nicht zu einer erheblichen Veränderung des Wasserhaushalts kommt. Eine relevante Beeinträchtigung des hydrologischen Regimes ist im Bereich des Vorwedener Waldes daher nicht zu erwarten.

Der beobachtete Rückgang des Knabenkrauts wird zur Kenntnis genommen. Ein kausaler Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist jedoch nicht belegt und angesichts der räumlichen Distanz sowie der fehlenden Flächeninanspruchnahme auch nicht naheliegend.

In der artenschutzfachlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 32 Baumarkt (Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung Bebauungsplan "Hornbach-Baumarkt an der B 105" Gemeinde Lambrechtshagen, 12/2024) sind auch Angaben zu Greifvögeln enthalten: Demnach wurden Rotmilan und Mäusebussard wiederholt im Vorhabengebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung beobachtet. Es handelte sich jedoch meist eher um Überflüge, eine länger andauernde Nahrungssuche gab es kaum. In der Umgebung bis 300 m wurden keine Horste gefunden. Die Bedeutung des Plangebietes als Jagdhabitat für Greifvögel wird durch den Sachverständigen auf Grund der Kleinflächigkeit, Ortslage und Bewirtschaftung eher als gering eingeschätzt. Greifvögel wurden nicht ausdauernd bei Suchflügen über dem Plangebiet beobachtet. Bei attraktiv gestalteten Grünflächen, die außerhalb der Hauptbesuchszeiten störungsfrei genutzt werden können, sind keine populationsrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

8. Wesentliche Auswirkungen

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

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt wie dargelegt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ der Gemeinde Lambrechtshagen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen 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, dessen zentrale Ergebnisse auch für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans, vor allem für die beabsichtigte Darstellung des SO Baumarkt, herangezogen werden kann.

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. Neben einer Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum umfasst das Gutachten somit auch eine Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung sowie der zentralen Zielstellungen des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock bzw. des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den SUR Rostock.

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 nicht zu erwarten sind. Mit dem Beeinträchtigungsverbot steht das Vorhaben entsprechend im Einklang.
- das Vorhaben mit seinem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment und der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 qm trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dem städtebaulichen Integrationsgebot entspricht.
- 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.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht dem Abschnitt 9 zu entnehmen.

8.3 Auswirkungen auf Arbeitsstätten und Wohnbedürfnisse

Die beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplans schaffen die vorbereitenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes und weiterer gewerblicher Entwicklungsflächen.

Hiervon erwartet sich die Gemeinde Lambrechtshagen positive Effekte auf Arbeitsstätten. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Wohnbedürfnisse sind nicht zu erwarten. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung können im Bestand sowie auf geplanten Flächen in der Gemeinde oder in angrenzenden Gemeinden berücksichtigt werden.

8.4 Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Verkehrliche Auswirkungen

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

Bei der Verwirklichung der geplanten Änderungen ist eine Zunahme bzw. Veränderung von Verkehrsströmen zu erwarten. Die verkehrlichen Auswirkungen werden durch eine verkehrliche Untersuchung auf der Ebene der Bebauungsplanung geprüft. Anhaltspunkte, das unüberwindbare verkehrliche Gründe den geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan entgegenstehen, liegen nicht vor.

Das Straßenbauamt Stralsund hat mitgeteilt, dass bei der Umsetzung der Anschlüsse an den vorhandenen Bestand jedoch im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (B 105/Ostseepark und B 105 Messestraße) und ihrer Abhängigkeiten nachzuweisen ist und dass die Mehrbelastung des Knotenpunktes Messestraße seitens der Straßenbauverwaltung kritisch gesehen wird, weshalb zu untersuchen ist, ob der Knoten diese Belastung aushält oder ein Umbau erforderlich wird. Die Anmerkungen beziehen sich jedoch auf Fragestellungen, die nicht im Regelungsbereich des Flächennutzungsplans liegen, sondern in nachgelagerten Verfahren oder in der späteren Umsetzung der Planung zu behandeln sind. Weitere Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen und der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu erbringen.

Um die verkehrlichen Auswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und abwägen zu können, wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 „Baumarkt“ verkehrliche Untersuchungen erstellt. 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.

In der Verkehrsuntersuchung wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die Straße Alt-Sievershagen untersucht. Des Weiteren wurde für das Vorhaben Baumarkt eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der auf Grundlage der Daten aus der Verkehrsuntersuchung u.a. die lärmmäßigen Auswirkungen in der Straße Alt Sievershagen untersucht wurden.

Nach dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist in der Straße Alt Sievershagen mit einem nur leichten Anstieg des Verkehrs von 5.446 Kfz/24h im Prognose-Nullfall auf 5.543 Kfz/24h zu rechnen, was nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zu keiner Erhöhung der Schallleistungspegel in der Straße Alt Sievershagen führt.

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.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsmedien sind im Änderungsbereich bzw. im Umfeld bereits vorhanden, so dass eine Anbindung an diese mit vergleichsweise geringem Aufwand grundsätzlich umsetzbar ist.

Der Umgang mit bestehenden Anlagen ist in nachgelagerten Verfahren zu regeln. Grundsätzliche Bedenken gegen die 3.FNP-Änderung wurden seitens der Ver- und Entsorgungsunternehmen nicht geäußert.

8.5 Auswirkungen auf die (Land-)Wirtschaft

Aufgrund der beabsichtigten 3. Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft reduziert. Landwirtschaftliche Produktionsstätten sind von der Änderung nicht betroffen. Partiiell sind Flächen mit Bodenpunkten über 50, in weiten Teilen Flächen mit Bodenpunkten unter bzw. bis 50 betroffen. Dies weist auf eine für Mecklenburg-Vorpommern hohe Ertragsfähigkeit der Böden hin.

Mit der 3. FNP-Änderung wird ein Entzug landwirtschaftlicher Flächen zugunsten anderer Wirtschaftszweige vorbereitet. Der Flächenentzug wird auf das notwendige Maß beschränkt. Durch die angestrebte externe Ausgleichsmaßnahme werden weitere, derzeit intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen künftig extensiv zu bewirtschaften sein.

In der Gemeinde Lambrechtshagen sind große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen vorhanden und werden trotz der Reduzierung weiterhin vorhanden sein.

Hinsichtlich anderer Wirtschaftszweige sind durch die Vorbereitung von Flächen für gewerbliche Entwicklungen positive Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft zu erwarten.

8.6 Auswirkungen auf Tourismus und Erholung

Die beabsichtigten Darstellungen der 3. FNP-Änderung 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.

8.7 Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde

Haushälterische Auswirkungen sind aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans in Form von Kosten für Planungen, Gutachten und Fachbeiträge zu erwarten. Diese werden gemäß den vertraglichen Vereinbarungen durch die Vorhabenträgerinnen getragen. Ggf. können sich auf nachfolgenden Planungsebenen zukünftig weitere Auswirkungen auf den Haushalt ergeben.

9. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im vorliegenden Fall soll die beabsichtigte 3. Änderung des FNP zum Teil im Parallelverfahren mit der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen, so dass hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrads auf die in diesen Verfahren zu ermittelnden Umweltbelange zurückgegriffen wird.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der beabsichtigten 3. Änderung des FNP der Gemeinde Lambrechtshagen ist die Darstellung von Sondergebieten sowie für weitere gewerbliche geprägte Entwicklungen und Grünflächen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Entwicklung umfasst eine Flächengröße von ca. 15 ha.

Aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße B 105 ist der Standort bereits verkehrstechnisch und medial gut erschlossen.

Eine Nachfrage nach Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen ist vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits bestehendes Gewerbe. Dementsprechend möchte die Gemeinde Lambrechtshagen zusätzliche Flächen erschließen, um die wirtschaftliche Entwicklung und die Beschäftigungssituation weiter zu stärken.

9.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

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“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung 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.

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 u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Mecklenburger Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - 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 Bundesnaturschutzgesetz (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, 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 Verfahrens des Bebauungsplans 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, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

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 noch auf weitere Biotope aus.

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. 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.

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.

9.3 Grundlagen der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2 a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 1998 mit 1. und 2. Änderung) der Gemeinde Lambrechtshagen,
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,
- die Bestandserfassung im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (vgl. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)
- Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“

Darüber hinaus werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und in der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und eingearbeitet.

9.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 3. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem parallel durchzuführenden Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 3. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte werden in den vorliegenden Umweltbericht in gekürzter Form aufgenommen.

Für das Gelände östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes zu erwarten. Ein Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst. Da es sich bei diesen Flächen im Bestand ebenfalls vollständig um Ackerbaufläche handelt, können die Aussagen des Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ zu den einzelnen Schutzgütern durchaus auch auf diesen Teilbereich übertragen bzw. daraus Auswirkungen abgeleitet werden. Ein Artenschutzfachbeitrag liegt bereits vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Nordosten Sondergebiet Tankstelle dar. Diese Planung wurde mit dem festgesetzten Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ konkretisiert. Die tatsächliche Flächenausdehnung ist größer als im FNP abgebildet. Dementsprechend wird die Darstellung des nördlichen Teils aus der Realnutzung abgeleitet.

9.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials konnten bislang nicht festgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

9.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei dem Gelände im 3. Änderungsbereich handelt es sich um eine Ackerfläche. Der Änderungsbereich wird durch die Bundesstraße B 105 und einer zukünftig zu errichtenden ost-westlich durch den gewerblich geführten Bereich verlaufenden Straße erschlossen. Das Plangebiet befindet sich westlich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Gemeinde Lambrechtshagen, Gemeindeteil Sievershagen.

Die Darstellung des Bestandes basiert für den östlichen Teil auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 32 „Baumarkt“ (Juni 2026) erarbeiteten Unterlage. In den Begründungsentwurf des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden. Für die weiteren Flächen der 3. Änderung des FNP wird die Darstellung gewerblich geprägter Bauflächen/-gebiete angestrebt. Damit sind ähnlich gelagerte Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter verbunden. Die Bestandsdarstellung des westlichen Teils (Tankstelle) wird aus der Realnutzung abgeleitet.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich vornehmlich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (3. FNP-

Änderung). Ungeachtet dieser beschriebenen Auswirkungen kommt es auf Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung neuen Planungsrechts auf Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt wird. Künftig zulässige Veränderungen von Natur und Landschaft unterliegen daher grundsätzlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftszone des „Ostseeküstenlandes“, in der Großlandschaftszone des „Unterwarnowgebietes“¹, 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“.

Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 wurde im Jahr 2024 eine faunistische Untersuchung mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna und Reptilien sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-) Arten erarbeitet. Diese faunistische Untersuchung liegt bereits auch für den westlichen Teil vor.

Innerhalb des 3. Änderungsbereichs wurden zwei Reviere der Feldlerche festgestellt, die sich auf den westlichen und östlichen Bereich verteilen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Soll (Kleingewässer), welches bei den faunistischen Untersuchungen mitbetrachtet wurde. Festgestellt werden konnte ein Einzelnachweis des Teichmolches. Im übrigen Untersuchungsgebiet gelangen dagegen keine Nachweise von Amphibien. Im Frühjahr (Hauptwanderungszeit) konnten im 100 m-Umfeld keine Wanderungsbewegungen festgestellt werden.

Auswirkungen der FNP-Änderung:

Negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind für Tierarten nicht zu erwarten, da es sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von Ackerrandstreifen um einen faunistisch verarmten Bereich handelt.

Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene (u.a. Bebauungsplan Nr. 32) können Grünfestsetzungen wie z.B. eine Mindestbegrünung und verschiedene Pflanzmaßnahmen vorgesehen werden, die einen Durchgrünungsgrad ermöglichen bzw. neue Ansiedlungsmöglichkeiten für die Fauna schaffen. Für die Feldlerchen sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (Extensivierung einer östlich gelegenen Landwirtschaftsfläche).

Der Erhalt des Kleingewässers (Soll) wird auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Intensive Wanderungen konnten nicht beobachtet werden und sind auf Grund der Zerschneidungswirkung der Bundesstraße und der Ortslage auch nicht zu erwarten. Erhebliche Konflikte sind entsprechend auszuschließen. Während der Bauphase könnten Konflikte durch einen Amphibienschutzzaun vermieden werden.

Teilbereich Ost - Tankstelle: Auf dieser Teilfläche sind wesentliche negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten, da es sich hier um eine Anpassung an bereits realisierte Strukturen handelt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt in Habitats eingegriffen werden - wie z. B. Hecken, Bäume, Wiesenfläche - sind die Auswirkungen auf der nachgelagerten Planungsebene zu beurteilen.

¹ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009)

Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 wurde im Oktober 2024 eine Biotopkartierung durchgeführt, die auch auf den westlichen Teil ausgeweitet wurde.

Bei dem gesamten Änderungsbereich handelt es sich um eine Ackerfläche.

Entlang der Bundesstraße erstreckt sich eine Allee. Alleen stehen gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) unter Schutz.

Entlang der westlichen Änderungsbereichsgrenze ist im aktuell rechtskräftigen FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dargestellt.

Bei dem innerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Soll, handelt es sich um ein Kleingewässer, dass als geschütztes Biotop einzustufen ist (nach § 20 NatSchAG M-V (in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG)).

Auswirkungen der FNP-Änderung

Es wird die Darstellung von Sonderbaufläche bzw. gewerblicher Baufläche angestrebt. Damit wird die vollständige Überplanung der Ackerfläche vorbereitet. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope sind dennoch nicht zu erwarten, da sich aufgrund der ackerbaulichen Tätigkeit keine wertgebende Pflanzenschicht dauerhaft etabliert hat. Grünfestsetzungen auf der Bebauungsplan-ebene können im Plangebiet eine Durchgrünung sichern. Außerdem könnte über Flächen zum Anpflanzen eine Neubegrünung ermöglicht werden.

Die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün im westlichen Geltungsbereich wird übernommen, muss jedoch im Verlauf des Verfahrens überprüft und ggf. angepasst werden.

Teilbereich Ost - Tankstelle: Eingriffe in die Biotopstruktur sind derzeit aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen in das Schutzgut sind nur bei einer erheblichen Umgestaltung zu erwarten. Dies würde eine erneute Bewertung in einer nachgelagerten Planungsebene bedeuten. Im Bebauungsplan Nr. 23 wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, u. a. Wiesenaussaat oder Baumpflanzungen. Bei der Pflanzenverwendung sollen einheimische Sträucher, teilweise auch Vogelnährgehölze verwendet werden. Mit einer extensiven Pflege soll sich ein Lebensraum für verschiedene Insektenarten entwickeln.

Auswirkungen auf die Allee, das geschützte Biotop und die Baumreihe werden in Abschnitt „Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht“ beschrieben.

Boden / Fläche

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 15 ha ein. Davon entfallen ca. 6 ha auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 bzw. die Darstellung eines Sondergebiets Baumarkt, ca. 2 ha auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 Tankstelle und ca. 7 ha auf die weiteren gewerblichen Entwicklungsflächen.

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.

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 Nutzfläche zählen durch eine intensive Bewirtschaftung, dem häufigen Maschineneinsatz und den Einträgen von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu den weniger schutzwürdigen Böden.

Eine Abfrage im Geoportal MV bezüglich der Bodenschätzung (Bewertung der Ertragsfähigkeit) zeigt Boden- und Ackerzahlen zwischen ≥ 50 . Mit der 3. FNP-Änderung werden ca. 6,1 ha Flächen mit Bodenpunkten ≥ 50 überplant, davon knapp 3,1 ha Fläche, die gemäß der Bodenschätzung mit genau 50 Bodenpunkten und ca. 3 ha, die mit 54 Bodenpunkten ausgewiesen sind. Die übrigen ca. 8,9 ha sind mit niedrigeren Bodenpunkten bewertet oder werden bereits baulich genutzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Kenntnisstand keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Das Maß der künftigen baulichen Nutzung führt gegenüber den Darstellungen des rechtsgültigen FNP zu einer erstmaligen Überplanung der derzeit vollständig unversiegelten Ackerfläche. Diese Neuversiegelung wird zu negativen Auswirkungen (v. a. Bodenfunktionsverlusten) führen. Auf Grundlage der folgenden Bebauungsplanung wird auf Flächen, die bisher als planungsrechtlicher Außenbereich eingestuft waren, eine Bebauung und somit Versiegelung ermöglicht. Damit ergibt sich ein kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Kompensationsbedarf soll durch Maßnahmen im Plangebiet, sowie auf externen Maßnahmenflächen gemäß den Vorgaben der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) gedeckt werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Flächen mit Bodenwertzahlen ≥ 50 überplant werden. Dennoch ist eine bauliche Entwicklung dieser Flächen sinnvoll, da es sich hier um einen Standort handelt, der sehr gute Voraussetzungen dafür mit sich bringt. Zur Vervollständigung des Siedlungsbandes an der B105 soll die Lücke zwischen Ostseepark und Tankstelle geschlossen werden. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der B105 ist der einzige Standort in der Gemeinde, der für ein größeres Gewerbegebiet in Frage kommt – Alternativen sind nicht vorhanden. Die direkte Anbindung an die B105 mit Anschluss an die B103 und die BAB 20 bietet Unternehmen optimale Voraussetzungen für Anlieferung und Warenauslieferung.

Teilbereich Ost - Tankstelle: Da es mit der FNP-Änderung zu keiner Veränderung der Realnutzung kommt, wird mit dem Änderungsbestreben kein kompensationspflichtiger Eingriff ausgelöst. Für den mit der Realisierung der Tankstelle hervorgerufenen Eingriff wurden im Bebauungsplanverfahren Nr. 23 verschiedene Maßnahmen festgelegt wie Neuanlage naturnaher Wiesen mit und ohne Kombination aus Gehölzgruppen sowie Anpflanzung von Bäumen als Baumreihe und Einzelbäume. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet realisiert worden. Sollte es zu einer Umgestaltung auf dem Gelände kommen, wäre die Eingriffssituation in nachgelagerten Planungsebenen neu zu beurteilen.

Wasser

Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch liegt er innerhalb von Überflutungsflächen.

Der Grundwasserflurabstand ist mit > 10 m vergleichsweise hoch. Dies und die mächtigen bindigen Deckschichten entfalten eine natürliche Schutzwirkung für das Grundwasser. Die Grundwasserneubildung von ca. 57 mm/a ist als mäßig bis niedrig einzustufen.

Im Rahmen der Bewirtschaftungspläne zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (zuletzt Bewirtschaftungsplan 2022–2027 für die FGE Warnow/Peene) wurde der Zustand des Grundwassers bewertet. Sein mengenmäßiger Zustand wurde als gut angesetzt. Der Grundwasserkörper 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.

Entsprechend der Darstellung zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie befindet sich der Änderungsbereich sowohl außerhalb von Überflutungsflächen geringer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Extrem-Ereignis HQ 200 / HW 200 mit Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen) und Hochwässer mittlerer (100-jährliches Extrem-Ereignis) als auch hoher Wahrscheinlichkeit (10-30-jähriges Extrem-Ereignis).

Auswirkungen der FNP-Änderung

Von den dargestellten künftigen Nutzungsarten gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen potenziellen Risiken für das Grundwasser aus, auch weil es sich bei dem bindigen Boden und dem hohen Grundwasserflurabstand um geschütztes Grundwasser handelt. Im Rahmen der FNP-Änderung wird zukünftig eine Überplanung bzw. Versiegelung ermöglicht. Dies führt aufgrund eines erhöhten Versiegelungsanteils zu negativen Auswirkungen durch eine Reduzierung von Grundwasserneubildung. Diesem wird mit einer möglichst weitgehenden Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich begegnet. Zum jetzigen Planungsstand liegen noch keine Erkenntnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser in allen Teilflächen vor, die Möglichkeiten der Versickerung werden auf Bebauungsplanebene geprüft. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ wird eine Versickerung vor Ort ermöglicht.

Mit Aufgabe der Landwirtschaft entfällt der diffuse Eintrag insbesondere von Nitrat. Dies hätte einen positiven Einfluss auf den chemischen Zustand des Grundwassers (WRRL).

Teilbereich Ost - Tankstelle: Von der FNP-Änderung gehen keine Eingriffe auf das Schutzgut Wasser aus. Bezüglich einer betriebsbedingten Verschmutzung des Grundwassers wurde im Bebauungsverfahren auf die entsprechenden gesetzlichen Regelungen und den neusten Stand der Technik verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Grundwassergefährdung als gering zu beurteilen ist, zudem sich das Grundwasser in tieferen Lagen befindet und aufgrund der dicht gelagerten überdeckenden Bodenschichten gegenüber eindringen Schadstoffen geschützt ist.

Klima / Luft

Makroklimatisch zählt der Änderungsbereich zum Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens.

Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief. Große Temperaturschwankungen weisen unbedeckte bzw. nur mit niedriger Vegetation bedeckte Böden auf. Obwohl unbebaut, handelt es sich bei dem Änderungsbereich eher um einen klimatisch untergeordneten Ausgleichsraum. Da es sich um überwiegend trockenere Bereiche handelt, geht von ihnen kein wesentlicher Kaltluftstrom aus.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich durch den Kfz-Verkehr insbesondere durch die Nähe zur Bundesstraße. Lufthygienische Belastungen durch Grenzüberschreitungen lassen sich jedoch nicht erkennen.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Es wird der Bau von verschiedenen Gebäudestrukturen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Dadurch kommt es zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse z. B. aufgrund von großflächiger Versiegelung und Aufheizung. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen auf die angrenzenden Gebiete, werden allerdings nicht erwartet. Auch die Zunahme von Verkehr wird nicht in dem Maße steigen, dass erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes aufgrund des Versiegelungsgrades können auf Ebene der Bebauungsplanung durch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Mindestbegrünung, Flächen für Anpflanzungen) auf ein geringes Maß reduziert werden, so dass aktuell

keine erheblichen Auswirkungen auf makro- und mikroklimatischer Ebene zu erwartet sind.

Teilbereich Ost - Tankstelle: Mit der durch die FNP-Änderung angestrebten Darstellung sind keine klimatisch relevanten Veränderungen verbunden. Bei Neugestaltungsabsichten sind klimatische Aspekte hinsichtlich Baustruktur und Baukörperstellung sowie eine anteilige naturhaushaltswirksame Begrünung zu berücksichtigen.

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie erstreckt sich über den Änderungsbereich hinaus auch in südliche Richtung. Die wenig gegliederte Offenlandschaft lässt weite Sichtbezüge zu. Landschaftsbildprägend ist die Allee entlang der Bundesstraße.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Mit der Änderung wird eine Bebaubarkeit ermöglicht. Mit einer Neuorientierung der städtebaulichen Situation erfolgt eine grundlegende Veränderung. Dies stellt eine deutliche Beeinflussung des Landschaftsbildes dar. Die wesentlichen landschaftsbildprägenden Elemente wie die Bäume der Allee bleiben erhalten. Zudem können verschiedene Grünfestsetzungen in Bebauungsplänen, wie eine Mindestbegrünung mit Bäumen oder Gehölzneupflanzungen, die Eingrünung der zukünftig bebauten Flächen sichern.

Im westlichen Änderungsbereich ist eine Schutzgrünfläche dargestellt. Diese wird in die Änderung übernommen.

Teilbereich Ost - Tankstelle: Das Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der geplanten FNP-Änderung nicht ändern. Die Bestandssituation bleibt erhalten. Mit dem Bebauungsplan wurde eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung entlang der Grenzen zur offenen Landschaft festgesetzt. Diese Abpflanzung mindert die Wirkung der Bauwerke. Diese Pflanzungen sind zu erhalten. Sollten Umgestaltungsmaßnahmen anstehen, wäre diese Beauftragung weiterhin zu berücksichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Erheblich negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter gehen von der Änderung nicht aus.

Mensch

Im Änderungsbereich selbst findet weder eine Wohn- noch eine Erholungsnutzung statt. Auch die direkte Umgebung ist nicht von Wohnen, sondern durch gewerbliche Nutzung geprägt.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Der wesentliche Inhalt der 3. FNP-Änderung ist die Darstellung von Sondergebiet bzw. gewerblichen Bauflächen. Damit kann der notwendige Bedarf in diesem Segment bereitgestellt werden. Mit der Neubebauung wird eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrs- evtl. auch durch Anlagenlärm einhergehen. Mögliche Beeinträchtigungen aufgrund der neu eintretenden verkehrlichen Situation wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ gutachterlich untersucht. Dabei wurden auch die zukünftigen im FNP dargestellten Entwicklungsoptionen mit untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die zu

erwartenden Mehrverkehre zu keiner Verschlechterung der verkehrlichen Abläufe führt und keine Maßnahmen ergriffen werden müssen

Des Weiteren hat eine schalltechnische Untersuchung ergeben, dass sowohl gewerbliche Geräuschimmissionen als auch verkehrsbedingte Lärmauswirkungen zu keinen relevanten Überschreitungen führen. Textliche Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Teilbereich Ost - Tankstelle: *Da es mit der vorgesehenen Darstellung zu keiner konkreten Änderung der Realsituation kommt, gehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut damit einher.*

Sonstiges (BlmSchG Anlagen): Rund 1,7 km südlich vom Änderungsbereich befinden sich zwei Windenergieanlagen (Prototypen). Da es sich dabei um nach BlmSchG genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches.

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).

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich in südlicher Richtung eine Feuchtgebietssenke. Dabei handelt es sich um ein „Soll“ (kleine, oft kreisrunde, mit Wasser gefüllte Bodensenke), welches nach § 20 NatSchAG M-V (in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG) geschützt ist.

Bei der Baumreihe an der B 105 handelt es sich um eine Allee, die gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) gesetzlich geschützt ist. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Auswirkungen der FNP-Änderung

Mit der geplanten FNP-Änderung werden auf Landwirtschaftsflächen Sondergebiete und gewerbliche Bauflächen sowie entlang der westlichen Änderungsbereichsgrenze Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dargestellt.

Eine direkte Betroffenheit von Schutzgebieten (LSG) geht damit nicht einher, da diese sich in einem größeren Abstand befinden. Der Baumbestand entlang der Bundesstraße ist von der Änderung des FNP nicht betroffen. Der Abstand zur Baumreihe durch eine zukünftige Bebauung sollte so gestaltet werden, dass eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) unwahrscheinlich wird. Dies muss aber im Einzelfall auf nachfolgenden Planungsebenen konkret geprüft werden.

Das geschützte Biotop der Feuchtgebietssenke ist nicht betroffen. Es ist vorgesehen in der nachgelagerten Planungsebene seinen Schutzstatus zu berücksichtigen und das Soll zu integrieren.

Teilbereich Ost - Tankstelle: *Auswirkungen auf Schutzgebiete, schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Bäume / Allee gehen von der Änderung nicht aus.*

9.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan-Änderung für eine Neuentwicklung von Gewerbe vorgesehen. Würde die Planung nicht umgesetzt, könnten die Potenziale für die gewerblichen Ansiedlungsbemühungen nicht ausgeschöpft werden.

Ein Eingriff in die Bestandsvegetation wäre dann nicht notwendig, die Landwirtschaftsfläche bliebe voraussichtlich erhalten. Vorhaben wären im Änderungsbereich derzeit gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Die Realnutzung auf der nordöstlichen Teilfläche (Tankstelle) würde voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben. Künftige Vorhaben wären dort gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

9.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen erfolgen auf der Grundlage der Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 und des östlich davon befindlichen Bereichs Richtung Einkaufszentrum Ostsee Park.

Demnach ist die Ackerfläche Fortpflanzungsstätte und Lebensraum der auf den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands als gefährdet eingestuften Feldlerche mit zwei Revieren. Mit Überplanung der Reviere wird ein externer Ausgleich notwendig, welcher die Extensivierung einer östlich angrenzenden Ackerfläche beinhaltet.

Im Soll im südwestlichen Änderungsbereich wurde ein Teichmolch kartiert. Der Erhalt des Kleingewässers inklusive des umgebenden Baumbestands kann in nachfolgenden Planverfahren gesichert werden. Intensive Wanderungen vom und zum Gewässer konnten nicht beobachtet werden und sind auf Grund der Zerschneidungswirkung der Bundesstraße und der Ortslage auch nicht zu erwarten. Erhebliche Konflikte sind entsprechend nicht zu erwarten. Während der Bauphase können Konflikte durch einen Amphibienschutzzaun vermieden werden.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der 3. FNP-Änderung bei Sicherung ggf. erforderlicher Maßnahmen in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren unüberwindbare Vollzugshindernisse entgegenstünden.

Eingriffe in die Bestandssituation der Tankstelle gehen nicht von der FNP-Änderung aus. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand wird nicht ausgelöst.

9.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Da für den östlichen Teilbereich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt, werden voraussichtlich erforderliche Maßnahmen auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und festgesetzt oder anderweitig gesichert. Im Folgenden werden denkbare Maßnahmen, wie sie auf der Bebauungsplanebene üblicherweise festgesetzt werden können, beispielhaft wiedergegeben.

Vermeidung / Verringerung:

- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Aktivierung einer verkehrstechnisch erschlossenen Fläche,
- Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß,
- Minimierung von Versiegelungen, z. B. durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge,
- Sicherstellung einer Mindestbegrünung (multifunktional),
- Sicherstellung von Fläche zum Anpflanzen für Sträucher
- Ansaatflächen parallel zur Bundesstraße
- Flächen zum Anpflanzen mit einer Kombination aus Baum-Strauchgruppen und Langgraswiesen
- Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien zum Lärmschutz,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ausgleich / Ersatz:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen,
- Festsetzung zur Ansaat
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- externe Maßnahmenfläche zur Kompensation von Versiegelung (Extensivierung einer nah gelegenen Landwirtschaftsfläche, multifunktional anrechenbar mit Feldlerchenmaßnahme)
- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Für den westlichen Teilbereich ist die Bebauungsplanung noch nicht in Bearbeitung. Es kann jedoch angenommen werden, dass auch hier grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich zum Einsatz kommen. Sollte sich bei der Eingriffsbilanzierung herausstellen, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist, besteht auch hier die Möglichkeit Kompensationsmaßnahmen extern durchzuführen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen festgesetzt, die als Ausgleich für den Eingriff angerechnet wurden. Es wurden u.a. die Ansaat von Wiesen und Baumpflanzungen fest- und umgesetzt.

9.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Lambrechtshagen sind keine Flächen vorhanden, die im Rahmen von Nachverdichtung oder Innenentwicklung für die angestrebte, flächenintensive Entwicklung in Betracht gezogen werden könnten. Flächen mit vergleichbar guten verkehrlichen und infrastrukturellen Standortbedingungen sind im Gemeindegebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Im Sinne einer Minimierung von Konflikten und einer zeitnahen Umsetzbarkeit stellt die Änderungsfläche ein geeignetes Standortpotenzial für gewerbliche Baufläche bzw. die Ansiedlungsbestrebungen dar. Sie ist eine Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen in der direkten Umgebung.

Die angestrebte FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ stellt eine Anpassung an die reale bzw. planungsrechtlich verbindliche Situation dar.

9.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Bebauungspläne mit Umweltberichten und sonstigen Fachbeiträgen, soweit vorliegend,
- Datenrecherche im Onlineportal M-V,
- Ortsbegehungen (im Rahmen der Bebauungsplanverfahren).
- Trotz der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) sind teilweise detaillierte Angaben zu anlagen- und betriebsbedingten Merkmalen von Vorhaben bereits möglich, da die verbindliche Bauleitplanung teilweise parallel erfolgt.

9.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Monitoring-Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden. Die Darstellung als Bauflächen bzw. Baugebiete im FNP allein bedingt keine derartigen Maßnahmen.

9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Lambrechtshagen hat die Darstellungen von Sondergebieten, Grünflächen sowie von Flächen für weitere gewerblich geprägte Bebauung zum Ziel.

Das Änderungsverfahren erfolgt zum Teil im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“, so dass hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrads auf die in diesen Verfahren zu ermittelnden Umweltbelange zurückgegriffen wurde.

Die Gemeinde Lambrechtshagen (Ortsteil Sievershagen) plant, eine rund 15 Hektar große Ackerfläche südlich der Bundesstraße B 105 zwischen dem Einkaufszentrum Ostseepark und der Tankstelle als Bauland zu entwickeln. Konkret soll dort ein Baumarkt (ca. 6 ha Sonderbaufläche) sowie weitere gewerbliche Flächen (ca. 7 ha Gewerbegebiete) entstehen. Zusätzlich wird die bestehende Darstellung für Tankstelle und Kfz-Betrieb (ca. 2 ha ebenfalls Sondergebiet) an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Die beabsichtigte 3. Änderung des FNP wird zum Teil im Parallelverfahren mit der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen, so dass hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrads auf die in diesen Verfahren zu ermittelnden Umweltbelange zurückgegriffen wird.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wird zur Ermittlung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter bezieht sich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans in Bezug auf den Bestand.

Tiere: Das Gebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und daher faunistisch wenig artenreich. Es wurden zwei Reviere der Feldlerche festgestellt, einer in

Deutschland gefährdeten Vogelart. Diese werden durch externe Maßnahmen (Extensivierung einer Landwirtschaftsfläche) ausgeglichen werden. In einer kleinen Bodensenke (einem „Soll“) wurde ein einzelner Teichmolch nachgewiesen. Wanderbewegungen von Amphibien sind auch aufgrund der trennenden Wirkung der B 105 nicht festgestellt worden. Während der Bauphase kann ein Amphibienschutzzaun vorübergehende Beeinträchtigungen vermeiden.

Pflanzen und Biotope: Die Fläche besteht fast vollständig aus Ackerland ohne besonders schutzwürdige floristische Ausstattung. Die Allee entlang der Bundesstraße steht unter gesetzlichem Schutz und soll erhalten bleiben. Bei dem kleinen Feuchtbiotop (Soll) handelt es sich um ein geschütztes Biotop und soll in der späteren Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Grünflächen und Bepflanzungen können in den nachfolgenden Bebauungsplänen verbindlich festgesetzt werden.

Boden: Der Boden im Änderungsbereich zeigt eine gute Qualität für die Landwirtschaft. Dennoch ist eine bauliche Entwicklung sinnvoll, da diese Flächen der einzige geeignete Standort für ein größeres Gewerbegebiet in Lambrechtshagen sind. Sie schließt die Lücke im Siedlungsband zwischen Ostseepark und Tankstelle und bietet Unternehmen optimale Voraussetzungen durch ihre direkte Anbindung an B105, B103 und BAB 20.

Die Überplanung führt zu einer Neuversiegelung bisher unbebauter Ackerfläche. Dies bedeutet einen Verlust an Bodenfunktionen (z. B. Wasseraufnahme, Filterwirkung) und ist ausgleichspflichtig. Der Ausgleich soll teils innerhalb des Plangebiets, teils auf externen Flächen erfolgen.

Wasser: Es gibt keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Grundwasser liegt tief (mehr als 10 m) und ist durch überlagernde Bodenschichten gut geschützt. Das Gebiet liegt nicht in einem Hochwassergebiet. Durch die Versiegelung kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden; eine Versickerung von Regenwasser vor Ort wird angestrebt bzw. im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Baumarkt“ sichergestellt.

Klima und Luft: Die Ackerfläche hat klimatisch nur eine untergeordnete Bedeutung. Durch Bebauung und Versiegelung entstehen kleinere lokale Aufheizungseffekte. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima über das Plangebiet hinaus sind jedoch nicht zu erwarten. Grünordnerische Maßnahmen (z. B. Mindestbegrünung, Flächen für Anpflanzungen) können die Auswirkungen weiter reduzieren.

Landschaftsbild: Die offene Ackerlandschaft wird sich durch die geplante Bebauung grundlegend verändern. Die landschaftsprägenden Alleeebäume entlang der B 105 bleiben jedoch erhalten. Durch Grün- und Eingrünungsmaßnahmen kann der Übergang zur Umgebung gestalterisch abgemildert werden.

Schutzgebiete: Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet. In der Nähe liegen zwei Landschaftsschutzgebiete (Vorweden und Vorwedener Wiesen), die von der Planung nicht direkt betroffen sind. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Feuchtgebietssenkung ein sogenanntes „Soll“, welches nach § 20 NatSchAG M-V (in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG) geschützt ist und erhalten bleibt. Die Baumreihe an der B 105 stellt eine nach § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) gesetzlich geschützt Allee dar. Diese wird durch die FNP-Änderung nicht beeinträchtigt und wird auf Bebauungsplanenebene in die Planungen integriert.

Menschen: Im Plangebiet findet weder Wohn- noch Erholungsnutzung statt. Mit der Bebauung ist eine Zunahme von Verkehrs- und Anlagenlärm verbunden. Verkehrs- und schallschutztechnische Gutachten auf der Ebenen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Baumarkt“ konnten feststellen, dass es zu keinen gravierenden Auswirkungen kommt und weder textliche Festsetzungen noch weiterführende Maßnahmen erforderlich sind.

Kulturgüter: Es sind keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Erhebliche negative Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Die geplante Umwidmung der Ackerfläche in Gewerbeland ist mit umweltlichen Beeinträchtigungen verbunden vor allem durch Bodenversiegelung, Verlust von Feldlerchen-Lebensraum und Veränderung des Landschaftsbildes.

Da die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt, werden im Rahmen dieses Planungsverfahrens erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird berücksichtigt, indem durch Aktivierung einer bereits verkehrstechnisch weitgehend erschlossenen Fläche die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden wird. Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß, Minimierung von Versiegelungen, z. B. durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge und die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet sind weitere Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen. Auch diverse Grünfestsetzungen zu Baumpflanzungen tragen zu einer Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Bezüglich des Schutzgutes Boden verbleibt abzüglich der intern anrechenbaren Maßnahmen eine naturschutzrechtlich auszugleichende Neuversiegelung, die extern ausgeglichen werden muss. Ebenfalls extern auszugleichen sind die Feldlerchenreviere. Diesbezüglich wird eine östlich direkt im Umgriff gelegenen Landwirtschaftsfläche extensiviert und multifunktional angerechnet.

Bei den weiteren anstehende Bebauungsplanverfahren zur vollständigen Entwicklung des Gebietes werden ebenfalls Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Grünfestsetzung ermöglicht. Auch hier wird es eine Bilanzierung für die Feststellung des Kompensationsbedarfe geben.

10. Rechtsgrundlagen

Der 3. FNP-Änderung 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- 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)