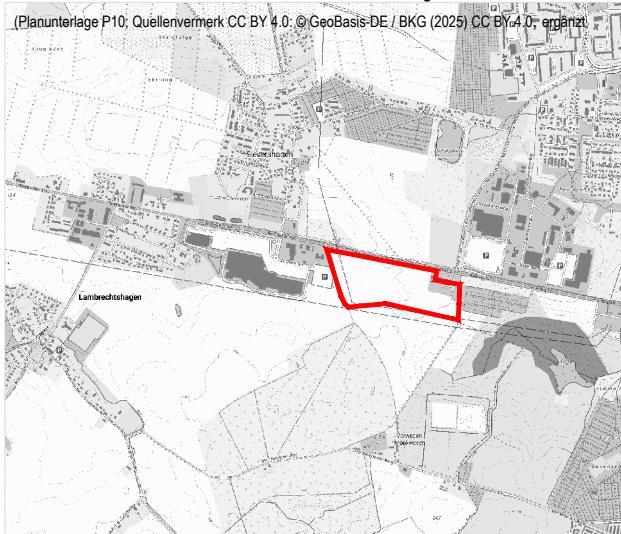


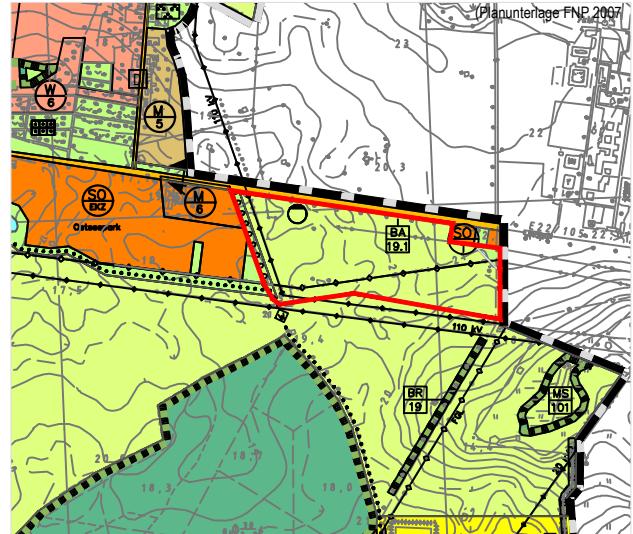
3. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 (FNP) in der Gemeinde Lambrechtshagen, Gemeindeteil Sievershagen

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

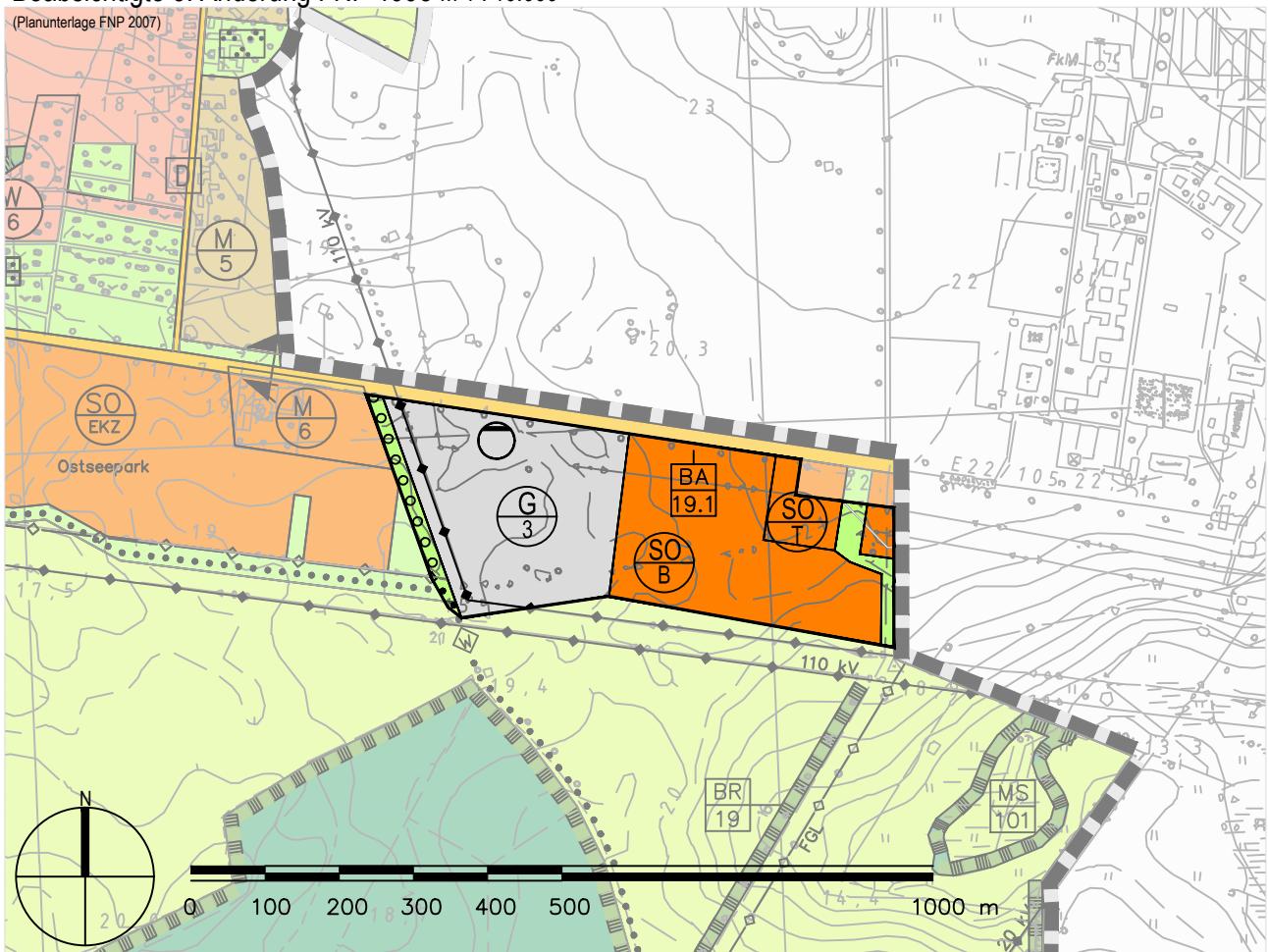
Übersichtskarte M 1 : 40.000 mit Änderungsbereich



FNP Lambrechtshagen M 1 : 20.000 mit Änderungsbereich



Beabsichtigte 3. Änderung FNP 1998 M 1 : 10.000



Vorentwurf

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

Bearbeitungstand: 10. Oktober 2025

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)		FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD	(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
	Wohnbauflächen W	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		Flächen für die Landwirtschaft	(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB)
	Gemischte Bauflächen M	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)		Flächen für Wald	(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB)
	Gewerbegebiete GE	(§ 8 BauNVO)		PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
	Sonderbauflächen SO	(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
	Sondergebiete, die der Erholung dienen Wochenendhausgebiet	(§ 11 BauNVO)		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Sonstige Sondergebiete Einkaufszentrum	(§ 11 BauNVO)		auf schmalen Flächen	
	Sonstige Sondergebiete, z.B. Tankstelle und Kfz-Betrieb	(§ 11 BauNVO)		Schutzgebiete und Schutzobjekte:	
	Sonstige Sondergebiete, z.B. Hotel und Gaststätten	(§ 11 BauNVO)		Landschaftsschutzgebiet	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERM UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)		REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
	Flächen für den Gemeinbedarf GB	(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 5 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)
	Einrichtungen und Anlagen:			Boden Denkmal	(§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Öffentliche Verwaltungen				
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen				
	Feuerwehr				
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen				
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)			
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen			Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
	Bahnanlagen			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes	
	Hauptwander- und Radweg			Nummer der Baufläche bzw. des Baugebietes	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLÄGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)			Biotopt-Kennzeichnung: Art Nummer	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)		Ortsdurchfahrtsgrenze	
	Zweckbestimmung:				
	Abwasser				
	Abfall, hier KFZ-Verwertung				
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)			
	oberirdisch mit Kapazitätsangabe, z.B. 20 kV				
	unterirdisch mit Kapazitätsangabe, z.B. FGL				
	GRÜNFLÄCHEN	(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)		gewerbliche Baufläche G	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Grünflächen				
	Zweckbestimmung:				
	Parkanlage			Sonstige Sondergebiete, z.B. Baumarkt	(§ 11 BauNVO)
	Friedhof				
	Sportplatz				
	Dauerkleingärten				
	private Gärten				
	Schutzgrün auf schmalen Flächen				
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)			
	Wasserflächen				

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Vorentwurf der Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	2
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke	2
1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	2
1.3 Inhalt der Planung und Abwägung	3
1.4 Bestandsbeschreibung des Änderungsbereichs und des Umfelds	5
1.5 Übergeordnete Planungen	6
1.6 Wesentliche Auswirkungen	9
2. Umweltbericht	12
2.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplans	12
2.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht.....	12
2.3 Grundlagen der Umweltprüfung	14
2.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden	15
2.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials ..	15
2.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	15
2.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	21
2.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen	22
2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
2.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung.....	23
2.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung.....	23
2.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
3. Flächenbilanz	24
4. Verfahren	24
4.1 Verfahrensübersicht	24
4.2 Verfahrensdurchführung.....	24
4.2.1 Einleitungsbeschluss	24
4.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V	24
5. Rechtsgrundlagen.....	25

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Lambrechtshagen beabsichtigt auf einer bislang gemeindeeigenen Ackerfläche Bauland zu entwickeln. Die Gemeinde Lambrechtshagen hat die Fläche zwischen der Tankstelle im Osten und dem Einkaufszentrum Ostseepark im Westen bislang als potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche vorgehalten und nunmehr mit den Beschlüssen zur Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sowie zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ die ersten bauleitplanerischen Schritte für eine gewerbliche Entwicklung unternommen sowie erste Teilflächen, für die private Investitionsabsichten bestehen, veräußert.

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

Anlass für die Einleitung des 3. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens (FNP 1998) sind Entwicklungsabsichten privater Investoren sowie Korrekturen. Im Aufstellungsbeschluss vom 13. Mai 2025 wurde das Änderungsverfahren als "1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013" bezeichnet. Aufgrund eines Hinweises des Amtes Warnow-West und des Landkreises Rostock wird das Änderungsverfahren ab sofort als "3. Änderung des Flächennutzungsplans 1998" bezeichnet.

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

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

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

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

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

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

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

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

1.3 Inhalt der Planung und Abwägung

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

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

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

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

SO Baumarkt (ca.6 ha)

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

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

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

Bei der beabsichtigten Darstellung zusätzlicher Flächen als Sonderbaufläche/Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle und Kfz-Betrieb“ und von Grünflächen handelt es sich um eine Anpassung an die bestehende verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Lambrechtshagen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält bereits entsprechende Darstellungen. Die Lage und die Abgrenzung mit benachbarten Darstellungen wird mit der beabsichtigten Änderung an die Bebauungsplanung bzw. die bestehende Situation angepasst.

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

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

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

Einbezogen werden dabei auch Flächen unter den Freileitungen (110 kV) sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün.

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

Änderung der Planzeichenerklärung

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

Planungsalternativen bzw. anderweitige Planungsziele

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

1.4 Bestandsbeschreibung des Änderungsbereichs und des Umfelds

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

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

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

Die B 105 kreuzt ca. 1 km östlich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 103 mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB 20. Der Änderungsbereich ist somit sehr gut an das bestehende Hauptstraßennetz der Region angebunden. Auf der Rostocker Straße übernehmen die Buslinien 121 und 128 mit den Haltestellen Schutow und Ostseepark

die ÖPNV-Anbindung. Der nächste Haltepunkt der Straßenbahn ist ca. 2,2 km entfernt und mit den benannten Buslinien erreichbar. Weiterhin verläuft entlang der B 105 auf der Nordseite ein Geh- und Radweg.

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

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

1.5 Übergeordnete Planungen

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, Infrastruktorentwicklung sowie Freiraumentwicklung. (Z)

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

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

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

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

Bezüglich der Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (2011)

Aufbauend auf das Landesraumentwicklungsprogramm weist die Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock den Änderungsbereich die Raumkategorie Stadt-Umland-Raum RREP Z 3.1.2 (1) zu sowie als 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)

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

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

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

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben.

Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock (2011)

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

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

Prozess zur Abstimmung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist zu organisieren und bildet den Schwerpunkt des weiteren Kooperationsprozesses.“

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

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

Gemeindliche Bewertung

Der Standort wurde im Vorfeld hinsichtlich seiner Eignung geprüft. Die Prüfung ergab, dass er aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung besonders gut für die nunmehr angestrebte gewerbliche Entwicklung geeignet ist 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 2) die Boden- und Ackerzahlen zwischen 40 und 54 liegen. In weiten Teilen sind Flächen mit Bodenpunkten unter bzw. bis 50 betroffen und lediglich kleine Teilflächen weisen Bodenpunkte über 50 auf. Da die Fläche unmittelbar an der B 105 liegt, ist sie zudem durch Immissionen vorbelastet.

1.6 Wesentliche Auswirkungen

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

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt wie dargelegt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Baumarkt“ der Gemeinde Lambrechtshagen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan ist ein Verträglichkeitsgutachten (Dr. Lademann & Partner, Die Rostocker Straße (B 105) in Lambrechtshagen als Standort für einen Hornbach-Bau- und Gartenmarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Hamburg, 18.06.2025) erstellt worden, dessen zentrale Ergebnisse auch für die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans, vor allem für die beabsichtigte Darstellung des SO Baumarkt, herangezogen werden kann.

Das Gutachten beinhaltet eine Analyse von Mikrostandort und Vorhaben, Rahmendaten des Makrostandorts, Angaben zum Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial, eine Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, eine Vorhaben- und Wirkungsprognose einschließlich Umsatzverteilungswirkungen sowie eine Bewertung des Vorhabens. Prüfmaßstäbe waren bei der Untersuchung § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Neben einer Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum umfasst das Gutachten somit auch eine Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung sowie der zentralen Zielstellungen des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock bzw. des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den SUR Rostock.

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

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

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht in Abschnitt 2 zu entnehmen.

Auswirkungen auf Arbeitsstätten und Wohnbedürfnisse

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

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

Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

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

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

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

Auswirkungen auf die (Land-)Wirtschaft

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

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

Auswirkungen auf Tourismus und Erholung

Die beabsichtigten Darstellungen der 3. FNP-Änderung berücksichtigen auch die Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Zwar sind Tourismus und Erholung nicht unmittelbar Gegenstand der beabsichtigten Änderungen. Jedoch kann das Ziel einer besseren Versorgung der Bevölkerung auch dem Tourismus und der Erholung zugutekommen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs an der stark befahrenen Bundesstraße B 105 ist der Standort für Erholungsnutzungen nur bedingt geeignet.

Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde

Haushälterische Auswirkungen sind aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans in Form von Kosten für Planungen, Gutachten und Fachbeiträge zu erwarten. Ggf. können sich auf nachfolgenden Planungsebenen zukünftig weitere Auswirkungen auf den Haushalt ergeben.

2. Umweltbericht

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

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

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

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

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

Die Entwicklung umfasst eine Flächengröße von ca. 15 ha.

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

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

2.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht

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

Bauplanungsrecht

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

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

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

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

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Eingriffsregelung

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

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und

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

Biotopschutz

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

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

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

2.3 Grundlagen der Umweltprüfung

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

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

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

2.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

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

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

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

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

2.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

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

2.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

Die Darstellung des Bestandes basiert für den östlichen Teil auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 32 „Baumarkt“ (Oktober 2025) erarbeiteten Unterlage. In den Begründungsentwurf des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden. Für die weiteren Flächen der 3. Änderung des FNP wird die Darstellung gewerbl. geprägter Bauflächen-/gebiete angestrebt. Damit sind ähnlich gelagerte Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter verbunden. Die Bestandsdarstellung des westlichen Teils (Tankstelle) wird aus der Realnutzung abgeleitet.

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

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

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftszone des „Ostseeküstenlandes“, in der Großlandschaftszone des „Unterwarnowgebietes“¹, die sich beidseitig der Warnow von Bad Doberan bis kurz vor Ribnitz-Damgarten zieht. Das Gebiet westlich der Warnow mit Lambrechtshagen liegt im Naturraum „Häger Ort“.

Tiere

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

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

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

Auswirkungen der FNP-Änderung:

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

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

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

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

¹ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009)

Pflanzen und Biotope

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

Bei dem gesamten Änderungsbereich handelt es sich um eine Ackerfläche.

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

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

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

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

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

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

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

Boden / Fläche

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

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

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

Eine Abfrage im Geoportal MV bezüglich der Bodenschätzung (Bewertung der Ertragsfähigkeit) zeigt Boden- und Ackerzahlen zwischen 40 und 54.

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

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

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

Wasser

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

Der Grundwasserflurabstand ist mit > 10 m vergleichsweise hoch.

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

Von den dargestellten künftigen Nutzungsarten gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen potenziellen Risiken für das Grundwasser aus. Im Rahmen der FNP-Änderung wird zukünftig eine Überplanung bzw. Versiegelung ermöglicht. Dies führt aufgrund eines erhöhten Versiegelungsanteils zu negativen Auswirkungen durch eine Reduzierung von Grundwasserneubildung. Diesem könnte mit einer möglichst weitgehenden Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich begegnet werden. Zum jetzigen Planungsstand liegen noch keine Erkenntnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser vor, die Möglichkeiten der Versickerung werden auf Bebauungsplanebene geprüft, grundsätzlich wird eine Versickerung vor Ort angestrebt.

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

überdeckenden Bodenschichten gegenüber eindringen Schadstoffen geschützt ist.

Klima / Luft

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

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

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

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

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

Orts- und Landschaftsbild

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

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

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

Teilbereich Ost - Tankstelle: *Das Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der geplanten FNP-Änderung nicht ändern. Die Bestandssituation bleibt erhalten. Mit dem Bebauungsplan wurde eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung entlang der Grenzen*

zur offenen Landschaft festgesetzt. Diese Abpflanzung mindert die Wirkung der Bauwerke. Diese Pflanzungen sind zu erhalten. Sollten Umgestaltungsmaßnahmen anstehen, wäre diese Beauflagung weiterhin zu berücksichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

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

Mensch

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

Der wesentliche Inhalt der 1. FNP-Änderung ist die Darstellung von Sondergebiet bzw. gewerblichen Bauflächen. Damit kann der notwendige Bedarf in diesem Segment bereitgestellt werden. Mit der Neubebauung wird eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Verkehrs- evtl. auch durch Anlagenlärm einhergehen. Mögliche Beeinträchtigungen aufgrund der neu eintretenden verkehrlichen Situation werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht. Inwieweit ein schalltechnischer Fachbeitrag erforderlich ist, soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ebenfalls im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen geklärt werden.

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

Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

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

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

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

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

Auswirkungen der FNP-Änderung

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

Eine direkte Betroffenheit von Schutzgebieten (LSG) geht damit nicht einher, da diese sich in einem größeren Abstand befinden. Der Baumbestand entlang der Bundesstraße ist von der Änderung des FNP nicht betroffen. Der Abstand zur Baumreihe durch eine

zukünftige Bebauung sollte so gestaltet werden, dass eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) unwahrscheinlich wird. Dies muss aber im Einzelfall auf nachfolgenden Planungsebenen konkret geprüft werden.

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

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

2.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Ein Eingriff in die Bestandsvegetation wäre dann nicht notwendig, die Landwirtschaftsfläche bliebe voraussichtlich erhalten. Vorhaben wären im Änderungsbereich derzeit gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Die Realnutzung auf der nordöstlichen Teilfläche (Tankstelle) würde voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben. Künftige Vorhaben wären dort gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

2.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

Demnach ist die Ackerfläche Fortpflanzungsstätte und Lebensraum der auf den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands als gefährdet eingestuften Feldlerche mit zwei Revieren. Mit Überplanung der Reviere wird ein externer Ausgleich notwendig. Als sogenannte CEF-Maßnahme (vorgezogene Maßnahmen) könnten z. B. sogenannte Feldlerchenstreifen angelegt werden.

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

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

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

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

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

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

Vermeidung / Verringerung:

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

Ausgleich / Ersatz:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen,
- Festsetzung zur Ansaat
- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- externe Maßnahmenfläche zur Kompensation von Versiegelung
- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

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

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

2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

2.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

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

2.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung

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

2.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

3. Flächenbilanz

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

4. Verfahren

4.1 Verfahrensübersicht

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

Einleitungsbeschluss der 3. Änderung des FNP 1998 (unter der Bezeichnung 1. Änderung des FNP 2013)	13.05.2025
Planungsanzeige	25.06.2025

Die Übersicht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

4.2 Verfahrensdurchführung

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

4.2.1 Einleitungsbeschluss

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

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

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

4.2.2 Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V

Die Gemeinde Lambrechtshagen hat mit Schreiben vom 25.06.2025 die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 05.05.1998 (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.

5. Rechtsgrundlagen

Der 3. FNP-Änderung liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 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,
- 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)