

Veröffentlichungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Veröffentlichungsfrist vom 14.08.2026 bis zum 14.09.2026)

im Internet veröffentlicht vom 14.08.2026 bis

öffentlich ausgelegt vom 14.08.2026 bis

Amt Warnow-West, den

Stempel

Unterschrift

Lambrechtshagen

**Gemeinde des Amtes Warnow-West
Landkreis Rostock/ Land Mecklenburg-Vorpommern**

Bebauungsplan Nr. 32 Baumarkt

Unterlagen zur Veröffentlichung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden zum o.g. Vorhaben bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf sowohl im Internet veröffentlicht als auch öffentlich ausgelegt.

lfd. Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange/ Umweltverbände	Stellungnahme vom
1	Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde	08.12.2025
2	Landkreis Rostock, Untere Wasserbehörde	14.11.2025
3	Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde	25.11.2025
4	Landkreis Rostock, Amt für Brand- und Katastrophenschutz	20.11.2025
5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	02.12.2025
6	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	03.03.2025
7	WWAV/ Nordwasser GmbH	08.12.2025

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 08.12.2025
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-547

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 064-064n-BPv03200-E251010
Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 Baumarkt
Vorhabensträger: Gemeinde Lambrechtshagen

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird zum o.g. Vorentwurf wie folgt vorgetragen:

1. Es wird dringend empfohlen, die Erschließungsstraße in westliche Richtung, in Überlappung mit dem Bebauungsplan Nr. 1, soweit nach Norden zu verschieben, dass das gesetzlich geschützte Biotop und Kleingewässer den Anschluss zur freien Landschaft behält und damit nicht verinselt wird. So dies nicht als erforderlich erachtet wird, sind Rücksprachen mit der unteren Naturschutzbehörde zur Sicherung der Funktion während der Bauausführung und der anschließenden Nutzung des Gewerbegebietes notwendig. Es wird auch auf die Berücksichtigung im Umweltbericht gebeten.
2. Artenschutz
 - Beleuchtung:
 - o Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K **sollten nicht eingesetzt werden.**
 - o Es sind voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizen.
 - o Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.
 - o Die Leuchtdauer, Lichtlenkung sowie die Lichtintensität sind insektenfreundlich anzupassen.
 - Es wird Rücksprache zu einer Alternative hinsichtlich der Maßnahme für die Feldlerche gebeten. Hierzu wird auf LANUV 2019, Feldlerche (*Alaunda arvensis* (Linnaeus, 1758)) und StMUV 2023, Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) verwiesen.
 - Es wird um Übersendung der Uhrzeiten der Begehungen und Erhebungen gebeten.
 - Die Minderungs- und Meidungsmaßnahmen sind zu sichern. Ich verweise auf den Punkt 6.
 - Es wird auf den Korrekturbedarf AFB S.18 verwiesen und um Bestätigung gebeten, dass die getroffenen Aussagen und Ergebnisse sich eindeutig auf den hier gegenständlichen Untersuchungsraum beziehen.
3. Bei der Überplanung mit den angrenzenden Bebauungsplänen sind die entstehenden Defizite in die aktuelle Bilanzierung aufzunehmen, indem das Zielbiotop der überplanten Flächen als Eingriffsbiotop und damit Ausgangswert gewertet wird.
4. In der Eingriffsbilanzierung fehlt die mittelbare Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope. Eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz wird nicht in Aussicht gestellt. Insoweit verweise ich auch auf den Punkt zu 1.
5. Hinsichtlich der Anrechnung von Maßnahmen im Geltungsbereich wird auf die Maßgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung unter dem Zielbereich 6 hingewiesen.
 - Die Maßnahmen sind danach auszuwählen und die entsprechenden Anforderungen zur Anerkennung abzu prüfen und in die Festsetzungen aufzunehmen.
 - Die Kompensationsmaßnahmen, die nicht dem Zielbiotop Siedlungsbereich zugeordnet sind, müssen die Störquellen berücksichtigen und berechnen. (hier: Maßnahme 2.31, Fläche B und C)
 - Die Fläche C, Kombination aus Mähwiese und Gehölzpflanzung, wird in der geplanten Form nicht anerkannt. Es fehlen die Störquellen und die Abgrenzbarkeit. Es wird die Maßnahme einer parkartigen Anlage (Maßnahme 6.11) empfohlen.

- Diese Maßnahmen sind auch als solche in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen (bspw. §§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25a, 1a BauGB).
- 6. Der Gemeinde wird empfohlen, die Belange und Maßnahmen für den Artenschutz und für die Kompensation nebst dauerhafter Sicherung und Unterhaltung im städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- 7. Es wird darauf hingewiesen, dass die straßenbegleitende Baumreihe/Allee entlang der B105 eine Ausgleichspflanzung ist. Daraus folgt, dass Beeinträchtigungen und sonstige schädigende Handlungen nicht nur ein Verbot nach dem gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 19 Abs.1 NatSchAG M-V darstellen, sondern auch die Kompensationsmaßnahme eines Dritten beeinträchtigt und damit ein zusätzliches Kompensationserfordernis erzeugt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 14.11.2025
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-547

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 064-064n-BPv03200-E251010
Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 Baumarkt
Vorhabensträger: Gemeinde Lambrechtshagen

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

1. Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV).
2. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
3. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
4. Bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlage ist ein Eindringen wassergefährdender Stoffe ins Erdreich und ins Grundwasser auszuschließen.
5. Das anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen gemäß DWA-A 138-1 auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu ist zeitgleich mit dem Bauantrag ein separater Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Rostock zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kunkel

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 25.11.2025
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-547

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 064-064n-BPv03200-E251010
Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 Baumarkt
Vorentwurf / Stand: 10.10.2025
Vorhabensträger: Gemeinde Lambrechtshagen

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes nicht abschließend auseinandergesetzt, daher gibt es **Einwände** zum B-Plan-Entwurf. Sie hat wertvolle Böden und solche mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit für eine bauliche Nutzung überplant. Die im B-Plan-Gebiet betroffenen Böden haben eine Bodenwertzahl von ≤ 54 , zählen also zu den wertvollen Böden im Land und besitzen eine erhöhte Schutzwürdigkeit. Diese Böden sind als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Lt. LEP gilt das auch von der Ministerpräsidentenkonferenz bestätigte sog. 30-ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie insgesamt und besonders für die besten Böden. Qualitativ gute Böden sind eine endliche Ressource und nicht vermehrbar. Die Problematik der Maßnahmen zur Sicherung bedeutsamer Böden (LEP 2016 / Nr. 4.5 (2)) wurde nicht dargestellt. Der Entzug von Flächen schadet unwiederbringlich den wirtschaftlichen Grundlagen der Landwirtschaftsbetriebe. Mit der vorgelegten Planung werden wertvolle Böden entzogen. Die Einschätzung der Gemeinde, dass der anstehende Boden einer mittleren Qualität entspricht, ist sachlich falsch. Böden mit der höchsten BWZ 100 gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nicht. Diese hohen BWZ sind auf Lößböden in der Magdeburger und Hildesheimer Börde beschränkt. Böden mit der hier vorliegenden BWZ von ≤ 54 sind in Mecklenburg-Vorpommern hochqualitative Böden.

Mit der Nutzung des B-Plans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch **bodenfunktionsbezogene** Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und –pfaden,
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen,
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden,
- Prüfung von Planungsalternativen,
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen),
- Maßnahmen zu Überwachung

Die landwirtschaftliche Vornutzung einschl. einer Flächendränierung gilt nicht als anthropogene Vorbelastung.

Hinweise:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet und alle Baumaßnahmen > 3.000 m² ein Bodenschutzkonzept (BSK) und die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gefordert werden wird.

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Der Landrat
 Amt für Brand- und Katastrophenschutz



Landkreis Rostock – Am Wall 3-5 - 18273 Güstrow

Landkreis Rostock
 Amt für Kreisentwicklung
 Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung
 August-Bebel-Straße 3
 18209 Bad Doberan

Vorhaben: B-Plan Nr. 32 "Baumarkt"
 Gemeinde: Lambrechtshagen

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN

Außenstelle FTZ Beselin
 Am Weidenbruch 10
 18196 Beselin

Ihr Zeichen
 064-064n-BPv03200-E251010
 Unser Zeichen

Stephan Singer
 Telefon: 03843 755-37104
 Telefax: 03843 755-37805
 E-Mail: Stephan.Singer@lkros.de
 Zimmer: FTZ-01.027

Datum: 20.11.2025

Beteiligung zur Aufstellung des B-Plan Nr. 32 der Gemeinde Lambrechtshagen

Sehr geehrte Damen und Herren,
 zum oben eingereichten B-Plan erhalten Sie aus der Sicht des
 Amtes für Brand- und Katastrophenschutz die fachliche
 Zustimmung unter Einhaltung der folgenden Punkte:

- Der Löschwasserbedarf wird auf 96 m³/h über 2 Stunden festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten.
- Sind die Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend DIN 14090 vorzusehen.

Mit freundlichem Gruß
 Im Auftrag

Stephan Singer | SB abwehrender Brandschutz

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
 Am Wall 3-5
 18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
 August-Bebel-Straße 3
 18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
 Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
 Ostseesparkasse Rostock
 IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
 BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
 Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr
 Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr
 und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
 INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
LBZ Rostock Haus 1, Blücherstr. 1, 18055 Rostock

Amt Warnow-West
Der Amtsvorsteher
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

bearbeitet von: Susann Puls
Telefon: 0385 588-67122
E-Mail: Susann.Puls@stalumm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: StALU MM – 12c-108/25
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Rostock, 02.12.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Baumarkt" der Gemeinde
Lambrechtshagen – Vorentwurf**

Ihr Schreiben vom 04.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken, jedoch bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

Landwirtschaftliche Nutzflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, sie sind Grundlage für die Erhaltung von Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor bis hin zur Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Die begrenzte Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen (Vorhabenfläche weist Bodenwertzahlen zwischen 49 und 54 auf, welche für M/V äußerst hochwertig einzustufen sind!!!!) bei gleichzeitig stetigen und allgemein hohen Flächenverlusten für verschiedenste andere Nutzungen nehmen zunehmend an Bedeutung.

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Post- und Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
Landesbehördenzentrum Haus 1, Blücherstr. 1, 18055 Rostock

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm

Erreichbar mit den Straßenbahnlinien 2, 3, 5 und 6 sowie der Buslinie F2 bis Haltestelle Paulstraße – Behindertenparkplatz vorhanden

- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine besonderen Anforderungen gestellt

Wasserwirtschaft

Es liegt weder eine direkte Betroffenheit eines berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörpers noch eines sonstigen Fließgewässers vor. Über die Niederschlagsentwässerung ist größtenteils der berichtspflichtige Wasserkörper NMKZ-1400 der Rotbäk betroffen, der > 1,2 km vom Vorhabengebiet entfernt fließt. Geringfügig ist über den Schutower Abzugsgraben indirekt auch der Küstenwasserkörper WP_05 der Unterwarnow berührt. Der Geltungsbereich befindet sich über dem Grundwasserkörper WP_WA_9_16 (Warnow), der GW-Flurabstand beträgt > 10 m mit einem hohen Geschütztheitsgrad des Grundwassers (Mächtigkeit bindiger Deckschichten > 10 m bei einem bedeckten Grundwasserleiter). Die Grundwasserneubildung beträgt im Geltungsbereich des B-Plans ca. 57 mm/a und ist damit als mäßig bis niedrig einzuschätzen.

Die ggf. durch die Versiegelung eintretenden negativen Folgen auf die Grundwasserneubildung werden bereits im Umweltbericht zur Planbegründung thematisiert. Um dem entgegenzuwirken, wird grundsätzlich eine Versickerung von Niederschlägen vor Ort angestrebt, was aus WRRL-Sicht zu befürworten ist. Dies ist – insbesondere auch im Hinblick auf die großflächige Versiegelung – in den folgenden Planungsschritten zwingend zu untersuchen, es müssen Aussagen hinsichtlich zu erwartender Grundwasserbeschaffenheit und -menge erfolgen. Darüber hinaus sind der Planbegründung keine konkreten Angaben zur geplanten Abwasserentsorgung/-behandlung zu entnehmen, auch hierzu sind zwingend Aussagen zu treffen. Erst anschließend ist eine Beurteilung des Planvorhabens aus WRRL-Sicht möglich.

Als Maßnahme hinsichtlich des § 27 WHG (WRRL) wird z.B. eine teilweise Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge angestrebt, um nachteilige Auswirkungen durch die großflächige Versiegelung zu minimieren. Ggf. erforderlicher Ausgleich kann auch über WRRL-Projekte (z.B. Gewässerentwicklungskorridor an der Rotbäk NMKZ-1400) erfolgen.

Im Umweltbericht wird erwähnt, dass die lokalen Klimabedingungen durch die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z.B. durch Dachbegrünung, verbessert werden. Bei Dachbegrünungen ist vorzugsweise auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln zu verzichten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen, die vom StALU MM betrieben oder beobachtet werden. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig. [(§ 8, § 9, §10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020 i.d.F. des BGBL. I, S.1387)]. Auf diese Meldepflicht wird hingewiesen.

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen im Umkreis von ca. 1,0 km (bei Windenergieanlagen 2,0 km) vom geplanten Vorhaben hinweisen:

Betreiber	Entfernung vom Vorhaben	Typ
Energiequelle GmbH -Prototypen- WEA Groß Schwaß (ID: 1074)	ca. 1 700 m südlich	2x Windenergieanlagen (Prototyp)

Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg stehen dem Vorhaben keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Belange entgegen.

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Digital unterschrieben
von S.Krüger-Piehl
Datum: 2025.12.01
16:03:57 +01'00'

Silke Krüger-Piehl

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock]

j.haufschild@warnow-west.de
Amt Warnow West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Bearbeiter:
Frau Fischer

Tel. 0381-331 89 450

E-Mail:
poststelle@aflrr.mv-
regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom 25.06.2025	Unser Zeichen	Durchwahl 89459	Datum 17.07.2025
-------------	---------------------------------	---------------	--------------------	---------------------

Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt Rostocker Straße“ mit der dazugehörigen Änderung des FNP der Gemeinde Lambrechtshagen, Ortsteil Sievershagen, Landkreis Rostock

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf Grundlage der mir vorgelegten Planungsanzeigen:

- über die 1. Änderung des FNP von 2013
- über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 „Baumarkt Rostocker Straße“ (Posteingang beides 26.06.2025)
- Verträglichkeitsgutachten zum Ansiedlungsvorhaben Hornbach an der B 105 vom 18.06.2025

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Planungsanzeige:

1. Planungsinhalt

Vorhabenbezogener B-Plan

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit Baustoffhandel und Maschinenverleih mit einer Verkaufsfläche von bis zu 20.500 m² sowie für die Errichtung einer Straße zwischen dem westlich gelegenen Einkaufszentrum Ostseepark und dem geplanten Bau- und Gartenmarkt. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes befindet sich östlich des Ostseeparkes Sievershagen zwischen diesem und der bestehenden Tankstelle südlich der B 105. Er umfasst einschließlich der geplanten Straße eine Größe von ca. 6,1 ha. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind auch im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

FNP

Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst. Die Änderung umfasst zusätzlich die Vorbereitung der Entwicklung eines Gewebegebietes zwischen dem geplanten Hornbach und dem Ostseepark, für das die mit dem B-Plan vorbereitete Straße als

Erschließungsstraße dienen soll. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 20,5 ha.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt Rostocker Straße“ der Gemeinde Lambrechtshagen wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) sowie des Einzelhandelskonzeptes für den SUR aus 2010 beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Die mit dem FNP angezeigte gemeinsame Entwicklung der Ansiedlung eines Hornbachs und die damit verbundene Vorbereitung eines Gewerbegebietes sind als Einheit zu begreifen. Die Verknüpfung im FNP ist hierfür eine notwendige Grundlage. Mit dem noch aufzustellenden Bebauungsplan für die Gewerbeentwicklung soll ein übergemeindliches Angebot für die Ansiedlung von Betrieben geschaffen werden, welches den kommunalen Eigenbedarf deutlich überschreitet. **Daher muss mit der Planung deutlich gemacht werden, dass hier vor allem Gewerbe angesiedelt werden soll, welches in der Kernstadt bzw. an anderer Stelle des SUR keinen Platz findet, wie beispielsweise kleine und mittelständische Unternehmen der Zulieferindustrie für etwa das Marine Arsenal, die Neptun Werft oder andere Großunternehmen am maritimen Wirtschaftsstandort Rostock. Jegliche Einzelhandelsnutzung – nicht nur großflächige – und Einzelhandelszwecken dienende Nutzung, beispielsweise Lagerung und Logistik, sind auf den vorgesehenen Gewerbeflächen zwingend auszuschließen.**

Großflächiger Einzelhandel ist gemäß Konzentrationsgebot (Kapitel 4.3.2 LEP M-V 2016, Z 1) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Er ist außerhalb der zentralen Orte nur auf der Grundlage eines interkommunal abgestimmten Einzelhandelskonzeptes für den SUR zulässig (Kapitel 4.3.2 LEP M-V 2016, Z 6). Dabei sind die weiteren Ziele für die Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment legt das LEP M-V fest, dass sie an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz (Kapitel 4.3.2 LEP M-V 2016, Z 4).

Der Standort neben der Tankstelle befindet sich weder in integrierter Lage, noch in Randlage und entspricht damit aktuell nicht den Zielen der Raumordnung. Der Vorrang der Innenentwicklung legt fest, dass *„die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen [sind]. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“* (Kapitel 4.1 LEP M-V 2016, Z 5) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). **Für eine Ansiedlung in Randlage bedarf es eines Nachweises einer Standortalternativenprüfung, insbesondere zu den bereits erschlossenen Gewerbeflächen im benachbarten Gewerbegebiet Schutow.** Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen. **Eine landesplanerische Zustimmung zur geplanten Baumarktentwicklung steht damit unter dem**

Vorbehalt der nachweislichen Anbindung an die benachbarte gewerbliche Flächenentwicklung. Die diesbezüglichen Bestrebungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zwischen dem Vorhabenstandort für den Hornbach und dem bereits bestehenden Ostseepark Sievershagen müssen im Rahmen einer Angebotsbauleitplanung deutlich werden.

Die Fachmarkttagglomeration Ostseepark Sievershagen wird gemäß SUR Einzelhandelskonzept von 2010 aufgrund ihrer Flächendimensionierung und der Leistungsstärke des vorhandenen Angebotes als Begrenzungsstandort festgelegt. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Die angezeigte Planung erweitert die Einzelhandelsnutzung in räumlicher Nähe zum Ostseepark. Die gemäß Einzelhandelsgutachten vorgesehene Sortimente „Baustoffhandel mit Drive In und Maschinenverleih“ legen nahe, dass hier kein Angebot geschaffen werden soll, welches in einem zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln wäre. Eine Ansiedelung ist aus meiner Sicht in Abstimmung mit den SUR Nachbargemeinden nur möglich, wenn Möbel als Sortiment ausgeschlossen werden. **Zentrenrelevante Randsortimente können in dem Maße zugelassen werden, wie sie durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 „Einkaufszentrum Ostseepark“ nicht in Anspruch genommen werden.** Hier wäre eine „Übertragung“ von 800m² Verkaufsfläche durch eine entsprechende Änderung des B-Plan Nr. 1 denkbar, da dieser noch eine geringe Reserve von bisher nicht genutzter Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente aufweist. So könnte dem bestehenden SUR Konzept Rechnung getragen werden.

Gemäß Verträglichkeitsuntersuchung lässt sich für den Bau- und Gartenbaubereich eine Umverteilung aus der Hansestadt Rostock aus der direkt betroffenen Zone 1b in Höhe von 32% des Umsatzes erwarten. Insbesondere die Fachmarktzentren Schutow (Umsatzrückgang von 25% prognostiziert) und Trelleborger Straße (Umsatzrückgang von 26% prognostiziert) sowie der Referenzraum 1a (Umsatzrückgang von bis zu 28% prognostiziert) werden von einer Ansiedlung betroffen sein. Damit würde das Vorhaben den Kongruenzraum der Gemeinde Sievershagen deutlich überschreiten. Das Gutachten selbst legt dar, dass im Hinblick auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente Umverteilungsquoten von bis zu etwa 20 % (vgl. u.a. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, LEP Schleswig-Holstein) zulässig seien und verweist auf eine Einzelfallbetrachtung. Die Zulässigkeit von Umverteilungsquoten von bis zu etwa 20% stützt sich auf den 2008 aufgehobenen Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und die Begründung zum Ziel im LEP S-H (2021). Letztere sagt aus, dass *„für nicht-zentrenrelevante und raumbeanspruchende Hauptsortimente, zu denen beispielsweise ein Baustoffhandel oder ein KFZ-Handel (...) gehören können, ist eine Abweichung von der Regel-Aussage möglich bei einer Beschränkung der (zentrenrelevanten) Randsortimente im Sinne von Absatz 6 Z. Dabei ist die Abstimmung mit dem Zentralen Ort, in dessen Verflechtungsbereich die Standortgemeinde ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion liegt, zu suchen.“* Regelhaft wird eine Umsatzumverteilung von maximal 10% als verträglich angesehen. In diesem Sinne ist das Vorhaben aus meiner Sicht als regionales Vorhaben einzustufen und muss auch als solches im SUR Einzelhandelskonzeptes betrachtet werden. **Es hat eine Abstimmung zu den Sortimenten sowie der zulässigen Umverteilung mit dem Oberzentrum Hansestadt Rostock zu erfolgen, in dessen Versorgungsbereich Sievershagen liegt.** Insofern wird eine Fokussierung der angebotenen Sortimente gefordert, durch welche eine verträgliche Entwicklung zu erreichen ist. Eine Verringerung der maximalen Verkaufsfläche sollte zudem geprüft werden.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche von 6,1 bzw. 20,5 ha überplant. Teile der in Anspruch genommenen Flächen weisen zwischen 49 und 53 Bodenpunkten auf. **Es ist dazulegen, ob ein Zielabweichungsverfahren für die Inanspruchnahme dieser Böden bei der Obersten Landesplanungsbehörde beantragt werden muss.**

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (Kapitel 4.1 LEP M-V 2016, PS 1). Zur Reduzierung des Flächenverbrauches sollten bei der Planung von Einzelhandelsvorhaben alle Möglichkeiten der Nutzungsteilung geprüft und ausgeschöpft werden. Dies gilt auch für eine gemeinsame Nutzung von Parkplätzen mit an das Vorhaben angrenzenden Gewerbeeinheiten.

Darüber hinaus weise ich vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Starkregenereignisse darauf hin, dass Rückhaltemaßnahmen für anfallendes Regenwassers vor Ort, z.B. durch Gründächer und eine entsprechende Gestaltung des Parkplatzes, im Sinne des Schwammstadtprinzips geprüft werden sollten.

Der Bebauungsplan ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_020/25** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. M. Fengler
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Wirtschaftsministerium
Raumordnerische Belange
C.Meier@wm.mv-regierung.de

**Hanse- und Universitätsstadt
Rostock**
Die Oberbürgermeisterin,
Stabsstelle Wirtschaft
gerlinde.mueller@rostock.de

gez. But.

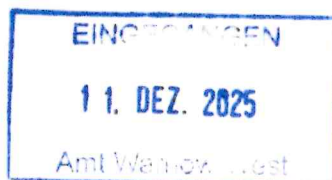
Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock

Amt Warnow-West
Bauverwaltung
Frau Haufschild
Schulweg 1 a

18198 Kritzmow



Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Nordwasser
Erfrischend regional

Kundenservice

Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
Telefon: +49 381 81715-0
E-Mail: info@nordwasser.de
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner Fachabteilung
Projektplanung
Bereich Investitionen
Frau Karin Plato
+49 381 81715-514
karin.plato@nordwasser.de

Rostock, 08.12.2025

**vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ der Gemeinde
Lambrechtshagen
hier: Vorentwurf**

Sehr geehrte Frau Haufschild,

zum o. g. vorhabensbezogenen Bebauungsplan bestehen aus
siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht zwar keine grundsätzlichen Einwände, aber folgende
Hinweise und Auflagen sind zu berücksichtigen:

Allgemein

Im B-Plangebiet befinden sich Haupttransportleitungen im Eigentum des WWAV. 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 zugunsten des WWAV
gesichert. Die Leitungstrassen sind in der Planzeichnung einzutragen. Nordwasser
übersendet den Bestand im DXF-Format.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des B-Plangebietes kann über das vorhandene Netz
(Versorgungsleitung DN 300 PVC südlich der Rostocker Straße) gewährleistet werden.
Allerdings ist eine Ansiedlung von wasserintensivem Gewerbe aus Gründen der
Versorgungssicherheit nicht möglich.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann aus betrieblichen Gründen nicht direkt über die
vorhandene Abwasserdruckrohrleitung (DN 300 PVC) in der Rostocker Straße erfolgen.

Einer Anbindung auf diese Leitung stimmen wir nicht zu. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind mögliche Varianten für die Entsorgung zu untersuchen.

Niederschlagswasser

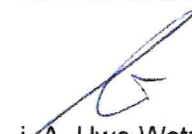
Im Einzugsbereich des B-Plangebietes existiert kein öffentliches Netz für die Einleitung von Niederschlagswasser (NSW). Die für die Bewirtschaftung des NSW erforderlichen Anlagen werden vom Warnow-Wasser- und Abwasserverband nicht übernommen und verbleiben damit im Eigentum des Grundstückseigentümers.

Grünordnung / Grünausgleich

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. Im Bereich der Anpflanzflächen B und C sind die Schutzstreifen für die Leitungstrassen einzutragen. Die Grünfestsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen o. g. Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Uwe Wetzel
i. A. Björn Rüh