

## Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 02.08.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Groß Stieten (Vorberatung)	09.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Groß Stieten (Entscheidung)	09.10.2024	Ö

**Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 (s. Anlage).
2. Mit dem Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt werden.

Anlage: Bebauungsplan Nr. 7 (Stand: 30.09.2024)

**Sachverhalt****Begründung:**

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung einer gemischten Nutzung nördlich der Wirtschaftsstraße und östlich der B 106 (An der Chaussee) auf der Fläche der ehemaligen Wohnungsgärten.

Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Im nordöstlichen Bereich wird zusätzlich ein allgemeines Wohngebiet und im westlichen Bereich ein kleines Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Erlangung von Baurecht ist für die bisherige Außenbereichsfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht erforderlich.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 soll auch die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Außerdem wird in diesem Zuge der Bürgermeister beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ortsüblich und im Internet bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen****Anlage/n**

1	24-09-30 Groß Stieten B-Plan Nr.7 Vorentwurf (öffentlich)
2	2024-09-30 Gr-Stieten B-Plan Nr. 7 Begründung Vorentwurf (öffentlich)
3	240925_B7-GrStieten-UB_Vorentwurf (öffentlich)



Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 7  
„An der Wirtschaftsstraße“

Teil A - Planzeichnung



**Hinweise**

Das Vorhaben beruht nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Bei jeglicher Erdarbeiten können jedoch zufällig archaische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Entlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSaHG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erstreckt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Dornhof 45, 18055 Schwerin.

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbereichsgefahren zu beseitigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen dergleichen Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Ausbringen in die durchzunutzende Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorwiegend vor physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Versauerungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

**Altenschutzrechtliche Maßnahme auf Grundlage des § 44 Abs. 1 des Bundesaltenschutzgesetzes:**

Umtrieb vor dem Rückbau müssen Gebäude auf vorhandene Fladenmauerwerke untersucht werden.

Durch das Bauvorhaben beeinträchtigte Gehölze, Gebäude und Vegetationsbereiche müssen außerhalb der Brutzeit und Wochenstaudenzeit im Zeitraum Oktober bis Februar freigemacht, bzw. zurückgepflanz werden. Die Bauarbeiten sollten vor der Brutzeit beginnen und kontinuierlich in die Brutzeit fortgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss die Fläche in regelmäßigen Abständen von 2-4 Wochen (je nach Vegetationszone) gemäht werden, um ein erneutes Ansiedeln von Bodenlebewesen zu vermeiden.

Um erhebliche Störungen durch die geplanten Wohngebiete zu vermeiden, muss die Beleuchtung im gesamten Plangebiet fernmündig- und insektenfreundlich ausgestaltet werden:

- Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Leuchtmittel mit Farbtemperatur von max. 2.700, besser 2.400 Kelvin, keine oder möglichst geringe UV- und IR-Emissionen - Wellenlänge um 100 nm, niedrige Gl-index
- Optimierte Abstrahlungsgeometrie der Vegetationsbeleuchtung: möglichst niedrig, bodennahs gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Sonstige Beleuchtung: bodennahs gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben, ggf. dimmbar für Minderung der Strahlungsintensität in aktivitätschwachen Stunden des Beleuchtungsbedarfes
- Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Webberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- Planzeichenerklärung**
- Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 6a u. 11 BauNGVO)**
- |            |          |
|------------|----------|
| <b>WA</b>  | <b>I</b> |
| GRZ 0,3    | FH 9,0   |
| DN 25°-50° |          |
- Wohnbaufeldern (§ 1 Abs. 1 BauNGVO)
- |           |          |
|-----------|----------|
| <b>GE</b> | <b>I</b> |
| GRZ 0,3   | FH 10,0  |
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNGVO)
- |            |          |
|------------|----------|
| <b>SO1</b> | <b>I</b> |
|------------|----------|
- Sonstige Sondergebiete mit Rd. Nummerierung (§ 11 BauNGVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16, 18 - 20 BauNGVO)**
- |            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| <b>GRZ</b> | <b>I</b>                              |
| GRZ        | Fläche                                |
| I          | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  |
| DN 25°-50° | Dachneigung                           |
|            | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 BauNGVO)**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)**
- |  |           |
|--|-----------|
|  | <b>I</b>  |
|  | Baugrenze |
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauBG)**
- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | <b>I</b>                         |
|  | Flächen für die Abfallentsorgung |
|  | Stellplatz für Abfallbehälter    |
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)**
- |  |                     |
|--|---------------------|
|  | <b>I</b>            |
|  | Private Grünflächen |
|  | Gärten              |
|  | Streublühweisse     |
|  | Hecke               |
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)**
- |  |   |
|--|---|
|  | <b>I</b>  |
|  | Erhaltung von Bäumen (§§ 18, 19 NatSchG M-V)  |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
- Sonstige Planzeichen**
- |  |  |
|--|--|
|  | <b>I</b>   |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG) |
|  | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Abauverbotzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG, § 31 SdVO M-V)                       |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauBG)   |
|  | Abgrenzung von Baugruben oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 9 Abs. 5 BauNGVO)   |
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- |  |  |
|--|--|
|  | <b>I</b>   |
|  | vorhandene bauliche Anlagen                        |
|  | vorhandene Flurstücksgrenzen                       |
|  | Flurstücknummern                                   |
|  | Benennung in                                       |
|  | vorhandene Gebärdensprache in m über NN (DHN 2016) |
|  | vorhandener Baum                                   |
|  | Künftig fortfallend                                |

- Präambel**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO M-V) in der Fassung vom 15.10.2013 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten über die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“, gelegen an der B 106 „An der Chaussee“ und nördlich „An der Wirtschaftsstraße“ in Groß Stieten, umfassend die ehemalige Wohngebietszone, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:
- Teil B – Text**
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1, 4, 6, 11, 18 und 19 BauNGVO)**
    - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Taniellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 Abs. 6 BauNGVO).
    - In den sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNGVO mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ sind folgende Nutzungen zulässig:
      - SO1: Wohngebäude, Betriebsangehörigkeiten und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung.
      - SO2: Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen, SO3: Hundehaltung und Reitzplatz.
    - In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind die nach § 8 Abs. 1 BauNGVO ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNGVO unzulässig. Vergütungsstellen sind im GE gemäß § 1 Abs. 6 BauNGVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
    - Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNGVO im GE durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNGVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
    - Als unterer Höhenbepunkt dient die Fahrhöhe der Verkehrsfläche, die der Errichtung des jeweiligen Baugrubens dient.
  - Nebenanlagen und Versorgungsanlagen (§ 14 BauNGVO)**

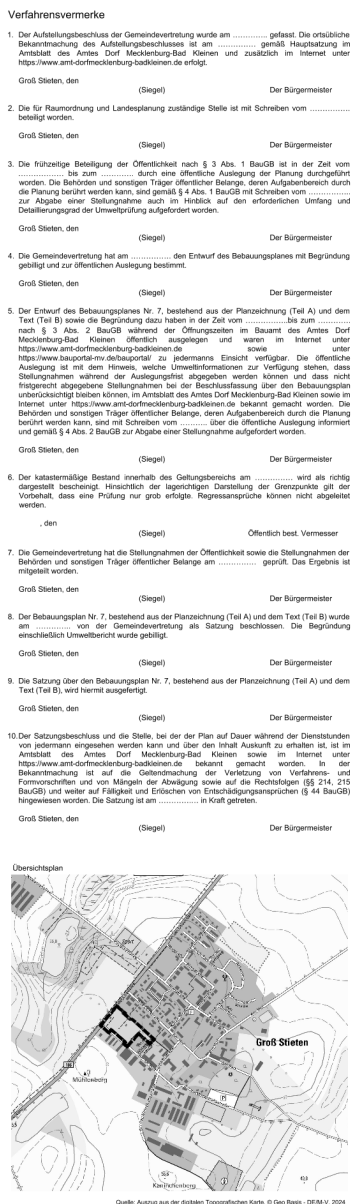
Die Ver- und Entsorgung der Baugruben dienenden Nebenanlagen sind in den Baugruben ausnahmsweise zulässig, soweit keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauBG)**

Entlang der Bundesstraße B 106 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, Holzbohlen und andere bauliche nicht errichtete Vorbauvorrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FSrG), Zulassung sind ausschließlich Einfriedungen, Stellplätze für PKW und LKW, Lager- und Ausstellflächen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
  - Grünflächen: Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauBG)**
    - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist gärtnerisch zu gestalten. Als bauliche Anlagen sind nur Gartenschuppen zulässig. Heimische und standortgerechte Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu bevorzugen.
    - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streublühweisse“ ist als Streublühweisse zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist abhängig von der Vitalität der Bäume zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind mit alten und regionalen Kulturarten vorzunehmen. Die vorhandenen Freiflächen sind durch Selbstsaat oder Einsatz einer Weidenmischung aus dem Umpflanzgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) zu einer Weisse zu entwickeln. Für die Pflege ist neben der Mäh- und Bewässerung mit Pflegen, Schneiden oder Ziegen zulässig.
    - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist im nördlichen Teil eine drei- bis vierreihige Strauchhecke mit Überschneidung aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straucher sind im Verband 1,0 m x 1,2 m zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Es sind die Gehölze aus den Planlisten 1 und 2 zu verwenden. Es sind daraus mindestens 5 Straucharten und 2 Baumarten auszuwählen. Die Anpflanzung ist mindestens in den ersten 5 Jahren mit einem Weidenzaun zu sichern. Innerhalb des nordwestlichen Teils der Grünfläche ist die vorhandene Hecke aus Feldahorn dauerhaft zu erhalten.
    - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen.

Planliste 1:  
Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität 125-150 cm zu verwenden:  
Eurasische Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Gewöhnliche Hartriebe (Carpinus betulus)  
Gewöhnliche Hain (Corylus avellana)  
Hederae (Rosa corymbosa)  
Hederae (Rosa canina)  
Rote Heckenröhre (Lonicera xylosteum)  
Roter Hain (Cornus sanguinea)  
Säule (Sila canina)  
Schwarz (Prunus spinosa)  
Schweifgrüne Weiden (Salix caprea)

Planliste 2:  
Es sind folgende Baumarten in der Mindestqualität 15-16 cm mit Dreikörnerung zu verwenden:  
Weißbuche (Malus sylvestris)  
Weiden (Pyrus communis)  
Steil-Eiche (Quercus robur)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Hänge-Birke (Betula pendula)  
Hain-Buche (Carpinus betulus)
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)**

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergäht.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 86 LbauVO M-V)**
    - Für die Dachneigungen der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 25° in den Baugruben GE, WA und SO1 nur eine einseitige Dachneigung zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen.
    - Sonstige nicht bauliche Grünflächen sind in der nicht bebauten Grundstücksfläche des WA unzulässig.
    - Gekesselte Flächen sind in den nicht bebauten Grundstücksflächen des WA unzulässig.
    - Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer bläulichen, dauerhaften Bepflanzung mit einer begrenzten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu beginnen.
    - Weiteranlagen mit weichen oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
    - Es wird auf § 84 der LbauVO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einen nach § 86 BauNGVO erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit wird mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.



**Satzung der Gemeinde Groß Stieten**

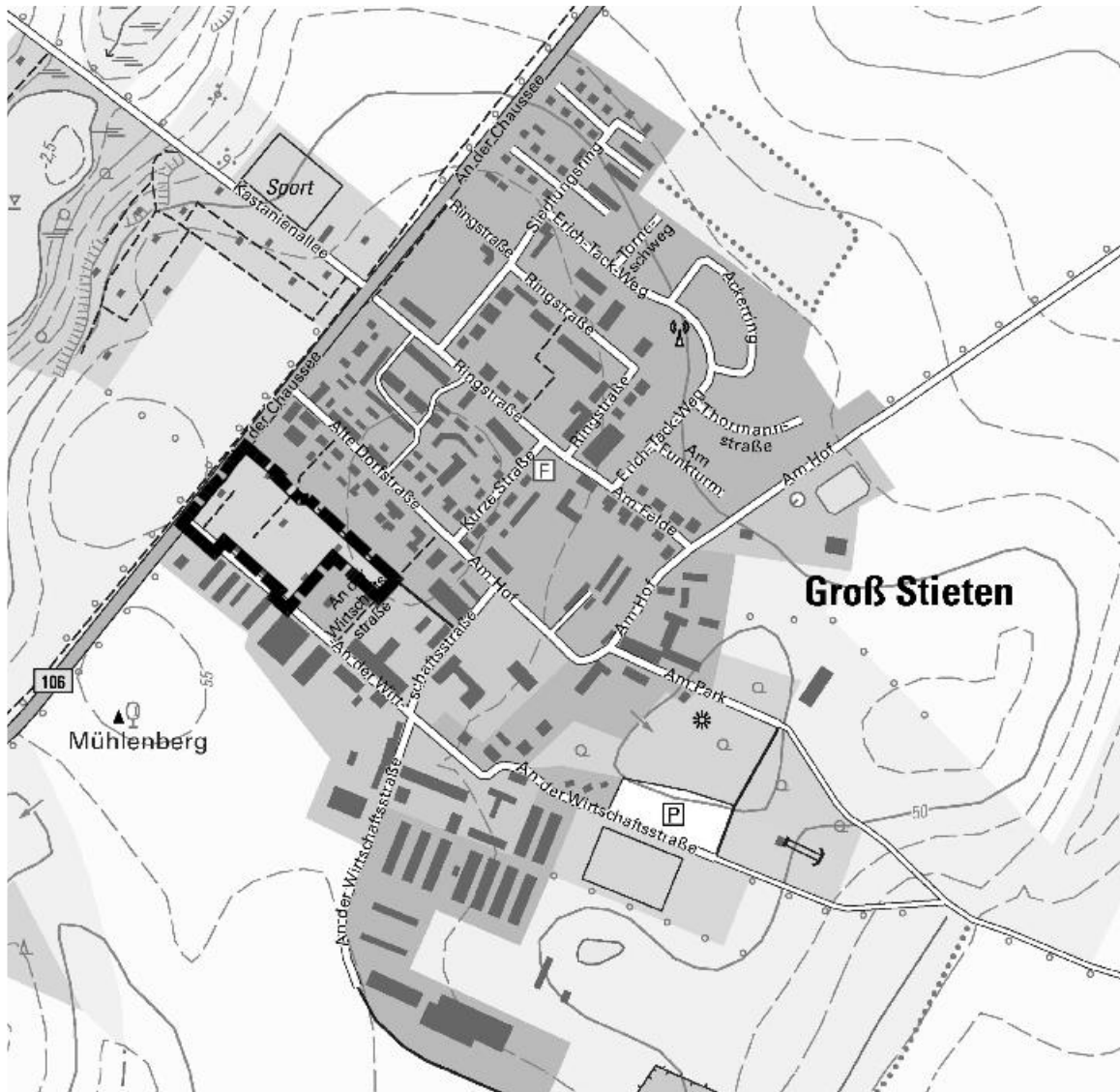
**über den Bebauungsplan Nr. 7**

**„An der Wirtschaftsstraße“**

gelegen an der B 106 „An der Chaussee“ und nördlich „An der Wirtschaftsstraße“ in Groß Stieten, umfassend die ehemalige Wohngebietszone

**VORENTWURF**

Beurteilungsstand 30.09.2024



**Gemeinde Groß Stieten**

Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“

**BEGRÜNDUNG**

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 30.09.2024

# Begründung zum Vorentwurf

Inhalt	Seite
<b>TEIL 1 – BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH .....	3
1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, PLANUNGSRECHT UND RAUMPLANUNG .....	5
<b>2 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>7</b>
2.1 AUSGANGSSITUATION .....	7
2.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT, FESTSETZUNGEN .....	8
2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	9
2.4 VERKEHRERSCHLIEßUNG UND STELLPLÄTZE .....	10
2.5 FLÄCHENBILANZ.....	10
<b>3 VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>11</b>
3.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....	11
3.2 SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG.....	11
3.3 ENERGIEVERSORGUNG / TELEKOMMUNIKATION .....	11
3.4 ABFALLENTSORGUNG / ALTLASTEN .....	11
<b>4 IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>5 SONSTIGES .....</b>	<b>11</b>

Planverfasser:



## **Teil 1 – Bauleitplanung**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Schaffung einer gemischten Nutzung nördlich der Wirtschaftsstraße und östlich der B 106 (An der Chaussee) auf der Fläche der ehemaligen und weitgehend brach gefallenen Kleingartenanlage in Groß Stieten. Damit soll der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes vorgebeugt werden. Dieser kann überall dort entstehen, wo nach der Aufgabe der Nutzungen von Flächen und Gebäude keine Nachnutzungen erfolgen. Das Plangebiet ist derzeit geprägt von einer (inzwischen überwiegend beräumten) Kleingartenanlage.

Durch eine kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung sollen ortstypische städtebaulichen Strukturen geschaffen werden, durch die der südliche Ortsrand arrondiert und aufgewertet werden soll.

Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Im nordöstlichen Bereich wird zusätzlich ein Wohngebiet und im westlichen Bereich ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

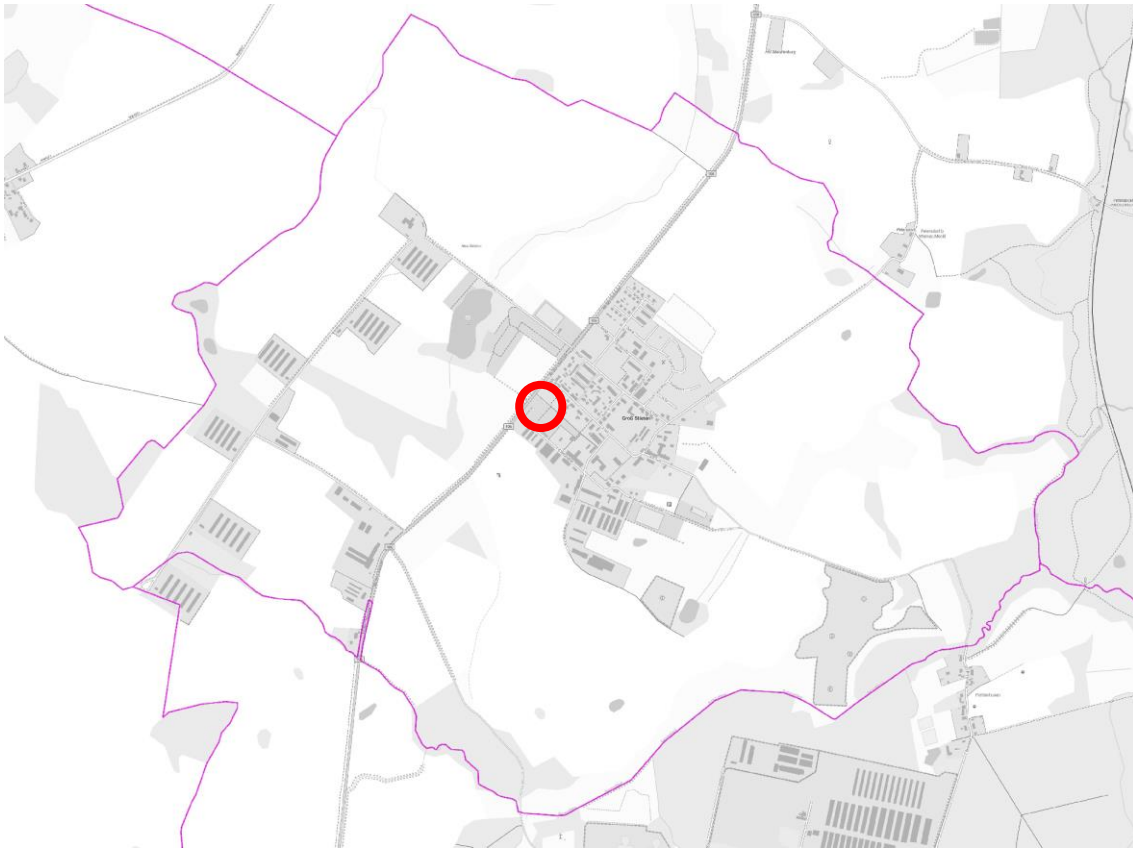
- Wohngebäude und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung,
- Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen,
- Hundeübungs- und Reitplatz.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

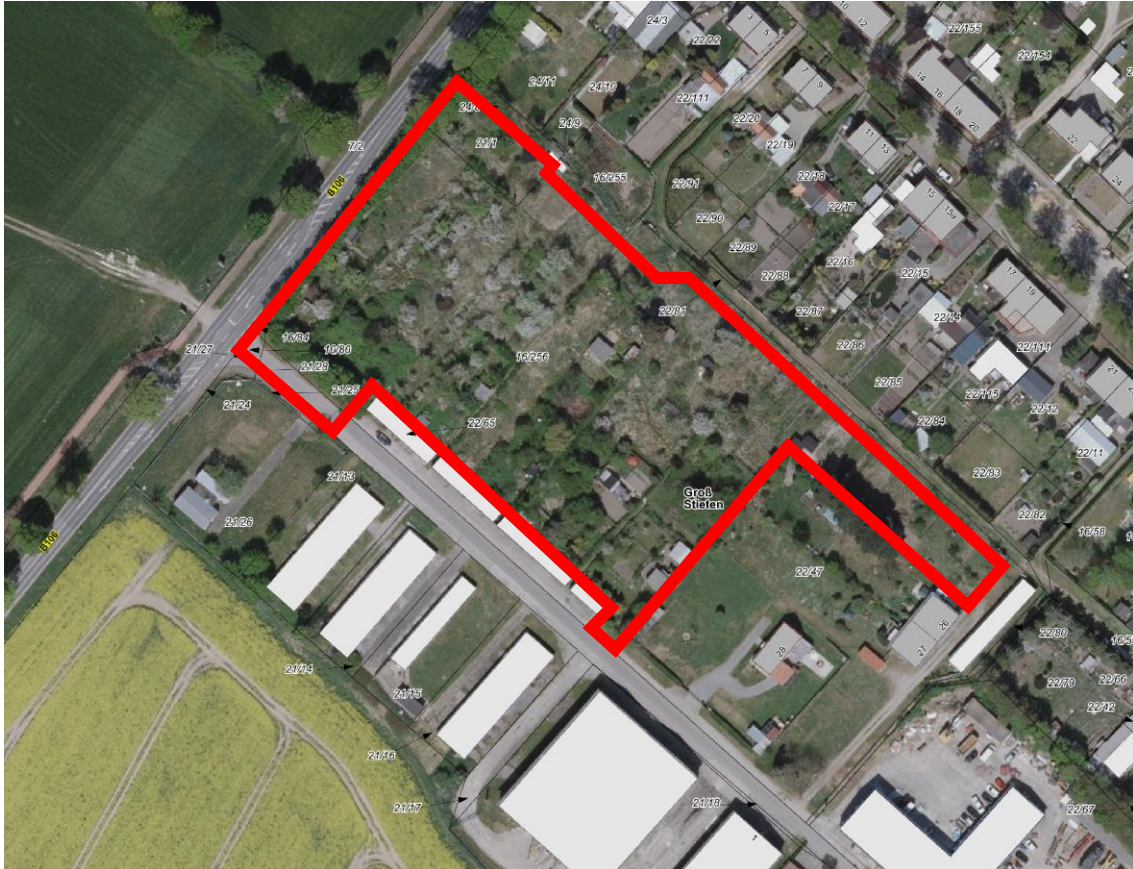
Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,4 ha befindet sich im Süden der Ortslage Groß Stieten und umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Kleingartenflächen östlich der B 106 („An der Chaussee“) und nördlich der Straße „An der Wirtschaftsstraße“.

Der Geltungsbereich folgt den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezieht eine Teilfläche der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit ein.





Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet (© GeoBasis DE/M-V 2024)



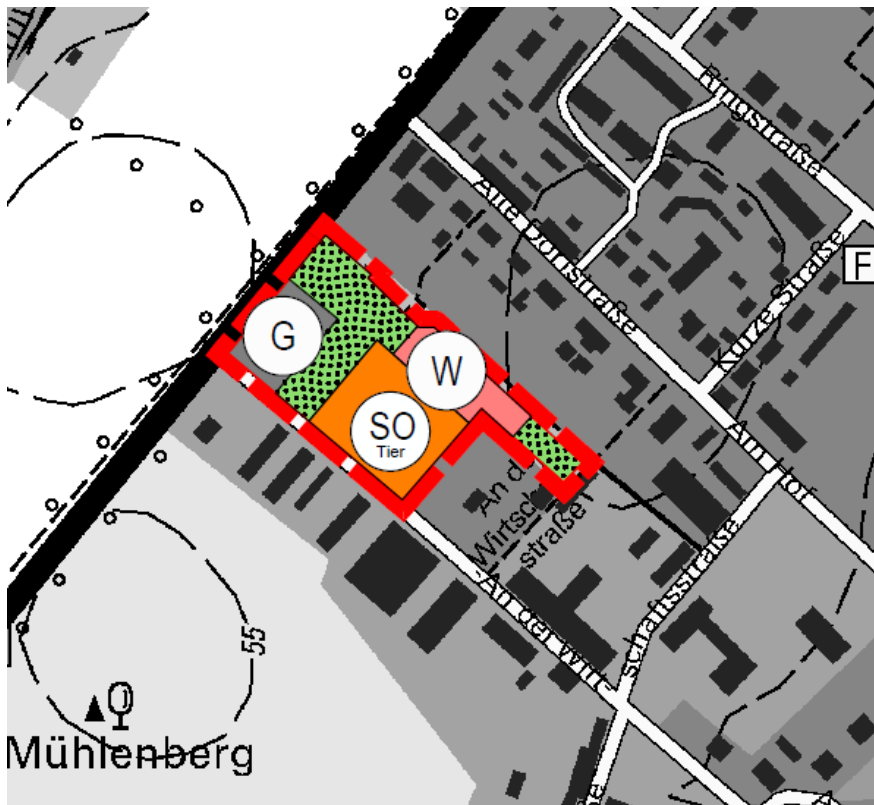
Luftbild mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2024)

### 1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumplanung

Die Gemeinde Groß Stieten verfügt über einen seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Ein sehr geringer Teil ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung werden entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 private Grünflächen, eine gewerbliche Baufläche, eine Wohnbaufläche und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ausgewiesen.



Auszug aus dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),



- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurde ein Lage- und Höhenplan (Vermessungsbüro Kerstin Siwek, 02.05.2024) und die digitale Topographische Karte (© Geo Basis - DE/M-V, 2024) verwendet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27. Mai 2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Groß Stieten sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 verankert. Seit Mai 2024 gilt die Teilfortschreibung für die Kapitel 4.1 „Siedlungsentwicklung“ und 4.2 „Wohnbauflächenentwicklung“.

Die Gemeinde Groß Stieten liegt ca. 7 km südlich von Wismar im strukturschwachen ländlichen Raum.

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche die innerhalb der Ortslage liegt, planungsrechtlich allerdings aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenanlage zum Außenbereich zählt.

Entsprechend den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Groß Stieten als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion darüber hinaus auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung in einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

Die Gemeinde Groß Stieten hat 631 Einwohner (Stand 23.01.2023). Daraus ergibt sich ein Eigenbedarf an Wohnbauentwicklungsflächen von rund 0,76 ha (Nettobauland). Laut Fortschreibung des RREP WM bezieht sich dieser ermittelte Eigenbedarf auf einen angenommenen Programmzeitraum von rund 10 Jahren. Das im Bebauungsplan

ausgewiesene allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha. Da die Planung eine Nachnutzung von Flächen vorbereiten soll, wäre zu prüfen, ob die ausgewiesenen Wohnbauflächen auf das Kontingent angerechnet werden müssen.

Die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage sind planungsrechtlich zwar formell dem Außenbereich nach § 35 zuzuordnen. Städtebaulich handelt es sich um eine Arrondierung der Ortslage nördlich der Wirtschaftsstraße.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Ein, wenn auch mittelbarer Anschluss an die freie Landschaft besteht ausschließlich in westlicher Richtung. Als trennendes Element ist hier allerdings die Bundesstraße B 106 vorhanden. In den übrigen angrenzenden Bereich sind bereits baulich genutzte Flächen vorhanden. Da durch die Überplanung bereits vorgenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Programmsatz 4.1 - Innen- vor Außenentwicklung – Berücksichtigung findet.

## 2 Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage, deren Parzellen nach und nach weitgehend aufgegeben wurden.

Im Nordwesten grenzt die B 106 an. Entlang der Grundstücksgrenze ist hier ein Gehölzstreifen vorhanden, der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird.

Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an einen öffentlichen Weg an, der als Wiesenweg gestaltet ist. Dieser weitet sich im westlichen Bereich auf – hier ist dann ein kleiner Teich vorhanden. Insgesamt ist der nördliche Bereich durch die eingeschossige Wohnbebauung an der alten Dorfstraße geprägt. Östlich grenzt ein Grundstück an, dass sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt wird.



*„An der Wirtschaftsstraße“ Richtung Osten mit der vorherrschenden Garagenbebauung.*



*Plangebiet Richtung Norden.*



*Teich am nordwestlichen Plangebietsrand mit öffentlicher Grünfläche.*



*Plangebiet Richtung Norden mit der angrenzenden Wohnbebauung an der alten Dorfstraße.*

Der südliche Bereich wird durch größere Garagenanlagen an der Wirtschaftsstraße geprägt.

## **2.2 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Nachnutzung einer nahezu aufgegebenen Kleingartenanlage. Wie schon erörtert, soll auf dem Standort eine kleinräumig gemischte Nutzung mit einem dörflichen Charakter entstehen. Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Die Grünflächen werden unter Einbeziehung des bestehenden Gehölzbestandes aus der Gartenanlage zu einer Streuobstwiese mit Beweidung entwickelt.

Für das sonstige Sondergebiet nach § 11 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ sind folgende Nutzungen festgesetzt:

- SO1: Wohngebäude, Einrichtungen zur Beherbergung und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung,
- SO2: Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen,
- SO3: Hundeübungs- und Reitplatz.

Insgesamt entspricht die kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung den ortstypischen städtebaulichen Strukturen. Die Anlagen für die Tierhaltung werden dabei auf den südlichen Bereich beschränkt. Beeinträchtigungen der weiter nördlich liegenden Wohnnutzung sollen dadurch ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch die Dimensionierung der Flächen und durch die Festsetzungen von zulässigen Grundflächen der Umfang der Tierhaltung eingeschränkt werden. Zusätzlich wird ein Immissionsschutzgutachten (Schall und Geruch) erarbeitet.

Im SO 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt 9,0 m. Damit fügt sich die Bebauung in die nördlich vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Weiterhin sind im SO 2 bauliche Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Auch hier wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt ebenfalls 9,0 m.

Für das SO 3 besteht kein städtebauliches Erfordernis, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Auf dieser Fläche sind keine Gebäude zulässig.

Im nordöstlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung festgesetzt. Hier können 3 bis 5 Einfamilienhäuser entstehen. Die zukünftige Bebauung soll sich an der nördlich schon vorhandenen Bebauung an der alten Dorfstraße orientieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Nutzungen lassen sich aufgrund der geplanten Erschließung mit einem einfachen Wohnweg nicht realisieren.

Die GRZ beträgt maximal 0,3. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,0 m zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an den nördlich vorhandenen Wohngebäuden.

Im westlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, sodass hier eine begrenzte gewerbliche Nutzung an der Bundesstraße ermöglicht werden soll. Die Anbauverbotszone von 20 m gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird berücksichtigt. In diesem Bereich sind ausschließlich Einfriedungen, Stellplätze für PKW und LKW, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zulässig.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 1 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind im GE gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aufgrund der Erschließungssituation lassen sich die Nutzungen nicht verwirklichen.

Die festgesetzte, vergleichsweise niedrige GRZ von 0,3 folgt aus der Anbauverbotszone und darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im GE durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 10 m und orientiert sich somit weitgehend an der Höhenentwicklung der übrigen Baugebiete.

Als unterer Höhenbezugspunkt dient für alle Höhenfestsetzungen die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dient.

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, da keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden in dem städtebaulich erforderlichen Maß festgesetzt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Gestaltung der Dachlandschaft.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 25° in den Baugebieten GE, WA und SO1 nur unglasierte, rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Gekieste Flächen sind in den nicht bebauten Grundstücksflächen des WA unzulässig.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße „An der Wirtschaftsstraße“.

Das Gewerbegebiet wird über eine direkte Grundstückszufahrt auf die Wirtschaftsstraße erschlossen. In einem Abstand bis zu 20 m vom Einmündungsbereich der Wirtschaftsstraße auf die B 106 sind Zu- und Abfahrten ausgeschlossen. Hier sollen Verkehrskonflikte ausgeschlossen werden.

Die übrigen Gebiete werden über einen privaten Erschließungsweg erschlossen. Dieser dient insbesondere der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets, da hier eine Parzellierung abzusehen ist. Voraussetzung für den bauordnungsrechtlichen Nachweis einer gesicherten Erschließung ist eine grundbuchliche Regelung. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde eingetragen.

Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Wirtschaftsstraße wurde daher eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen.

## 2.5 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächen (m²)
<b>Allgemeine Wohnbaugebiete</b>	<b>2.386</b>
<b>Gewerbegebiete</b>	<b>2.165</b>
<b>Sonstige Sondergebiete</b>	<b>3.954</b>
SO 1	1.187
SO 2	1.550
SO 3	1.217
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>868</b>
Straßenverkehrsflächen	272
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	596
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>39</b>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>4.894</b>
Grünfläche 1 Garten	743
Grünfläche 2 Hecke	790
Grünfläche 3 Streuobst	3.361
<b>Gesamt</b>	<b>14.306</b>



### **3 Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung in der Wirtschaftsstraße.

Die Löschwasserversorgung wird im fortschreitenden Planverfahren geregelt.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung in der Wirtschaftsstraße.

Die Regenwasserentsorgung wird im fortschreitenden Planverfahren geregelt.

#### **3.3 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Energieversorgung wird individuell durch die Grundstückseigentümer geregelt. Die Stromversorgung kann über vorhandene Leitungen in der Wirtschaftsstraße erfolgen.

#### **3.4 Abfallentsorgung / Altlasten**

Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Wirtschaftsstraße wurde daher eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen.

Bodenbelastungen sind für das Plangebiet aufgrund der Vornutzung nicht zu vermuten.

### **4 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird ein Geruchs- und Lärmgutachten erstellt.

### **5 Sonstiges**

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

#### Artenschutzrechtliche Maßnahme auf Grundlage des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Unmittelbar vor dem Rückbau müssen Gebäude auf vorhandene Fledermausquartiere untersucht werden.

Durch das Bauvorhaben beeinträchtigte Gehölze, Gebäude und Vegetationsbereiche müssen außerhalb der Brutzeit und Wochenstubenzeit im Zeitraum Oktober bis Februar freigemacht, bzw. zurückgebaut werden. Die Bauarbeiten sollten vor der Brutzeit beginnen und kontinuierlich in die Brutzeit fortgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss die Fläche in regelmäßigen Abständen von 2-4 Wochen (je nach Vegetationszuwachs) gemäht werden, um ein erneutes Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden.

Um erhebliche Störungen durch das geplante Wohngebiet zu vermeiden, muss die Beleuchtung im gesamten Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich ausgestaltet werden:

- Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendigste Maß zu reduzieren.
- Leuchtmittel mit Farbtemperatur von max. 2.700, besser 2.400 Kelvin, keine oder möglichst geringe UV- und IR-Emissionen – Wellenlänge um 500 nm, niedriger G-Index

- Optimierte Abstrahlungsgeometrie der Wegebeleuchtung: möglichst niedrig, bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Sonstige Beleuchtung: bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben, ggf. dimmbar für Minderung der Strahlungsintensität in aktivitätsschwachen Stunden des Beleuchtungszeitraumes
- Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

---

# UMWELTBERICHT

---

**Projekt**      **Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“**

**Gemeinde**   **Groß Stieten**

Landkreis      Northwestmecklenburg

Stand            Vorentwurf

Datum           25.09.2024

Bearbeitung



Planungsbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann  
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung .....	3
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.3	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Wirkungen der Planung .....	5
2.	Fachgesetze und Fachplanungen .....	6
2.1	Fachgesetze .....	6
2.2	Fachplanungen .....	7
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	7
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
3.1	Schutzgut Mensch .....	15
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	16
3.3	Schutzgut Boden .....	16
3.4	Wasser .....	18
3.5	Schutzgut Fläche .....	20
3.6	Schutzgut Klima und Luft .....	21
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
3.8	Schutzgut Landschaftsbild .....	21
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	22
3.10	Art und Menge vorhandener Emissionen .....	22
3.11	Abfallentsorgung .....	22
3.12	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	22
3.13	Nutzung erneuerbarer Energien .....	22
3.14	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	22
4.	Alternative Planungen .....	22
5.	Eingriffsregelung .....	22
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik .....	22
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung .....	23
9.	Literatur und Quellen .....	26
	ANLAGE 1 – BESTANDSPPLAN DER BIOTOPTYPEN .....	27



## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 (4) BauGB vorgegeben, eine Umweltprüfung auf Grundlage von Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde legt dabei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) darstellt, ist der Verursacher nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Nach § 1a (3) BauGB ist dies in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Begehungen des Plangebietes erfolgten im Februar und Juni 2024. Für die artenschutzrechtliche Einschätzung wird gesondert ein Artenschutzfachbeitrag von einem Gutachter erstellt.

### **1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Groß Stieten wird naturräumlich dem Wismarer Land (LE 102) und damit der Großlandschaft des Nordwestlichen Hügellands in der Landschaftszone Ostseeküstenland zugeordnet. Es liegt in der leicht welligen bis hügligen Landschaft bei ca. 55 m HNN auf einem flachen Endmoränenbogen an der Grenze zum Schweriner Seengebiet.

Die Landschaft wird vorwiegend landwirtschaftlich, insbesondere durch die Tierproduktion, geprägt. Innerhalb der großflächigen Ackerschläge sind zahlreiche Kleingewässer wie Bäche, Gräben, Seen, Teiche und Sölle eingestreut sowie Waldinseln und Feldgehölze.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Groß Stieten und schließt sich über einen einspurigen Wirtschaftsweg an die Hausgärten der Wohnhäuser in der Straße „Alte Dorfstraße“ an. Das Gebiet umfasst unter anderem eine nahezu vollständig aufgegebene Kleingartenanlage und einen Abschnitt der Straße „An der Wirtschaftsstraße“. Am nordöstlichen

Plangebietsrand liegt ein geschütztes Stillgewässer mit Ufervegetation sowie Hausgärten an Einzelhausgrundstücken. Auf der nordwestlichen Seite wird es durch die Ortsdurchfahrtsstraße B106 „An der Chaussee“ und in Süden durch die Straße „An der Wirtschaftsstraße“ sowie einer Garagenanlage begrenzt. Im Südosten schließen die Hausgärten von Wohngrundstücken das Plangebiet ab.

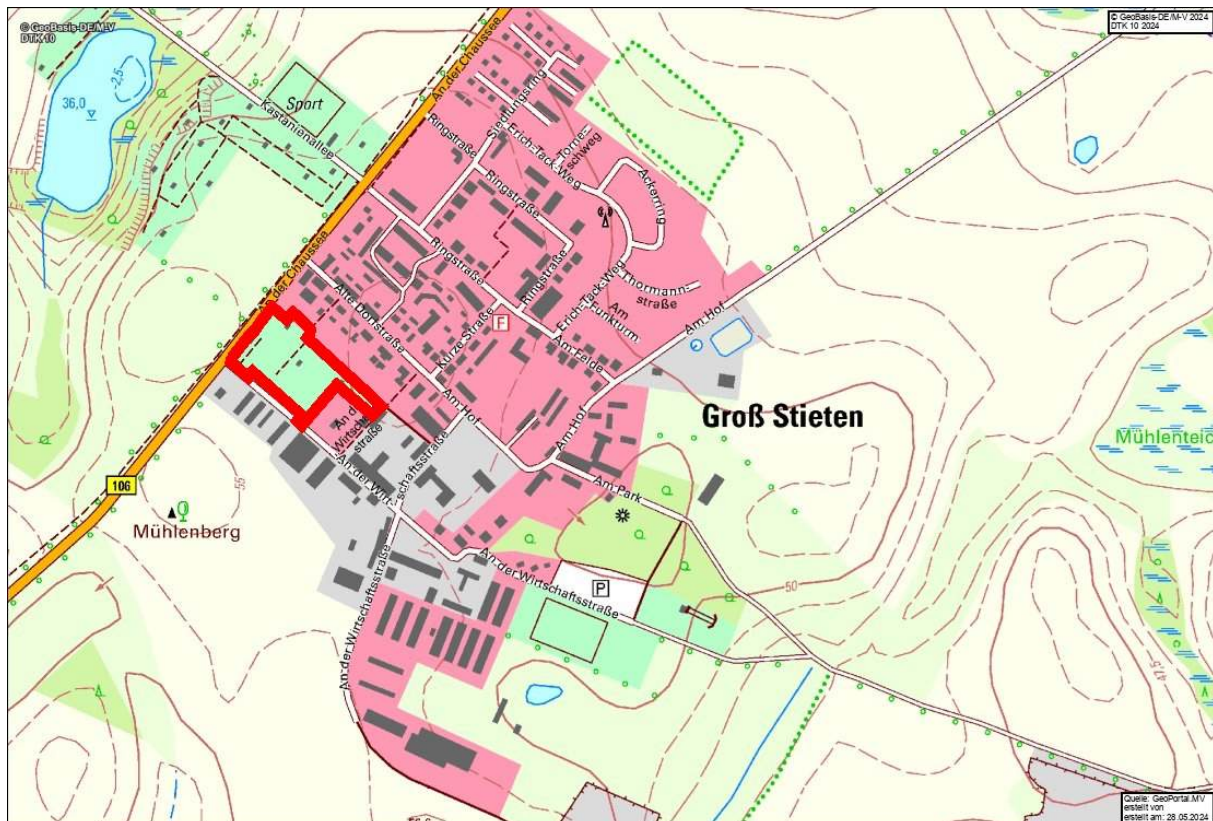


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot); Topografische Karte © GeoBasis DE/M-V 2024

Das Gelände im Geltungsbereich ist fast eben und hat nur ein leichtes Gefälle von ca. 55 m im Süden bis ca. 53 m (DHHN 2016) im Norden. Zwischen B 106 und dem Geltungsbereich fällt das Gelände mäßig bis zu 1m Höhenunterschied ab. Die Uferböschung des Kleingewässers ist etwa einen halben Meter hoch und am Südrand steil.

### 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat am 21.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung „An der Wirtschaftsstraße“ zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO für Groß- und Kleintierhaltung, Gewerbe und Wohnen beschlossen. Vorgesehen sind voraussichtlich eine Jagdhundezuchtanlage, eine Hundeschule und -pension, ein Pferdestall und Reitplatz mit einem Wohnhaus, Anlagen zur Geflügelhaltung, ein nicht erheblich störender Gewerbebetrieb an der B106 sowie 4 Einfamilienhäuser angrenzend an die Wohngrundstücke an der „Alten Dorfstraße“.

Es werden drei unterschiedliche Sonstige Sondergebiete, ein Wohngebiet und ein Gewerbegebiet sowie zwei private Grünflächen und eine private Erschließungsstraße ausgewiesen.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

SO1: Wohngebäude und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung

SO2: Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen

SO3: Hundeübungs- und Reitplatz

Dazu wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

WA	GRZ 0,3	FH 9,0 m
GE	GRZ 0,3	FH 10,0 m
SO1	GRZ 0,4	FH 9,0 m
SO2	GRZ 0,4	FH 9,0 m

Zur Erschließung der Flächen wird eine private Erschließungsstraße ausgehend von der Gemeindestraße „An der Wirtschaftsstraße“ in das Plangebiet geführt, wodurch der Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet und die SO-Gebiete gewährleistet ist. Das Gewerbegebiet wird von der Straße *An der Wirtschaftsstraße* erschlossen.

Parallel dazu ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § § 2 und 5 des Baugesetzbuch (BauGB) für einen 1,6 ha großen Bereich, der auch das B-Plangebiet umfasst, geplant. Die Fläche ist bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland- Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Die Kleingärten auf dieser Fläche wurden durch den Wegzug der ehemaligen Nutzer weitestgehend aufgegeben. Ohne Pflege und Nutzung sind die Gartenlauben verfallen und die Gärten zu gewachsen. Die ehemalige Wohnungsgartenanlage ist durch die Errichtung von landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben, Garagen und Wohngebäuden von unterschiedlicher Bebauung sowie Verkehrswegen umgeben.

Ziel der Planung ist das derzeitige Erscheinungsbild an der Ortsdurchfahrt aufzuwerten und die Fläche einer dem Gebiet angepassten Nutzung zuzuführen.

Die vorgesehenen Gebäude für Wohnen und Tierhaltung sollen sich in die umgebende Bebauung einfügen und das Ortsbild harmonisieren.

Das kleine Stillgewässer mit seinem Uferbereich wird in seiner bisherigen Ausprägung erhalten und ist von der Planung ausgeschlossen.

## 1.4 Wirkungen der Planung

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

**Baubedingte Wirkungen:** Für den Zeitraum der Bauphase kann es bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu baubedingten Wirkungen in Form von visuellen Störwirkungen sowie zu Lärm- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen. Bei der Baufeldfreimachung (Abriss der letzten Gartenlauben, Beseitigung von Vegetation, Schutt und Sperrmüll, Bodenab- und -auftrag, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) ist ein Verlust von Habitaten der vorkommenden Arten nicht auszuschließen. Weiterhin erfolgt eine baubedingte Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Material und Maschinen.

**Anlagebedingte Wirkungen:** Durch die Versiegelung von Flächen und der Beseitigung von Gehölzen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen kommt es zu Habitatsverlusten vorkommender Arten. Eine Fragmentierung von Lebensräumen ist ebenfalls nicht auszuschließen. Die Bodenversiegelung wird sich hemmend auf natürliche Prozesse der Bodenteilfunktionen und

des Wasserhaushalts auswirken. Die Entnahme von Gehölzen, einhergehend mit der Flächenversiegelung, wird zu einer Erwärmung des Lokalklimas führen.

**Betriebsbedingte Wirkungen:** Infolge der Planung wird es zu einer Wiederbelebung des Verkehrs um und im Gebiet durch Anwohner, Teilnehmer der Hundeschule sowie Nutzern des Reitplatzes kommen. Dies kann zu akustischen und optischen Scheuch- und Vergrämungswirkungen vorkommender Tiere führen. Da jedoch von einer Vorbelastung durch das bestehende Siedlungsgebiet auszugehen ist, sind nur Arten zu erwarten, die unempfindlich gegenüber dieser Art von betriebsbedingten Wirkungen sein sollten. Durch die geplante Haltung und Zucht von Jagdhunden kommen zu den akustischen und optischen Wirkungen noch olfaktorischen Reize hinzu.

## 2. Fachgesetze und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetze
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> <li>▪ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)</li> <li>▪ Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V)</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG,</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (OGewV)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)</li> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>

Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li></ul>
--------------------------------	---

## 2.2 Fachplanungen

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Da Plangebiet nicht im Bereich wertgebender Natur- oder Kulturlandschaftsräume liegt, werden für das Plangebiet im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan keine spezifischen Aussagen zu Zielstellungen für Naturschutz und Landschaftspflege getroffen.

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern

Die Gemeinde Groß Stieten wurde dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und ist damit für die Landwirtschaft vorbehalten. Die landwirtschaftliche Nutzung hat gegenüber den Nutzungen für Naturschutz und Landschaftspflege oder Tourismus Vorrang.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches befindet, wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt. Die Planungsziele stehen somit dem Ziel aus dem Landesraumentwicklungsprogramm nicht entgegen.

Die Sicherung der Trinkwasserentnahme aus dem Grundwasserkörper „Wallensteingraben“ (WP\_KW\_2\_16) bedingt die Eintragung des Gemeindegebietes als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung im LREP M-V 2016.

Laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (2016) gilt:

„In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutenden Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.“

Die geplante Bebauung und Nutzung im Plangebiet steht dem Schutz oder der Gewinnung von Trinkwasser nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Groß Stieten

Das Plangebiet befindet sich laut des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.08.2001 auf einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland- Dauerkleingärten“ im Außenbereich der Gemeinde.

Da neue Bebauungen und Nutzungen in Form von Wohn- und Gewerbegebieten sowie Sonstigen Sondergebieten geplant sind, ist eine Vereinbarkeit durch eine Flächennutzungsplanänderung herzustellen, was bereits durch die Aufstellung der 2. Änderung des FNP vorgesehen ist.

## 2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete befinden sich in der Nähe des Plangebietes.

### 2.3.1 Natura 2000 – Gebiete

#### FFH- Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Die FFH- Gebiete „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ (DE 2134-301) und „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ (DE 2234- 402) befinden sich



beide in 4,5 km Entfernung in den Nachbargemeinden „Bobitz“ oder „Bad Kleinen“. Das dritte FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234- 304) liegt in 4,8 km Entfernung in der Gemeinde Hohen Viecheln. Dieses Gebiet hat über das Fließgewässer „Wallensteingraben“, welcher bei Wismar in die Ostsee mündet, einen Anschluss an die Gemeinde Groß Stieten.

Aufgrund der Entfernung bzw. der Fließrichtung des Fließgewässers „Wallensteingraben“ kann eine Beeinträchtigung der Gebiete ausgeschlossen werden.

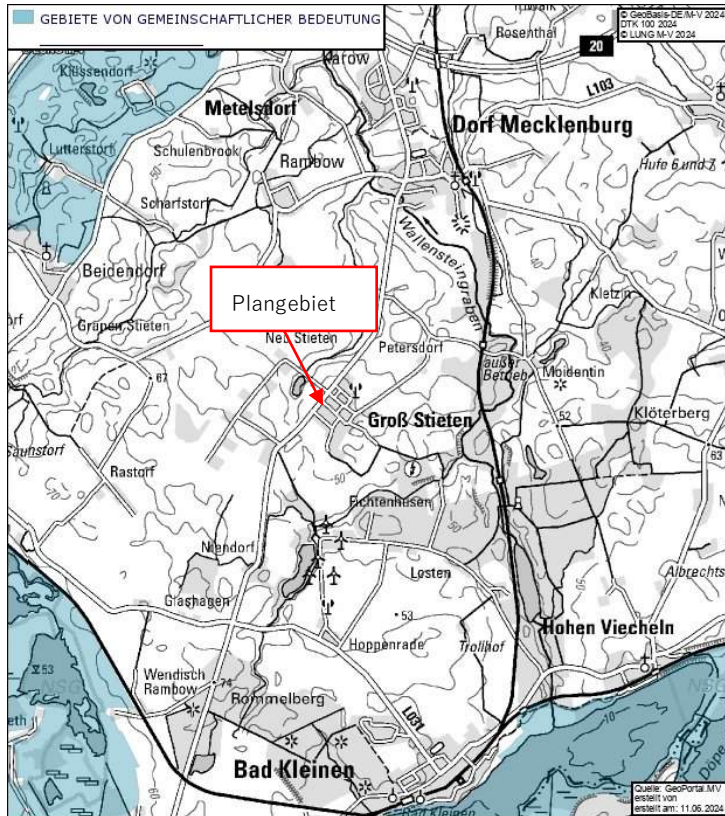


Abbildung 2: Lage des Plangebietes und des FFH-Gebietes (blau)

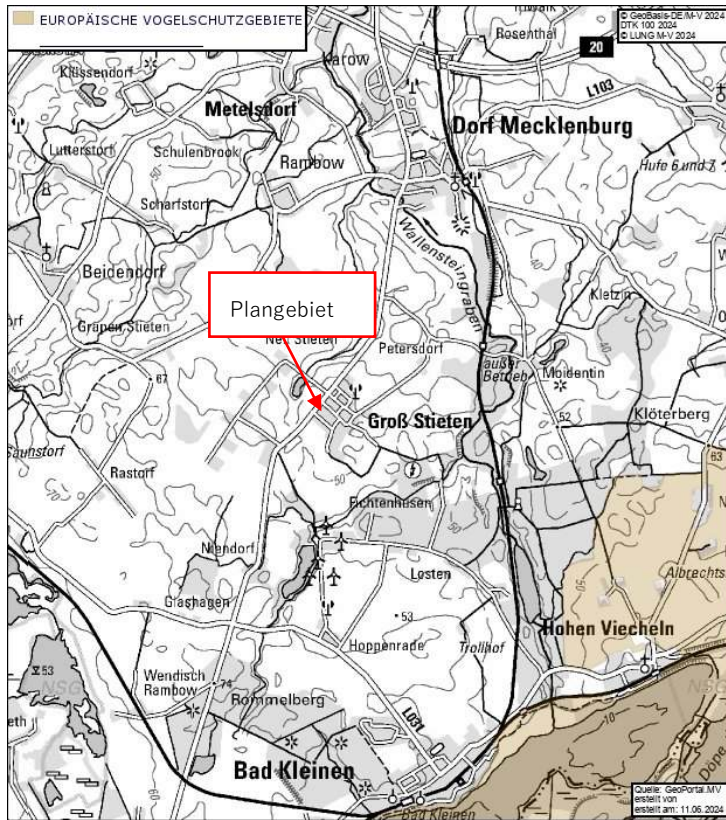


Abbildung 3: Lage des Plangebietes und des Europäischen Vogelschutzgebietes (braun)

Das Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) liegt 4,5 km südöstlich vom Plangebiet in der Umgebung von Hohen Viecheln. In Teilen ist es vom FFH- Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234- 304) überlagert.

Eine Beeinträchtigung des Gebietes kann ebenfalls aufgrund der Entfernung und der Fließrichtung des Fließgewässers „Wallensteingraben“ ausgeschlossen werden.

### 2.3.2 Nationale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

#### Landschaftsschutz Wallensteingraben (LSG 056)

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das des „Wallensteingraben“ (LSG 056); in der folgenden Übersichtskarte grün dargestellt. Es erstreckt sich mit ca. 1820 ha in einer Entfernung von 1,5 km östlich zum Plangebiet. Zusätzlich sind 488 ha des Landschaftsschutzgebietes als Biotopverbundgebiet „Wallensteingraben und Teichgebiet Wismar- Kluß“ (WM- 17), in der folgenden Karte dunkelgrün dargestellt, durch Art. 10 der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) sowie nach § 5 (2) und 21 BNatSchG geschützt. Der Biotopverbund dient der Verbreitung und dem Populationsaustausch von bedrohten Tier- und Pflanzenarten zwischen den einzelnen Schutzgebieten.

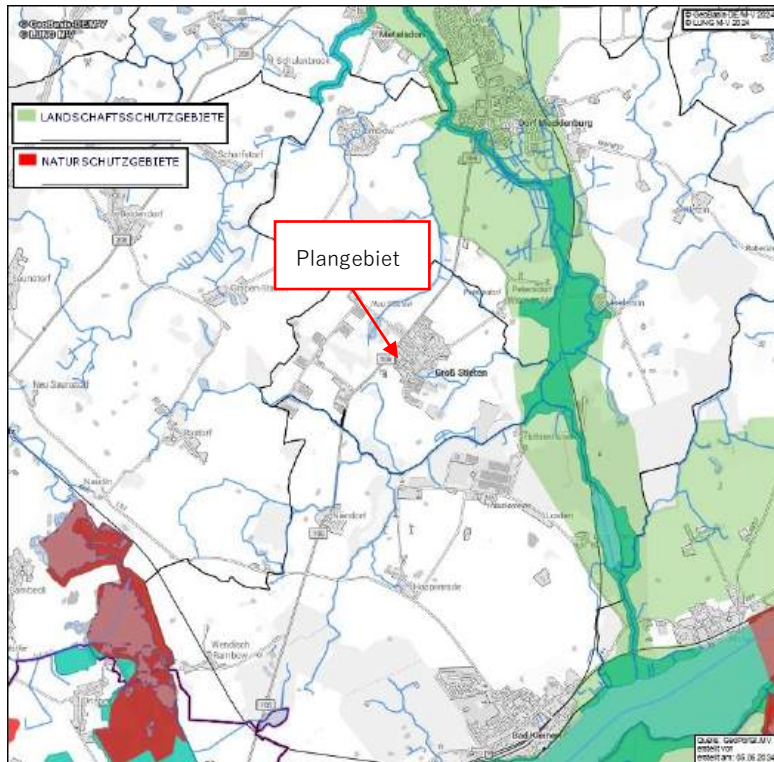


Abbildung 4: Lage des Plangebietes und nationaler Schutzgebiete

Da sich das Plangebiet im Einzugsgebiet „9634159“ des Wallensteingrabens befindet und der teilweise verrohrte Graben 11:W6/1/1 im Osten des Ortes Groß Stieten einen indirekt Anschluss an das Fließgewässer „Wallensteingraben“ hat, wäre eine Beeinträchtigung des Biotopverbunds denkbar. Sie ist jedoch aufgrund der geringen Größe und der Nutzung des Vorhabens im Verhältnis zu den bereits vorhanden Tierhaltungsbetrieben in Groß Stieten und der Entfernung zum Graben 11:W6/1/1 ausgeschlossen.

#### Naturschutzgebiet Dambecker Seen (NSG 053)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Dambecker Seen“ (NSG 053) in 4,5 km Entfernung südwestlich vom Plangebiet, in der Karte oben rot dargestellt, wird von der Planung nicht berührt.

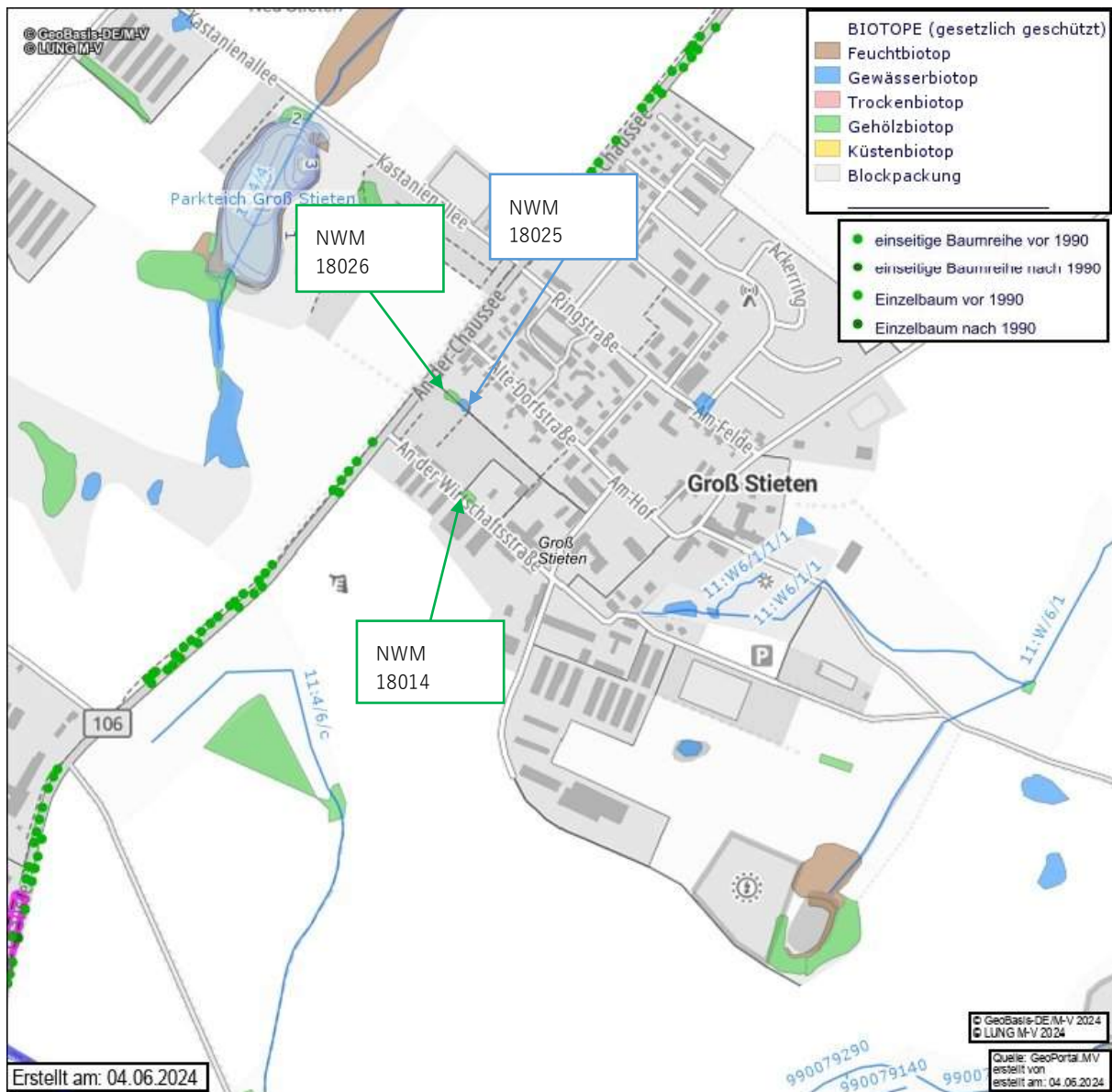
### 2.3.3 Geschützte Biotope

Am nördlichen und am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich drei gesetzlich geschützte Biotope, die mit den folgenden Merkmalen 1996 amtlich kartiert wurden.

Biotop- Nr.	Beschreibung	Biototyp- Nr.	Biototyp	Größe in m²
NWM 18026	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weiden	4.3	Naturnahe Feldgehölze	318
NWM 18025	Permanentes Kleingewässer mit Staudenflur	2.5	Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation	333
NWM 18014	Baumgruppe	4.3	Naturnahe Feldgehölze	279



Diese Biotope sind nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt. Alle Maßnahmen, die zur erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen oder die Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung ihres charakteristischen Zustandes zur Folge haben, sind unzulässig.



Zum Zeitpunkt der Begehung am 25.03.2024 ist der Uferbereich des Kleingewässers (NWN18025), aufgrund eines hohen Wasserstands, überflutet.

Die Strauchgruppe aus Weiden (NWM 18026) hat sich nicht weiterentwickelt. Am Begehungstag sind noch einzelne Weidenzweige sichtbar.



Abbildung 5: Geschützte Biotope NWM18026 (Strauchgruppe, Weiden) und NWM18025 (permanentes Stillgewässer mit Ufervegetation)



Abbildung 6: Reste des Biotops NWM18014 – Baumgruppe am Südrand des Plangebietes

#### 2.3.4 Geschützte Bäume

In der Gartenanlage wurden neben vielen Obstbäumen zahlreiche heimische und nichtheimische Baumarten kartiert. Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang ab mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt.



Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bäume führen können, bedürfen der Genehmigung der Naturschutzbehörde.

Davon ausgenommen sind:

- Bäume in Hausgärten außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanien,
- Pappel im Immenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts (…)

Da die Gartenparzellen im Zusammenhang mit einer Wohnung überlassen wurden, handelt es sich im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nicht um Kleingärten im Sinne des Kleingartenrechts, sondern um Wohnungsgärten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BKleingG).

Im Gebiet ist die Nutzung als Gartenanlage zum großen Teil aufgegeben worden. Durch die Planung soll eine Umnutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Groß- und Kleintierhaltung, Gewerbe und Wohnen erfolgen.

Aufgrund der vorrangegangenen Nutzung und der Siedlungslage wird beim Restbestand der Bäume in der Gartenanlage von Bäumen in Hausgärten ausgegangen. Damit unterliegen die Baumarten Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen dem Schutz nach § 18 Abs.1 NatSchAG M-V.

Unabhängig vom Schutzstatus sind alle entnommenen Bäume oder ihre Beschädigung entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses von Mecklenburg- Vorpommern durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Tabelle 1: Ausgleichsverhältnis bei Baumrodungen von nicht geschützten und geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
> 150 bis 250 cm	1:2
> 250 cm	1:3

In der nachfolgenden Tabelle werden die Baumart, der Stammumfang, der Standort und der sich daraus ergebene Schutzstatus aufgeführt.

Tabelle 2: Bestand an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Baumart	Beschreibung	Schutzstatus	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	in der Gartenanlage
1	Eschenahorn	Mehrstämmig		30	94	X
2	Rotfichte		§ 18	40	126	X
3	Fichte			20	63	X
4	Korkenzieherweide	Mehrstämmig	§ 18	40	126	X
5	Lebensbaum (Thuja)			25	79	X

6	Korkenzieherweide		§ 18	50	157	X
7	Salweide			24	75	X
8	Feldahorn			14	44	X
9	Eiche		§ 18	36	113	
10	Eiche		§ 18	35	110	
11	Feldahorn			20	63	
12	Eiche			30	94	
13	Spitzahorn			20	63	X
14	Spitzahorn			30	94	X
15	Spitzahorn			24	75	X
18	Walnuss			30	94	X
19	Rotfichte		§ 18	72	226	X
20	Spitzahorn	Mehrstämmig		24	75	X
21	Lebensbaum (Thuja)	Mehrstämmig		20	63	X
22	Koreatanne			20	63	X

Die Baumstandorte können dem Bestandsplan der Biotoptypen in der Anlage entnommen werden. Einige Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und können der folgenden Tabelle entnommen werden. Zwei Bäume stehen in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 106 „An der Chaussee“. Sie sind als Teil der Allee bzw. einer Baumreihe der Ortdurchfahrt anzusehen.

Diese Bäume sind ebenfalls vor einer Beeinträchtigung, z.B. während der Baumaßnahmen zu schützen.

Tabelle 3: Baumbestand im Umfeld des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Baumart	Schutzstatus	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm
16	Spitzahorn	§ 19	70	220
17	Bergahorn	§ 19	40	126
23	Schwarz- kiefer		22	69
24	Schwarz- kiefer	§ 18	40	126
25	Schwarz- kiefer		30	94
26	Schwarz- kiefer	§ 18	40	126
27	Schwarz- kiefer	§ 18	40	126

28	Schwarz- kiefer	§ 18	40	126
29	Schwarz- kiefer	§ 18	40	126
30	Schwarz- kiefer		20	63
31	Schwarz- kiefer	§ 18	40	126
32	Schwarz- kiefer		20	63
33	Schwarz- kiefer		20	63
34	Schwarz- kiefer		20	63
35	Schwarz- kiefer		30	94
36	Schwarz- kiefer	§ 18	40	126
37	Eschen- ahorn	§ 18	40	126

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Eine Ausführliche Behandlung der Schutzgüter erfolgt im Entwurf.

#### 3.1 Schutzgut Mensch

##### Bestand

*Lärm:* Zur Ermittlung und Bewertung bestehender Lärmemissionsquellen wurde eine Lärmimmissionsprognose beauftragt. Zu untersuchen sind unter anderem die Bundesstraße B106 als bestehende Lärmquelle.

*Naherholung:* Das Plangebiet hat in der Vergangenheit als Gartenanlage für die umliegenden Wohnungen eine Bedeutung als Naherholungsort besessen. Mit der Aufgabe der Gärten ist auch die Naherholungsfunktion dieser Flächen obsolet.

Innerhalb oder angrenzend befinden sich auch keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsbestandteile, die für die landschaftsgebundene Erholung von Bedeutung sind. Es sind keine öffentlichen Wander- bzw. Spazierwege betroffen.

#### Planung und Bewertung

Auch die vorgesehenen Planungen eines Gewerbegebietes und Sonstiger Sondergebiete für gewerbliche Tierhaltung müssen bei der Lärmemissionsprognose betrachtet werden.

Zudem sind olfaktorische Emissionen durch die geplante Nutzung nicht ausgeschlossen.

### 3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von Erschließungsanlagen, Allgemeinen Wohngebieten, Sonstigen Sondergebieten, Gewerbegebieten und Grünflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange werden durch das Gutachterbüro *Martin Bauer*, Grevesmühlen faunistische Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse (zum Rückbau bestimmter Gebäudebestand) durchgeführt und darauf basierend ein Artenschutzfachbeitrag verfasst. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in den Umweltbericht eingearbeitet und im B-Plan berücksichtigt.

### 3.3 Schutzgut Boden

#### 3.3.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

##### Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im BauBG ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktion sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachterlichen

Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM), der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

### 3.3.2 Methodik

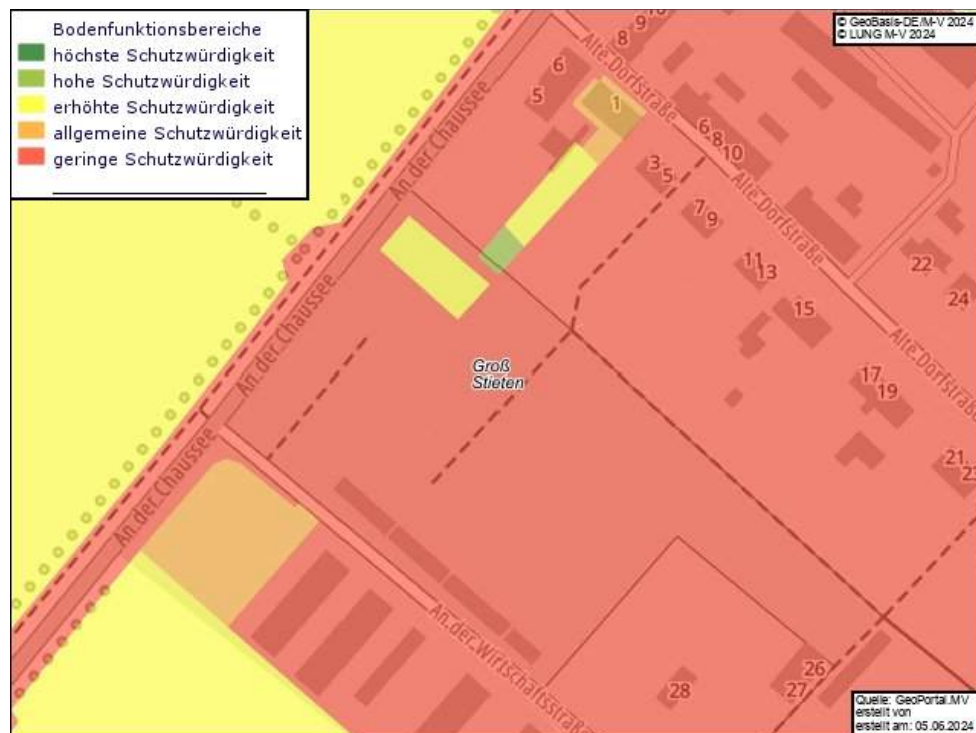
Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) genutzt. Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauBG“ (Peter et al. 2009).

### 3.3.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die im Plangebiet zu erwartenden Bodentypen der Tieflehm-Fahlerde bzw. des Parabrauerde-Pseudogley sind auf den Geschiebelehmen und -mergeln der Grundmoräne aus der Weichseleiszeit unter Einfluss von Stau- und Grundwasser entstanden. Das Plangebiet grenzt bzw. geht über in die am südwestlichen Ortsrand gelegenen Böden der Sand-, Kies- oder Lehmbräunerden, der Parabraunerden und Kolluvialerden auf den Sanden, Kiessanden oder Geschiebemergeln der Endmoräne (© GeoBasis-DE/MV, ©LUNG M-V 2024).

Die im südlichen Gemeindegebiet abgelagerte Sande und Kiessand sind gegenüber Stoffeinträgen kaum geschützt.

Die Bodenfunktionsbewertung des Geodatenportals M- V weist für den größten Teil des Plangebietes, wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, eine geringe Schutzwürdigkeit des Bodens aus.



Im nördlichen Bereich liegt eine kleine Fläche mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit, die sich mit dem geschützten Kleingewässer und der angrenzenden Vegetation überschneidet. Außerhalb des Geltungsbereiches nordwestlich des Stillgewässers befinden sich Bodenfunktionsbereiche mit einer hohen Schutzwürdigkeit (© GeoBasis-DE/MV, ©LUNG M-V 2024).

Auf dem größeren Teil der Fläche ist durch die gärtnerische Nutzung innerhalb der Gartenanlage und der ehemaligen Bebauung von deutlich veränderten Böden (Umschichtung, Verdichtung) auszugehen.

Weitere Aussagen zu den Bodenteilfunktionen und ihrer Leistungsfähigkeit wird im Rahmen der beauftragten Baugrunduntersuchung ermittelt und bewertet und im Entwurf dargestellt.

### **3.3.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden im Entwurf die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

Die Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge und Grundwasserstandsänderungen werden im Entwurf prognostiziert und bewertet.

### **3.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Böden der Gartenfläche wurden durch das Errichten von kleinen Gartenlauben, Stallungen sowie Teichen und nicht zuletzt durch die Bodenbearbeitung urbanisiert. Nur in kleinen Teilen in der Nähe des Stillgewässers haben sich möglicherweise natürliche Böden erhalten. Diese Veränderung lässt sich, auch bei Nichtdurchführung der Planung, nicht in absehbarer Zeit rückgängig machen.

Da eine Bebauung bei Nichtdurchführung der Planung unterlassen bleiben würde, dass bestimmte Bodenteilfunktionen, wie die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt nicht weiter eingeschränkt werden.

### **3.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Ergänzung im Entwurf

## **3.4 Wasser**

### **3.4.1 Oberflächengewässer**

#### Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein Nährstoffüberlastetes Stillgewässer, in welches ein Teil der Fläche, aufgrund des leichten Gefälles, entwässert.

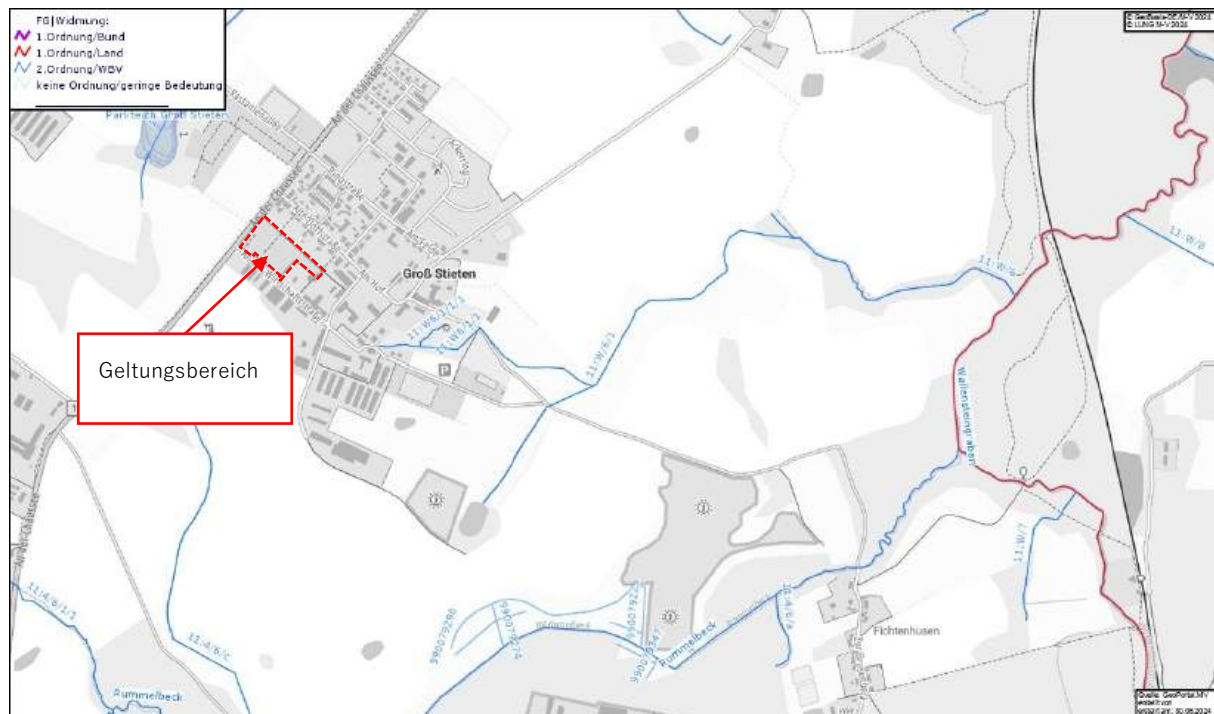


Abbildung 7: Lage von Fließgewässern im Umfeld des Plangebietes (Quelle: GeoPortal M-V)

Nordwestlich des Vorhabengebietes liegt in 300 m Entfernung der Parkteich Groß Stieten. Er befindet sich etwas außerhalb des Ortskerns, auf der anderen Seite der Bundesstraße B 106 und in einem anderen Einzugsgebiet als das zu betrachtende Gebiet. Ebenfalls in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet beginnt im weiteren Verlauf der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ in einem kleinen Wald hinter dem Gutshaus von Groß Stieten der Bach 11:W6/1/1/1 als Gewässer 2. Ordnung. Er geht über in den 11:W6/1/1, um dann, östlich des Waldes, teilweise verrohrt in den Bach 11:W/6/1 zu münden. Von dort fließt das Gewässer, begleitet von Wiesen- und Waldflächen, noch etwa 1.800 m bis zur Mündung in den Wallensteingraben.

Der Wallensteingraben fließt als Gewässer 1. Ordnung u.a. von Hohen Viecheln bis Dorf Mecklenburg durch ein Durchbruchstal der Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit. In seiner Strukturgüte gilt er als natürlich, und unterliegt der Berichtspflicht nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Beeinflusst durch Bruch-, Sumpf- und Auwälder sowie Schilfröhrichten, Rieden und Sümpfen entlang der Ufer gehört er vorwiegend zu den organisch geprägten Flüssen des Gewässertyps 12. Mit seinem Einzugsgebiet (9634159) von über 10 km<sup>2</sup>, in welchem auch das Vorhabengebiet liegt, und einer Gesamtlänge von über 18 km wird er im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) als bedeutendes Fließgewässer bewertet. Mit etwa 2% seines Wasserkörpers (KGNW-2000) grenzt der Bach „Wallensteingraben“ an die Gemeinde Groß Stieten.

Sein Gesamtzustand gilt als gefährdet. Eine Verschmutzung mit Quecksilberverbindungen und ein diffuser Nährstoffeintrag (Nitrate) aus der Landwirtschaft belasten den chemischen Zustand. Hinzu kommen zahlreiche Querbauwerke zur Be- und Entwässerung sowie zur Energiegewinnung, die die Durchgängigkeit unterbrechen und damit die Entwicklung der Gewässerfauna stören.

Bis 2027 soll durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) ein Gewässerentwicklungs- und pflegeplan (GEPP) aufgestellt und der Fluss in der eigendynamischen Entwicklung gefördert werden.



### Planung und Bewertung

Eine Beeinflussung des Parkteichs wird aufgrund der Lage in einem anderen Einzugsgebiet, der Höhenlage und der Sperrwirkung der Böschung der Bundesstraße B106 ausgeschlossen.

Wegen des geringen Geländegefälles, der Entfernung und der zwischenliegenden Siedlungsbebauung wird von keiner weiteren Beeinflussung des Baches 11:W6/1/1/1 ausgegangen.

Die Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Stillgewässer werden im Entwurf bearbeitet.

### **3.4.2 Grundwasser**

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Grundwasserkörpers WP\_KW\_2\_16-Wallensteingraben. Er gehört mit seine 181,19 km<sup>2</sup> zur Flussgebietseinheit Warnow/Peene und untersteht dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben – Küste.

Durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft und der Wasserentnahme für Trinkwasser und Bewässerung ist sein chemischer und mengenmäßiger Zustand nicht gut bzw. gilt als gefährdet. Bis 2027 sind Maßnahmen zu Entlastung des Grundwasserkörpers geplant.

Das Plangebiet liegt über einem Grundwasserleiter aus glazifluviatilen Sanden zwischen Saale- und Weichselkomplex (GWL 3 nach HK 50) und glazifluviatilen Sanden des Weichselkomplexes (GWL 1 und GWL 2 nach HK 50). Diese liegen in der Südosthälfte des Gebietes ungedeckt und im Nordwestteil mit weichseleiszeitlich Geschiebemergel (NH2) überdeckt vor.

Der Grundwasserflurabstand liegt in der ungedeckten Osthälfte bei 5-10 m und im bedeckten Westteil bei über 10m Tiefe zur Geländeoberfläche.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet für Grundwasser der Zone III B zur Sicherung der Wasserentnahme und wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern als Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser geführt.

#### Planung und Bewertung

Ergänzung im Entwurf

### **3.5 Schutzgut Fläche**

Vom Vorhaben betroffen ist eine Fläche von ca. 1,4 ha. Sie umfasst den gesamten Bereich der ehemaligen und der noch aktiven Wohnungsgärten sowie eine kleine Fläche nördlich der Garagenanlage neben der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ nahe der Kreuzung zur Straße „An der Chaussee“. Hauptsächlich werden Flächen für das Errichten der Gebäude und Herstellen einer Zufahrtsstraße versiegelt. Die GRZ ist mit 0,3 bis 0,4 auf einem mittleren Niveau gehalten.

Da die Vorhabenfläche bereits von mehr oder weniger lockerer Bebauung umgeben ist und laut Landschaftsentwicklungsprogramm M- V im Landschaftsbild als Siedlungsbereich wahrgenommen wird, bewirkt die Planausführung zwischen Garagenanlagen und der Bebauung an der Straße „Alte Dorfstraße“ keine weitere Ausdehnung der Siedlung und sorgt für einen fließenden Übergang zu den Gewerbebetrieben im Süden des Ortes und einer schon vorhandenen Pferdehaltung nahe dem alten Gutshaus.

Damit entspricht das Projekt dem Grundsatz aus § 1a Abs. 2 BauGB der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung.

### **3.6 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand

Gemäß des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg befindet sich das Plangebiet am Übergang zwischen niederschlagsnormaler und niederschlagsbegünstigter Zone und noch im atlantischen Einflussbereich. Mit einer Lage in der Landschaftszone Ostseeküstenland ist das Klima stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Weiterhin ist das Klima von geringeren Schwankungen der Jahresmitteltemperatur geprägt sowie von höheren Windstärken und einer höheren Luftfeuchtigkeit als im Vergleich zum Binnenland.

Innerhalb des Plangebietes oder im Umfeld davon sind keine größeren zusammenhängenden Gehölzbestände vorhanden, die eine Funktion als Frischluftschneise mit Ausgleichsfunktion haben. Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes hat jedoch eine Bedeutung für das Lokalklima und somit für die örtliche Abkühlung, Feinstaubbindung und die Retention.

Eine Vorbelastung ist in der Umgebung gegeben durch Luftverschmutzung aufgrund von Verkehr, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlicher Tierhaltung.

#### Planung und Bewertung

Ergänzung im Entwurf

### **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Denkmäler, Kultur- oder Sachgüter vorhanden und deshalb nicht vom Vorhaben betroffen

### **3.8 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand

Bewertungen der Landschaftsbildräume im Gebiet wurden 1994/95 im Auftrag des damaligen Umweltministeriums M-V durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine Landschaftsbildpotenzialanalyse erstellt. Hierin entspricht der im Plangebiet angetroffene Landschaftsbildtyp dem der „mäßig welligen bis hügeligen Grundmoräne mit dominanter Ackernutzung“. Die Gegend erhielt die Bezeichnung „Ackerplatte um Groß Stieten“.

Das Relief der Grundmoräne erscheint wellig und unbeeinflusst. Die wenigen Fließgewässer sind stark eutroph und technisch ausgebaut. Die Sölle sind eher klein.

In der überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft kommen daneben zahlreiche inselartige kleine Waldgebiete und Grünlandflächen vor.

Das Ortsbild von Groß Stieten ist durch große Stallanlagen technisch überformt.

Günstig auf das Orts- und Landschaftsbild wirken als Landschaftskulturelemente die Straßenalleen und der nahe Anschluss an den Landschaftsraum „Wallensteingraben“.

Im Ortsbild gehört das Plangebiets durch die umgebene Bebauung zum Siedlungsbereich.

#### Planung und Bewertung

Ergänzung im Entwurf

### **3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Ergänzung im Entwurf

### **3.10 Art und Menge vorhandener Emissionen**

Ergänzung im Entwurf

### **3.11 Abfallentsorgung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Teil 1 der Begründung beschrieben. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen ermöglicht die Müll-Abholung.

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg ist die Müll-Abholung durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3.12 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

In der Nachbarschaft sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Es werden diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

### **3.13 Nutzung erneuerbarer Energien**

Ergänzung im Entwurf

### **3.14 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Ergänzung im Entwurf

## **4. Alternative Planungen**

Ergänzung im Entwurf

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik**

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Er ist als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) einzustufen.

Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushaltes anhand der BiotopwertEinstufung berücksichtigt. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten werden unter zur Hilfenahme der "*Hinweise zur Eingriffsregelung*" (HzE) (Neufassung 2018) des LUNG erstellt.

## 5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Eine Aufnahme der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) im April 2024.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben.

Die Biotoptypen wurden im Untersuchungsraum (Plangebiet zzgl. 50 m) erfasst und sind im Lageplan der Biotoptypen (Anlage 1) dargestellt. Eine tabellarische Auflistung der Biotoptypen mit Biotopwert, Flächenangabe und Schutzstatus erfolgt im Entwurf.

Das sehr heterogene Gebiet, mit kleinen Hecken, Gebüsch, Offenflächen, Ziergehölzen sowie Schuppen und Lauben, lässt sich zum größten Teil im Biotoptyp Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) zusammenfassend einordnen. Daneben existieren noch zwei Gärten, die sich in Nutzung befinden (PKA).

Auf dem Gelände verteilt, liegen Betonplatten im Boden von ehemaligen Wegen oder schon geschliffenen Gartenlauben.

Die vielen kleinen Einzelparzellen der Gartenanlage besitzen zusammengekommen einen großen strukturreichen Obstbaumbestand aus Viertel- und Halbstämmen. Da der überwiegende Teil der Gärten aufgegeben wurde, sind die Parzellen verwildert oder werden als Tierweide genutzt. So ist ein Großteil der Bäume durch starken Verbiss geschädigt. Ein Teil der beweideten Flächen weist in der Artenzusammensetzung Strukturmerkmale des Biotoptyps Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) auf. Durch den hohen Tierbesatz ist eine hohe Abnutzung des Grünlands zu verzeichnen.

Entlang der angrenzenden Straßen (OVL) wächst eine ältere Siedlungshecke (PHZ) aus Feldahorn. Sie beginnt am Nordende der Garagen und verläuft weiter am nordöstlichen Geltungsbereich bis zur geschlossenen Baumreihe aus Ahorn (BRG), welche nicht mehr im Geltungsbereich liegt.

Die Saumflächen zwischen der Straße (OVL) und der Siedlungshecke (PHZ) werden als ruderaler Kriechrasen (RHK) aufgenommen.

Unmittelbar an das Gebiet angrenzend befindet sich ein nährstoffüberlastetes, permanentes Stillgewässer (SP). In dessen Einflussbereich liegen die Biotoptypen eines wenig entwickelten Feuchtgebüsches (VWD) und eines dominierenden Rohrkolbenröhricht (VRT), welche nach § 20 BNatSchG geschützt sind, da sie unabhängig von ihrer Größe zur geschützten Ufervegetation des Gewässers gehören.

An der Nordost- Seite entlang führt ein wenig befestigter Wirtschaftsweg (OVU), der das Gebiet von den Zier- und Nutzgärten (PGZ, PGN) der Wohnhäuser der Straße „Alte Dorfstraße“ abgrenzt und in einen Kopfsteinpflasterweg (OVU) übergeht.



Abbildung 8: Intensivgrünland auf Mineralstandorten mit Schafbeweidung (März 2024)



Abbildung 9: Aufgelassener Kleingarten (PKU) (März 2024)





Abbildung 10: Obstbaumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes; Biotoptyp aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) (März 2024)



Abbildung 11: Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) im südlichen Teil des Plangebietes (März 2024)



Abbildung 12: Garagenkomplex westlich des Plangebietes mit teil- und vollversiegelten Wirtschaftswegen (März 2024)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Entwurf ergänzt.

## 9. Literatur und Quellen

BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

FIS M-V: Gemeinsames Maßnahmeninformationsportal der Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt sowie des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; <https://www.wrrl-mv.de/massnahmenportal/>; Zugriff: April 2024

GRLP NWM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Nordwestmecklenburg, Stand 09/2008

Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

KAS 18: Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung, November 2010

LAGA M 20: Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen; Technische Regeln; Mitteilung 20 (M20)

LUNG 1995: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg- Vorpommern, Güstrow 1995

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

LUNG 2015: Konzeptionelles Bodenfunktionsbewertungsverfahren M-V, Dokumentation, Güstrow Oktober 2015



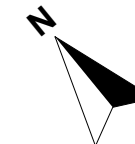
LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

PETER ET AL. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

#### ANLAGE 1 – BESTANDSPLAN DER BIOTOPTYPEN



#### Biototypen

Code M-V Biototyp

BRG Baumreihe geschlossen (§ 19)

BHB Baumhecke (§ 20)

VRT Rohrkolbenröhricht (§ 20)

VWD Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte

SP Nährstoffüberlastetes Stillgewässer (§ 20)

RHK Ruderaler Kriechrasen

GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten

PGN Nutzgarten

PGZ Ziergarten

PHZ Siedlunghecke

PKA Aktive Kleingärten

PKU Aufgelassene, ältere Kleingartenanlage

OIG Gewerbefläche

OVD Pfad, Weg teilversiegelt

OVF Fuß- und Radweg

OVL Straße

OVP Garagen, Parkplatzflächen

OVU Wirtschaftsweg teilversiegelt

OVW Wirtschaftsweg versiegelt

OEL Lockeres Einzelhausgebiet

● Horststandort Weißstorch

○ Bestandsbäume nicht gesetzlich geschützt

○ Bestandsbäume geschützt nach § 18 oder § 19 NatSchAG M-V

○ Obstbäume

▤ Wohn- und Gewerbe oder Garagen

▤ Lauben, Schuppen oder Kleintierställe

▤ Grenze des Geltungsbereichs

— Untersuchungsbereich (inkl. Wirkzone 50 m)

#### Plangrundlagen

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: Mai 2024, Höhenbezugssystem: DHHN 2016; Luftbilder und Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2024; eigene Erhebung

0 25 50 75 m

Vorentwurf

Maßstab 1: 1000

#### Bestandsplan der Biototypen

PROJEKT

Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße"

Bearbeitung

Freiraum & Landschaft  
Alter Hölzchen 17b  
23665 Wismar  
Tel: 03841 / 758-3420



ERSTELLT  
F. Lohmann

FORMAT  
DIN A3

DATUM  
25.09.24

PLANNUMMER  
ANLAGE 1