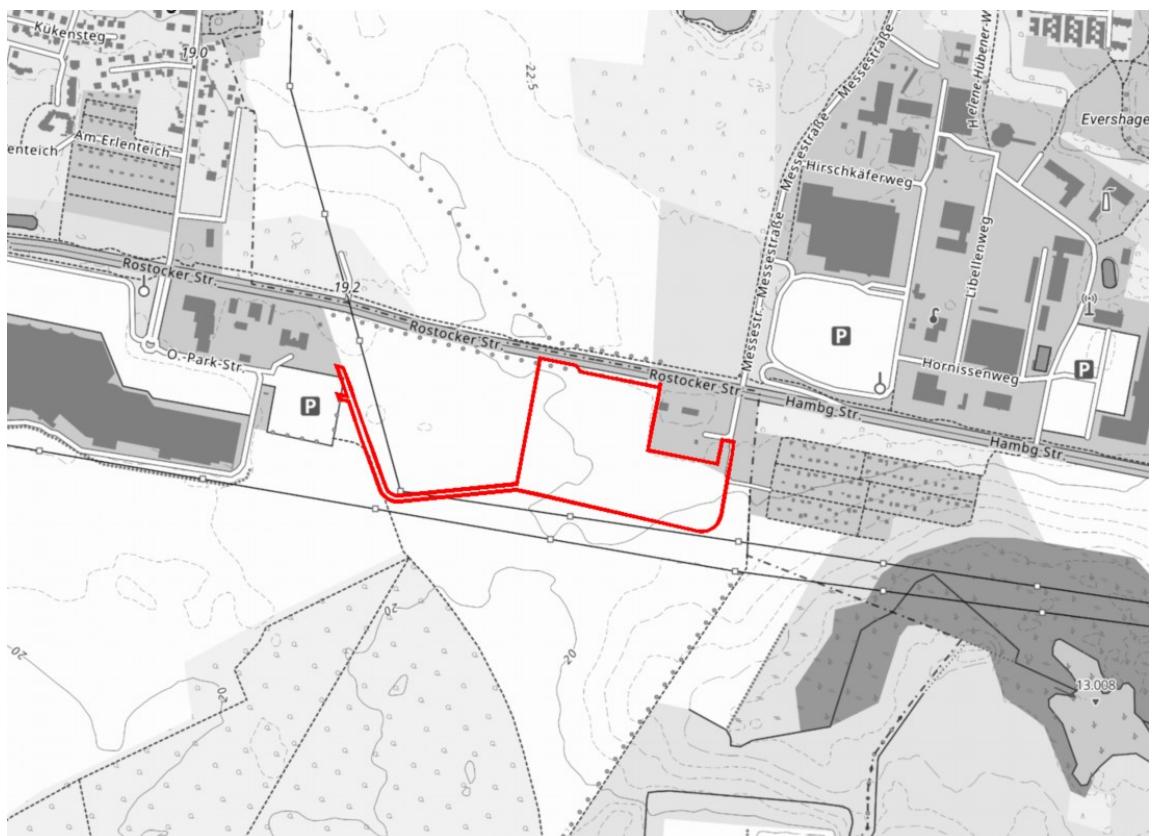


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 32 „Baumarkt“

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



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

Begründung zum Vorentwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 10. Oktober 2025

Planaufstellung

Gemeinde Lambrechtshagen

Mitwirkung/Bearbeitung

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

Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten
info@buero-wallmann.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeine Grundlagen | 6 |
| 1.1 Planungsanlass und -erfordernis..... | 6 |
| 1.2 Ziele und Zweck der Planung | 6 |
| 1.3 Rechtsgrundlagen | 7 |
| 1.4 Ausgangssituation..... | 7 |
| 1.4.1 Lage in der Gemeinde - Abgrenzung des Geltungsbereiches | 7 |
| 1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet | 7 |
| 1.4.3 Umgebung des Plangebietes | 8 |
| 1.4.4 Topographie, Geologie, Baugrund | 8 |
| 1.4.5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen | 8 |
| 1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Baulisten, Grunddienstbarkeiten | 9 |
| 1.4.7 Denkmalschutz | 9 |
| 1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben..... | 9 |
| 1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 9 |
| 1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)..... | 13 |
| 1.5.3 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne | 13 |
| 2. Entwicklung der Planungsüberlegungen | 13 |
| 2.1 Vorlauf/Planungsgeschichte | 13 |
| 2.2 Vorhabenbeschreibung | 14 |
| 3. Planinhalt | 15 |
| 3.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)..... | 15 |
| 3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 15 |
| 3.3 Begründung der Festsetzungen und Abwägung..... | 16 |
| 3.3.1 Geltungsbereich | 16 |
| 3.3.2 Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 3.3.3 Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 3.3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen..... | 19 |
| 3.3.5 Stellplätze und Nebenanlagen | 20 |
| 3.3.6 Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien | 21 |
| 3.3.7 Grünfestsetzungen | 21 |
| 3.4 Hinweise | 25 |
| 3.5 Flächenbilanz..... | 26 |
| 4. Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)..... | 26 |
| 5. Verfahren..... | 26 |
| 5.1 Verfahrensübersicht..... | 26 |
| 5.2 Verfahrensdurchführung | 26 |
| 5.2.1 Aufstellungsbeschluss | 26 |
| 5.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V..... | 27 |
| 6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange | 27 |
| 7. Auswirkungen der Planung | 27 |
| 7.1 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe..... | 27 |
| 7.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur..... | 30 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.3 | Auswirkungen auf die Umwelt | 30 |
| 7.4 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten | 30 |
| 7.5 | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung | 31 |
| 7.6 | Auswirkungen auf die Landwirtschaft | 31 |
| 7.7 | Auswirkungen auf Tourismus und Erholung | 31 |
| 7.8 | Weitere Auswirkungen | 31 |
| 8. | Umweltbericht | 32 |
| 8.1 | Einleitung | 32 |
| 8.1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes | 32 |
| 8.1.2 | Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens | 33 |
| 8.1.3 | Bedarf an Grund und Boden | 34 |
| 8.1.4 | Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung | 34 |
| 8.1.5 | Lage und Naturraum | 41 |
| 8.1.6 | Historische Entwicklung des Standortes | 41 |
| 8.2 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes | 43 |
| 8.2.1 | Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung | 43 |
| 8.2.2 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 45 |
| 8.2.3 | Schutzgut Fläche | 49 |
| 8.2.4 | Schutzgut Boden | 49 |
| 8.2.5 | Schutzgut Wasser | 52 |
| 8.2.6 | Schutzgut Klima | 53 |
| 8.2.7 | Schutzgut Luft | 53 |
| 8.2.8 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 54 |
| 8.2.9 | Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete | 55 |
| 8.2.10 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 56 |
| 8.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung | 56 |
| 8.3.1 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung | 57 |
| 8.3.2 | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 58 |
| 8.3.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche | 62 |
| 8.3.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 62 |
| 8.3.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 63 |
| 8.3.6 | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima | 64 |
| 8.3.7 | Auswirkungen auf das Schutzgut Luft | 65 |
| 8.3.8 | Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 65 |
| 8.3.9 | Auswirkungen auf das Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete | 66 |
| 8.3.10 | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 66 |
| 8.3.11 | Wechselwirkungen | 67 |
| 8.3.12 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 68 |
| 8.3.13 | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | 68 |
| 8.3.14 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 68 |
| 8.3.15 | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | 68 |
| 8.3.16 | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | 69 |
| 8.3.17 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt | 69 |
| 8.3.18 | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete | 69 |
| 8.3.19 | Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels | 69 |

| | |
|---|-----------|
| 8.3.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe | 70 |
| 8.4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung..... | 70 |
| 8.4.1 Brutvögel..... | 71 |
| 8.4.2 Fledermäuse | 72 |
| 8.4.3 Amphibien..... | 72 |
| 8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB | 73 |
| 8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen | 73 |
| 8.5.2 Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB | 75 |
| 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 81 |
| 8.7 Zusätzliche Angaben..... | 81 |
| 8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 81 |
| 8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 81 |
| 8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 82 |
| 9. Anhang | 83 |
| 9.1 Anhang 1: Gutachten/Fachbeiträge/Untersuchungen..... | 83 |
| 9.2 Anhang 2: Textliche Festsetzungen und Hinweise | 84 |
| 9.3 Anhang 3: Sortimentsliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18.08.2021..... | 87 |
| 9.4 Anhang 4: Biotoptypen- und Nutzungsplan | 88 |
| 9.5 Anhang 5: Pflanzlisten Nr. 1 Bäume und Nr. 2 Sträucher vom | 89 |

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

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

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

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

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

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

Die vorliegende Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben

1.2 Ziele und Zweck der Planung

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

Planerische Ziele und Zwecke sind im Einzelnen:

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

1.3 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage in der Gemeinde - Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

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

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

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

1.4.3 Umgebung des Plangebietes

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

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

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Kleingartenanlage.

1.4.4 Topographie, Geologie, Baugrund

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

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

1.4.5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes soll im weiteren Verfahren untersucht werden.

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

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

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

Im Rahmen der vermessungstechnischen Begleitung des Vorhabens wurde bereits eine Leitungsabfrage gestellt, die im weiteren Verfahren ausgewertet und berücksichtigt werden wird.

1.4.6 Eigentumsverhältnisse, Baulisten, Grunddienstbarkeiten

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

Baulisten sind derzeit nicht bekannt.

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

1.4.7 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Bebauungsplans und in dessen Umgebung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

LEP M-V 2016

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

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

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

Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der SUR und Grundlage für den Einsatz

von Förderinstrumentarien des Landes.

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

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

Gemäß PS 4.1 (5) sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Z)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht

beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011)

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

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

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

(1) In den als Tourismusschwerpunktträume 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 Siedlungssachsen soll die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Schienenstrecken und Hauptverkehrsstraßen ausgerichtet werden. Bei einer Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen diese vorrangig in den Einzugsbereichen der Haltepunkte des Schienenverkehrs angeordnet werden. (G)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben.

Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock (2011)

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

wird derzeit fortgeschrieben.

Bestandteil des „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ ist u.a. auch das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (Stand 2010). Darin wird zur raumordnungsrechtlichen Beurteilung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Ostseepark ausgeführt (Entwicklungsrahmen SUR Rostock, S. 130): „*Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum wird der Fachmarktagglomerationstandort „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 Fachmarktagglomerationstandorte 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. [...]“

Landesplanerische Stellungnahme

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

Aus gemeindlicher Sicht ist festzustellen, dass der Standort im Vorfeld hinsichtlich seiner Eignung geprüft wurde. Die Prüfung ergab, dass er aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung besonders gut für die nunmehr angestrebte gewerbliche Entwicklung geeignet ist und eine vergleichsweise geringe Flächeninanspruchnahme ergibt. Die Erschließung ist mit relativ geringem Aufwand möglich. Bestehende Infrastruktur kann somit besser genutzt werden, aufwändige neue Erschließungsmaßnahmen anderenorts werden vermieden. Hinsichtlich der Bodenpunkte ist festzustellen, dass gemäß dem Umweltbericht (siehe Abschnitt 8) die Boden- und Ackerzahlen zwischen 49 und 54 liegen. 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.

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

1.5.3 Planungsrechtliche Ausgangslage und angrenzende Bebauungspläne

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

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

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

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

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

sowie erste Teilflächen, für die private Investitionsabsichten bestehen, veräußert.

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

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

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

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

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

2.2 Vorhabenbeschreibung

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

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

Der geplante Gebäudekomplex gliedert sich in 3 Gebäudeteile:

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

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

Die vor dem Baumarkt liegende Parkplatzfläche bietet ca. 440 Kfz-Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter. Ebenso befindet sich hinter der ersten Parkplatzreihe vor dem Haupteingang ein autofreier Bereich, um Fußgängern und Radfahrern entsprechende Sicherheitsräume zu bieten.

Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.500 m². Darin enthalten sind sowohl die Marktflächen als auch die Freiverkaufsflächen. Ebenso ist eine Erweiterungsfläche vor der Gartenfreifläche (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nördlich der

Linie F1-F2, siehe Planzeichnung) mit ca. 1.500 m² enthalten, um ein mögliches Wachstum in diesem Bereich für die Zukunft abzubilden.

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

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

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

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

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

3. Planinhalt

3.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

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

Folgende wesentlichen Planinhalte sind vorgesehen:

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

Die Ziele und Planinhalte werden gegebenenfalls im weiteren Planverfahren angepasst.

3.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs 3 BauGB geändert werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

3.3 Begründung der Festsetzungen und Abwägung

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs sind bereits verschiedene planungsrechtliche Festsetzungsvarianten in Betracht gezogen und mit der Gemeinde abgestimmt worden. Die im Folgenden begründeten Festsetzungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Die Planinhalte und die Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren überprüft und weiterentwickelt werden.

3.3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Er umfasst die für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Flächen (siehe auch Abschnitt 1.4.1) für die Umsetzung des Vorhabens sowie die für die verkehrlichen Anbindungen im Bereich der Tankstelle und des Einkaufszentrums Ostsee Park erforderlichen Flächen.

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

3.3.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

a) *Kernsortimente:*

- *Bauelemente und Baustoffe,*
- *Baumarktspezifisches Sortiment,*
- *Campingartikel,*
- *Elektrogroßgeräte,*
- *Fahrradzubehör,*

- *Gartenartikel- und Geräte,*
 - *Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör,*
 - *Lampen und Leuchten, Leuchtmittel,*
 - *Möbel,*
 - *Pflanzen / Samen,*
 - *Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge,*
 - *Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere;*
- b) *Zentrenrelevante Randsortimente:*
- *Bekleidung,*
 - *Bücher,*
 - *Glas, Porzellan, Keramik,*
 - *Haushaltswaren,*
 - *Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche,*
 - *Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,*
 - *Papier, Büroartikel, Schreibwaren,*
 - *Schuhe.*

Zulässig sind zudem untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sowie Maschinenverleihbetriebe.

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

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

Weiterhin soll der Verkauf auf die unter a) benannten Kern- und unter b) benannten zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18. August 2021 beschränkt werden. Dabei handelt es sich bei den Kernsortimenten ausnahmslos um nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der o. g. Sortimentsliste. Im Sinne der Planklarheit wird die Liste auf der Planzeichnung abgebildet. Des Weiteren sollen die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 20.500 m² und die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 m² begrenzt werden. Die Verkaufsflächen umfassen Verkaufsflächen innerhalb und außerhalb von Gebäuden sowie eine Erweiterungsreserve der Außenverkaufsfläche.

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

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

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden soll, soll gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9

Abs. 2 BauGB textlich festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die textliche Festsetzung 1 lautet:

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

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

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

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

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

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

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Begrenzung der baulichen Dichte und zur Sicherung einer Mindestbegrünung sowie zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet (siehe Abschnitt 3.3.7).

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

Die textliche Festsetzung 3 lautet:

3. *Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,*

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossfläche

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

Die konkreten Werte werden im weiteren Verfahren bestimmt. Der Festsetzung wird die Vorhabenplanung als planerisches Ziel zugrunde gelegt.

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

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der zukünftigen Bebauung soll zunächst textlich durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse als zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 20 BauNVO festgesetzt werden. Der Festsetzung liegt die Vorhabenplanung als planerisches Ziel zugrunde. Die Festsetzung erfolgt differenziert bezogen auf Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf den Teilflächen E1-E2-E3-E4-E1 und F1-F2-F3-F4-F15-F16-F17-F7-F8-F9-F10-F11-F12-F13-F14-F1 wird ein Vollgeschoss als zwingend festgesetzt. Dies betrifft weite Teile der überbaubaren Grundstücksflächen für den Baumarkt und dem Maschinenverleih. In einem kleinen Teilbereich (F4-F5-F16-F15-F4) soll eine Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen ermöglicht werden, da in diesem Gebäudeteil im oberen Vollgeschoss z.B. Sozial- und Verwaltungsräume vorgesehen sind.

Die textliche Festsetzung 4 lautet:

4. *Auf den überbaubaren Grundstücksflächen E1-E2-E3-E4-E1 und F1-F2-F3-F4-F15-F16-F17-F7-F8-F9- F10-F11-F12-F13-F14-F1 wird ein Vollgeschoss als zwingend festgesetzt.*
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche F4-F5-F16-F15-F4 wird ein Vollgeschoss als Mindestmaß und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3.3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

Die textliche Festsetzung 6 lautet:

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

3.3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

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

Entsprechend der Projektplanung sollen diese Anlagen auf dafür bestimmten Teilflächen zulässig sein, während andere Teilflächen vorrangig dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorbehalten werden sollen. Diesem Ziel entsprechend soll festgesetzt werden, dass Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sondergebiet außerhalb der Flächen zum Anpflanzen B, C und D zulässig sind.

Die textliche Festsetzung 7 lautet:

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

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

Da auch in den Flächen zum Anpflanzen in geringfügigem Maße bauliche Anlagen notwendig sind, wird zudem textlich festgesetzt, dass Fahnenmasten und ein Werbeturm außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen in der Fläche B sowie

Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone in den Flächen B, C und D zulässig sind. Diese Festsetzung dient der weitgehenden Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen, mit dem Ziel vorrangig eine Begrünung zu ermöglichen (siehe dazu Abschnitt 3.3.7)

3.3.6 Verkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien

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

Aufgrund dieser planerischen Ziele sollen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt werden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zum einen bis zur Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks im Bereich der Zufahrt zum Kundenparkplatz und zum anderen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks mit Zufahrt zum Anlieferungsbereich und weiter nach Westen bis zum Anschluss an das Einkaufszentrum Ostsee Park festgesetzt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, der ausschließlich das Sondergebiet umfasst; siehe dazu im Einzelnen nachfolgend unter 3.4 (Hinweise).

Die im Vorentwurf zeichnerisch abgebildeten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zunächst vor allem das verkehrliche Erschließungsprinzip verdeutlichen. Die konkrete Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen sowie auch die konkreten Anbindungen an bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Verkehrsflächen im Nordosten und im Westen soll auf der Grundlage einer verkehrlichen Untersuchung im weiteren Verfahren abgestimmt und festgelegt werden.

Wie in Abschnitt 1.5.3 bereits dargelegt, werden in den Anschlussbereichen an bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Verkehrsflächen Teilflächen von rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant. Diesbezügliche Auswirkungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (siehe Abschnitt 3.4).

3.3.7 Grünfestsetzungen

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

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

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

Art und Umfang der Begrünung in den Flächen zum Anpflanzen B, C und D wird in den

folgenden textlichen Festsetzungen 10, 11 und 12 näher bestimmt.

Textliche Festsetzung 10: Bepflanzung der Anpflanzfläche B

10. *Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B ist mit krautreichem Regionalwildpflanzensaatgut anzusäen; Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.*

In der textlichen Festsetzung 10 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Art und Umfang der Begrünung sowie von der Pflanzbindung ausgenommen Nebenanlagen auf der Fläche B geregelt. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß der im Anhang 5 beigelegten Pflanzlisten empfohlen.

Die Festsetzung wird im Sinne der Planklarheit um den Zusatz ergänzt, dass Satz 1 nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden, gilt. In der Fläche B betrifft dies Fahnenmasten und einen Werbeturm außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen sowie Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Im Sinne der Planklarheit wird ebenfalls festgesetzt, dass die Fläche C auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8 genutzt werden kann.

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

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

Textliche Festsetzung 11: Bepflanzung der Anpflanzfläche C

11. *Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C ist mit einer Kombination aus Baum-Strauchgruppen und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind auf 30 % der Anpflanzfläche C mindestens 6 Baum-Strauchgruppen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Auf der verbleibenden Fläche ist krautreiches Regionalwildpflanzensaatgut anzusäen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.*

In der textlichen Festsetzung 11 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Art, Umfang und Qualität der Begrünung geregelt. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten gemäß der im Anhang 5 beigelegten Pflanzlisten empfohlen.

Die Festsetzung wird im Sinne der Planklarheit um den Zusatz ergänzt, dass Satz 1 nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden, gilt. In der Fläche C betrifft das Flächen für Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Im Sinne der Planklarheit wird ebenfalls festgesetzt, dass

die Fläche C auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8 genutzt werden kann.

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

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

Im Sinne der Planklarheit wird festgesetzt, dass die Fläche C auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8 genutzt werden kann.

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

Textliche Festsetzung 12: Bepflanzung der Anpflanzflächen D

12. *Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D sind flächendeckend mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² Anpflanzfläche D ist mindestens ein Strauch der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.*

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

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

Die Festsetzung wird im Sinne der Planklarheit um den Zusatz ergänzt, dass Satz 1 nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden, gilt. In der Fläche C betrifft das Flächen für Einfriedungen, Beschilderungen außerhalb der Anbauverbotszone und von Leitungsschutzstreifen, unterirdische Leitungen und bauliche Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Im Sinne der Planklarheit wird ebenfalls festgesetzt, dass die Fläche C auch für Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8 genutzt werden kann.

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung 8: Baumpflanzungen im Sondergebiet

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

Um eine Mindestbegrünung im Sondergebiet sicherzustellen, soll mit der textlichen Festsetzung 8 festgesetzt werden, dass je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb von Leitungsschutzstreifen zu pflanzen ist. Diese Bäume können sowohl in den Flächen zum Anpflanzen als auch im übrigen Sondergebiet gepflanzt werden.

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

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

Textliche Festsetzung 9: Befestigung von Stellplätzen

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

Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzbau Boden soll mit der textlichen Festsetzung 9 festgesetzt werden, dass im Sondergebiet eine Befestigung von 30% der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für

Zufahrten und Lkw-Stellplätze.

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

3.4 Hinweise

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

Hinweise (ohne Normcharakter)

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 10, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom ... empfohlen.

Ein Entwurf der Pflanzliste ist der Begründung als Anhang 5 (Abschnitt 9.5) beigelegt und wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

3.5 Flächenbilanz

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

4. Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist im weiteren Verfahren vorgesehen. Die wesentlichen Vertragsinhalte werden in der Begründung im weiteren Verfahren ergänzt. Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Kostenübernahmevertrag) wurde bereits geschlossen.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

5.1 Verfahrensübersicht

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

| | |
|---|------------|
| Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Baumarkt" | 13.05.2025 |
| Planungsanzeige | 25.06.2025 |

Die Übersicht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

5.2 Verfahrensdurchführung

5.2.1 Aufstellungsbeschluss

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

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

5.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V

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

6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei den beabsichtigten Änderungen des bestehenden Planungsrechts werden die berührten öffentlichen und privaten Belange im weiteren Verfahren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die aktuellen Festsetzungen berücksichtigen das geltende Planungsrecht, die aktuellen Planungsziele der Gemeinde Lambrechtshagen sowie die derzeit bekannten privaten Belange der geplanten Nutzungen.

Die Umweltbelange werden zum gegenwärtigen Planungsstand durch den bisherigen Stand des Umweltberichts sowie der Aufnahme von Festsetzungen zur Begrünung und zur Befestigung von Stellplätzen berücksichtigt.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der im Rahmen der Beteiligungen eingehenden Stellungnahmen fortgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

Das Gutachten beinhaltet eine Analyse von Mikrostandort und Vorhaben, Rahmendaten des Makrostandorts, Angaben zum Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial, eine Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, eine Vorhaben- und Wirkungsprognose

einschließlich Umsatzverteilungswirkungen sowie eine Bewertung des Vorhabens. Prüfmaßstäbe waren bei der Untersuchung § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

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

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

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

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

- innerhalb des Untersuchungsraums nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner von folgenden Umsatzumverteilungswirkungen für den worst case auszugehen ist:

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

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

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

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

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

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

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

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

Bei der Verwirklichung der geplanten Änderungen ist eine Zunahme bzw. Veränderung von Verkehrsströmen zu erwarten. Die verkehrlichen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren durch eine verkehrliche Untersuchung geprüft.

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

Die konkreten Erfordernisse hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sollen im weiteren Verfahren geklärt werden.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Bauleitpläne sollen u.a. eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und dabei insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht, bewertet und sind dem nachfolgenden Abschnitt Umweltbericht zu entnehmen.

7.4 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

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

Durch die Planung werden keine erheblichen Veränderungen bezüglich der für

Wohnzwecke erforderlichen Flächen in der Gemeinde Lambrechtshagen erwartet. Die zu erwartenden Wohnbedürfnisse können sowohl in der Gemeinde Lambrechtshagen als auch in der Hanse- und Universitätsstadt oder anderen Nachbargemeinden gedeckt werden.

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

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

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

7.6 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

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

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

7.7 Auswirkungen auf Tourismus und Erholung

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

7.8 Weitere Auswirkungen

Bodenordnerische Maßnahmen

Mögliche Auswirkungen auf Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse werden im weiteren Verfahren geprüft.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

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

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei sollte der Kundenparkplatz vor dem Hauptgebäude möglichst von

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Festsetzungen mit Umweltrelevanz getroffen werden:

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

8.1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

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

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

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

Bauplanungsrecht

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

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

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

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

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

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

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

- auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
 - Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Eingriffsregelung

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

Artenschutz

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

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

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

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

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

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

Gebietsschutz Natura 2000

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

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

Biotopschutz

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

naturahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,

naturahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,

Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,

naturahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Baumschutz

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

Dies gilt nicht für:

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

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

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

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

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

Alleenschutz

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

Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert

Klimaschutz

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

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

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

Bodenschutz

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

Das LandesbodenSchutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern unterstützt spezifische Regelungen in Landesrecht.⁸

Wasserrecht und Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

⁵ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), vom 08. August 2020 (BGBl. I Nr. 1728), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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

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

⁸ Gesetz über den Schutz des Boden im Land Mecklenburg-Vorpommern (LandesbodenSchutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert d. A. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

⁹ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

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

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

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

Auch das Grundwasser ist berichtspflichtig.

Umgang mit Niederschlagswasser

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

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

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

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

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

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

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

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

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

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

die von Sanden bestimmte Rostock-Gelbensander Heide geteilt.¹³

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

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

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

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP MS)

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

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

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

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

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

Landschaftsplan

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

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

Flächennutzungsplan

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

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

¹³ s.o., Seite 9

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

¹⁵ Landschaftsplan der Gemeinde Lambrechtshagen-Sievershagen, 1991, zurückgestellt

8.1.5 Lage und Naturraum

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

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

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

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

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

8.1.6 Historische Entwicklung des Standortes

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

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

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

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

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

¹⁶ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009)

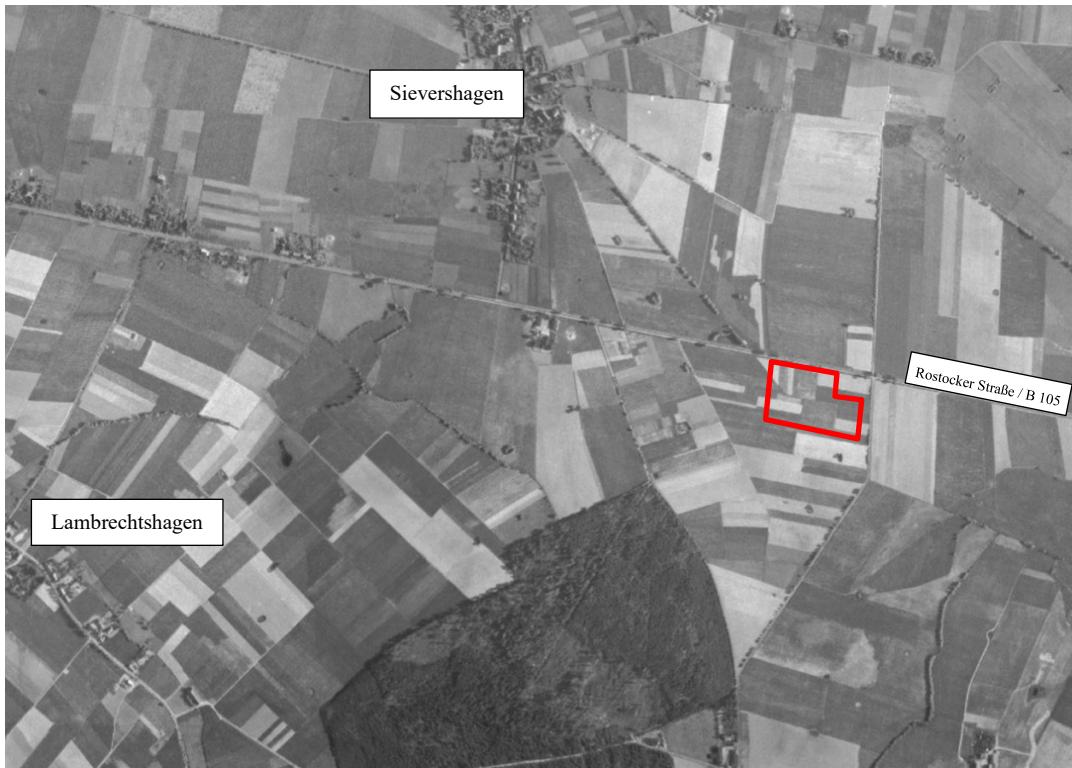


Abbildung 1: Luftbild von 1953 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

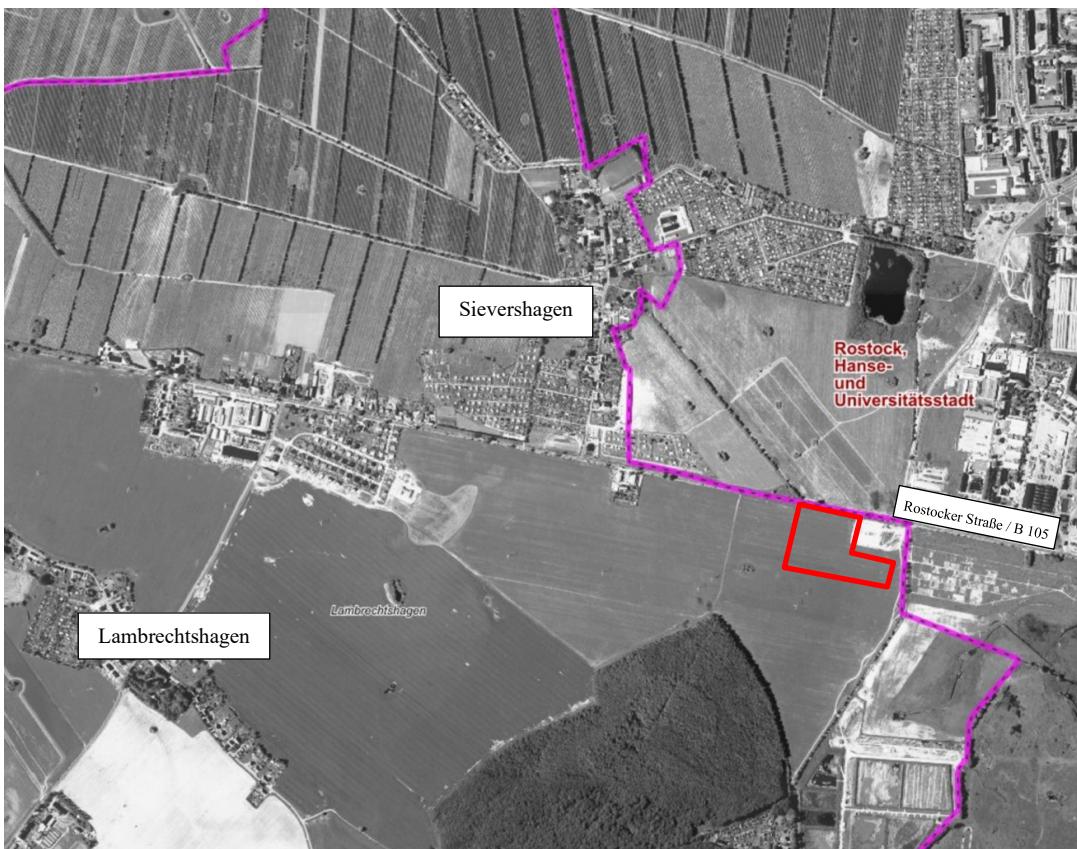


Abbildung 2: Luftbild 1991 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

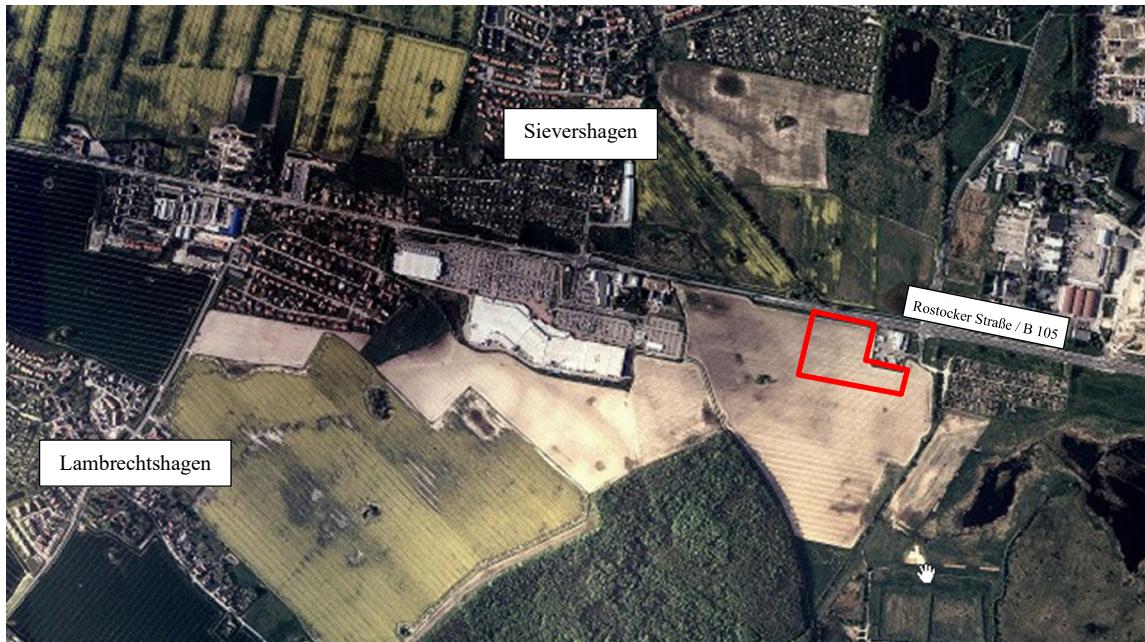


Abbildung 3: Luftbild 2002 (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

8.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

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

8.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wohnen

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

Erholung

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

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

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

Flächennutzung gesichert.

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

Verkehr / Lärm

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

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

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

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

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

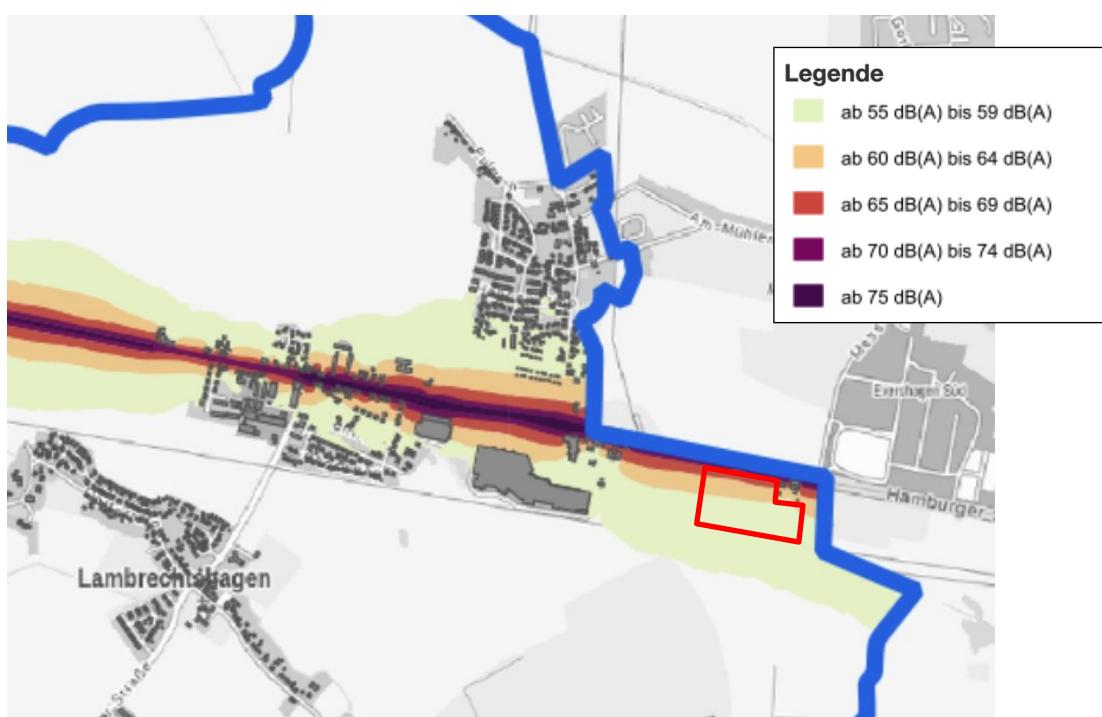


Abb. 4: Lärm ausbreitung tagsüber (Geodatenviewer Mecklenburg-Vorpommern)

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

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

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

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

8.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.2.1 Tiere

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

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

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

Untersuchungsstaffelung und Witterungsbedingungen:

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

Brutvögel

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

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

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

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

Erfassungsergebnisse Brutvögel:

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

Erfassung

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

Status

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

Sonstiges

BP = Brutpaar, RP = Revierpaar



Abb. 5: Darstellung der Ergebnisse der Brutvogelkartierung 2024

Amphibien

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

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

Reptilien

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

Fledermäuse

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

Weitere Arten

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

8.2.2.2 Pflanzen und Biotope

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 überlagert den Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Tankstelle und Kfz-Betrieb“ in einem Teilbereich. Dabei handelt es sich um die als öffentliche Grünfläche Nr. 3 „Park“ festgesetzte Fläche, die zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Die Zweckbestimmung lautet „Wiese“. Durch die Festsetzung von extensiver Wiese sollen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten offener Landschaften entstehen und die Vielfalt an Strukturen gesichert werden. Die Wiese soll durch Aushagerung entstehen. Eine Bepflanzung ist in Form einer Baumreihe vorgesehen, die den Blick in die Landschaft weiterhin zulässt. Es befinden sich zwei Linde, ein Weißdorn und eine Ulme auf der Fläche. Die extensive Wildblumenwiese ist als Ausgleichsmaßnahme den im Bebauungsplan entstehenden Eingriffen zugeordnet. Derzeit stellt sich die Fläche als grasdominiert mit einigen Hochstauden (ruderaler Pionierflur Biotope-Code 10.1.5 RHP) dar.

Richtung Westen werden für den Straßenanschluss Flächen des Ostsee Park überplant. Hierbei handelt es sich ebenfalls um baumdurchsetzte Siedlungsgehölze (Biotope-Code

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

13.1.1 PWX) und Ruderalfächen (Biotop-Code 10.1.5 RHP). Außerdem wird ein Abschnitt einer Wegeverbindung überplant, die aus einem versiegelten Weg besteht, der beidseitig von ruderaler Pionierflur und reiner Strauchhecke begleitet wird.

Geschützte Biotope und Pflanzenarten

Im Geltungsbereich konnten keine geschützten Biotope festgestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine geschützten Pflanzenarten vor.

Geschützte Bäume

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

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

8.2.2.3 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

8.2.3 Schutzbauwert Fläche

Der Geltungsbereich ist ca. 6,1 ha groß.

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

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

8.2.4 Schutzbauwert Boden

Als Teil des Norddeutschen Tieflandes ist die Morphologie und Geologie des Gebietes eiszeitlich geprägt. An der Oberfläche lagern quartäre Lockersedimente, wobei Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit dominieren. Während es sich im Norden hauptsächlich um Geschiebelehm der Grundmoränen handelt, treten im Süden vermehrt auch glazifluviatile Ablagerungen auf. Im Wesentlichen herrschen Geschiebelehme und

-mergel der Grundmoräne vor.

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

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

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

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

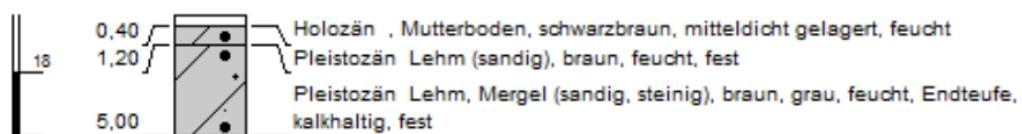
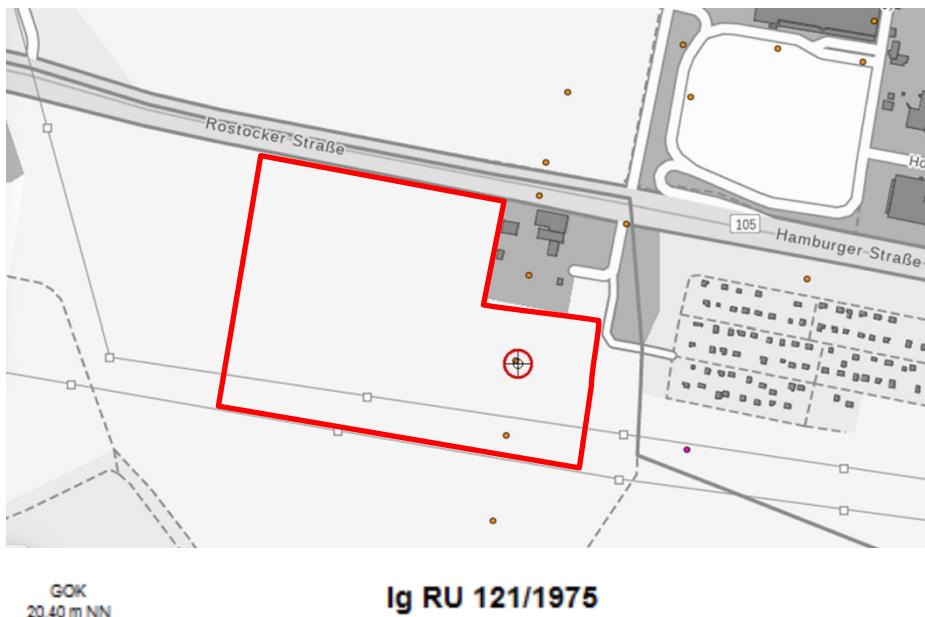


Abb. 6: Bodenprofil 1975 (Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern)

Geotechnisches Gutachten

Für das geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2024 ein Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten²² erstellt. Verteilt über das Gelände wurden dafür 21 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von max. 6 m und 8 Rammsondierungen bis in Tiefen von jeweils 10 m durchgeführt. Zur genaueren Ansprache und Klassifizierung der Böden wurden bodenmechanische Laborversuche wie Korngrößenverteilung, Plastizitätsversuch und Bestimmung des Wassergehaltes durchgeführt.

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

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

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

Topographie

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

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

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

Altlasten

Mit derzeitigem Sachstand sind keine Altlasten bekannt.

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

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

Kampfmittel

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

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

Luftbildauswertung²³.

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

8.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

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

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

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

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

Wasserschutzgebiet (WSG)

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

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

Hochwasserrisiko

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

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

²³ Anlage zum Geotechnischen und umwelttechnischen Gutachten: UXOPRO (2024): Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Bauflächen

8.2.6 Schutzgut Klima

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

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

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

Das Meso- und Mikroklima werden allerdings wesentlich durch die Ausprägung der natürlichen und der baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Für die klimatische Regenerationsfunktion sind Landschaftsräume mit einer ausgleichenden Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete von besonderer Bedeutung. Für die Lufterneuerung in Siedlungsgebieten sind Kaltluftproduktionsgebiete im Innenbereich und in der Umgebung sowie das Vorhandensein von Schneisen in der Bebauung, die einen Luftaustausch ermöglichen, von entscheidender Bedeutung.²⁴

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

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

8.2.7 Schutzgut Luft

Die Luftqualität wird durch das Landesluftmessnetz des LUNG M-V überwacht.²⁵

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

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

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

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

²⁴ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock. Erste Fortschreibung Oktober 2007

²⁵ <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/akt.htm>

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

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

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

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

8.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das in den Bewertungskontext einzubringende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et al. (1998)²⁶ die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Je mehr Naturelemente ein Raum aufweist desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität. Das Landschaftserleben wird jedoch auch von anderen Sinnesreizen beeinflusst wie z. B. von Belastungen, die durch Lärm und Geruchsimmissionen negativ beeinflusst werden.

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

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

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

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

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

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

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

²⁶ Köppel, J. U. Feickert, L. Spandau, H. Straber (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an der Natur, Stuttgart.

8.2.9 Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

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

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

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



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

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

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

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

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

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

(2) Das Landschaftsschutzgebiet dient:

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

Geschützter Landschaftsbestandteil

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

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

8.2.10 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine Denkmäler.

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

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

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

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

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

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren treten dauerhaft auf.

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

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

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

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

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

8.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Sondergebietstandort im

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

Erschließung

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes stellt zudem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche südlich des Sondergebietes dar. Hier soll eine Verbindungsstraße Richtung Ostsee Park Einkaufszentrum entstehen. Plangraphisch wird vorerst das verkehrliche Erschließungsprinzip verdeutlichen. Sowohl die konkrete Trassierung und Dimensionierung als auch die konkreten Anbindungen an bestehende Verkehrsflächen soll auf der Grundlage einer verkehrlichen Untersuchung im weiteren Verfahren abgestimmt und festgelegt werden.

Das zwischen den Sondergebietsflächen und dem Ostsee Park Zentrum gelegene Teilstück, soll zukünftig ebenfalls für Gewerbe / Sondergebiet über einen Bebauungsplan entwickelt werden.

8.3.2 Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für den Geltungsbereich im Jahr 2024 eine artenschutzfachliche Untersuchung²⁷ durchgeführt, aus der sich Betroffenheiten ableiten lassen.

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

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

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

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

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

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur

²⁷ Berg, Jens (2024): Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Hornbach-Baumarkt an der B105“, Gemeinde Lambrechtshagen, 01.12.2024, Görmin

Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr;

- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen; Die Erschließung erfolgt über die B 105. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

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

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Zu den anlagebedingten Wirkungen zählen des Weiteren:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes;
- visuelle Wirkung (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);
- Flächenentzug und Barrierefekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/ Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);
- optische Störung (Lichtreflexionen), Beeinträchtigung des Landschaftsbildes;
- stoffliche Emissionen und Schallemissionen;

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

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

werden sollen.

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Pflanzen

Bauvorbereitende und anlagebedingte Auswirkungen

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

Zudem geht Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten entlang der südlichen

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

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

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

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

Geschützte Biotope / besonders geschützte Pflanzen

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

Geschützte Einzelbäume

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

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

Allee / Baumreihe

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

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

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

Ausgleichsfläche

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

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

8.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

8.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

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

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

Von der Planung sind keine Böden mit besonderen Funktionen betroffen. Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind sämtlichen Böden stark anthropogen überprägt. Sie sind in ihrer natürlichen Bodenfunktion gestört und können nicht als naturnah angesehen werden.

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

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

Verlustflächenbetrachtung

Mit dem Bebauungsplan soll als Maß der Nutzung eine GRZ einschließlich Überschreitungsmöglichkeit von 0,8 festgelegt werden.

Der Umfang der versiegelten Böden wird im Folgenden anhand einer einfachen Verlustflächenbetrachtung dargestellt.

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 61.284 m² ein. Auf der Grundlage des Vermesserplanes und der Biotoptypenkartierung konnte festgestellt werden, dass nur ein äußerst geringer Flächenanteil versiegelt ist. Die westlich und östlich an den Geltungsbereichsgrenzen gelegenen Wege sind bereits im Bestand versiegelt. Die Gesamtfläche beträgt 470 m².

Die maximal zu erwartende Gesamtversiegelung inklusive der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Berechnungsgrundlage ebenfalls 80 %) beträgt rd. 49.027 m². Abzüglich der Bestandsversiegelung verbleibt eine Neuversiegelung von 48.557 m².

Diese Ausführung stellt lediglich eine überschlägliche Berechnung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzbau Boden zu erwarten bzw. sind alle Anlagen entsprechend der geltenden Sicherheitsbestimmungen auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

8.3.5 Auswirkungen auf das Schutzbau Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

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

Grundwasser

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

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

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Welche Versickerungsart bevorzugt wird, steht im derzeitigen Stadium der Planung noch nicht fest.

8.3.6 Auswirkungen auf das Schutzbau Klima

Bauvorbereitende, baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Planumsetzung geht eine Zunahme des Versiegelungsgrades einher.

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

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

Über den Eingriffs- bzw. Geltungsbereich hinausgehende klimatische Auswirkungen, z. B. auf die westlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe werden nicht erwartet.

Wesentliche Kaltluftströme, die durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches unterbrochen werden könnten, sind nicht bekannt.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

8.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

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

Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Neunutzung werden die Luftschadstoff-Emissionen infolge der zu erwarteten Verkehrszunahme voraussichtlich zunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass dies jedoch keine erhebliche Belastung darstellt.

8.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Bauvorbereitende und baubedingte Auswirkungen

Mit der Beseitigung der Vegetationsstrukturen beginnt sukzessive die Veränderungen und der Eingriff in das Landschaftsbild.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Landwirtschaftsfläche geprägt und ohne bauliche Vorbelastung.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem Verlust der offenen Strukturen kommen. Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vollständig zu den Siedlungsstrukturen gezählt werden, da auf einer derzeit unbebauten Fläche Gebäude errichtet werden.

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild entstehen vor allem durch untypische

Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Ortsbildcharakter angepasst zu integrieren und Vorhaben maßvoll zu dimensionieren.

Die Fläche befindet sich innerhalb einer Umgebung, die bereits aus Gewerbebetrieben mit großflächigen Hallenkomplexen und Versiegelungen besteht. Das Landschaftsbild wird ebenfalls durch die südlich und westlich befindlichen Freileitungen geprägt. Insgesamt handelt es sich demzufolge also um eine bereits in Richtung Gewerbe- und Sonderflächen vorgeprägte Fläche.

Für einen Teil der Grundstücksflächen soll ein Vollgeschoss als zwingend, für einen weiteren Teilbereich zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Die Gebäudehöhen passen sich dementsprechend in die Umgebung ein.

Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Mindestbegrünung haben ebenfalls das Ziel, das Plangebiet zu durchgrünern, um Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Als Grünelement bleibt die Allee entlang der Bundesstraße erhalten. Damit kann ein wesentliches das Landschaftsbild prägendes Element in die Planung einbezogen bzw. erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut von erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten.

8.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches oder in der näheren Umgebung. Dementsprechend sind keine bauvorbereitenden, bau-, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet Vorweder Wiesen beginnt in ca. 100 m Entfernung in östlicher Richtung, während das LSG Vorweden in ca. 300 m in südlicher Richtung beginnt.

Es sind aufgrund dieser Abstände und auch der in der Umgebung bereits dominierenden Vorbelastungen durch die Bundesstraße und weitere Gewerbebetriebe mit Umsetzung der Planung keine gravierenden Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

Innerhalb der Landwirtschaftsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) liegt ein Soll, welches als geschützter Landschaftsbestandteil / geschütztes Biotop einzuordnen ist.

Von der Sonderfläche Baummarkt ist das Soll rd. 100 m entfernt, allerdings wird die Straße Richtung Ostsee Park Einkaufszentrum an dem Soll vorbeigeführt. Damit dies auf das Feuchtgebiet keine negativen Auswirkungen hat, soll ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten werden, so dass es zu keinen Auswirkungen auf die dort stehenden Bäume (Eingriff in den Wurzel- oder Kronenbereich) kommen kann.

8.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden oder bekannt.

Grundsätzlich gilt während der Bauarbeiten, dass bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen,

diese unverzüglich gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)28 der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

8.3.11 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Eine Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung, Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Dagegen verbessert die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung, die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 1: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

| Schutzgut | Wechselwirkung |
|----------------------|--|
| Mensch | alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen |
| Tier | abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen |
| Pflanzen / Biotope | abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten |
| Biologische Vielfalt | abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen |
| Fläche | abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung |
| Boden | Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag) |
| Wasser | Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag |

28 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392)

| | |
|--------------------------------|---|
| Klima / Luft | abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation |
| Landschaft | Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung |
| Natura 2000-Gebiete | anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren |

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

8.3.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der heutigen Situation würden bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Lösung) kurzfristig kaum Veränderungen eintreten. Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung stehen.

8.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

8.3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Nutzung von erneuerbarer Energie werden im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen.

Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

8.3.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

Insgesamt ist durch die Planung mit einer Steigerung verkehrsbedingter Luftschaadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen, diese ist auch aufgrund der Vorbelastung vernachlässigbar.

8.3.16 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebietes werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähe Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen derzeit nicht vor.

Die künftig voraussichtlich erhöhten verkehrsbedingten Luftschatstoffemissionen sind vor dem Hintergrund der Bestandssituation als unerheblich einzustufen.

8.3.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sogenannten „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind nach aktueller Kenntnis weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

8.3.18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In direkter Nähe sollen weitere Gewerbeflächen erschlossen werden. Aufstellungsbeschlüsse für weitere Bebauungspläne wurden bislang noch nicht gefasst.

8.3.19 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung können bereits erste Anpassungsstrategien insbesondere für die Wetterextreme Hitzeperioden und Starkregenereignisse entwickelt werden.

Dazu wurden möglichen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung entwickelt.

Die Maßnahmen sollen die Widerstandsfähigkeit der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen und stellen wesentliche Denkanstöße für eine klimataugliche Planung dar, auch wenn sie keinen Niederschlag in textliche Festsetzungen finden könnten.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatz- und Verkehrsanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden.

Festsetzungen wie die Mindestbegrünung der Baugebiete insbesondere die Pflanzung großkroniger Bäume sind geeignet, durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten die mikroklimatische Belastung zu mindern und sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebietes auszuwirken.

Die Festsetzung zur Ausführung von Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann

durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

Auch wenn hierzu keine Festsetzungen aufgenommen wurden, bieten folgende Maßnahmen Möglichkeiten klimagünstige Bedingungen zusätzlich zu stärken:

- Planung schattiger Freiflächen,
- Erhöhung des Rückstrahlvermögens durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind jedoch grundsätzlich keine hohen Anfälligkeitkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

8.3.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

8.4 Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung

Im besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG sind (fast) alle europäischen Vogelarten, bestimmte Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen sowie bestimmte Pflanzen besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Diese Regelung ist sowohl auf allen Ebenen der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten gültig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2006/105/EG
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Planungen sind hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Verstöße gegen Verbotsstatbestände sind unter bestimmten Bedingungen möglich, bedürfen aber einer Ausnahmeentscheidung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Ausnahmevervoraussetzungen sind im Verfahren darzulegen. Die artenschutzrechtlichen Ge- und Verbote gelten aber für jede Handlung (z. B. bauvorbereitende Maßnahmen oder Ausbau von Bestandsgebäuden) auch unmittelbar.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit, dass - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können (sog. CEF-Maßnahmen), deren Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Ein Verbotsstatbestand liegt dann nicht vor.

Ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich, können im Rahmen der Beantragung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der jeweiligen Arten festgelegt werden. Für diese populationsstützenden Maßnahmen sind die Anforderungen an den räumlichen und zeitlichen Zusammenhang geringer.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung²⁹ erarbeitet. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände werden im Folgenden dargestellt.

8.4.1 Brutvögel

Die Landwirtschaftsfläche ist Fortpflanzungsstätte und Lebensraum der auf den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschland als gefährdet eingestuften Feldlerche. Auf der Wiesenfläche vor der Tankstelle befindet sich im Grenzbereich zur Eingriffsfläche ein Stieglitzrevier.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei den Vogelarten handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d. h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG). Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung darf nur erfolgen, wenn sich keine Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) in den Fortpflanzungsstätten befinden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist für die Freibrüter abzuwenden. Daher ist die Beräumung des Geländes bzw. der Abtrag der Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich. § 39 Abs. 5 BNatSchG sieht deshalb die Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September vor (Bauzeitenregelung).

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Die nistökologischen Gilden der Höhlen- bzw. Nischenbrüter, die diese

²⁹

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

Lebensstätten nutzen, sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches vertreten. Arten dieser Gilde, wie Hausrotschwanz und Haussperling konnten in der östlich angrenzenden Kleingartenkolonie festgestellt werden. Diese ist aber durch die Planumsetzung nicht betroffen.

Durch die Umnutzung der Landwirtschaftsfläche ergibt sich der Verlust für ein Revier der Feldlerche. Dieses soll auf externen Flächen kompensiert werden. Als sogenannte CEF-Maßnahme sollten im 2 km-Umkreis auf einem Schlag ab 5 ha Größe und unter Beachtung der Meidung von Vertikalstrukturen jährlich wiederkehrend eine Brachfläche von 250 m² angelegt werden.

Für die im Randbereich festgestellten Brutvogelarten gehen Nahrungshabitat durch Bebauung verloren. Da es sich allerdings um Landwirtschaftsfläche handelt, die meist nur eine geringe Nahrungsverfügbarkeit aufweisen, ist keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.

Der Gutachter listet neben der Beachtung der Bauzeitenregelung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine möglichst kollisionsarme Bauweise auf. Um zu verhindern, dass die Individuenverluste durch eine Kollision an Glasscheiben erhöht sind, sollten die Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen beachtet werden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Zudem sollten nicht bebaute Flächen begrünt werden. Der Vorschlag diese mit krautreichen Regio-Wildpflanzensaatgut zu begrünen, soll in den textlichen Festsetzungen für die Flächen mit Pflanzbindung aufgenommen werden.

Mit Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Brutvögel (vgl. Betroffenheitsanalyse Sammelsteckbrief Vögel in der artenschutzrechtlichen Prüfung) verhindern.

8.4.2 Fledermäuse

Fledermäuse nutzen vornehmlich insektenreiche Habitate; strukturarme Landwirtschaftsflächen werden dagegen weniger genutzt bzw. gemieden. Als Fledermausquartiere kommen Baumhöhlen oder im 100m Radius Gartenhäuschen in Frage. Da diese jedoch nicht betroffen sind und Baumfällungen für die Planumsetzung ebenfalls nicht vorgesehen sind, können Quartierverluste und damit einhergehende Verletzungs- und Tötungsgefahren ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit für Fledermäuse kann sich durch die Umnutzung der Flächen aufgrund Emissionen künstlicher Beleuchtungen ergeben. Lichemissionen können über das Plangebiet hinaus zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten führen, so dass der Gutachter Minderungsmaßnahmen für Lichemissionen der Außenbeleuchtung nennt.

Mit Beachtung dieser konfliktvermeidenden Minimierungsmaßnahme lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse (vgl. Betroffenheitsanalyse Sammelsteckbrief Fledermäuse in der artenschutzrechtlichen Prüfung) verhindern.

8.4.3 Amphibien

Das Plangebiet weist keine Habitateigenschaften für Amphibien auf. Wanderungen konnten ebenfalls nicht beobachtet werden. Im Soll innerhalb des 100 m Radius konnte ein Teichmolch festgestellt werden. Das Soll selbst wird durch die Planumsetzung nicht beeinträchtigt. Insgesamt werden damit keine erhebliche Konflikte erwartet.

Als Vermeidungsmaßnahme weist der Gutachter darauf hin, dass nach Umsetzung der Planung keine Kleintierfallen z. B. durch offene Schächte entstehen sollten.

Mit Beachtung dieser konfliktvermeidenden Minimierungsmaßnahme lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Amphibien (vgl. Betroffenheitsanalyse Sammelsteckbrief Amphibien in der artenschutzrechtlichen Prüfung) verhindern.

8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Eingriffsverursacher ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird folgendermaßen berücksichtigt:

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichen Flächen in bereits verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen, die zudem anthropogen vorgeprägt sind, zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Bereiche und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die angrenzenden Bereiche werden bereits als Gewerbegebiete genutzt und sind bebaut. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche erscheint hier sinnvoll, um an anderer Stelle eine weitergehende Belastung möglicherweise naturnaher Flächen zu verhindern.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist über die Bundesstraße 105 angeschlossen, die direkt nach Rostock führt und von dort über die B 103 als Autobahnzubringer über die Auffahrt Rostock-West eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A 20 bzw. A 19 Richtung Berlin darstellt. Durch die verkehrsgünstige Lage kann eine schnelle verkehrliche Abwicklung gewährleistet werden, so dass ungünstige Verkehrsströme vermieden werden können.

Damit ist der Standort sowohl aus gemeindlicher als auch unternehmerischer Sicht gut für die Ansiedlung eines Baumarktes geeignet. Zudem sind im direkten Umfeld weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden (Ostsee Park Einkaufszentrum) oder geplant (westlich an das Vorhaben anschließende Fläche).

Für die Grundstücksfläche soll eine GRZ von 0,45 (Überschreitung gemäß BauNVO bis 0,8) festgesetzt werden, um die vorhandene Fläche optimal ausnutzen zu können. Verbleibende, unversiegelte Flächen können begrünt werden. Mit der Verwendung von

heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter ebenfalls minimiert werden.

Es ist vorgesehen einen Teil der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zuzulassen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild sollen Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen aufgenommen werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung / Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die vorgesehene Gliederung des Baugebietes mit Bäumen sichert eine Durchgrünung, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mindert.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Der Ausschluss von Gehölzrodungen innerhalb der Brutperiode soll im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz von Vögeln mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit wirken. Diese ergeben sich auch aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bei den Aufgrabungen im Nahbereich von Gehölzbeständen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Es ist ein fachgerechtes Abräumen und eine getrennte Lagerung des Oberbodens sowie kulturfähigen Bodens vom übrigen Bodenaushub (entsprechend DIN 18300 „Erdarbeiten“) vorzusehen. Dadurch kann ein Erhalt standorttypischen Bodenmaterials sowie eines biologisch aktiven Oberbodens gewährleistet werden.

Alle nicht mehr benötigten, standortfremden Materialien sind nach Bauende zur Minimierung der Belastung von Boden und Wasser und indirekt auch der anderen Schutzgüter zu entfernen.

Eine Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche (Baustelleneinrichtungsflächen) in Orientierung am Ausgangszustand beziehungsweise entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung sind vorzusehen, dadurch kann der Erhalt oder die Wiederherstellung weitgehend natürlicher Bodenverhältnisse und –funktionen, Schaffung günstiger Bedingungen für die Entwicklung ähnlicher Pflanzenbestände geschaffen werden.

Da sich das Plangebiet am Siedlungsrand zur offenen Landschaft befindet, sollte im Bereich der Außenanlagen berücksichtigt werden, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).

8.5.2 Eingriffsbeurteilung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen, naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend.

Der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist nicht möglich. Um Baurecht zu erhalten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die gesamte Fläche ist als voll kompensationspflichtig einzustufen. Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs stellen die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) (Neufassung 2018) dar.

Eingriffsermittlung

Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erhöhung der Versiegelung. Im Rahmen der Auswirkungsprognose wurden für die Schutzwerte Boden sowie Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt, die durch naturschutzfachliche Maßnahmen zu kompensieren sind.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und den damit ausgewiesenen Flächen werden neben dem Sondergebiet „Baumarkt“ vor allem der Anschluss an das westlich gelegene Ostsee Park Einkaufszentrum per Straßenneubau ermöglicht.

Dabei werden die verschiedenen Nutzungen von unterschiedlichen Trägern entwickelt. Dementsprechend wird der Eingriff und die daraus folgende Kompensation differenziert nach Sondergebiet und Straßenneubau ermittelt.

Ermittlung des Biotopwertes

Die derzeit vorhandene Beschaffenheit im Eingriffsbereich wird über die Feststellung des Biotopwertes ermittelt. Die Biotopwertestufung erfolgt gemäß der Anlage 3 der HzE. Dabei ist jedem Biotoptyp eine naturschutzfachliche Wertstufe zuzuordnen, die auf der Grundlage der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) vergeben wurden.

Nach HzE ist immer die höchste Wertstufe eines Biotoptyps ausschlaggebend für die Ermittlung des Biotopwertes.

Tabelle 1: Biotopwerte

| Wertstufe | Durchschnittlicher Biotopwert |
|-----------|-------------------------------|
| 0 | 1 - Versiegelungsgrad* |
| 1 | 1,5 |
| 2 | 3 |
| 3 | 6 |
| 4 | 10 |

* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben.

Er ist in Dezimalstellen nach der o. a. Formel zu berechnen
(1 minus Versiegelungsgrad).

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2: Lagefaktor

| Lage des Eingriffsverhabens | Lagefaktor |
|---|------------|
| < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* | 0,75 |
| > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* | 1,25 |
| Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha) | 1,25 |
| Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha) | 1,5 |

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Die Fläche befindet sich vollständig innerhalb des Abstandes von < 100 m zu einer Störquelle (Bundesstraße 105). Diesbezüglich wird aufgrund der Lage an der Landesstraße der Lagefaktor 0,75 berechnet.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (mittelbare Wirkung)

Neben der Beseitigung bzw. Überplanung von Biotopen können auch in der Nähe befindliche bzw. direkt angrenzende Biotope mittelbar von der Planumsetzung betroffen sein. Sobald Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen sein könnten, ist dies zu berücksichtigen.

Neben der Bundesstraße grenzen weitere Landwirtschaftsflächen, eine Tankstelle und Kleingartenflächen an. Für alle die beiden erstgenannten Biotope ist die naturschutzfachliche Wertstufe Null. Kleingärten können je nach Ausprägung eine Wertstufe bis 3 erreichen. Bei dem Soll handelt es sich um ein geschütztes Biotop, dessen Wertstufe bei 6 einzuordnen ist. Allerdings werden weder die Kleingartenanlagen noch das Soll von der Planumsetzung beeinträchtigt.

Demzufolge bleibt der Wirkfaktor unberücksichtigt.

Eingriffsermittlung Sondergebiet „Baumarkt“

Von der Umsetzung der Planumsetzung ist im Wesentlichen Landwirtschaftsfläche betroffen. Allerdings wird auch eine als Maßnahmenfläche benannte Wiesenfläche (B-Plan Tankstelle) und Teile des Wirtschaftsweges überplant.

Die naturschutzfachliche Wertstufe liegt bei der Landwirtschaftsflächen bei Null. Zur Ermittlung des Biotopwertes bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ wird dieser über den Versiegelungsgrad berechnet ($1 - \text{Versiegelungsgrad}$). Da die Fläche vollständig unversiegelt ist, ist der Biotopwert 1.

Der Wirtschaftsweg ist asphaltiert und somit vollversiegelt, seine Wertstufe bleibt bei 0.

Tabelle 3: von der Planumsetzung betroffene Biotope

| Nr. | Code | Bezeichnung Biotop | Naturschutzfachliche Wertstufe | | Durchschnittlicher Biotopwert |
|--------|------|---|--------------------------------|-------------|-------------------------------|
| | | | Regenerations-fähigkeit | Gefähr-dung | |
| 12.1.2 | ACL | Landwirtschafts-fläche | 0 | 0 | 1 |
| 10.1.5 | RHP | Ruderale Pionierflur | 1 | 2 | 2 |
| 13.2.1 | PHX | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | 1 | 1 | 1 |

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung

| Code | Name | Fläche des betroffenen Biotoptyps in m ² | x | Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps | x | Lage-faktor | = | Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotop-veränderung (m ² EFÄ) |
|-------|--|---|---|--|---|-------------|---|--|
| ACL | Landwirtschafts-fläche | 50.016,00 | x | 1 | x | 0,75 | = | 1.128,00 |
| RHP | Ruderale Pionierflur | 752,00 | x | 2 | x | 0,75 | = | 37.512,00 |
| PHX | Siedlungs-gebüsch aus heimischen Gehölzarten | 190,00 | x | 1 | x | 0,75 | = | 142,50 |
| PHX | Siedlungs-gebüsch aus heimischen Gehölzarten | | | | | | | Erhalt |
| Summe | | | | | | | | 38.782,50 |

Ermittlung der Versiegelung

Neben der Beseitigung von Biotopen geht mit der Planumsetzung auch eine Versiegelung bzw. Überbauung einher. Diese ist bei der Kompensationsermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

30 % der Stellplatzflächen im Bebauungsplan Nr. 32 sind entsprechend der Festsetzung nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag auszuführen. Sie sind dementsprechend als teilversiegelt anzusehen. Diese teilversiegelten Flächen gehen auch entsprechend in die Flächenbilanzierung als teilversiegelt ein. Derzeit sind 440 Stellplätze geplant. Dementsprechend wären 132 Stück als teilversiegelt anzusehen. Bei einem Stellplatz von üblicherweise 2,50 m x 5,00 m machen sie einen Flächenanteil von 1.650 m² aus. Als vollversiegeltes Sondergebiet bleiben entsprechend 49.663 m² (51.313-1.650).

Bei einem Sondergebiet von 49.663 m² werden mit einer GRZ von 0,8 39.730,4 m² versiegelt.

Tabelle 5: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

| teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m ² | x | Zuschlag für teil-/ vollversiegelung bzw. Überbauung in m ² | = | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m ² EFÄ) |
|---|---|--|---|---|
| Haupt- und Nebenanlagen | | | | |
| 39.730,40 | x | 0,5 | = | 19.865,20 |
| Stellplätze: 1.650,00 | x | 0,2 | = | 330,00 |
| Summe | | | | 20.195,20 |

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente aus Biotopbeseitigung und Versiegelung ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tabelle 6: Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) | + | Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ) | = | Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ) |
|--|---|--|---|--|
| 38.782,50 | + | 20.195,20 | = | 58.977,70 |

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

In der HzE (Anlage 6) werden unter Punkt 6 Zielbereich Siedlungen kompensationsmindernde Maßnahmen dargestellt, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und bei eingriffsrelevanten B-Plänen anrechenbar sind.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 soll im Sondergebiet die Pflanzung von insgesamt 43 (51.313 m² / 1.200) Einzelbaumplanzungen vorbereitet werden. Diese können als kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet werden.

Einzelbaumplanzungen werden gleichbedeutend mit den in Anlage 6 genannten Maßnahmen Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (6.22). Um die Baumpflanzungen als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechnen zu können, sind die Vorgaben der HzE zu beachten. Es muss eine mindestens 12 m² unversiegelte Baumscheibe zur Verfügung stehen. Die Neupflanzungen sind in einer Qualität von 16/18 cm zu pflanzen. Da die Bäume überwiegend in den ausgewiesenen Pflanzflächen gesetzt werden sollen, wird diese Vorgabe erreicht.

Als Bezugspunkt für die Aufwertung ist je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m² mit einem Kompensationswert von 1,0 anzusetzen. Somit können 1.075 m² abgezogen werden.

Eine weitere grünorderische Festsetzung betrifft die Fläche B im Norden des Geltungsbereiches parallel zur Bundesstraße. Es soll die Aussaat eines krautreichen Wildpflanzensaatgutes festgesetzt werden. Dies könnte entsprechend der HzE Anlage 6 Maßnahme 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese angerechnet werden. Bei einer Flächengröße von 5.950 m² und einem Kompensationsfaktor von 3,0 könnten 17.850 m² abgezogen werden.

Bei den Festsetzungen zu Fläche C handelt es sich um eine Kombination aus den Maßnahmen 6.31 Anlage von freiwachsenden Gebüschen und 2.31 Umwandlung von

Acker in extensive Mähwiese. Als Flächenanteile sind 70 % Mähwiese und 30 % Gebüschrpflanzungen vorgesehen. Die gesamte Fläche hat eine Größe von 3.740 m². Dementsprechend werden 1.122 m² Gebüsche und 2.618 m² Wiese entstehen. Mit den entsprechenden Kompensationsfaktoren angerechnet ergibt sich eine Flächengröße von 8.976 m², die ebenfalls abgezogen werden können.

Die für die beiden Flächen mit der Bezeichnung D vorgesehenen Baum-Strauchpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 12) können nicht angerechnet werden, da sie die erforderlichen Größen der Maßnahme 6.31 von 5,0 m Breite und 1.000 m² Mindestgröße nicht erreichen, zudem die nördlich gelegene Fläche D zur Hälfte aus Bestandspflanzungen besteht.

| Maßnahmen | Kompensation in m ² |
|--|--------------------------------|
| Einzelbaumpflanzungen | 1.075,00 |
| Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese | 17.850,00 |
| Kombination aus Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese und Gebüschrpflanzungen | 8.976,00 |
| Summe | 27.901,00 |
| | |
| Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ) | 58.977,70 |
| Summe Kompensationsmaßnahmen | 27.901,00 |
| Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ) nach Abzug der Kompensationsmaßnahmen | 31.076,70 |

Damit beläuft sich der multifunktionale Kompensationsbedarf auf insgesamt 31.076,70 m² Eingriffsflächenäquivalent, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Diese Flächen müssen extern kompensiert werden.

Welche Maßnahmen dafür in Frage kommen wird im Laufe des Verfahrens geklärt und die Kompensationsmaßnahmen mit Vorlage des Entwurfs dargestellt.

Eingriffsermittlung öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an das westlich gelegene Ostsee Park Einkaufszentrum wird von der Gemeinde Lambrechtshagen umgesetzt.

Sie führt südlich des Sondergebietes über Landwirtschaftsfläche. Als weitere Biotope werden an den Anschlüssen zur Tankstelle und zum Ostsee Park weitere Biotope überplant. Es gelten die im vorangegangenen Abschnitt getroffenen Aussagen zu Biotopwert und Lagefaktor.

Tabelle 7: von der Planumsetzung betroffene Biotope

| Nr. | Code | Bezeichnung Biotop | Naturschutzfachliche Wertstufe | | Durchschnittlicher Biotopwert |
|--------|------|--|--------------------------------|-------------|-------------------------------|
| | | | Regenerations-fähigkeit | Gefähr-dung | |
| 12.1.1 | ACS | Landwirtschafts-fläche | 0 | 0 | 1 |
| 2.3.1 | BHF | Strauchhecke | 2 | 3 | 3 |
| 10.1.5 | RHP | Ruderale Pionierflur | 1 | 2 | 2 |
| 13.2.1 | PHX | Siedlungsgebüsc h aus heimischen Gehölzarten | 1 | 1 | 1 |
| 14.7.2 | OVF | Versiegelter Rad- und Fußweg | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|--------|-----|---|---|---|---|
| 14.7.4 | OVW | Wirtschaftsweg, versiegelt | 0 | 0 | 0 |
| 14.7.8 | OVP | Parkplatz, versiegelte Freifläche | 0 | 0 | 0 |

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Für die durch den Eingriff unmittelbar betroffenen Biotope (Verlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 8: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung

| Code | Name | Fläche des betroffenen Biotoptyps in m ² | x | Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps | x | Lagefaktor | = | Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) |
|-------|---|---|---|--|---|------------|---|---|
| ACS | Landwirtschaftsfläche | 135,00 | x | 1 | x | 0,75 | = | 303,75 |
| BHF | Strauchhecke | 1.683,00 | x | 3 | x | 0,75 | = | 2.524,50 |
| RHP | Ruderale Pionierflur | 7.608,00 | x | 2 | x | 0,75 | = | 5.706,00 |
| PHX | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | 75,00 | x | 1 | x | 0,75 | = | 56,25 |
| OVF | Versiegelter Rad- und Fußweg | 175,00 | x | 0 | x | 0,75 | = | 0 |
| OVW | Wirtschaftsweg, versiegelt | 290,00 | x | 0 | x | 0,75 | = | 0 |
| OVP | Parkplatz, versiegelte Freifläche | 5,00 | x | 0 | x | 0,75 | = | 0 |
| Summe | | | | | | | | 8.590,50 |

Ermittlung der Versiegelung

Der Eingriffsbereich für die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt 9.971,15 m².

Bei der Verkehrsflächen wird derzeit von einer Versiegelung von 80 % ausgegangen. Dementsprechend sind 7.976,92 m² als versiegelt angesetzt.

Tabelle 9: Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

| teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m ² | x | Zuschlag für teil-/ vollversiegelung bzw. Überbauung in m ² | = | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m ² EFÄ) |
|---|---|--|---|---|
| <u>Straßenverkehrsfläche</u> | | | | |
| 7.976,92 | x | 0,5 | = | 3.988,46 |

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Summe der dargestellten Eingriffsflächenäquivalente aus Biotopbeseitigung und Versiegelung ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tabelle 10: Berechnung multifunktionaler Kompensationsbedarf

| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) | + | Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ) | = | Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ) |
|--|---|--|---|--|
| 8.590,50 | + | 3.988,46 | = | 12.578,96 |

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen wurden nicht festgesetzt, dementsprechend ist der komplette Eingriff von 12.578,96 m² EFÄ extern auszugleichen.

Welche Maßnahmen dafür in Frage kommen wird im Laufe des Verfahrens geklärt und die Kompensationsmaßnahmen mit Vorlage des Entwurfs dargestellt.

Damit beläuft sich der multifunktionale Kompensationsbedarf auf insgesamt 12.578,96 m² Eingriffsflächenäquivalent, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Diese Flächen müssen extern kompensiert werden.

Welche Maßnahmen dafür in Frage kommen wird im Laufe des Verfahrens geklärt und die Kompensationsmaßnahmen mit Vorlage des Entwurfs dargestellt.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im derzeit gültigen FNP der Gemeinde Lambrechtshagen wird der Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Diese Flächennutzung könnte beibehalten werden.

Vorstellbar ist jedoch auch ein Bebauungsplanverfahren mit einem anders gelagerten Schwerpunkt. Da der Geltungsbereich jedoch durch die Bundesstraße und weitere angrenzende Gewerbegebiete geprägt ist, wären gewerbliche Ansiedelungen sinnvoll.

8.7 Zusätzliche Angaben

8.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2018). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Biotopkartierung,
- faunistische Untersuchungen mit AFB,
- Fachgutachten

ggf. weitere noch anzufertigende Gutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt

8.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Plangeber ist nach § 4c BauGB verpflichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden,

damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9. Anhang

9.1 Anhang 1: Gutachten/Fachbeiträge/Untersuchungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ wurden die nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten erstellt bzw. herangezogen, die dem Abwägungsprozess des Bebauungsplans zugrunde liegen und am Verfahren teilhaben:

1. Biotoptypen und Nutzungsplan, Bebauungsplan Nr. 32 „Baumarkt an der Rostocker Straße“ Gemeinde Lambrechtshagen, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, 09.07.2024
2. Kompetenzzentrum Naturschutz & Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan "Hornbach-Baumarkt an der B 105" Gemeinde Lambrechtshagen, Dezember 2024
3. GHJ Ingenieurbüro für Geo- und Umwelttechnik, Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten, Bauvorhaben Lambrechtshagen bei Rostock, Neubau Hornbach Baumarkt, Juni 2024
4. Dr. Lademann & Partner, Die Rostocker Straße (B 105) in Lambrechtshagen als Standort für einen Hornbach-Bau- und Gartenmarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Hamburg, 18.06.2025

9.2 Anhang 2: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. Im Sondergebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)
2. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter, Maschinenverleih und Baustoffhandel“. Zulässig ist der Verkauf von den unter a) und b) genannten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18. August 2021. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 20.500 m². Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden.
 - a) Kernsortimente:
 - Bauelemente und Baustoffe,
 - Baumärktspezifisches Sortiment,
 - Campingartikel,
 - Elektrogroßgeräte,
 - Fahrradzubehör,
 - Gartenartikel- und Geräte,
 - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör,
 - Lampen und Leuchten, Leuchtmittel,
 - Möbel,
 - Pflanzen / Samen,
 - Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge,
 - Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere;
 - b) Zentrenrelevante Randsortimente:
 - Bekleidung,
 - Bücher,
 - Glas, Porzellan, Keramik,
 - Haushaltswaren,
 - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche,
 - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
 - Schuhe.Zulässig sind zudem untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften sowie Maschinenverleihbetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der Nutzung

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und

von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen E1-E2-E3-E4-E1 und F1-F2-F3-F4-F15-F16-F17-F7-F8-F9- F10-F11-F12-F13-F14-F1 wird ein Vollgeschoss als zwingend festgesetzt.
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche F4-F5-F16-F15-F4 wird ein Vollgeschoss als Mindestmaß und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5. Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.
6. Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer und Laderampen zwischen den Punkten F11 und F12 bis zu 5,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden.

Stellplätze und Nebenanlagen

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

Grünfestsetzungen

8. Im Sondergebiet ist je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm außerhalb von Leitungsschutzstreifen zu pflanzen.
9. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von 30% der Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftpumigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Lkw-Stellplätze.
10. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B ist mit krautreichem Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen; Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.
11. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C ist mit einer Kombination aus Baum-Strauchgruppen und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind auf 30 % der Anpflanzfläche C mindestens 6 Baum-Strauchgruppen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Auf der verbleibenden Fläche ist krautreiches Regio-Wildpflanzensaatgut anzusäen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.
12. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D sind flächendeckend mit

gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² Anpflanzfläche D ist mindestens ein Strauch der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 8 sind zulässig. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen. Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung 7 zulässige Nebenanlagen errichtet werden.

Hinweise (ohne Normcharakter)

1. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Sondergebiet.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8,10,11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom ... empfohlen.

9.3 Anhang 3: Sortimentsliste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung vom 18.08.2021

| Zentrenrelevante Sortimente (abschließend) | |
|--|--|
| Nahversorgungsrelevante Sortimente | |
| Apothekenwaren | Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen |
| Blumen (Indoor) | Künstler- und Bastelartikel |
| Drogeriewaren | Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme |
| Getränke ¹ | Medizinische und orthopädische Artikel |
| Nahrungs- und Genussmittel ² | Musikinstrumente und Zubehör |
| Zeitschriften | Papier, Büroartikel, Schreibwaren |
| Augenoptik | Parfümerie- und Kosmetikartikel |
| Bekleidung | Schuhe |
| Bücher | Spielwaren |
| Computer und Zubehör | Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) |
| Elektrokleingeräte | Sportbekleidung |
| Elektronik und Multimedia ³ | Sportschuhe |
| Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör | Uhren / Schmuck |
| Glas / Porzellan / Keramik ⁴ | |
| Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware | |
| Stoffe / Wolle | |
| Haushaltswaren ⁵ | |
| Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche | |
| Hörgeräte | |
| | |
| Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend) | |
| Anglerartikel ¹⁵ | Kfz- und Motorradhandel |
| Bauelemente, Baustoffe ⁶ | Kinderwagen |
| Baumärktspezifisches Sortiment ¹² | Lampen und Leuchten, Leuchtmittel |
| Bettwaren / Matratzen ⁷ | Möbel ¹² |
| Campingartikel ⁸ | Pflanzen / Samen |
| Elektro großgeräte | Reitsportartikel ¹⁵ |
| Fahrräder und technisches Zubehör ¹⁵ | Sport großgeräte ¹³ |
| Gartenartikel / -geräte ⁹ | Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge |
| Jagd artikel, Waffen und Zubehör ¹⁵ | Zoologische Artikel (inkl. Heimtierfutter), lebende Tiere |
| Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{12, 14} , Motorradbekleidung | |
| | |
| Erläuterungen: siehe nächste Seite | |
| Erläuterungen | |
| 1. | inkl. Wein / Sekt / Spirituosen |
| 2. | inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren |
| 3. | Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| 4. | Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäß |
| 5. | Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln |
| 6. | inkl. Holz |
| 7. | Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner |
| 8. | zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe) |
| 9. | Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäß (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör |
| 10. | Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze |
| 11. | zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen |
| 12. | Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen |
| 13. | Sport großgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote |
| 14. | Das baumärktspezifische Sortiment umfasst folgende Teilsortimente: Bodenbeläge / Teppiche (Rollware), Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Maschinen / Werkzeuge, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten |
| 15. | ohne Bekleidung und Schuhe |
| Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Rostocker Sortimentsliste wurde er unter den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig. | |

9.4 Anhang 4: Biotoptypen- und Nutzungsplan



9.5 Anhang 5: Pflanzlisten Nr. 1 Bäume und Nr. 2 Sträucher vom ...

| Nr. 1 Bäume | |
|--|-----------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild-Apfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Pyrus pyraster</i> | Wild-Birne |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Salix alba</i> | Silber-Weide |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |
| <i>Ulmus laevis</i> | Flatter-Ulme |
| <i>Ulmus minor</i> | Feld-Ulme |
| Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung von krankheitsresistenten „Resista“-Sorten erwünscht ist. | |
| Nr. 2 Sträucher | |
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Felsenbirne |
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffliger Weißdorn |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Besenginster |
| <i>Euonymus europaea</i> | Europäisches Pfaffenbüschel |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Genista tinctoria</i> | Färber-Ginster |
| <i>Hippophae rhamnoides</i> | Sanddorn |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Stechpalme |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeiner Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Wald-Geißblatt |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schwarzdorn, Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Purgier-Kreuzdorn |
| <i>Rosa arvensis</i> | Kriech-Rose |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa corymbifera</i> | Hecken-Rose |
| <i>Rosa gallica</i> | Essigrose |
| <i>Rosa pimpinellifolia</i> | Bibernellenrose |
| <i>Rosa rugosa</i> | Kartoffelrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |