

BV/03/25-195

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Groß Stieten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 10.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Groß Stieten (Entscheidung)	26.11.2025	Ö
Gemeindevertretung Groß Stieten (Entscheidung)	17.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung Groß Stieten beschließt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Fassung. Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. (s. Anlage)
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Anlage:

2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Abwägung, Bearbeitungsstand vom 05.11.2025.

Sachverhalt

Begründung:

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ notwendig. Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischten Nutzung nördlich der Wirtschaftsstraße und östlich der B 106 (An der Chaussee) auf der Fläche der ehemaligen Wohnungsgärten in Groß Stieten.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.04.2025 von der Gemeindevertretung gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zeitraum Ende Mai bis Anfang Juli 2025 durchgeführt. Die vorliegenden Stellungnahmen wurden in die Abwägungstabelle eingestellt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen

abgegeben. Folgende Hinweise der Behörden wurden in die Planung aufgenommen:

- Aus landesplanerischer Sicht wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.
- Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet wird von „Tierhaltung“ konkretisiert in „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“.
Wasserrechtliche Belange aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB stehen der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen nicht entgegen. Mit dem wasserrechtlichen Bescheid wurde die Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der Anlage 3 Ziffer 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten erteilt.

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kann der abschließende Beschluss gefasst werden.

Nach dem Feststellungsbeschluss ist die 2. Änderung beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung einzureichen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Beschluss dokumentiert den Willen der Gemeinde und die Zustimmung zur Planung.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	2025-11-05 Groß Stieten 2. Änderung FNP Abwägung (öffentlich)
2	2025-11-05 Groß Stieten 2. Änderung FNP Begründung Feststellungsbeschluss (öffentlich)
3	2025-11-05 Groß Stieten 2. Änderung FNP Plan Feststellungsbeschluss (öffentlich)

Gemeinde Groß Stieten

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 05.11.2025



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Für die Gem. Groß Stieten

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow

Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314

E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 07.07.2025

2. Änderung Flächennutzungsplan der Gem. Groß Stieten

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der Beteiligung vom 26.05.2025

Sehr geehrte Frau Lührke ,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gem. Groß Stieten mit Planzeichnung im Maßstab 1:5.000, Planungsstand 12.03.2025 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:

FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauaufsichtsbehörde 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenaufsichtsbehörde • Straßenbaulastträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden im Folgenden behandelt.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

FD Kataster und Vermessung

Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Gielow
SB Bauleitplanung

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden im Folgenden behandelt.

Anlage**FD Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die 2. Änderung wird parallel zur B-Plan Nr. 7 durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Darstellungen*Planzeichnung:*

Die Sondergebietsdarstellung ist an die Farbdarstellung der Planzeichenerklärung anzupassen.

Planzeichenerklärung:

Ich empfehle in der Planzeichenerklärung auch zwischen bisheriger Darstellung und 2. Änderung zu unterscheiden.

Sofern die GV meiner Empfehlung zur Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 7 folgt, müsste sich das dann auch hier niederschlagen.

IV. Begründung

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und somit den Planunterlagen beizufügen und mit zur Genehmigung einzureichen. Sofern auf den vollständigen Umweltbericht des Bebauungsplanes abgestellt wird, ist auch der Nachweis der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit vorzulegen.

Vorbeugender Brandschutz

-

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Zu I.

Die Angabe wird bestätigt und zur Kenntnis genommen.

Zu II.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise bestehen.

Zu III.

Der Hinweis zur Farbdarstellung wird im Plan berücksichtigt.

Eine Unterscheidung in der Planzeichenerklärung zwischen bisheriger Darstellung und 2. Änderung erfolgt nicht, die eindeutige Nachvollziehbarkeit ist durch die Darstellung sowie die Beschriftung in der Planzeichnung gegeben.

Der Empfehlung zur Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 wird gefolgt. Dementsprechend wird auch im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Zweckbestimmung mit „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“ aufgenommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Plan und in der Begründung.

Zu IV.

Der Hinweis wird beachtet. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorgelegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des vorbeugenden Brandschutzes keine Stellungnahme vorgebracht wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Belange der unteren Denkmalschutzbehörde keine Änderungen vorzunehmen sind.

Untere Bauaufsichtsbehörde

-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Stellungnahme vorgebracht wird.

FD Umwelt und Regionalentwicklung**Untere Wasserbehörde****Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 7 vom 07.07.2025 verwiesen.

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Bebauungsplan Nr. 7 wird nachfolgend eingefügt.

Rechtsgrundlagen**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**BauGB** Baugesetzbuch**Untere Immissionsschutzbehörde****Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine Belange der unteren Immissionsschutzbehörde entgegenstehen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Bodenschutz – und abfallrechtlich bestehen keine Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X
Nachforderungen	

Folgende Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten:

1. Eingriffsregelung und

Baumschutz § 18 NatSchAG M-V/Alleenschutz § 19 NatSchAG M-V

(Bearbeiterin: Frau Michaelis)

Im Hinblick auf die Belange der Eingriffsregelung sowie des Baumschutzes wird auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten verwiesen.

2. Artenschutz

(Bearbeiter: Herr Berchtold-Micheel)

Die Artenschutzbelange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Weitere Betroffenheiten hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange bestehen nicht.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise oder Anregungen bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bodenschutz- und abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine Belange der unteren Naturschutzbehörde entgegenstehen.

Zu 1. Die Hinweise werden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Artenschutzbelange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergibt sich damit kein weiteres Erfordernis.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange keine weiteren Betroffenheiten bestehen.

Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Stellungnahme vorgebracht wird.

FD Kreisinfrastruktur**Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

Straßenbaulastträger

Zur o.g. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Straßen und Anlagen in der Trägerschaft des Landkreises betroffen sind.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende Stellungnahme:

Das Vorhaben ist aus fachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.	
Das Vorhaben ist mit folgenden Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.	X
Das Vorhaben ist ohne zusätzliche Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.	
Es bestehen Nachforderungen zu den bereits vorliegenden Planungsunterlagen.	

Hinweise

► Die vom Plangebiet „Sondergebiet Tierhaltung“ (SO1, SO2 und SO3) ausgehende Lärmemission darf sich nicht nachteilig auf die angrenzende Wohnbaufläche auswirken. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind im angrenzenden Wohngebiet (WA) insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der TA Lärm zu gewährleisten. Entscheidend ist die Sicherung der Nachtruhe durch schalltechnisch geschlossene Unterbringung der Tiere. Konkrete Emissions- und Immissionsminderungsmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

Die Hinweise werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen. Diese sind Bestandteil der Begründung und im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Stellungnahme vorgebracht wird.

FD Kataster und Vermessung

Die Stellungnahme des FD Kataster und Vermessung ist nachfolgend eingefügt.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6222 Fax 03841 / 3040-86222
E-Mail c.haberer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2024-B1-0081
Grevesmühlen, 18.11.2024

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
18.11.2024

Stellungnahme des KVA als TÖB zum FNP 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

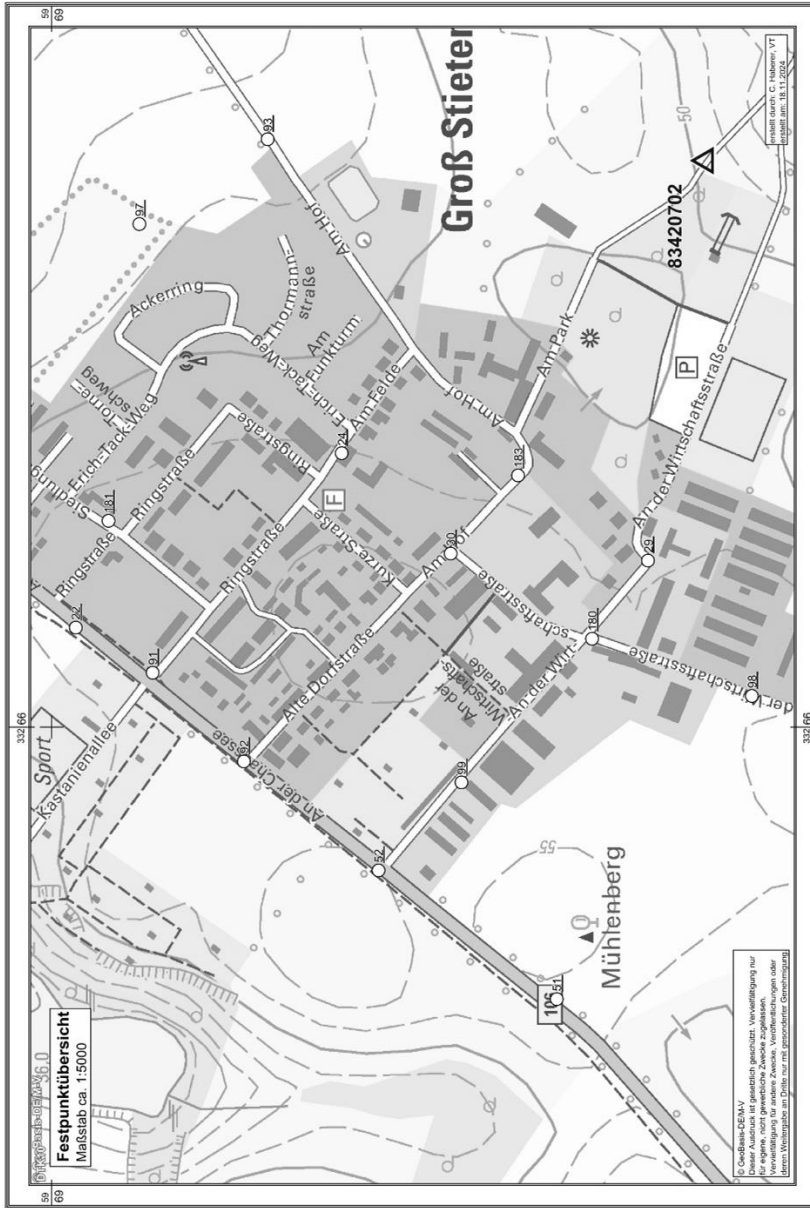
Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Haberer

Die Gemeinde hat den anliegenden Übersichtsplan geprüft. Die vorhandenen Aufnahme- und Sicherungspunkte liegen „An der Wirtschaftsstraße“ und „An der Chaussee“ (B106) und berühren nicht das Plangebiet. Hinweise zu den Aufnahme- und Sicherungspunkten sind in der Begründung enthalten und grundsätzlich zu beachten. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein weiteres Erfordernis.



Die vorhandenen Aufnahme- und Sicherungspunkte liegen „An der Wirtschaftsstraße“ und „An der Chaussee“ (B106) und berühren nicht das Plangebiet.

FD Umwelt und Regionalentwicklung

Untere Wasserbehörde

B-Plan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

0. Ausnahmegenehmigung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dorf Mecklenburg ist eine Neuausweisung von B-Plangebiet für Industrie und produzierendes Gewerbe unzulässig.

Varinate 1:

Für den Bebauungsplan ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Die Belange, die zu einer Befreiung führen können, sind hinreichend zu begründen, z. B. Bebauung aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit, keine vorhandenen Standortalternativen für die geplante Bebauung bzw. das Baugebiet, Beeinflussung der Grundwasserneubildung, keine Gefährdung des Schutzzwecks durch die bauliche Anlage usw.. Die Forderungen des Betreibers Zweckverbandes sind in der Antragstellung zu berücksichtigen. Dem Antrag ist ein hydrogeologisches Fachgutachten beizufügen, dass die vorgenannten Punkte insbesondere Beeinflussung der Grundwasserneubildung und eine mögliche Gefährdung des Schutzzwecks durch die baulichen Anlagen einschließlich Fundamente sowie anfallendes Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse des Schutzgebietes erörtert. Die Inaussichtstellung der Befreiung ist für die weitere Bauleitplanung erforderlich. Der Bescheid muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Variante 2:

Zum Entfall der Erforderlichkeit einer Ausnahmegenehmigung ist ein eingeschränktes Baugebiet auszuweisen, welches eine Nutzung durch industrielle oder gewerbliche Produktionsbetriebe ausschließt.

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine abschließende Behandlung.

Die vorgelegten Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden seitens der unteren Wasserbehörde als Antrag auf Ausnahmegenehmigung gewertet.

Mit wasserrechtlichem Bescheid vom 03.11.2025 wurde gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg die Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der Anlage 3 Ziffer 6.2 WSGVO Dorf Mecklenburg für die Ausweisung des B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten erteilt.

Darin wird ausgeführt: „Mit der Befreiung soll im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzung für die Errichtung des Gewerbestandortes geschaffen werden. [...]

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Dorf Mecklenburg ist es im ausgewiesenen Gewerbegebiet ausdrücklich untersagt, industrielle sowie produzierende Gewerbeeinrichtungen anzusiedeln. Diese Regelung dient dem Schutz der Wasserressourcen und soll verhindern, dass durch industrielle Fertigungsprozesse oder die Herstellung von Produkten schädliche Emissionen oder Stoffe in den Boden oder das Grundwasser gelangen, die die öffentliche Wasserversorgung beeinträchtigen könnten.“

Der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit keine wasserrechtlichen Belange entgegen.

Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diesbezüglich ergänzt.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Bei gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz (ausgenommen häusliches Abwasser) Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:

Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen, nachzuweisen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss zur Prüfung vorzulegen.

Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser.

Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie

- das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen,
- das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme,
- die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung,
- die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung,

zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet.

Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG).

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Groß Stieten oder dem beauftragten Zweckverband.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt

Alle nachfolgenden Hinweise und Ausführungen zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung werden im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung behandelt.

Die technische Erschließung des Plangebietes kann grundsätzlich durch vorhandene und neu herzustellende Anlagen gesichert werden.

oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden. Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Ausnahmen sind für den Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern im § 25 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG, für die erlaubnisfreie Benutzung von Küstengewässern im § 43 WHG in Verbindung mit § 23 LWaG und für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert. Voraussetzungen zur Gestattung der Gewässerbenutzungen nach § 57 WHG sind, dass

1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist,
2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und
3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen.

Der Stand der Technik gemäß Ziffer 1 wird durch die AbwV aus verschiedenen Herkunftsbereichen geregelt und enthält zum Teil Anforderungen für Niederschlagswasser. § 60 Abs. 1 WHG regelt die Anforderungen gemäß Ziffer 3 für Abwasseranlagen (Sammlung, Transport, Behandlung). Diese dürfen nur „nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten“ werden.

Die DWA Regelwerke konkretisieren hier die umweltrelevante Vorschrift u.a. zur Vermeidung bzw. Reduzierung niederschlagsbedingter Gewässerbelastungen, der sicheren und überflutungs-freien Entwässerung gemäß Ziffer 2. Insbesondere führen sie die Anforderungen an den Gewässerschutz aus Emissions- und Immissionsanforderungen gemäß EG Wasserrahmen-richtlinie aus.

Als weitere rechtliche Anforderungen gemäß Ziffer 2 gilt der 3. Bewirtschaftungsplan (2022-2027) zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), der mit der Veröffentlichung nach § 130a Abs. 4 (LWaG) für alle Behörden verbindlich ist sowie die Anforderungen der „Grundwasser-Richtlinie“ (80/68/EWG) und ihre Umsetzung in nationales Recht als Grundwasserverordnung. Behördliche Entscheidungen dürfen zumindest nicht im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen stehen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen.

Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Alle nachfolgenden Hinweise und Ausführungen zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung werden im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung behandelt.

Die technische Erschließung des Plangebietes kann grundsätzlich durch vorhandene und neu herzustellende Anlagen gesichert werden.

Die Anforderungen setzen eine gewässerverträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus.

Der Wasserhaushaltsbilanzierung wird gefolgt. Die Retentionsmaßnahmen sowie die Dachbegrünung sind festzusetzen.

Bei der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung durch die Gemeinde oder Zweckverband Wismar bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt.

Die erforderlichen Voraussetzungen zur Gestattung der Erlaubnis wurden bereits benannt und wird verwiesen. Die erforderlichen Anlagen sind nach Ristweg auszuführen. Regenereignisse mit Wiederkehrzeiten von in der Regel 1 bis 10 Jahren (Festlegung entsprechend der Örtlichkeit) müssen schadlos in öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden können. Bei extremen Starkregenereignissen, mit Wiederkehrzeiten, die deutlich größer 10 Jahre betragen, müssen überstauende, d. h. aus den Entwässerungsanlagen austretende Abflüsse, über oberirdische Flutwege ebenfalls schadlos abgeleitet werden können.

(nach DWA-A 118 sowie der DIN EN 752 ist in der Erschließungsplanung der erforderliche Überflutungsschutz zu berücksichtigen)

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie zB. Rückhaltebecken, Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen.

Die Festsetzung erfordert die fachtechnische Ermittlung der Größen der Rückhalteräume nach DWA-A 117 bzw. DWA 138 für Versickerungsanlagen, die wiederum auf den zulässigen Ein-/Ableitungen in die Gewässer oder Leitungen basieren.

Ggf. erforderliche gedrosselte Einleitungen oder Behandlungserfordernisse als Ergebnis der Prüfungen des jeweiligen Bewertungen nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 im Erlaubnisverfahrens können sich auf die Größe der Rückhalteräume/ Versickerungsanlagen auswirken und haben damit unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung und sollten hier auch nachgewiesen werden.

Für die Benutzung oberirdischer Gewässer sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlagsbedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf, wenn sich die Abwasseranlagen vor Gewässerbenutzung im öffentlichen Bereich befinden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer und Küstengewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Ungefasstes und nicht gefasstes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässerbenutzungs-tatbestand. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen insbesondere

Alle nachfolgenden Hinweise und Ausführungen zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung werden im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung behandelt.

Die technische Erschließung des Plangebietes kann grundsätzlich durch vorhandene und neu herzustellende Anlagen gesichert werden.

die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Gemäß § 37 Abs. 1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Für das Vorhaben ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für den bestehenden und den neu geplanten Niederschlagswasser-Kanal bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist im öffentlichen Bereich durch die Gemeinde und im nicht-öffentlichen Bereich durch den Investor zu stellen. Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Dorf Mecklenburg wird hingewiesen. Verboten sind

- unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV
- Erdwärmesonden

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren), Tiefgründungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Im Plangebiet ist derzeit kein Gewässer II. Ordnung bekannt.

5. Starkregenvorsorge

Auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels wird hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die

Die Ausführungen zum Gewässerschutz und Starkregenvorsorge werden im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung behandelt.

Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.
Als Informationsquelle ist die Hinweiskarte Starkregengefahren für MV, abrufbar über das Geoportal des BKG (https://www.geoportal.de/Themen/Klima_und_Wetter/1_Starkregen.html) veröffentlicht.
In dem Plangebiet sind zu berücksichtigende Flächen auf der Starkregenvorsorge-Karte gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

BauGB Baugesetzbuch

Die Hinweise auf die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



STALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

EINGEGANGEN

17. Juni 2025

AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.
----	-----	-----	-----	----	----	------

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Frau Triebke
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: 0385 / 588 66011
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-175-25-5121-74030
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 17. Juni 2025

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

Ihr Schreiben vom 26.05.2025

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Die 2. Änderung des FNP der Gemeinde Groß Stieten betrifft die Umwidmung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und einer gemischten Baufläche in eine „kleinräumig gemischte Nutzung mit einem dörflichen Charakter“. Sie muss im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten betrachtet werden. Landwirtschaftliche Belange werden lediglich durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen berührt.

Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das geplante Bauvorhaben in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Zu 1.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass landwirtschaftliche Belange ggf. lediglich durch die Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen berührt werden. Die Bestimmung von externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes.

Zu 2.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und daher keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3. Naturschutz, Wasser und Boden**3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt sind und sich in Betrieb befinden:

Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33

Anlage	Gemarkung	Flur	Flurst.	Rechtswert	Hochwert
Schießstand	Groß Stieten	1	16/127	33266543	5968246
Schweinemast-/zuchtanlage Losten	Losten	1	50/1	33267228	5967078
Hammermühle	Losten	1	91/12	33266893	5967261

Diese Anlagen genießen Bestandschutz.

Im Auftrag



Anne Schwanke

Zu 3.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzrechtliche Belange, die durch das StALU zu vertreten sind, nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Zu 3.2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3 Die untere Abfallbehörde des Landkreises wurde beteiligt, es sind keine Altlastverdachtsflächen für das Plangebiet im Altlastenkataster eingetragen.

Die Hinweise zum Umgang beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderung wird in den Planunterlagen ergänzt.

Zu 4.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung des Plangebietes Anlagen befinden, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt sind und sich in Betrieb befinden. Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bestehende Wohnnutzungen liegen in etwa gleicher bzw. geringerer Entfernung zu diesen Anlagen. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Für die Gemeinde Groß Stieten
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-61/25 (B-Plan)
110-505-25/25 (FNP)
Datum: 30.06.2025

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM Referat 550

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ i. V. m. der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom: 26.05.2025 (Posteingang: 26.05.2025)

Ihr Zeichen: -

Sehr geehrte Frau Triebke,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF E, Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung haben der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ i. V. m. der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten jeweils bestehend aus Planzeichnung und der Begründung (Stand: April 2025) vorgelegen.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine ehemalige und weitestgehend brach gefallene Kleingartenanlage östlich der B 106 und nördlich der Wirtschaftsstraße in Groß Stieten städtebaulich neu zu ordnen. Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und umfasst eine Fläche von

Die Gemeinde Groß Stieten nimmt die Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis.

Die Gemeinde Groß Stieten nimmt die Ausführungen unter dem Punkt „Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele“ zur Kenntnis und bestätigt diese.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

ca.1,4 ha. Zielsetzung der Gemeinde ist es nunmehr, die Fläche kleinräumig mit einer gemischten Nutzung mit dörflichem Charakter zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes angrenzend an die B 106, eines Allgemeinen Wohngebietes im nordöstlichen Bereich als Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung und umfangreiche Grünflächen vor. Den flächenmäßig größten Anteil nimmt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ein. Als zulässige Nutzungen werden Wohngebäude für den Betreiber, Gebäude und Anlagen für die Tierhaltung sowie ein Hunde- und Reitplatz festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage sowie für einen kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 2. Änderung ist die Darstellung privater Grünflächen, gewerblicher Bauflächen, Wohnbauflächen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ vorgesehen.

Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 05.12.2024 bewertet. In diesem Rahmen konnte bereits eine Vereinbarkeit mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE zum Vorrang der Innenentwicklung hergestellt werden. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben in den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen einfügt und somit ebenfalls dem Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.2 (5) TF SE entspricht.

Im weiteren Planverfahren sollte jedoch eine Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten erfolgen, da die Gemeinde mit dem seit 1999 rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Groß Stieten“ über ein augenscheinliches Wohnbaupotenzial verfügt, das gemäß der Abbildung 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen ist.

Die Gemeinde hat sich im Zuge des vorliegenden Entwurfs zum B-Plan Nr. 7 mit diesem Sachverhalt auseinandergesetzt. Demnach stehen mit den rechtskräftigen B-Plänen 1 und 2 im Osten der Ortslage Potenziale für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Es wird insgesamt von ca. 75 Grundstücken ausgegangen. Die Erschließung beider B-Pläne ist abgeschlossen. Aus den bei der Gemeinde eingereichten Genehmigungsfreistellungen und Informationen des Erschließungsträgers ist ableitbar, dass bereits 48 Grundstücke verkauft wurden, so dass ca. zwei Drittel der Flächen bereits bebaut sind bzw. eine Bebauung absehbar ist. Trotz der bestehenden Potenziale sollen mit dem vorliegenden B-Plan Möglichkeiten für eine Wohnnutzung (ca. 4 Wohneinheiten) zur städtebaulichen Aufwertung im inneren Ortsbereich planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ich folge der Argumentation der Gemeinde. Abbildung 1 der TF SE sieht lediglich die Anrechnung jener Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen vor, die bislang noch nicht erschlossen und bebaut worden sind. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Der zur Verfügung stehende Entwicklungsrahmen der Gemeinde von 0,8 ha reduziert sich somit lediglich um die im B-Plan Nr. 7 ausgewiesene Wohnbaufläche (ca. 0,24 ha). Es verbleibt ein Entwicklungsrahmen von 0,56 ha.

Ich weise abschließend noch darauf hin, dass sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden sollen (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Dem Plangeber wird empfohlen zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des vorliegenden B-Plans bestehen.

Die Gemeine nimmt die Ausführungen zur bereits vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, eine Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Entwicklungsabsichten ist erfolgt. Diese ist bereits Bestandteil der Begründung.

Die Gemeine nimmt die Ausführungen zum kommunalen Entwicklungsrahmen zur Kenntnis und ergänzt die Begründung zu diesem Sachverhalt.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Begründung wird ergänzt.

Die Ausführungen unter „Abschließende Hinweise“ werden berücksichtigt. Die wirksame Fassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung übermittelt.

Straßenbauamt
Schwerin



Mecklenburg-Vorpommern

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- für die Gemeinde Groß Stieten –
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Frau Nieseler
Telefon: 0385 588 81 316
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-555-A15_GroßStieten_FP_2A_2025-092
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum:  Juni 2025

per E-Mail: l.loehrke@amt-dm-bk.de

Stellungnahme zur

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ihre E-Mail vom 26.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,


mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Groß Stieten bzgl. der 2. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes informiert. Der digitale Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 26.05.2025. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Im Verfahrensgebiet befindet sich die Bundesstraße B 106.

Gegen den Entwurf über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbauamtes Schwerin keine verkehrlichen, straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bedenken bestehen.

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de



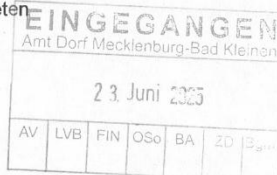
Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 – 18439 Stralsund

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
für die Gemeinde Groß Stieten
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearb.: Frau Günther
Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de



www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1659/25

Az. 506/13074/506-2025

Ihr Zeichen / vom
26.05.2025

Mein Zeichen / vom
GU

Telefon
890 34

Datum
19.06.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten keine bergbaulichen Belange berührt und aus Sicht der vom Bergamt zu wahrenen Belange keine Einwände oder Anregungen vorgebracht werden.

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

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00
Fax: 0385 / 588 890 42
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de



Zweckverband Wismar Wasser
Abwasser
Fernwärme

Per E-Mail

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Bauamt-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachaukunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de

Ihr Bearbeiter: Frau Triebke

Lübow, den 08.07.2025

- Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ sowie
 - 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten
- Entwürfe vom 23.04.2025 (B-Plan) und 12.03.2025 (F-Plan)
- Aufforderung der Behörden und sonstiger TöB zur Stellungnahme
Reg.-Nr. 404/2024
Az 3-13-1-30-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, sowie unserer Stellungnahme vom 01.12.2024 zu den Vorentwürfen, stimmen wir den vorliegenden Entwürfen grundsätzlich zu.

- Planungsziel: gemischte Nutzung, Sondergebiet Tierhaltung (SO1-3- Wohngebäude, Beherbergung/ Hundeübungs- und Reitplatz), Allgemeines Wohngebiet (WA-ca 4 EFH) und Gewerbegebiet (GE),
- Gemarkung: Groß Stieten, Flur 1, Flurstück 16/256
- Fläche gesamt: 14.305 m²
- Anzahl der Vollgeschosse: 1

Es gelten unsere Forderungen aus der Stellungnahme zu den Vorentwürfen. Die weitere Erschließungsplanung Trink- und Schmutzwasser ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabine Meier
Leiterin Anschluss-
und Gestattungswesen

Die Stellungnahme zum Vorentwurf ist nachfolgend eingefügt.



Zweckverband Wismar Wasser
Abwasser
Fernwärme

Per E-Mail

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Bauamt-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zwwis.de

Ihr Bearbeiter: Frau Triebke

Lübow, den 01.12.2024

- Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ sowie
- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten
- Vorentwürfe vom 24.09.2024 (B-Plan) und 15.08.2024 (F-Plan)
- Behördenbeteiligung /TöB Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs.2 BauGB

Reg.-Nr. 404/2024
Az 3-13-1-30-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, nehmen wir zu den vorliegenden Vorentwürfen wie folgt Stellung:

- Planungsziel: gemischte Nutzung, Sondergebiet Tierhaltung (SO1-3- Wohngebäude, Beherbergung/ Hundeübungs- und Reitplatz), Allgemeines Wohngebiet (WA-3-5 EFH) und Gewerbegebiet (GE),
- Gemarkung: Groß Stieten, Flur 1, Flurstück 16/256
- Fläche gesamt: 14.306 m²
- Anzahl der Vollgeschosse: 1

Trinkwasserversorgung

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Alle Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung v. 21.09.2005 sind zu beachten.

Für das Bebauungsgebiet besteht, in Abhängigkeit vom Wasserbedarf, Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Leitung (d 110 PE), südlich der Wirtschaftsstraße.

Die Ausführungen zu den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung sind grundsätzlich zu beachten. Die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B wird berücksichtigt. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung sind grundsätzlich zu beachten.

Mit wasserrechtlichem Bescheid vom 03.11.2025 wurde gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg die Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der Anlage 3 Ziffer 6.2 WSGVO Dorf Mecklenburg für die Ausweisung des B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten erteilt.

Darin wird ausgeführt: „Mit der Befreiung soll im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzung für die Errichtung des Gewerbebestandes geschaffen werden. [...]

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Dorf Mecklenburg ist es im ausgewiesenen Gewerbegebiet ausdrücklich untersagt, industrielle sowie produzierende Gewerbeeinrichtungen anzusiedeln. Diese Regelung dient dem Schutz der Wasserressourcen und soll verhindern, dass durch industrielle Fertigungsprozesse oder die Herstellung von Produkten schädliche Emissionen oder Stoffe in den Boden oder das Grundwasser gelangen, die die öffentliche Wasserversorgung beeinträchtigen könnten.“

Die Hinweise zu den Anschlussmöglichkeiten an das Trinkwassernetz werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Groß Stieten abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05./30.05.2017 zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) obliegt der Gemeinde Groß Stieten.

Schmutzwasserentsorgung

Für die geplante Bebauung besteht Anschlussmöglichkeit Schmutzwasser über eine Druckentwässerung, an die vorhandene Abwasserdruckleitung d 75 PE-HD, nördlich des Gebietes.

Die Leitung verläuft im öffentlichen Wegegrundstück (Flurstück 22/81), südlich der Bebauung „Alte Dorfstraße“.

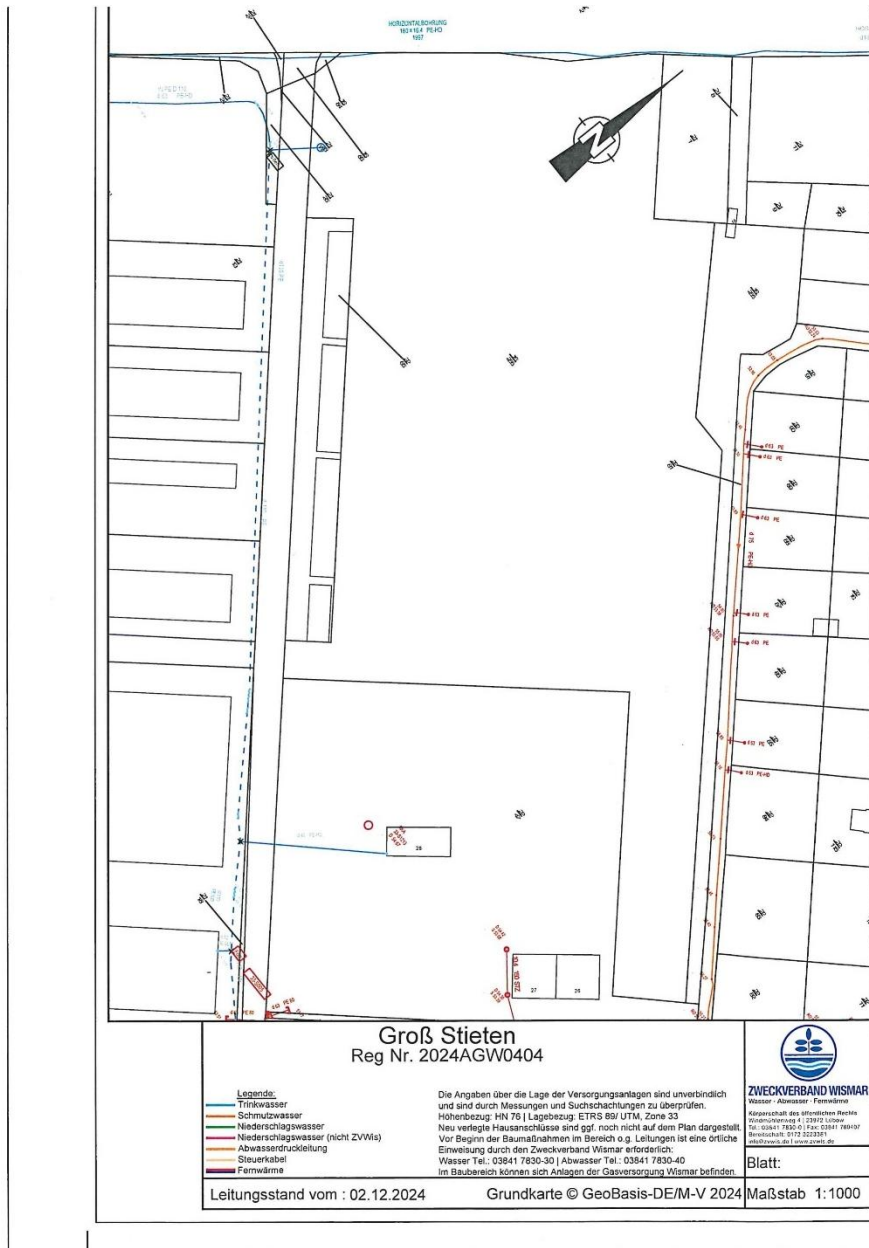
Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabina Meier
Leiterin Anschluss –
und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauszug Wasser(WV) und Schmutzwasser (SW/ADL) M 1: 1.000

Die Hinweise zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserszwecken und zur Schmutzwasserentsorgung werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen zwei Vertragshydranten zur Verfügung. Die Hydranten liegen innerhalb des erforderlichen Radius von 300 m zum Plangebiet. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist damit sichergestellt.



Die Berücksichtigung des Anlagenbestandes erfolgt im Bebauungsplan bzw. im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
8. November 2024 | 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

Vorgangsnummer: 112248751 / Lfd.Nr. 03041 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_131539
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Triebke,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir werden zu dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de.

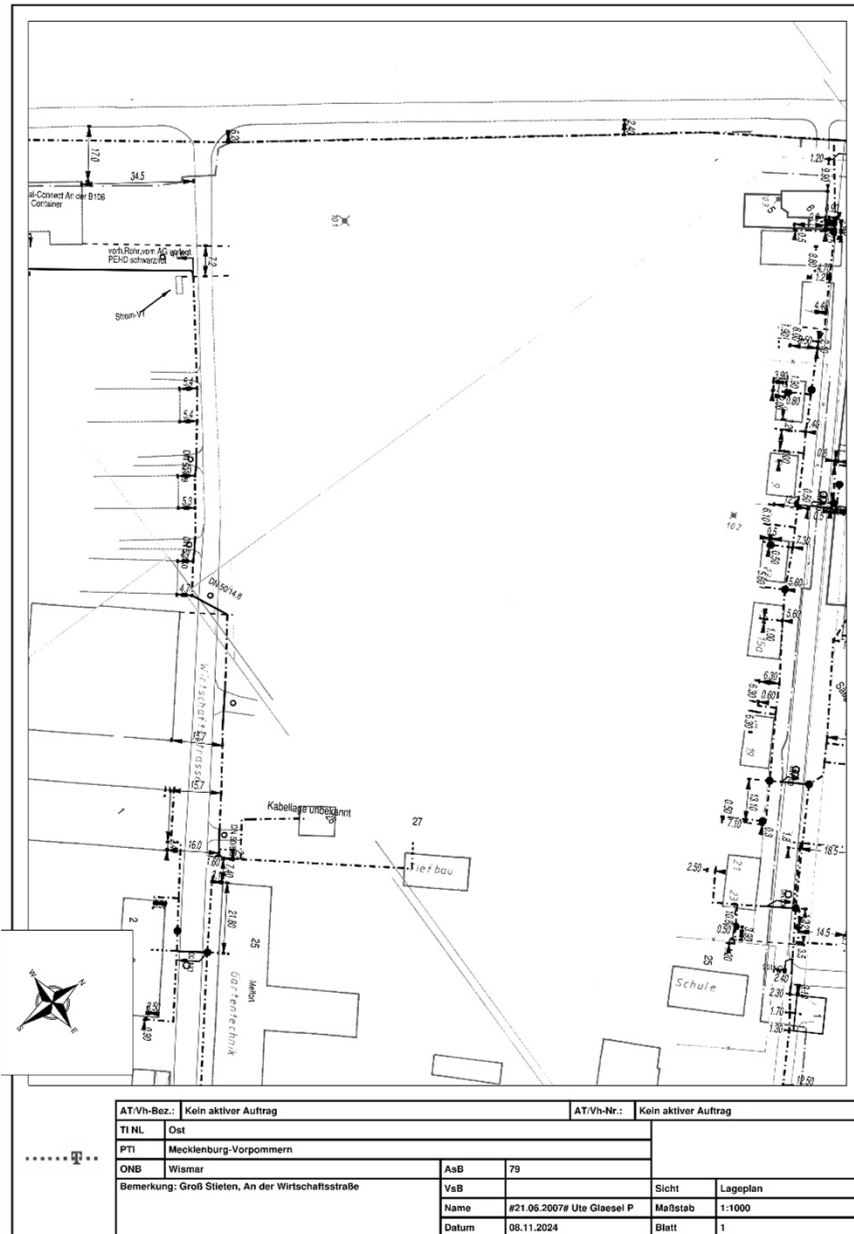
Freundliche Grüße
i.A.
Ute Glaesel

Anlagen
1 Lageplan
1 Kabelschutzanweisung
1 Infolyer für Tiefbaufirmen

**Ute
Glaesel**

Digital signiert von Ute Glaesel
DN: OID.2.5.4.97=VATDE-
814645262, O=Deutsche Telekom
Technik GmbH, SERIALNUMBER=
C=603932, SN=Glaesel, G=Ute,
CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@
telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort:
Datum: 2024.11.08 09:30:04+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zum vorhandenen Anlagenbestand auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 bzw. der weiterführenden Erschließungsplanung zu behandeln bzw. zu beachten.



Die Berücksichtigung des Anlagenbestandes erfolgt im Bebauungsplan bzw. im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	2
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	6
3. Erschließung	8
4. Immissionen	8
5. Sonstiges	9
Teil 2 - Umweltbericht	
1. Einleitung	10

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ notwendig.

Zielsetzung 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 Wohnungsgärten.

Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Im nordöstlichen Bereich wird zusätzlich eine Wohnbaufläche und im westlichen Bereich eine kleine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

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

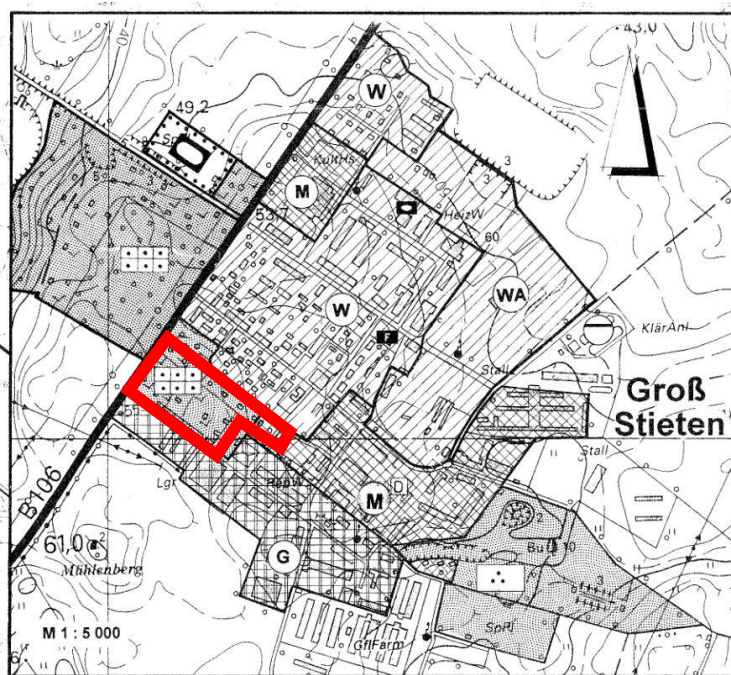
Insgesamt entspricht die kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung den ortstypischen dörflichen Strukturen. Die Gemeinde wirkt durch die Planung der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes entgegen. Diese können überall dort entstehen, wo nach der Aufgabe der Nutzungen von Flächen und Gebäude keine Nachnutzungen erfolgen.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

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“.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2001 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat am 21.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit dem Vorentwurf, der in der Gemeindevertretung am 09.10.2024 gebilligt wurde, wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum November/Dezember 2024 durchgeführt.

Aus dieser Beteiligung mit dem Vorentwurf vom 15.08.2024 ergaben sich folgende Ergänzungen für den Entwurf:

- Aufnahme von Hinweisen zur Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone,
- Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, der in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.04.2025 gebilligt wurde, erfolgte im Zeitraum Ende Mai bis Anfang Juli 2025 die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Folgende Hinweise der Behörden wurden in die Planung aufgenommen:

- Aus landesplanerischer Sicht wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.
- Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet wird von „Tierhaltung“ konkretisiert in „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“.
- Wasserrechtliche Belange aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB stehen der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen nicht entgegen. Mit dem wasserrechtlichen Bescheid wurde die Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der Anlage 3 Ziffer 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten erteilt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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),

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

Die in der Planung 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.

Als Plangrundlagen werden die digitale topographische Karte im Maßstab M 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2024, sowie der wirksame Flächennutzungsplan von 2001 der Gemeinde Groß Stieten verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

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 (TF SE) 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. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

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

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslagen sollen Bauflächen nur dann ausgewiesen werden, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Flächen der ehemaligen Wohnungsgärten sind planungsrechtlich zwar formell dem Außenbereich nach § 35 zuzuordnen. Städtebaulich liegen diese jedoch innerhalb der Ortslage in Anbindung an das Straßen- und Versorgungsnetz und sind siedlungsstrukturell durch die Nutzung als Kleingartenanlage vorgeprägt.

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.

Um der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes nach Aufgabe der Kleingärten vorzubeugen, soll das Areal nunmehr mit einer gemischten Nutzung entsprechend dem dörflichen Charakter nachgenutzt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Planung mit dem o.g. Programmsatz zur Innen- vor Außenentwicklung vereinbar.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE).

Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung in einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) je 500 Einwohner (TF SE), bezogen auf den Einwohnerbestand vom 31.12.2022, vorgesehen. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

Die Gemeinde Groß Stieten hat 640 Einwohner (Stand 31.12.2022). Es kann von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,8 ha für einen Planungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha und fügt sich grundsätzlich in den zur Verfügung stehenden kommunalen Entwicklungsrahmen ein. Die Wohnbauentwicklungsfläche ist dem Außenbereich zuzuordnen und daher auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen (vgl. Abb. 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE).

Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen in den Gemeinden die Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen vorrangig vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen genutzt werden. Gemäß Programmsatz 4.2 (5) TF SE sind Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, die vor dem 31.08.2011 bekanntgemacht wurden und noch nicht erschlossen und bebaut worden sind, auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen.

Die Gemeinde Groß Stieten hat sich mit den vorhandenen Kapazitäten auseinandergesetzt. Mit den Bebauungsplänen Nr. 1 (rechtskräftig seit März 1998) und Nr. 2 (rechtskräftig seit März 1999) wurden Flächen im Osten der Ortslage für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Auf potentielle Grundstücke an der Straße „Am Hof“ (südlicher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2) besteht für die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse kein Zugriff. Es wird daher für beide Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 insgesamt von etwa 75 möglichen Grundstücken ausgegangen. Die Erschließung ist abgeschlossen. Aus den bei der Gemeinde eingereichten Genehmigungsfreistellungen und Informationen des Erschließungsträgers ist ableitbar, dass 48 Grundstücke verkauft wurden. Das bedeutet, dass 64 % der Flächen bereits bebaut sind bzw. eine Bebauung vorgesehen ist. Ein Bedarf an Wohngrundstücken ist daraus ableitbar und die Gemeinde hält an den Bebauungsplänen fest.

Gemäß den obigen Ausführungen, sind die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 nicht auf den Entwicklungsrahmen anzurechnen, da die Gebiete erschlossen und teilweise bereits bebaut sind.

Daher sollen trotz der Potentiale (27 Grundstücke) mit dem Bebauungsplan Nr. 7 Möglichkeiten für eine Wohnnutzung, allerdings nur für etwa vier Wohneinheiten, auch zur städtebaulichen Aufwertung im inneren Ortsbereich planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der zur Verfügung stehende Entwicklungsrahmen der Gemeinde von 0,8 ha reduziert sich somit lediglich um das im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzte Wohngebiet (ca. 0,24 ha). Es verbleibt ein Entwicklungsrahmen von 0,56 ha.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf vom 30.06.2025 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE).

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Flächen von etwa 1,5 ha und bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes (© GeoBasis DE/M-V 2022)

Bisherige Flächennutzung im Geltungsbereich

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Ein sehr geringer Teil ist als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich

Das Planungsziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 mit Wohnen und Beherbergung“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO sowie umfangreiche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ein. Die Grünflächen sollen unter Einbeziehung des bestehenden Gehölzbestandes der ehemaligen Kleingartenanlage zu einer Streuobstwiese mit Beweidung entwickelt werden bzw. als Gärten dienen. Die Differenzierung der Zweckbestimmung erfolgt im Bebauungsplan.

Für das Sondergebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

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

Insgesamt entspricht die kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung den ortstypischen städtebaulichen Strukturen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird das Sondergebiet weiter gegliedert. Die Anlagen für die Tierhaltung werden dabei auf den südlichen Bereich beschränkt. Beeinträchtigungen der weiter nördlich liegenden Wohnnutzung und Beherbergung sollen dadurch ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch die Dimensionierung der Flächen und durch die Festsetzungen von zulässigen Grundflächen der Umfang der Tierhaltung eingeschränkt werden.

Im nordöstlichen Bereich wird eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen. Auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche können etwa vier Einfamilienhäuser entstehen. Im westlichen Bereich ist eine kleine gewerbliche Baufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen, sodass hier eine begrenzte gewerbliche Nutzung an der Bundesstraße ermöglicht werden soll.

Die Anbauverbotszone von 20 m gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Änderungsbereich sowie das gesamte Gemeindegebiet von Groß Stieten befinden sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserversorgung Dorf Mecklenburg. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dorf Mecklenburg ist eine Neuausweisung von Bebauungsplangebiet für Industrie und produzierendes Gewerbe unzulässig.

Mit wasserrechtlichem Bescheid vom 03.11.2025 wurde gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg die Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der Anlage 3 Ziffer 6.2 WSGVO Dorf Mecklenburg für die Ausweisung des B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten erteilt.

Darin wird ausgeführt: „Mit der Befreiung soll im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzung für die Errichtung des Gewerbestandortes geschaffen werden. [...]

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Dorf Mecklenburg ist es im ausgewiesenen Gewerbegebiet ausdrücklich untersagt, industrielle sowie produzierende Gewerbeeinrichtungen anzusiedeln. Diese Regelung dient dem Schutz der

Wasserressourcen und soll verhindern, dass durch industrielle Fertigungsprozesse oder die Herstellung von Produkten schädliche Emissionen oder Stoffe in den Boden oder das Grundwasser gelangen, die die öffentliche Wasserversorgung beeinträchtigen könnten.“

Der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit keine wasserrechtlichen Belange entgegen.

Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von rund 1,5 ha ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tabelle: Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzungsplanung		2. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Grünfläche „Dauerkleingärten“	ca. 14.500 m ²	Sondergebiet „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“	ca. 5.110 m ²
gemischte Baufläche	ca. 400 m ²	Grünfläche „Siedlungsgrün“	ca. 5.010 m ²
		Wohnbaufläche	ca. 2.370 m ²
		gewerbliche Baufläche	ca. 2.410 m ²

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt, auch für die gewerbliche Baufläche, über die Wirtschaftsstraße.

Auch die Medienerschließung ist grundsätzlich gesichert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Wirtschaftsstraße bzw. werden nordöstlich des Plangebietes neu hergestellt. Die Planung der technischen Ausprägung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. der Vorhabenplanung.

4. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mögliche Immissionen, die durch Verkehr auf der Bundesstraße B 106 (An der Chaussee) entstehen, wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Betrachtung zum Bebauungsplan geprüft. Erforderliche, passive Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der geringe Umfang der derzeit vorgesehenen Tierhaltung macht nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine gutachterliche Beurteilung hinsichtlich des Geruchs im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Staubentwicklung

durch den geplanten Hundeübungs- und Reitplatz lassen sich im Rahmen der Baugenehmigung bestimmen. Gleiches gilt für notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Einhaltung der Lärmrichtwerte am WA-Gebiet. Entscheidend ist die Sicherung der Nachtruhe durch schalltechnisch geschlossene Unterbringung der Tiere. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren beauftragt.

In der immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt sind und sich in Betrieb befinden: Schießstand, Hammermühle, Anlagen zum Halten von Geflügel und Schweinemast-/zuchtanlage Losten. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Bestehende Wohnnutzungen liegen in etwa gleicher bzw. geringerer Entfernung zu diesen Anlagen. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (vgl. § 11 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Im Bereich der angrenzenden Straßen, An der Chaussee (B 106) sowie An der Wirtschaftsstraße, sind Festpunkte des Lagenetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Bei allen weiterführenden Planungen sind diese zu beachten.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen 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.

Eine Behandlung der o.g. umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine vollständige Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden.

Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ verwiesen.

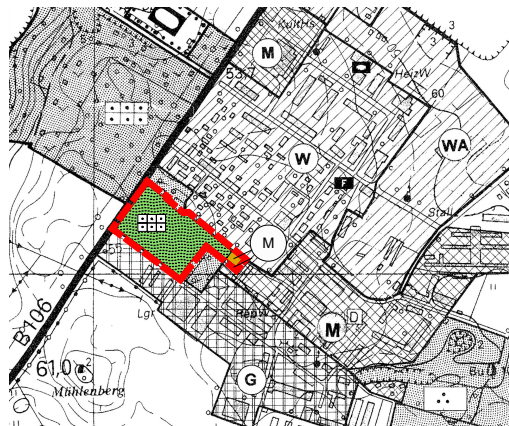
Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

Gemeinde Groß Stieten

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung







Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Groß Stieten
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, gemischte Baufläche

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

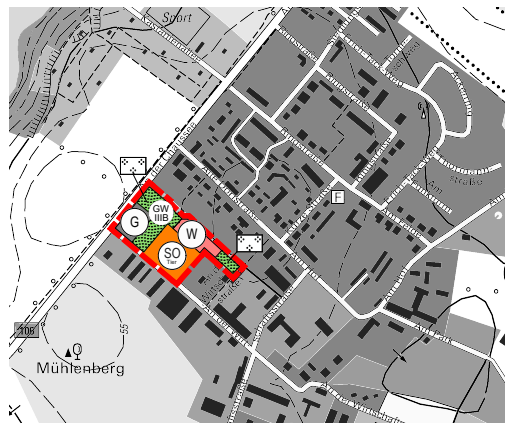
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
-  Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)
Zweckbestimmung: Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung

Grünflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Private Grünflächen
-  Dauerkleingärten
-  Siedlungsgrün




M 1:5000




2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten
private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“, gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

-  Schutzgebiet für Grundwasser-Schutzzone III B

Plangrundlagen:

Digitale Topographische Karte M 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Juni 2024;
Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 21.06.2023 gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.07.2023 im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de/erfolg>.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 25.01.2022 und 29.10.2024 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.11.2024 bis zum 06.12.2024 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2025 den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 02.06.2025 bis zum 07.07.2025 auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V veröffentlicht. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 31.05.2025 im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sowie durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekanntgemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2025 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom mit Hinweisen erteilt. Die Hinweise wurden beachtet.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

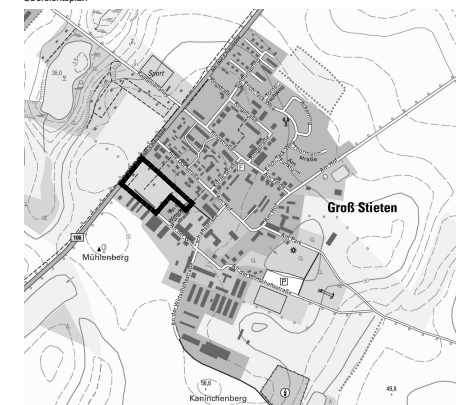
9. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214 u. 215 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am wirksam geworden.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2024

Gemeinde Groß Stieten

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 05.11.2025