

BV/03/25-196

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Groß Stieten - Satzung über den B-Plan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 11.11.2025
--	----------------------------

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

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat die während der Beteiligungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
s. Anlage.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 7 in der vorliegenden Fassung als Satzung. Die Begründung mit Umweltbericht dazu wird gebilligt.
(s. Anlagen)
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage: Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung, Umweltbericht und Abwägung, Bearbeitungsstand: 26.11.2025.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat in ihrer Sitzung am 21.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung „An der Wirtschaftsstraße“ beschlossen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Entwurf, der am 23.04.2025 von der Gemeindevertretung gebilligt wurde, erfolgte im Zeitraum Ende Mai bis Anfang Juli 2025. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Folgende Hinweise ergaben sich aus der Behördenbeteiligung und wurden für die Satzungsunterlagen berücksichtigt:

- Mit dem wasserrechtlichen Bescheid vom 03.11.2025 wurde die Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg erteilt. Damit verbundene Hinweise wurden in die

Planunterlagen aufgenommen. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens kann es zu Einschränkungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B kommen.

- Die Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet wird von „Tierhaltung“ gemäß der zulässigen Nutzungen konkretisiert in „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“.
- Die private Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.
- Die Ersatzpflanzungen für die Rodung von geschützten Einzelbäumen erfolgen auf gemeindlichen Flurstücken und nicht innerhalb des Plangebietes.
- In Auswertung des Bodengutachtens besteht im Zuge der künftigen Baumaßnahmen eine abfallrechtliche Untersuchungspflicht beim Abtransport von Bodenmaterial, insbesondere der Bereiche mit Bauschutt und mit Auffüllungen.

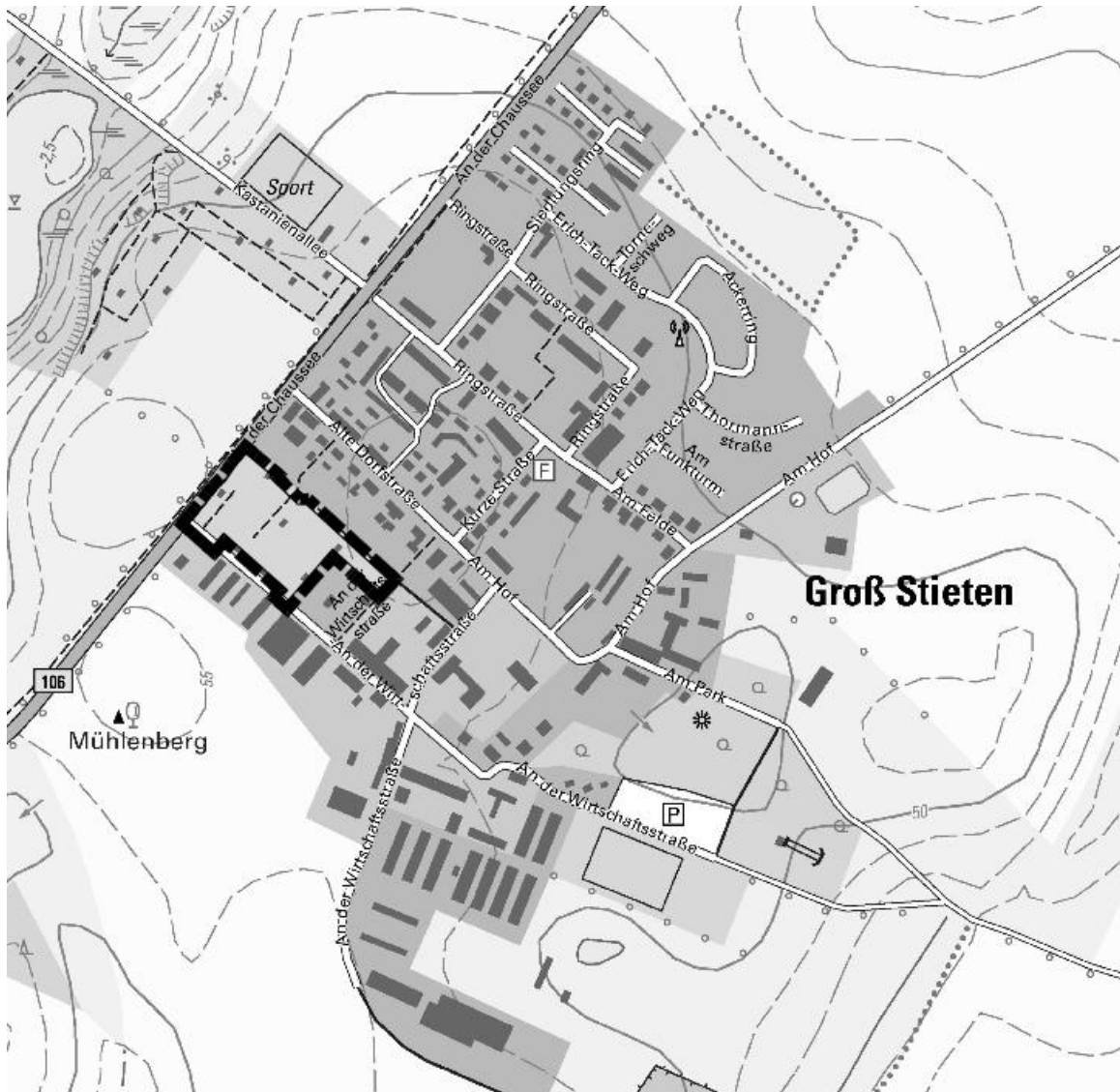
Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Vertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde spätestens vor Bekanntmachung der Satzung vorzulegen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten wird im Parallelverfahren aufgestellt und zur Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg eingereicht. Nach der Genehmigung und Bekanntmachung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes kann auch der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7 bekannt gemacht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2025-11-26 GrStieten B7 Plan Satzungsbeschluss (öffentlich)
2	2025-11-26 GrStieten B7 Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich)
3	2025-11-26 GrStieten B7 Abwägung (öffentlich)
4	2025-11-26 GrStieten B7 Umweltbericht Satzungsbeschluss (öffentlich)



Gemeinde Groß Stieten

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“

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

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 26.11.2025

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 – Bauleitplanung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumplanung	5
2. Planungskonzept	9
2.1 Ausgangssituation	9
2.2 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen	10
2.3 Örtliche Bauvorschriften	14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	15
2.5 Flächenbilanz	16
3. Ver- und Entsorgung	16
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	17
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
3.3 Energieversorgung / Telekommunikation	20
3.4 Abfallentsorgung / Altlasten	20
4. Immissionsschutz	21
5. Sonstiges	25
 Teil 2 – Umweltbericht	
- Siehe separates Dokument	

Deckblatt: Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V, 2024

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 Straße „An 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 Gebäuden keine Nachnutzungen erfolgen. Das Plangebiet ist derzeit geprägt von einer (inzwischen überwiegend beräumten) Kleingartenanlage.

Durch eine kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung sollen ortstypische städtebauliche Strukturen geschaffen werden, durch die der südliche Ortsrand arrondiert und aufgewertet werden soll. Innerhalb der Ortslage von Groß Stieten sind keine alternativen Flächen für solch eine bauliche Entwicklung verfügbar.

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 ein kleines Wohngebiet und im westlichen Bereich ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind Wohngebäude und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung, Gebäude und Anlagen, die der privaten Tierhaltung und der gewerblichen Hundezucht dienen, sowie ein Hundeübungs- und Reitplatz vorgesehen.

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.

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumplanung

Die Gemeinde Groß Stieten verfügt über einen seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplan.

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 BauGB dargestellt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“.

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

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 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

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

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.

Als Plangrundlagen wurden ein Lage- und Höhenplan (Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar vom 02.05.2024), die digitale Topographische Karte (© GeoBasis - DE/M-V, 2024) sowie eigene Erhebungen 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 (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 Gesamtraum 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 eine 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 zu zuordnen und daher auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen (vgl. Abb. 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE).

Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen gemeindlichen 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.

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 die im Bebauungsplan Nr. 7 ausgewiesene Wohnbaufläche (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.

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).

Mit dem Vorentwurf vom 24.09.2024, 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 ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen für den Entwurf:

- Aufnahme von Hinweisen und Festsetzungen aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone,
- Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung,
- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im SO2-Gebiet,

- Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Hundeübungs- und Reitplatz in wasserdurchlässiger Bauweise im SO3-Gebiet,
- Aufnahme von passiven Lärmschutzfestsetzungen aufgrund der Schalltechnischen Berechnung,
- Ergänzungen hinsichtlich Baum- und Artenschutz,
- Bestimmung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Ergänzungen zur vorgesehenen Ver- und Entsorgung aufgrund des Erschließungskonzeptes,
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften (u.a. Dachbegrünung im GE und SO2, Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen).

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Entwurf, der am 23.04.2025 von der Gemeindevertretung gebilligt wurde, erfolgte im Zeitraum Ende Mai bis Anfang Juli 2025. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Folgende Hinweise ergaben sich aus der Behördenbeteiligung und wurden für die Satzungsunterlagen berücksichtigt:

- Mit dem wasserrechtlichen Bescheid vom 03.11.2025 wurde die Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg erteilt. Damit verbundene Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens kann es zu Einschränkungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B kommen.
- Die Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet wird von „Tierhaltung“ gemäß der zulässigen Nutzungen konkretisiert in „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“.
- Die private Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.
- Die Ersatzpflanzungen für die Rodung von geschützten Einzelbäumen erfolgen auf gemeindlichen Flurstücken und nicht innerhalb des Plangebietes.
- In Auswertung des Bodengutachtens besteht im Zuge der künftigen Baumaßnahmen eine abfallrechtliche Untersuchungspflicht beim Abtransport von Bodenmaterial, insbesondere der Bereiche mit Bauschutt und mit Auffüllungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage, deren Parzellen nach und nach weitgehend aufgegeben wurden. Einige Gebäude sowie Obstgehölze sind im Bestand noch vorhanden.

Das Gelände im Plangebiet neigt sich von der Bundesstraße (B 106) (Geländehöhen um 55,0 m ü. NHN) in Richtung Osten (Höhen um 53,5 m ü. NHN) und von Südosten (Höhen um 56,0 m ü. NHN) nach Norden (Höhen um 53,5 m ü. NHN).

Im Nordwesten grenzt die B 106 („An der Chaussee“) an. Entlang der Grundstücksgrenze ist hier ein Gehölzstreifen vorhanden.

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft ein öffentlicher Wirtschaftsweg (Gartenweg), der als Wiesenweg gestaltet ist. Dieser weitet sich im westlichen Bereich auf – hier ist dann ein kleiner Teich vorhanden. Insgesamt ist der nördlich des Plangebietes gelegene Bereich durch eine eingeschossige Wohnbebauung mit den rückwärtigen Gärten an der alten Dorfstraße geprägt. Die steilgeneigten Dächer sind in Rot, Rotbraun und Anthrazit ausgebildet. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Grundstück, das sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Die Flächen direkt südlich des Plangebietes werden durch größere Garagenanlagen „An der Wirtschaftsstraße“ geprägt.

Bushaltstellen zur Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der B 106 („An der Chaussee“).



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



Plangebiet in Richtung Norden.



Teich am nordwestlichen Plangebietsrand mit öffentlicher Grünfläche.



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

2.2 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur 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 Sonstiges Sondergebiet für die Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Die Grünflächen werden unter Einbeziehung des bestehenden Gehölzbestandes aus der Kleingartenanlage zu einer Streuobstwiese mit Beweidung entwickelt.

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

- SO1: Wohngebäude, Einrichtungen zur Beherbergung und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung,
- SO2: Gebäude und Anlagen, die der privaten Tierhaltung und der gewerblichen Hundezucht dienen; unzulässig sind Tierheime und Hundetherapiezentren,
- SO3: Hundeübungs- und Reitplatz mit einer maximalen Grundfläche von 600 m².

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.

Im SO1-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Dachneigungen sind wie im WA-Gebiet zwischen 25° und 50° zulässig. Damit fügt sich die Bebauung in die nördlich vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Weiterhin sind im SO2-Gebiet bauliche Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Auch hier wird eine GRZ von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Mit der zulässigen Grundfläche erfolgt auch eine Eingrenzung der Größe der zulässigen privaten Tierhaltung und der gewerblichen Hundezucht. Zusätzlich wird bestimmt, dass Tierheime und Hundetherapiezentren unzulässig sind, die möglicherweise Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche für benachbarte Wohnnutzungen hervorrufen könnten.

Die Firsthöhe beträgt ebenfalls maximal 9,0 m und fügt sich damit in die vorhandene und geplante Bebauung ein. Die zulässige Dachneigung bis 15° ermöglicht die Ausbildung von Gründächern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der SO1- und SO2-Gebiete werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, die einen Spielraum für die Errichtung von Gebäuden ermöglicht.

Innerhalb des SO3-Gebietes sollen keine Gebäude errichtet werden. Die Festsetzung einer Grundfläche für den Hundeübungs- und Reitplatz mit maximal 600 m² erfolgt jedoch, da hier von einer Teilversiegelung der Flächen auszugehen ist. Mit der

festgesetzten Grundfläche erfolgt eine Reglementierung, die der Eingriffsermittlung und dem Schutz des Bodens dient.

Im nordöstlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Innerhalb des WA-Gebietes können etwa vier Einfamilienhäuser entstehen. Die zukünftige Bebauung soll sich an der nördlich schon vorhandenen Bebauung an der alten Dorfstraße orientieren. Daher werden Festsetzungen für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 sowie mit zulässigen Dachneigungen zwischen 25° und 50° getroffen. Innerhalb des WA-Gebietes ist zwecks Beschränkung der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die GRZ beträgt maximal 0,3 und orientiert sich ebenfalls an den nördlich vorhandenen Nutzungsstrukturen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit umlaufender Baugrenze festgesetzt, um einen Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren zu schaffen. Es ist zu beachten, dass ein Bereich aufgrund einer geplanten Abwasserleitung nicht überbaut oder bepflanzt werden darf. Diese Trasse ist als Leitungsrecht in die Planzeichnung aufgenommen worden. Im südlichsten Bereich verspringt die Baugrenze, um den Wurzelschutzbereich der südlich gelegenen, teilweise geschützten Einzelbäume zu beachten.

Im westlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE-Gebiet) 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 dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Zulässig sind ausschließlich Einfriedungen, Stellplätze für PKW und LKW, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb dieser Anbauverbotszone festgesetzt.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sind die nach § 8 Abs. 1 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da das Plangebiet zum einen in der Trinkwasserschutzzone IIIB liegt und zum anderen Tankstellen in den nächstgelegenen Ortslagen Niendorf und Karow vorhanden sind.

Vergnügungsstätten sind im GE-Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Casinos, entsprechen nicht dem Ziel der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort und sind daher ausgeschlossen.

Aus der Anbauverbotszone resultiert eine relativ niedrige GRZ für das Gewerbegrundstück. Die festgesetzte GRZ von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im GE-Gebiet durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, damit berücksichtigt die Gemeinde den höheren Bedarf an zu befestigenden Nebenflächen.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 10 m und orientiert sich somit weitgehend an der Höhenentwicklung der übrigen Baugebiete. Die zulässige Dachneigung bis 15° ermöglicht die Ausbildung von Gründächern.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Für die Bestimmung der Firsthöhen gelten als unterer Höhenbezugspunkt die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Die künftige Planstraße wird sich in das vorhandene Gelände einfügen, somit ist davon auszugehen, dass sich auch die künftigen Gebäude in die bestehende Höhengensituation des Gelände einfügen und daher erfolgt die Festsetzung von bestandsorientierten, grundstücksbezogenen Bezugspunkten in der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, innerhalb der **Trinkwasserschutzzone III B** der Grundwasserfassung Dorf Mecklenburg (MV_WSG_2134_09). Laut Anlage 3 der Schutzgebietsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung Dorf Mecklenburg vom 21.09.2002) ist entsprechend Punkt 6.2 die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen von Bauleitplanungen für Gebiete für Industrie und produzierendes Gewerbe verboten.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig, lediglich *produzierendes* Gewerbe ist ausgeschlossen. Der Begriff „produzierendes Gewerbe“ ist jedoch kein Begriff der BauNVO und daher fehlt der Gemeinde die Rechtsgrundlage zum Ausschluss dieser Betriebe durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

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.“

Innerhalb des Plangebietes ist es das Ziel, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO planungsrechtlich vorzubereiten. Die Ansiedlung von industriellen Gewerbebetrieben ist daher grundsätzlich nicht möglich. Es ist festzustellen, dass das festgesetzte Gewerbegebiet eine Größe von rund 2.200 m² umfasst, wobei aufgrund der GRZ von 0,3 maximal 660 m² für Hauptnutzungen zur Verfügung stehen. Damit wird die Größe einer möglichen Ansiedlung stark eingeschränkt.

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist über die Zulässigkeit eines Gewerbes zu entscheiden, dabei kann es zu Einschränkungen hinsichtlich der o.g. wasserrechtlichen Belange kommen. Im Rahmen der individuellen

Konfliktbewältigung kann ein entsprechender Ausschluss von Nutzungen durchaus im Rahmen der konkreten Baugenehmigung erfolgen.

Darüber hinaus ist zu beachten:

- das Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln gemäß Ziffer 3.7 der Anlage 3 der WSGVO Dorf Mecklenburg,
- die Errichtung von Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen unter Einhaltung der Anforderung der aktuellen Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) gemäß Ziffer 5.1 der Anlage 3 der WSGVO Dorf Mecklenburg,
- die Nutzungsbeschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unter Ziffer 3 der Anlage 3 der WSGVO Dorf Mecklenburg,
- die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnisse für alle Gewässerbenutzungen mit Ausnahme des Gemeingebrauchs.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III B (GW III B) die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie Erdwärmesonden unzulässig.

Darüber hinaus ist für das Plangebiet, somit auch für die Flächen des Gewerbegebietes, zu beachten, dass LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen haben, 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) oder 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.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch zwei externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Zum einen ist die Anlage einer extensiven Mähwiese innerhalb des Flurstücks 9/7 in der Flur 1, Gemarkung Neu Stieten vorgesehen. Es ist eine 3.386 m² große Ackerfläche am Teich in eine extensiv genutzte Mähwiese umzuwandeln. Zum anderen erfolgt die Anlage einer Feldhecke auf dem Flurstück 16/127, Flur 1, Gemarkung Groß Stieten. Es ist eine 3-reihige sowie 7 m breite und 57 m lange Feldhecke anzupflanzen.

Zum Ausgleich für den Verlust von geschützten Einzelbäumen sind insgesamt sechs Ersatzbäume an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet (Flurstücke 16/138, 16/163, 16/180 und 16/254, Flur 1, Gemarkung Groß Stieten) anzupflanzen. Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen diese Anpflanzungen auch der Begründung und Aufwertung des Ortsbildes.

In der private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind maximal zwei Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 20 m² zulässig, um den Grad der Versiegelung zu minimieren. Diese Gartenflächen sollen eigenständig bzw. im

Zusammenhang mit der Wohnnutzung des südwestlichsten geplanten Wohngrundstückes genutzt werden.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei soll der vorhandene Baumbestand soweit möglich erhalten und durch Anpflanzungen mit alten und regionalen Kultursorten ergänzt werden. Die Wiesenflächen können Pferden, Schafen oder Ziegen als Weide dienen.

Die anzupflanzende Hecke innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ im nordöstlichen Teil des Plangebietes dient der Einbindung in das Ortsbild.

Die anzupflanzende Hecke innerhalb des SO3-Gebietes schafft eine visuelle Trennung zwischen dem Hundeübungs- und Reitplatz sowie den geplanten, angrenzenden Wohnnutzungen.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden im SO2- und im GE-Gebiet sind als Gründach auszubilden. Das dient der Retention von Niederschlagswasser und fördert die Verdunstung.

Die Ausbildung der nicht bebauten Grundstückflächen in den Baugebieten zu mindestens 50 % mit Rasen, Wildkräutern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen dient der positiven Gestaltung und der Artenvielfalt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstiges Bepflanzungen sowie die an das Plangebiet angrenzenden geschützten Gehölze sind dauerhaft vor bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Überfahrungen sowie andere wurzelverdichtende und wurzelverletzende Tätigkeiten innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind unzulässig.

Mit der Realisierung der Planstraße sind möglicherweise Beeinträchtigungen eines Wurzelschutzbereiches eines Baumes (Eschen-Ahorn) verbunden, daher wird empfohlen, während der Bauarbeiten für die private Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ eine baumfachliche Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Tiefbauarbeiten beaufsichtigt, die Wurzelrückschnitte durchführt und Maßnahmen zum Schutz freiliegender Wurzeln festlegt und umsetzt.

Bei Baumaßnahmen jeglicher Art sind die Schutzanforderungen der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, 2023) zu beachten.

Innerhalb des SO3 ist die Herstellung des Hundeübungs- und Reitplatzes nur in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Insbesondere hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen wird auf den Teil 2 – Umweltbericht verwiesen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Gebietes gewährleistet werden. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

§ 86 LBauO M-V) werden in dem städtebaulich erforderlichen Maß festgesetzt. Der Schwerpunkt liegt für das Plangebiet auf der Gestaltung der Dachlandschaft sowie auf der Gestaltung der unbebauten Flächen innerhalb der Baugebiete.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 25° in dem WA- und SO1-Gebiet nur unglasierte, rote, braune und anthrazitfarbene Dachpfannen, also sowohl Dachziegel als auch Betondachsteine, zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen. Mit der Festsetzung der zulässigen Dachfarben können sich die neuen Gebäude in die vorhandene Dachlandschaft einfügen.

Die Dächer der Hauptgebäude in den GE- und SO2-Gebieten sind als Gründächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszubilden. Die Gründächer dienen der Retention von Regenwasser und bieten verschiedenen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

Das Anlegen von gekiesten Flächen oder Stein-/ Schotterflächen, die eine Wasserdurchlässigkeit einschränken oder vollständig unterbinden, ist in den nicht bebauten Grundstücksflächen des WA-Gebietes unzulässig. Ziel ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle Grundstücksflächen zu schaffen, und um positiven Einfluss auf das Mikroklima zu nehmen.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Straße „An der Wirtschaftsstraße“ sowie über die Herstellung der privaten Planstraße „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit Anbindung an diese gesichert.

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

Die SO-Gebiete sowie das WA-Gebiet werden über einen privaten Erschließungsweg (Planstraße), der in einer Breite von 5,0 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist, erschlossen. Voraussetzung für den bauordnungsrechtlichen Nachweis einer gesicherten Erschließung ist eine grundbuchliche Regelung. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde in der Planzeichnung eingetragen.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebietes für die Feuerwehr ist über die öffentlichen Straßen „An der Wirtschaftsstraße“ sowie den Ausbau des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges (Gartenweg) gegeben.

Ein Befahren der Planstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Im Einmündungsbereich an der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ wurde eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen, an dem die Abfallbehälter am Tage der Entsorgung bereitzustellen sind. Damit kann die Abfallentsorgung grundsätzlich gewährleistet werden.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

2.5 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 mit einer Größe von rund 1,4 ha ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung	Flächen in m ² , gerundet	
Allgemeines Wohngebiet		2.390
Gewerbegebiet		2.165
Sonstige Sondergebiete		3.970
	SO 1	1.185
	SO 2	1.550
	SO 3	1.235
Verkehrsflächen		850
	<i>Straßenverkehrsflächen</i>	270
	<i>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</i>	580
Flächen für Ver- und Entsorgung		40
Private Grünflächen		4.890
	<i>Grünfläche „Garten“</i>	740
	<i>Grünfläche „Hecke“</i>	790
	<i>Grünfläche „Streuobstwiese“</i>	3.360
Gesamt		14.305

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert. Diese basieren auf dem Konzept zur Erschließung, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, März 2025.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** der Gemeinde Groß Stieten obliegt der Zuständigkeit des Zweckverbandes Wismar. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zum Vorentwurf besteht in Abhängigkeit vom Wasserbedarf eine Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Leitung d 110 PE im Bereich der Straße „An der Wirtschaftsstraße“.

Der Anbindepunkt befindet sich südwestlich des Bebauungsplanes im Seitenbereich der Straße „An der Wirtschaftsstraße“. Die Hauptversorgungsleitung wird innerhalb der Planstraße neu hergestellt. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der **Löschwasserversorgung** stehen zwei Vertragshydranten zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

Die Hydranten befinden sich südöstlich des Plangebietes in der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ und östlich des Planbereiches in der Straße „Dorfstraße“. Es handelt sich dabei um folgende Hydranten: Vertragshydrant 33-N005 (Unterflurhydrant) mit einer Löschwasserkapazität von mind. 96 m³/h sowie Vertragshydrant 33-1052 (Überflurhydrant) mit einer Löschwasserkapazität von mind. 48 m³/h

Die Hydranten liegen innerhalb des erforderlichen Radius von 300 m zum Plangebiet. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist damit sichergestellt. Das öffentliche Trinkwassernetz als alleiniger Löschwasserlieferant ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausreichend.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Grundwasserfassung Dorf Mecklenburg. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Dorf Mecklenburg (WSGV vom 21.09.2005) sowie gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. (siehe dazu unter Punkt 2.2 dieser Begründung)

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die **Schmutzwasserentsorgung** der Gemeinde Groß Stieten obliegt der Zuständigkeit des Zweckverbandes Wismar. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zum Vorentwurf besteht eine Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Abwasserdruckleitung d 75 PE-HD im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges (Gartenweg) nordöstlich des Plangebietes.

Die geplante Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes des Zweckverbandes. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse und der anliegenden Bestandsleitungen nahe dem Plangebiet kann das Schmutzwasser nicht im Freigefälle an vorhandene Schmutzwasseranlagen angeschlossen werden. Es wird die Verlegung von Abwasserdruckleitungen mit Anbindung an die nordwestlich verlaufende Abwasserdruckleitung geplant.

Die Einbindung in das Ortsnetz ist wie folgt vorgesehen:

Die Grundstücke des WA-Gebietes erhalten jeweils einen Anschluss an die vorhandene Abwasserdruckleitung. Hierbei handelt es sich um Hausanschlussleitungen.

Die Grundstücke des SO-Gebietes erhalten einen Anschluss an die vorhandene Abwasserdruckleitung. Für die Anbindung der Flächen des SO-Gebietes an die Bestandsleitungen ist die geplante Abwasserdruckleitung über Flächen des WA-Gebietes zu führen. Hier ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Ver- und

Entsorgungsträger aufgenommen worden und bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Für die erforderlichen Leitungen sind Trassen freizuhalten, die auch später nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen.

Die Flächen des kleinen GE-Gebietes erhalten eine Anbindung an die vorhandene Abwasserdruckleitung. Für die Anbindung der Flächen des GE-Gebietes an die Bestandsleitungen ist die geplante Abwasserdruckleitung über die geplante, private Grünfläche (Streuobstwiese) zu führen. Hier ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen worden und bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Für die erforderlichen Leitungen sind Trassen freizuhalten, die auch später nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen.

Die Dimensionierung der Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband.

Für den Bereich des Plangebietes wurde ein Baugrund-/Bodengutachten (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenfördern, 14.07.205) erarbeitet. Eine Versickerung von Niederschlägen gemäß DWA-A 138-1 ist aufgrund der anstehenden schwach durchlässigen Böden nicht möglich. Lediglich die Schicht mit Mittelsand, feinsandig, schwach schluffig, weist k_f - Werte im versickerungsrelevanten Bereich auf, wobei zu beachten ist, dass diese Schicht lokal wasserführend (Stau-/Schichtenwasser) ist.

Der Oberboden hat ein „gewisses Speicher- / bzw. Rückhaltevermögen“. Bei lang andauernden bzw. ergiebigen Niederschlägen kann es auch im Oberbodenbereich zu Stauwasserbildungen kommen.

Unter Berücksichtigung der angetroffenen Bedingungen ist der Standort für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser grundsätzlich nicht geeignet. Daher ist das gesammelte Niederschlagswasser zu fassen und in die Vorflut abzuleiten.

Für die **Niederschlagsentwässerung** der Verkehrsflächen (Planstraße) sowie der Flächen der SO- und GE-Gebiete ist vorgesehen, das Kanalsystem in der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Groß Stieten zu nutzen. Das Kanalsystem entwässert in das südöstlich vom Bebauungsplan gelegene Gewässer II. Ordnung 11:W6/1/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste.

Die Gemeinde Groß Stieten plant die grundhafte Erneuerung der Niederschlagsentwässerung. Im Rahmen dessen soll der Kanal in der Wirtschaftsstraße mit erneuert werden. Darüber hinaus ist im Zuge des gemeindlichen Regenwasserkonzeptes die Herstellung eines neuen Kanales nordöstlich vom Plangebiet im vorhandenen Wirtschaftsweg (Gartenweg) vorgesehen. Dieser dient unter anderem als neue Überlaufleitung des vorhandenen Teiches nordwestlich des Plangebietes. Dieser neu herzustellende Regenwasserkanal soll zusätzlich als Anschlussleitung für die Flächen des WA-Gebietes dienen.

Unabhängig vom Bebauungsplan erfolgt im Rahmen des gemeindlichen Regenwasserkonzeptes die Untersuchung der Bestandsleitungen sowie die Planung des neuen Kanals. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sind zu erbringen.

Die anfallenden Regenwassermengen des Plangebietes sind im Gesamtkonzept der Regenwasserableitung der Gemeinde Groß Stieten berücksichtigt. Das Konzept ist derzeit in der Umsetzung. Ebenfalls ist die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis darauf abgestimmt.

Mit Umsetzung des Gesamtkonzeptes für die grundhafte Erneuerung der Niederschlagsentwässerung ist die Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers gesichert.

Das Gewässer, in das das gesammelte Niederschlagswasser eingeleitet wird, darf nicht nachteilig verändert werden. Die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK-A 3-2: *Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen* zeigt, dass eine Behandlung des gefassten Niederschlagswassers zum Teil erforderlich ist. Dies betrifft die Einzugsflächen des Gewerbegebietes. Die Behandlung des gefassten Regenwassers wird zukünftig durch ausreichend groß dimensionierte Anlagen, im Erdreich verbaut, sichergestellt.

Für die Betrachtung des Wasserhaushaltes des Bebauungsplanes Nr. 7 (Wasserhaushaltsbilanzierung) wurden im Rahmen des vorliegenden Erschließungskonzeptes zwei Varianten betrachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine effektive Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist und das gesammelte Niederschlagswasser in die Vorflut abgeleitet werden soll.

Die erste Betrachtung umfasst die Erschließung des Plangebietes ohne die Berücksichtigung weiterer Maßnahmen. Es wurde im Vergleich zu einem unbebauten Zustand eine Abweichung von mehr als 10 % für die Wasserhaushaltskomponenten „Abfluss“ und „Verdunstung“ festgestellt. Die Komponente „Grundwasserneubildung“ weist eine Abweichung von unter 10 % auf.

Gemäß Merkblatt DWA-A 102-4 ist eine Abweichung von kleiner oder gleich 10 % vom natürlichen Zustand anzustreben. Um sich an das 10 %-Ziel anzunähern, wurde zusätzlich eine zweite Variante geprüft.

Die Berechnung der zweiten Variante wird durch die Berücksichtigung von extensiv begrüntem Dächern ergänzt. Die Grünbedachung umfasst die geplanten Gebäude der Flächen des GE-Gebietes und des SO2-Gebietes. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen. Für Variante 2 wird eine Abweichung zum unbebauten Zustand von mehr als 10 % für die Wasserhaushaltskomponenten „Abfluss“ und „Verdunstung“ festgestellt. Die Komponente „Grundwasserneubildung“ weist eine Abweichung von unter 10 % auf. Im Vergleich zur ersten Variante haben sich die Bilanzwerte des Abflusses sowie die Verdunstung positiv verringert. Der Bilanzwert der Verdunstung ist gleichgeblieben.

Hinsichtlich der Betrachtungen zur Wasserrahmenrichtlinie wird auf den Teil 2 – Umweltbericht verwiesen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Für die künftigen Bauherren ist darüber hinaus im Rahmen der Gebäudeplanung (Objektschutz) zu berücksichtigen, dass sich bei Starkregenereignissen insbesondere im Bereich von tiefer liegenden Grundstücksflächen Niederschlagswasser sammeln könnte.

3.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Energieversorgung wird individuell durch die Grundstückseigentümer geregelt. Die Stromversorgung kann über vorhandene Leitungen in der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ erfolgen. Weitere Leitungen verlaufen parallel der B 106.

Eine stillgelegte Mittelspannungsleitung quert das Plangebiet. Diese ist im Zuge der künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen und ein Rückbau ist vorzusehen. Eine Niederspannungsleitung berührt eine Fläche im Anbindungsbereich der Planstraße mit der Wirtschaftsstraße. Diese Leitung ist insbesondere im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Telekommunikationsleitungen verlaufen parallel zu den Straßen „An der Chaussee“ (B 106) und „An der Wirtschaftsstraße“. Diese Bestandsleitungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung kann für das Plangebiet über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Groß Stieten gewährleistet werden. Ein Befahren der Planstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da „An der Wirtschaftsstraße“ eine Fläche für Abfallbehälter festgesetzt ist. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung bereitzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Aufgrund der Vornutzung des Gebietes sind mögliche Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen. Um dieses zu überprüfen wurde eine Baugrund- und Bodenuntersuchungen durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (IGU, Wittenförden) durchgeführt. Ein Bericht liegt mit Datum vom 14.07.2015 vor. In einer Zusammenfassung vom 07.04.2015 wird dargestellt:

„Insgesamt wurden 21 Aufschlüsse mit Tiefen von 1,0 m (künftige Freiflächen / Grünflächen) bis 7,0 m (Bereich künftige Bebauung) abgeteuft.

Es wurden flächendeckend, entsprechend der Aufgabenstellung, Bodenproben entnommen. Das Bodenmaterial wurde organoleptisch angesprochen.

An ausgewählten Bodenproben wurden bodenmechanische Versuche zur Ermittlung von Kennwerten ausgeführt.

An Mischproben, insbesondere aus den oberen Bodenhorizonten wurden chemische Analysen gemäß BBodSchV und TR LAGA Boden ausgeführt.

Auf der B-Plan Fläche wurden oberflächennah im Mittel 0,25 m bis 0,50 m mächtige humose, schluffige Sande (Oberboden) angetroffen. Darunter stehen bis zur Endteufe von 7,0 m überwiegend stark schluffige Sande, Geschiebelehm / Geschiebemergel an. Untergeordnet kommen in den bindigen Böden auch eingelagerte Sandbänder (lokal wasserführend) vor, die aber eine geringe Mächtigkeit aufweisen.

Ein Grundwasserspiegel wurden nur in einigen Sondierungen zwischen 1,0 m und 3,80 m unter GOK angetroffen. Es handelt sich nicht um einen zusammenhängenden Grundwasserspiegel. Hauptsächlich handelt es sich um Schichten- / Stauwasser auf bzw. innerhalb der bindigen Schichten.

Eine Bebaubarkeit des Geländes (Flachgründung) ist möglich. Lokal sind allerdings Bodenabtragsarbeiten (weichen schluffige-lehmige Sande, humose Sande) bis ca. 2,4m notwendig.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser (DWA A 138) ist aufgrund der vorhandenen schwach durchlässigen Böden nicht möglich.

Visuelle und olfaktorische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Kontaminationen mit Schadstoffen wurden nicht festgestellt. Lokal waren, bedingt durch den Rückbau von Gartenhäusern / Schuppen kleinere Ziegelreste und Steinreste vorhanden.

Im Bereich der künftigen Grün- / Freiflächen werden aufgrund der durchgeführten Analytik die Prüfwerte gemäß BBodSchV Wirkpfad Boden-Mensch (Kinderspielflächen) eingehalten.

Für notwendige Aushubarbeiten im Bereich der Erschließungsstraße und Bebauung ist bei einem Aushub der nicht ausreichend tragfähigen oberflächennahen Bodenschichten von einem Zuordnungswert Z1.1 gemäß TR LAGA Boden 2004 auszugehen. Relevanter Parameter ist ausschließlich TOC.

Ein Sanierungsbedarf hinsichtlich möglicher Altlasten besteht nicht.“

Die untere Bodenschutzbehörde stellt in Auswertung der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse fest, dass eine Wohnnutzung innerhalb des WA-Gebietes aus bodenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist und die Regelbesorgnis als ausgeräumt eingeschätzt werden kann.



Auszug Anlage 2 des Berichtes, Lageplan der Aufschlüsse (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, 14.07.2025)

Seitens der unteren Abfallbehörde wird festgestellt, dass abfallrechtliche Untersuchungspflicht beim Abtransport von Bodenmaterial der Bereiche mit Bauschutt, wie Ziegelreste, und mit Auffüllungen, wie verfüllte Teiche und Sickergruben besteht. Dies gilt jeweils chargenweise und insbesondere für die Bereiche:

- BS 6 mit kleineren Ziegelresten angetroffen. Aufgrund des Geruches kann es sich um einen verfüllten Teich oder eine Sickergrube handeln. Ziegelreste wurden angetroffen.
- SO1 -SO2 - Ziegelreste wurden angetroffen.
- BS 11 (Gewerbegebiet an der B 106) - Ziegelreste wurden angetroffen.

Für diese besteht die Regelannahme von Schadstoffbelastungen. Solche organoleptisch unterscheidbaren Chargen sind separat im Labor zu untersuchen. Verdünnungen durch unauffällige Chargen sind nicht zulässig.

Es wird eine fachtechnische Begleitung der Tiefbau- / bzw. Erschließungsarbeiten empfohlen, um vor Ort zeitnah, z.B. Entscheidungen bezüglich Lagerung und Verwertung / Verwendung von Abtragsböden zu treffen, bzw. notwendige Abträge auf das notwendige Maß zu beschränken.

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.

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen ist grundsätzlich unzulässig. Dies resultiert aus der geringen grundwasserfreien Sickerstrecke in Verbindung mit der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone.

Für einzelne Teilflächen evtl. abweichend von bisherigen Untersuchungen bestehende oder neu hergestellte günstige Voraussetzungen im Sinne einer ausreichenden grundwasserfreien Sickerstrecke sind vier Wochen vor Einbau bei der Unteren Abfallbehörde mit einer Anzeige nach § 22 (2) Ersatzbauverordnung (EBV) fachgutachterlich nachzuweisen.

4. Immissionsschutz

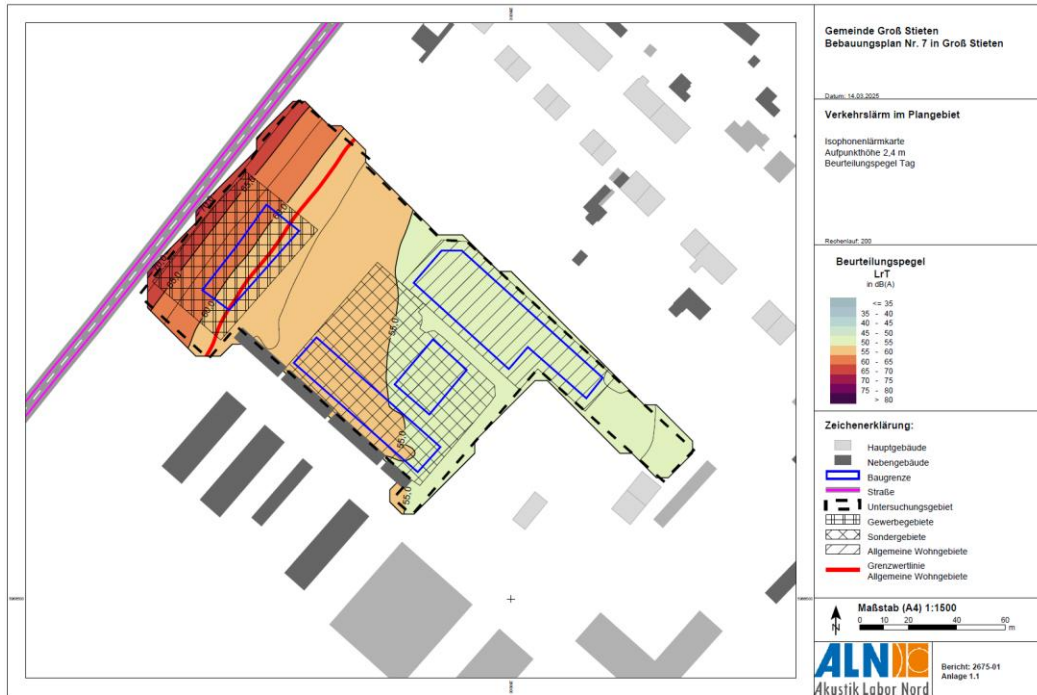
Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Verkehrslärmimmissionen

Durch das Büro Akustik Labor Nord (ALN, Lübeck, 14.03.2025) erfolgte eine Ermittlung der schalltechnischen Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet „An der Wirtschaftsstraße“ in Groß Stieten durch Verkehrslärm, der auf der Bundesstraße B106 („An der Chaussee“) direkt nordwestlich des Plangebietes entsteht.

Aus der Anlage 1.1 ist erkennbar, dass im Beurteilungszeitraum tags der Orientierungswert von 55 dB(A) (gemäß DIN 18005 für WA-Gebiete) für das WA- sowie für das SO1-Gebiet, in dem Wohnen und Beherbergung als zulässig geregelt ist, eingehalten wird.

Für die überbaubare Grundstückfläche des GE-Gebietes werden die Orientierungswerte tags von 65 dB(A) (gemäß DIN 18005 für GE-Gebiete) eingehalten.



Anlage 1.1: Beurteilungszeitraum tags

Aus Anlage 1.2 kann abgeleitet werden, dass im Beurteilungszeitraum nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) (gemäß DIN 18005 für WA-Gebiete) im gesamten Plangebiet überschritten wird.



Anlage 1.2: Beurteilungszeitraum nachts

Die Festsetzungsvorschläge für passive Lärmschutzmaßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen wurden in den Teil B – Text aufgenommen.

Darüber hinaus sind die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Anlage 2 der gutachterlichen Berechnung dargestellt und als Beiplan auf dem Gesamtplan zum Bebauungsplan abgebildet. Die getroffenen Festsetzungsvorschläge zum erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen wurden in den Teil B – Text übernommen.

Emissionen durch Nutzungen im GE-Gebiet

Im Bauantragverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die geplanten Nutzungen im GE-Gebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen an benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen entstehen.

Emissionen durch Nutzungen im SO-Gebiet

Für den Schutz vor unzulässigen Belästigungen durch Lärm aber auch Geruch sind innerhalb der SO-Gebiete gegenüber den Wohnnutzungen und gegenüber dem angrenzenden WA-Gebiet die Richtwerte und Hinweise der TA-Lärm, des Landesgesundheitsamtes Mecklenburg-Vorpommern, April 2003, zu Lärm in Hundezuchtanlagen / Tierheimen, der Freizeittärmstudie Sachsen (Hundedressurplätze) und der TA Luft zu berücksichtigen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu prüfen, ob Konflikte zwischen Wohnen im WA-Gebiet und den Nutzungen im SO₂- und SO₃-Gebiet grundsätzlich zu befürchten sind. Die Schutzbedürftigkeit zwischen SO₁- und SO₂-/SO₃-Gebiet wird nicht betrachtet, da hier eine unmittelbar zusammenhängende Nutzung vorliegt.

Der Abstand des WA-Gebietes zum SO₂-Gebiet beträgt etwa 40 m und zum SO₃-Gebiet nur wenige Meter. Der mögliche Umfang der Tierhaltung wird durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Auch hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgen Einschränkungen, die lediglich eine private Tierhaltung und eine gewerbliche Hundezucht unter dem Ausschluss von Tierheimen und Hundetherapiezentren, ermöglichen. Der Umfang der derzeit vorgesehenen Tierhaltung (Zwingeranlage mit maximal 100 m² für ca. vier Hunde mit geschlossenem Teil für Nachtunterbringung, Fläche zum Auslauf von etwa 500 m², Stallung für ca. vier Pferde und sechs Schafe) macht nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde eine gutachterliche Beurteilung hinsichtlich des Geruchs im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Staubentwicklung aus dem SO₃-Gebiet 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 eine schalltechnisch geschlossene Unterbringung der Tiere. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen können ausreichend im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

Sonstiges

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 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.

5. Sonstiges

Außerhalb des Plangebietes 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.

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 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.

Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

Gemeinde Groß Stieten

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

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 26.11.2025



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, den 07.07.2025

Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde 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 des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 30.04.2025 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb 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 Gemeinde Groß Stieten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung die Schaffung einer gemischten Nutzung nördlich der Wirtschaftsstraße und östlich der Bundesstraße B 106 in der Ortslage Groß Stieten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Entwurfsunterlagen liegen ebenfalls zur Beurteilung vor.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

- Keine Hinweise

III. Planerische Festsetzungen**Planzeichnung:**

-

Planzeichenerklärung:

Die besondere Zweckbestimmung der Straßenverkehrsfläche kann nicht darin bestehen, dass es sich um eine private Straße handelt.

Nach Nr. 11 besteht auch die Möglichkeit, die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Die „besondere Zweckbestimmung“ von Verkehrsflächen ergibt sich vor allem aus einer besonderen Nutzungsart einer Verkehrsfläche oder einem besonderen Benutzungszweck, den die Verkehrsfläche unterliegen soll, wie die in Nr. 11 genannten Beispiele deutlich machen. Dies schließt einen beschränkten Nutzungszweck einer Verkehrsfläche ebenso ein wie einen zeitlichen Nutzungsausschluss einer Verkehrsfläche für bestimmte Zwecke (zutreffend VGH Mannheim Ur. v. 8.3.2005 – 5 S 551/02, ZfBR 2005, 792 = BauR 2005, 1416 = UPR 2005, 442, entschieden zu einem aus Gründen des Lärmschutzes festgelegten nächtlichen Fahrverbot). BauGB § 9 Inhalt des Bebauungsplans

Söfker/Wienhues Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,

Baugesetzbuch Werkstand: 157. EL November 2024 Rn. 103-107a

Infrage kommen könnte hier z. B. ein verkehrsberuhigter oder geschwindigkeitsreduzierter Bereich, was seinen Niederschlag in der Straßenausbildung und zulässigen Geschwindigkeit findet.

Zu I.

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Zu II.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise bestehen.

Zu III.

Die Hinweise werden beachtet. Die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche wird mit „Verkehrsberuhigter Bereich“ ergänzt. Die Berücksichtigung erfolgt im Plan und in der Begründung.

Text - Teil B:

Zu 1.2

In Satz 1 ist die Zweckbestimmung des nach § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiets mit „Tierhaltung“ angegeben.

Die Zweckbestimmung charakterisiert den SO- Gebietstyp. Aus ihm müssen sich die festgesetzten Nutzungsarten ableiten können. Sie muss so bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des SO-Gebietes eindeutig festgelegt ist.

Die Störanfälligkeit der sonstigen SO- Gebiete richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. Von der Störanfälligkeit ist der zulässige Störungsgrad zu unterscheiden. Der zulässige Störungsgrad ist bei Sondergebieten stets zu bestimmen. Dies sollte in Textform erfolgen. Soweit es nicht schon aus der SO-Gebietsbezeichnung hervorgeht, kann auch der allgemeine Störgrad bzw. die Störempfindlichkeit des Gebietes in die Zweckbestimmung aufgenommen werden (beispielsweise: „Hochschulgebiet- vorwiegend zur Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen“). Ein B-Plan, der ein SO-Gebiet ohne eindeutige Zweckbestimmung festsetzt, erfüllt nicht die notwendigen Voraussetzungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§1 Abs.5 Satz1 BauGB). Aus der Zweckbestimmung eines Baugebietes ergeben sich (erst) Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen (§14 BauNVO) sowie von Ausnahmen und Befreiungen (§31 BauGB).

Von daher empfehle ich die Zweckbestimmung auf „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“ zu erweitern.

Zum einen haben dann auch die Nutzungen im SO 1 ihre Berechtigung und zum anderen wird der Störgrad der Tierhaltung durch das Nebeneinander mit dem Wohnen eingegrenzt bzw. lässt sich daraus ableiten.

Zu 3.

Um Irritationen zu vermeiden empfehle ich Satz 1 und Satz 2 wie folgt zusammenzufassen:

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 (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)) nur Einfriedungen, Stellplätze für PKW und LKW, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es für die PV -Anlagen eine Zustimmung vom Straßenbaulastträger gibt und ob eine Höhenbeschränkung dafür erforderlich ist.

Die Hinweise zur genaueren Definition der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes werden im Plan, im Teil B -Text und in der Begründung berücksichtigt. Die bisherige Zweckbestimmung „Tierhaltung“ wird auf „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“ ergänzt.

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung wird wie folgt formuliert: *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, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)). Zulässig sind ausschließlich Einfriedungen, Stellplätze für PKW und LKW, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.* Die Berücksichtigung erfolgt im Teil B - Text und in der Begründung.

Das zuständige Straßenbauamt wurde beteiligt. Hinweise oder Bedenken in Bezug auf PV-Anlagen wurden nicht vorgebracht.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Ausgleich Seite 12 und Seite 46 Umweltbericht

Nach den vorliegenden Unterlagen wird der Ausgleich durch Ökopunkte und externe Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde umgesetzt. Weitere Angaben dazu, wie der Vollzug geregelt wird, wurden nicht gemacht. Sofern die Gemeinde den Ausgleich nicht selbst erbringt und in diesem Falle über eine entsprechende Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücken die Refinanzierung über eine Satzung nach § 135 c BauGB vornehmen will, kann sie dies auch durch städtebaulichen Vertrag gem. § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs.1 Nr.2 BauGB auf andere Art und Weise regeln. In diesem Fall erfolgen der Vollzug, die Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung.

Die vertragliche Vereinbarung, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 11 Abs.3 BauGB), hat nicht nur die Ausgleichsmaßnahmen dem Umfang und der Art nach festzulegen. In sie sind auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie der Vollzug sichergestellt wird. Dafür kommen die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht. Der unterzeichnete Vertrag muss zum Satzungsbeschluss spätestens zur Bekanntmachung vorliegen.

Vorbeugender Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Zu IV.

Die Berücksichtigung in der Begründung erfolgt gemäß der obigen Behandlung.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch Ersatzbaumanpflanzungen, die Anlage einer Feldhecke und die Umwandlung von Acker in eine Mähwiese erbracht. Die Hinweise zur vertraglichen Regelung und Sicherung werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Vertrag wird rechtzeitig, spätestens bis zur Bekanntmachung, vorgelegt.

Die grundsätzlichen Anforderungen sind zu berücksichtigen.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebietes für die Feuerwehrt ist über die öffentlichen Straßen „An der Wirtschaftsstraße“ sowie den Ausbau des nördlich gelegenen Gartenweges gegeben. Die Erläuterungen in der Begründung zur verkehrlichen Erschließung werden ergänzt.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen zwei Vertragshydranten zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

Die Hydranten befinden sich südöstlich des Plangebietes in der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ und östlich des Planbereiches in der Straße „Dorfstraße“. Es handelt sich dabei um folgende Hydranten: Vertragshydrant 33-N005 (Unterflurhydrant) mit einer Löschwasserkapazität von mind. 96 m³/h sowie Vertragshydrant 33-1052 (Überflurhydrant) mit einer Löschwasserkapazität von mind. 48 m³/h

Die Hydranten liegen innerhalb des erforderlichen Radius von 300 m zum Plangebiet. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist damit sichergestellt. Das öffentliche Trinkwassernetz als alleiniger Löschwasserlieferant ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausreichend.

Diese Erläuterungen sind bereits Bestandteil der Begründung.

- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

-

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

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

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 einschließ-lich 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.

Die entgegenstehenden Belange wurden, wie nachfolgend erläutert, gelöst:

Die vorgelegten Unterlagen des Bebauungsplanes 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 Gewerbebestandes geschaffen werden. [...]“

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Dorf Mecklenburg ist es im ausgewiesenen Gewerbegebiet ausdrücklich untersagt, industrielle sowie produzierende Gewerbebetriebe 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.“

Innerhalb des Plangebietes ist es das Ziel, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO planungsrechtlich vorzubereiten. Die Ansiedlung von industriellen Gewerbebetrieben ist daher grundsätzlich nicht möglich.

Die mit dem wasserrechtlichen Bescheid erteilte Auflage der nicht zulässigen produzierenden Gewerbebetriebe wird nicht als textliche Festsetzung aufgenommen, da „produzierendes Gewerbe“ kein Begriff der BauNVO ist und daher fehlt der Gemeinde die Rechtsgrundlage.

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens kann es zu Einschränkungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der Klassifizierung als „produzierender Gewerbebetrieb“ aufgrund der o.g. wasserrechtlichen Belange kommen.

Die Planunterlagen werden hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange ergänzt.

Die weiteren Hinweise des wasserrechtlichen Bescheides werden ebenfalls in die Planunterlagen aufgenommen.

Darüber hinaus ist zu beachten:

- das Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln gemäß Ziffer 3.7 der Anlage 3 der WSGVO Dorf Mecklenburg,
- die Errichtung von Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen unter Einhaltung der Anforderung der aktuellen Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) gemäß Ziffer 5.1 der Anlage 3 der WSGVO Dorf Mecklenburg,
- die Nutzungsbeschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unter Ziffer 3 der Anlage 3 der WSGVO Dorf Mecklenburg,
- die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnisse für alle Gewässerbenutzungen mit Ausnahme des Gemeingebrauchs.

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

Zu 1. Wasserversorgung und
zu 2. Abwasserentsorgung

Die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB wurde bei der Planung berücksichtigt.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung kann durch Anschluss an das bestehende Netz gesichert werden. Der zuständige Zweckverband Wismar wurde im Rahmen der Planaufstellung und wird im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt.

Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung

Die allgemeingültigen Ausführungen zum Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz werden zur Kenntnis genommen.

Durch die bereits getroffene Festsetzung von Gründächern für die Hauptgebäude in den Gebieten GE und SO 2 wird zum einen die Verdunstung begünstigt und zum anderen durch eine Retention die Ableitung von Niederschlagswasser verzögert.

Ein Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und lag der Behörde vor. Die Konzeptbeschreibung erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

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.

Für die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen (Planstraße) sowie der Flächen der SO- und GE-Gebiete ist vorgesehen, das Kanalsystem in der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde Groß Stieten zu nutzen. Das Kanalsystem entwässert in das südöstlich vom Bebauungsplan gelegene Gewässer II. Ordnung 11:W6/1/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste.

Die Gemeinde Groß Stieten plant die grundhafte Erneuerung der Niederschlagsentwässerung. Darüber hinaus ist im Zuge des gemeindlichen Regenwasserkonzeptes die Herstellung eines neuen Kanales nordöstlich vom Plangebiet im vorhandenen Gartenweg vorgesehen. Dieser dient unter anderem als neue Überlaufleitung des vorhandenen Teiches nordwestlich des Plangebietes. Dieser neu herzustellende Regenwasserkanal soll zusätzlich als Anschlussleitung für die Flächen des WA-Gebietes dienen.

Das Gewässer, in das das gesammelte Niederschlagswasser eingeleitet wird, darf nicht nachteilig verändert werden. Die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK-A 3-2: *Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen* zeigt, dass eine Behandlung des gefassten Niederschlagswassers zum Teil erforderlich ist. Dies betrifft die Einzugsflächen des Gewerbegebietes. Die Behandlung des gefassten Regenwassers wird zukünftig durch ausreichend groß dimensionierte Anlagen, im Erdreich verbaut, sichergestellt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sowie im Umweltbericht wurden die Belange der Wasserrahmenrichtlinie hinreichend geprüft. Wie dargelegt, wird das anfallende Niederschlagswasser vorgereinigt, bevor es der Vorflut des Wallensteingrabens zugeleitet wird.

Im Umweltbericht wird ergänzt, dass eine indirekte Verschlechterung des chemischen oder ökologischen Zustands des nach WRRL berichtspflichtigen Gewässers Wallensteingraben ausgeschlossen wird. Das Vorhaben steht auch dem WRRL-Maßnahmenprogramm zur eigendynamischen Entwicklung des Gewässers nicht entgegen. Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL und hat keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG.

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

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutz der Oberflächengewässer wurde bereits im Entwurf des Umweltberichtes beschrieben. Ergänzt werden nun die oben dargelegten Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet gemäß des wasserrechtlichen Bescheides vom 03.11.2025, die dem Grundwasser- und Oberflächenwasserschutz dienen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasserhaushaltsbilanzierung gefolgt wird. Die Dachbegrünung für Hauptgebäude in den Gebieten GE und SO 2 als Retentionsmaßnahme ist bereits festgesetzt.

Die Gemeinde Groß Stieten plant die grundhafte Erneuerung der Niederschlagsentwässerung. Die anfallenden Regenwassermengen des Plangebietes sind im Gesamtkonzept der Regenwasserableitung der Gemeinde Groß Stieten berücksichtigt. Das Konzept, welches durch die Fa BAUWAS aus Raben Steinfeld bearbeitet wird, ist derzeit in der Umsetzung. Ebenfalls ist die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis darauf abgestimmt.

Mit Umsetzung des Gesamtkonzeptes kann die Ableitung des anfallenden Regenwassers gesichert werden.

Entsprechende Erläuterungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

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 bleibedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen 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 Grundstückes 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

In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen zu vermeiden ist.

Ein Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und lag der Behörde vor. Die Konzeptbeschreibung erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Wie erläutert wurde, wird die wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept der Regenwasserableitung für die Gemeinde unabhängig vom Bebauungsplan beantragt.

Zu 5. Gewässerschutz

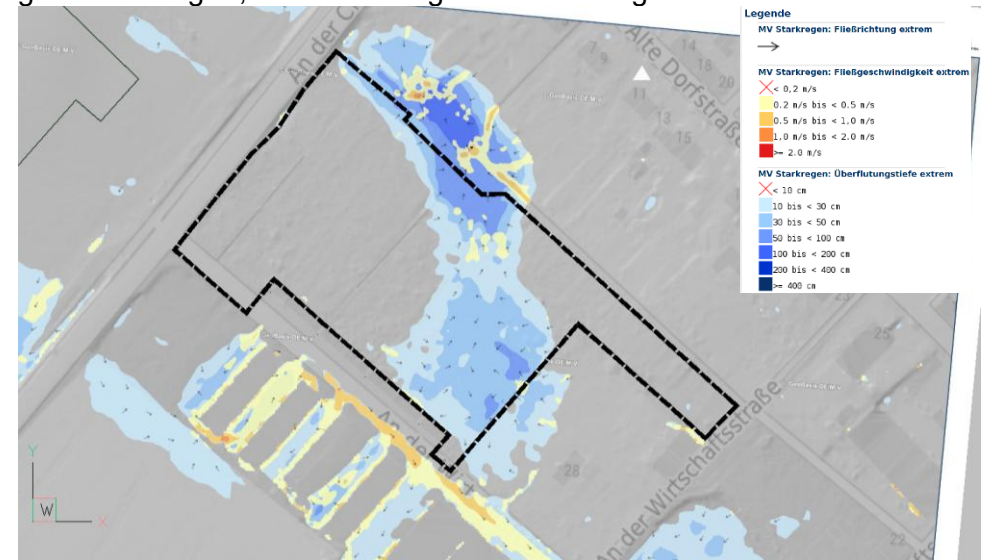
Dieser Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Bestandteil der Festsetzung im Teil B – Text ist, dass die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie Erdwärmesonden unzulässig sind. Erläuterungen sind ebenfalls Bestandteil der Begründung.

Die weiterführenden, allgemeingültigen Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet derzeit keine Gewässer II. Ordnung bekannt sind.

Zu 5. Starkregenvorsorge

Die Gemeinde hat die Hinweiskarte zu Starkregengefahren mit dem Plangebiet überlagert, siehe nachfolgende Abbildung.



Die Höhe der Überflutungstiefe steigt von der Farbe Hellblau bis Dunkelblau. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Teich, woraus die dunkelblaue Darstellung resultiert.

Aus den Hinweisen im Geoportal des BKG wird ersichtlich: „Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich). [...] In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss.“

Bei dieser Simulation bleibt die Ableitung über das Kanalnetz unberücksichtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass auch bei Starkregenereignissen mit 100 jähriger Häufigkeit Anteile des Niederschlagswassers über die Regenwasserleitungen abgeleitet werden können und geringe Überflutungshöhen entstehen würden.

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

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.



Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Die Ansiedlung von gering schutzbedürftigen Nutzungen (Gewerbe) parallel zur B106 mit einer gewissen Riegelwirkung für die südöstlichen Nutzungen und die Abstandsmaximierung zwischen B106 und WA-Gebiet wird ausdrücklich begrüßt.

Folgende weitere Nutzungen wurden genannt:

- SO1 Wohngebäude, Beherbergungseinrichtungen und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung
- SO2 Gebäude und Anlagen, die der privaten Tierhaltung und der gewerblichen Hundezucht dienen, unzulässig sind Tierheime und Hundetherapiezentren (Zwingeranlage max. 100m² (entspr. ca. 4 Hunde, mit geschlossenem Teil für Nachtunterbringung), Auslauf 500m², Stallung (ca. 4 Pferde, 6 Schafe))
- SO3 Hundeübungs- und Reitplatz (max. 600m²).

Anlagenlärm:

Laut vorliegendem Bodengutachten ist zu berücksichtigen, dass eine Versickerung von Niederschlägen gem. DWA-A 138-1 aufgrund der anstehenden schwach durchlässigen Böden nicht möglich ist. Der Oberboden hat ein „gewisses Speicher-/ bzw. Rückhaltevermögen“. Bei lang andauernden bzw. ergiebigen Niederschlägen kann es auch im Oberbodenbereich zu Stauwasserbildungen kommen.

Für die künftigen Bauherren ist daher im Rahmen der Gebäudeplanung (Objektschutz) zu berücksichtigen, dass sich bei Starkregen insbesondere im Bereich von tiefer liegenden Grundstücksflächen Niederschlagswasser sammeln könnte. Hinweise dazu werden in die Begründung aufgenommen.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu prüfen, ob Konflikte zwischen Wohnen im WA-Gebiet und den Nutzungen im SO2 und SO3 grundsätzlich zu befürchten sind. Die Schutzbedürftigkeit zwischen SO1 und SO2/SO3 wird nicht betrachtet, da hier eine unmittelbar zusammenhängende Nutzung durch die Betreiber geplant ist.

Für den Schutz vor unzulässigen Belästigungen durch Lärm aber auch Geruch sind innerhalb der SO-Teilgebiete gegenüber den Wohnnutzungen und gegenüber dem angrenzenden WA-Gebiet die Richtwerte und Hinweise der TA-Lärm, die Hinweise des Landesgesundheitsamtes Mecklenburg-Vorpommern, April 2003 zu Lärm in Hundezuchtanlagen / Tierheimen, der Freizeitlärmstudie Sachsen (Hundedressurplätze) und der TA Luft zu berücksichtigen.

Der Abstand WA-Gebiet zum SO2 beträgt über 40m zum SO3 nur wenige Meter. Der Umfang der Tierhaltung macht eine gutachterliche Beurteilung hinsichtlich des Geruchs im Rahmen der Planung nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Staubentwicklung aus dem SO3 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. Intensivere Tierhaltung z.B. durch ein Tierheim oder ein Hundetherapiezentrum wurden ausgeschlossen. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen können ausreichend im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

Verkehrslärm:

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms und notwendiger Festsetzungen wurde die schalltechnische Untersuchung 2675-01 der ALN Akustiklabor Nord GmbH vorgelegt.

Die Anlagen 1.1 und 1.2 zeigen die zu erwartenden Beurteilungspegel tags und nachts. Positiv hervorzuheben ist, dass mittels roter Linie die Grenze für die Bebauung mit allgemeiner Wohngebietsnutzung ohne aktiven Schallschutz dargestellt wurde (hier unkritisch). Die Orientierungswerte der DIN 18005 als planerische Zielwerte für gesundes Wohnen werden nachts trotz von der Straße zurückgesetzter Wohnnutzungen überschritten. Für den gesamten Planbereich wurden deshalb mit Anlage 2 die maßgeblichen Außenlärmpegel und entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 abgeleitet und ausgewiesen. Die Festsetzungen unter Nr.5 (Teil B – Text) wurden aus den gutachterlichen Empfehlungen vollständig übernommen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden mit der vorliegenden Planung bestehende Konflikte dargestellt und durch geeignete Festsetzungen gelöst.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich möglichen Anlagenlärms Immissionsschutzmaßnahmen ausreichend im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden können. Erläuterungen dazu sind bereits Bestandteil der Begründung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich des Verkehrslärms mit der vorgelegten Planung bestehende Konflikte dargestellt und durch geeignete Festsetzungen gelöst wurden. Die erforderlichen Festsetzungen sowie Erläuterungen dazu in der Begründung sind bereits Bestandteil der Planung.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

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
--	---

Mindestens folgenden Hinweis im oder nach dem ersten Absatz der Hinweise im B-Plan aufzunehmen wird weiterhin empfohlen:

1. Dokumentations- und Anzeigepflichten der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) insbesondere für Wasserschutzgebiete sind zu beachten. Unter anderem ist Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen 4 Wochen vorher der UAbfB anzuzeigen (§ 22 (2) EBV). Dafür sind Muster der Anlage 8 EBV zu verwenden.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

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.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

Erforderliche Festsetzungen:

1. Wohn-Nutzungsbeginn ist im WA erst zulässig, nachdem die UBodB den fachgutachterlichen Nachweis angemessen geringer Schadstoffkonzentrationen der möglicherweise zum Nutzpflanzenanbau und Kinderspiel genutzten Freiflächen bestätigt hat. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Begründung zu 1.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Außerhalb von Gebäuden ist die Unterschreitung von Prüfwerten nach Anlage 2, Tabelle 4 der BBodSchV maßgeblich für den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Besonders empfindliche Nutzungen sind Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau. Diese sind bei Wohnnutzung zu berücksichtigen. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung von Kinderspiel Nutzpflanzenanbau ist besonders kritisch zu beurteilen für das WA. Prüfwerte für Kinderspiel liegen um das 5 -15-fache (tlw. auch 80-fache) niedriger als bei Gewerbegrundstücken. Nach Erfahrungen der UBodB kamen Prüfwertüberschreitungen für Kinderspiel unter ähnlichen Bedingungen nicht nur als seltene Ausnahme vor.

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

Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Die Ergebnisse, die dem Bericht vom 14.07.2025 (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden) zu entnehmen sind, wurden der unteren Abfallbehörde erneut zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Die erneute Stellungnahme vom 02.09.2025 ist dieser Tabelle nachfolgend beigefügt. Dieser ist zu entnehmen, dass der Einsatz von Ersatzbaustoffen grundsätzlich nicht zulässig ist. Eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen erfolgt.

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

Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt. Die Ergebnisse, die dem Bericht vom 14.07.2025 (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden) zu entnehmen sind, wurden der unteren Bodenschutzbehörde erneut zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Die erneute Stellungnahme vom 02.09.2025 ist dieser Tabelle nachfolgend beigefügt.

Nach DIN 19731 Pkt. 5.3 m) besteht für langjährige Kleingärten die Regelvermutung von Schadstoffbelastungen. Bis 30 cm Tiefe bzw. Bearbeitungstiefe sind Schwermetalle, Organochlorpestizide und PAK zu berücksichtigen. Nach Erfahrungen der UBodB kann auch die frühere Nutzung von asbesthaltigen Baumaterialien problematisch sein. Auch wenn Kleingärten dem Nutzpflanzenanbau dienen und Kinder dort spielen, ist bei neuer Ausweisung von Wohngebieten den Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweislich zu genügen. Südlich angrenzend wurden außerdem 1993 deutlich erhöhte AOX-Kontaminationen (vermutlich durch chlororganische Pflanzenschutzmittel eines ehemaligen Gartenbaubetriebes) sowie kritische Zink- und Kupferkonzentrationen ermittelt. Auch wenn die Nutzungshistorien der Flächen unterschiedlich sind, bleiben Migration, Verdriftungen und z.B. PSM-Weitergabe von Gewerblichen an private Nachbargärtner zu besorgen.

Das heißt die Regelannahme von Schadstoffbelastungen ist durch repräsentative orientierende Untersuchungen eines Fachgutachters nach § 18 BBodSchG auszuräumen oder Maßnahmen sind erforderlich. Es besteht **keine** Wahl der Gemeinde, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Eine B-Plan-Abwägung der Gemeinde, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet ist fehlerhaft. Nach Einschätzung der UBodB wäre ein, ohne zuverlässige repräsentative Nachweise ausreichender Schadstofffreiheit mit dem vorgesehenen WA, veröffentlichter B-Plan unwirksam.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewählte Maßnahmen unterliegen jedoch der Planungshoheit der Gemeinde. Anstelle repräsentativer Ermittlungen des Zustandes (§ 11 (4) BBodSchV, i.V.m. § 19 und § 20 und 24 BBodSchV) kann der B-Plan auch z.B. festsetzen, dass der Auftrag von nach DIN 19731 geeignetem Bodenmaterial mit 30 cm Mächtigkeit (Tabelle 3, Anlage 3 BBodSchV) nach Verdichtung und Setzung vor Nutzungsaufnahme nachzuweisen ist.

Der Nachweis ausreichender Schadstofffreiheit vor Nutzungsbeginn im WA ist das mildeste Mittel.

Ein Nachweis der Unterschreitung von Prüfwerten nach Tabelle 4, Anlage 2 BBodSchV ist bis lang nicht erbracht. Das angegebene Untersuchungsergebnis von LAGA Z 1.1 mit ausschließlich TOC als relevantem Parameter ist zwar durchaus möglich, jedoch nicht ausreichend belegt.

Die repräsentative Lage von 21 angegebenen Aufschlüssen ist nicht nachvollziehbar, auch nicht die repräsentative Zusammenstellung von Laborproben.

Die in der Stellungnahme der IGU vom 07.04.2025, Auftragsnummer 27 027-0 behauptete Einhaltung von Prüfwerten gemäß BBodSchV Wirkpfad Boden-Mensch (Kinderspielflächen) ist nicht nachvollziehbar und nicht belegt.

Probenahmeprotokolle mit Kartendarstellung der 21 Aufschlüsse und Laborberichte sind unverzüglich nachzureichen (gern auch cc an u.rose@nordwestmecklenburg.de). Fotos sind bei Vorbereitung von Probenahmen durch Sachverständige nach § 18 BBodSchG oder vergleichbare Sachkundige und bei Probenahme durch eine nach § 19 (1) BBodSchV akkreditierten Untersuchungsstelle i.d.R. Bestandteil von Probenahmeprotokollen.

Ohne einen kurzfristigen Nachweis bestehender ausreichender Schadstofffreiheit, bleibt der unter Nr. 1. genannte Festsetzungsinhalt erforderlich.

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf enthaltene Anmerkungen:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die ausreichende Fachkunde und Zuverlässigkeit anderer Gutachter als nach § 18 BBodSchG kann ggf. auf Grundlage von Ausbildungsnachweisen sowie Referenzen und Dokumentationen vergleichbarer Projekte geprüft werden.

Die Probenahmestrategie sieht i.d.R. die Beprobung der Horizonte 0-2, 0-10, 10-30 und 30-60 cm vor (Tabelle 3, Anlage 3 BBodSchV). Untersuchungsteilflächen werden i.d.R. jeweils für eine Nutzungseinheit gebildet. Auf zuvor ermittelte Leitparameter werden zunächst z.B. mindestens 10 Sammelproben untersucht (§ 22 (3) BBodSchV). Siehe auch § 12 BBodSchV; §§ 18-24 BBodSchV; Spalte 2, Tabelle 4, Anlage 2, BBodSchV, Anlage 4 BBodSchV.

Der Gutachter kann ggf. zunächst nur einige Sammelproben im Labor analysieren lassen. Sind diese statistisch ausreichend homogen und zeigen einen angemessenen Sicherheitsabstand zu den Prüfwerten nach Anlage 2 BBodSchV, kann der Gutachter evtl. begründen, dass auf weitere Untersuchungen verzichtet werden kann. Weniger als 5 Laboruntersuchungen sind i.d.R. nicht ausreichend.

Für eine abfallrechtlich erforderliche möglichst hochwertige Verwertung von Bodenmaterialien sind Abtragschargen nach DIN 18300 unter Berücksichtigung von Schadstoffbelastungen zu bilden. Frühzeitige repräsentative In-Situ-Untersuchungen sind dazu sinnvoll.

Soweit aus repräsentativen In-Situ-Untersuchungen bzw. abfallrechtlich erforderlichen Untersuchungen angemessene nutzungsbezogene Schadstofffreiheit ableitbar ist, kann geprüft werden, auf gesonderte Untersuchungen zu verzichten.

Gebäudenah kommen Bodenabtrag und -einbau regelmäßig vor. Daher kann auch die Dokumentation von Bodenbewegungen und vom Einbau neu gelieferter Materialien erforderlich sein.

Für Bodenfunktionen neu angelieferte Materialien müssen Vorsorgewerte nach Anlage 1 BBodSchV einhalten. Ist deren Einbau für relevante Flächen in ausreichender Mächtigkeit nachgewiesen, kann geprüft werden, auf gesonderte Untersuchungen zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse zu verzichten.

Für gewerbliche landwirtschaftliche Nutzung auf früheren Kleingartenflächen werden nach Erfahrungen der UBodB Prüfwerte nach Anlage 2 BBodSchV i.d.R. eingehalten. Abfallrechtlich erforderliche Untersuchungen können allerdings anderes ergeben. Wird Kinderspiel und / oder Nutzpflanzenanbau z.B. im Zusammenhang mit Beherbergung vorgesehen oder entwickelt sich, kann späterer Nachweis der Einhaltung von Prüfwerten nach Anhang 2 BBodSchV erforderlich werden.

Zusätzliche Anmerkungen:

Auf die Anwendung der DIN 19639 und der DIN 18915 beim höhengerechten, verzahnten und fachgerechten Bodeneinbau sei hingewiesen.

Anstelle von Bodenauftrag ist ein Nachweis, dass im Bestand ausreichende Schadstofffreiheit gegeben ist. i.d.R. bodenschutzfachlich günstiger, abfallrechtlich sinnvoller und auch wirtschaftlicher für Bauherren.

Es kann sinnvoll sein, wenn der Fachgutachter sein Untersuchungskonzept mit der UBodB des LK NWM zunächst abstimmt.

Hinweise:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Flächen, welche nicht mit Rasen, Wildkräutern, Stauden oder Gehölzen begrünt sind (Festsetzung Nr. 4.8) und nicht bewachsen sind, sind in der GRZ II zu berücksichtigen (vergl. BDVI, Musterlageplan Mai 2023). Dies gilt auch für versickerungsfähige Kiesflächen bzw. Plätze mit wasserdurchlässiger Bauweise (Festsetzung Nr. 4.11 bzw. Nr. 6.2).

Als Maßnahme zur Vermeidung baubedingter Bodenverdichtungen sieht der Umweltbericht vor, Grünflächen und verbleibende Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen durch ortsfeste Auszäunung zu schützen. Dies ist nicht in den B-Plan-Festsetzungen enthalten. In der B-Plan-Begründung heißt es: Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können. Dies ist auch durch Lockerungsmaßnahmen bei bindigen Böden i.d.R. nicht erreichbar. Daher bleiben feste Auszäunungen unbedingt sinnvoll.

Ortsfeste Auszäunungen von künftigen Vegetationsflächen sind ein wirksames geeignetes Mittel, um Materiallagerungen und Befahren dort zu vermeiden. Auch die DIN 19639 sieht ortsfeste Auszäunungen vor. Lagerflächen sollte auf künftige befestigte Flächen konzentriert werden. Ein Arbeitsraum von 2 m hinter und neben Gebäuden sowie von 0,8 m bei Wegen ist i.d.R. ausreichend.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu Vorentwurf des B-Plans verwiesen.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde	
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.	
Es bestehen Nachforderungen.	X

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Naturschutzbehörde Nachforderungen bestehen.

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Der Hinweis zur Eingriffsregelung wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden.

Der Umweltbericht (erstellt durch Planungsbüro Freiraum & Landschaft mit Sitz in Wismar) enthält eine Eingriffsdarstellung. Dieser wird soweit gefolgt.

Es bestehen Nachforderungen zu den dargestellten Kompensationsmaßnahmen:

Zur Kompensation des Vorhabens sind, neben kompensationsmindernden Maßnahmen externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

1. Es handelt sich zum einen um die Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese (Maßnahme 2.31 der Anlage 6 der HzE). Ein Teil dieser Kompensationsmaßnahme wurde, laut der Auswertung der vorhandenen Luftbilder, nicht mehr als Acker genutzt. Da jedoch die vorherige (mindestens 5 jährige Ackernutzung) eine der Anforderungen für die Anerkennung ist, kann die Maßnahme, zumindest für diesen Teilbereich nicht anerkannt werden. Es ist zu prüfen, ob die verbleibende Ackerfläche weiterhin alle Anforderung für die Anerkennung erfüllt (z.B. Mindestgröße) und für die Erbringung des Ausgleiches genutzt werden soll.
2. Zum anderen ist die Anlage einer Feldhecke (Maßnahme 2.21 der Anlage 6 der HzE) als Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Sofern sich die geplante Heckenpflanzung innerhalb des eingezäunten Geländes des ehemaligen Reitplatzes befindet, kann die Maßnahme nicht anerkannt werden, da sich die Hecke nicht in der freien Landschaft befindet. Die Lage in der freien Landschaft ist abzuklären.
3. Es sind vor Satzungsbeschluss geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sei darauf verwiesen, dass in der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung benannten Anforderungen für die Anerkennung vollständig erfüllt werden müssen.
4. Zum Antrag auf Genehmigung sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).
5. Neben Realkompensation besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Erwerbs der entsprechenden Anzahl von Kompensationsflächenäquivalent auf einem geeigneten Ökokonto in der gleichen Landschaftszone (hier: Landschaftszone 1 Ostseeküstenland). Nähere Informationen hierzu finden Sie unter folgendem Link: http://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_fre_verfuegbarer_Ökokonten.

Baumschutz

6. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden bzw. befanden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Eingriffsbilanzierung gefolgt wird, aber noch Nachforderungen zu den dargestellten Kompensationsmaßnahmen bestehen.

Zu den Nachforderungen der Kompensationsmaßnahmen:

Zu 1. Der Hinweis zur Maßnahme Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese wird nicht beachtet.

Die benannte aktuell brachliegende Teilfläche ist Bestandteil eines Ackerfeldblocks. Das für die Verwaltung der Ackerblöcke zuständige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt bestätigte auf schriftliche Nachfrage den Ackerstatus am 20.10.2025. Folgende Aussagen werden getroffen:

„Das Flurstück 9/7 in der Flur 1 der Gemarkung Neu Stieten liegt auf 2 beantragten Parzellen des Feldblocks DEMVLI083DB20002. Die Parzelle 253 wurde im Jahr 2025 durch [ein Unternehmen] als Ackerland aus der Produktion genommen (Ackerbrache) mit einer Größe von 0,2043 ha. Es wurde Flächenbeihilfe im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg beantragt. [...] Für die Parzelle 252 (insgesamt 5,295 ha), auf dem [das Unternehmen] angebaut hat, [...] hat [das Unternehmen] ebenfalls Flächenbeihilfe im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg beantragt. Das gesamte Flurstück 9/7 der Flur 1 in der Gemarkung Neu Stieten wird landwirtschaftlich genutzt.“



Darstellung der Parzellen 252 und 253 des Feldblocks DEMVLI083DB20002

Da weiterhin der Ackerstatus auch auf der brachliegenden Teilfläche besteht, hält die Gemeinde weiterhin an der Flächenabgrenzung aus dem Entwurf sowie an der Ausgleichsmaßnahme fest. Dadurch wird die abgegrenzte Fläche dauerhaft aus dem Feldblock herausgelöst und für eine naturschutzgerechte Bewirtschaftung gesichert. Eine ackerbauliche Nutzung ist sodann nicht mehr möglich.

Die Untere Naturschutzbehörde bestätigt in ihrer E-Mail vom 13.11.2025 den Ackerstatus (diese E-Mail ist dieser Tabelle nachfolgend beigefügt).

Zu 2. Die Hinweise zur Lage der Feldhecke wurden beachtet. Die Lage der Maßnahme „Anlage einer Feldhecke“ wurde erneut geprüft: An dem geplanten Standort befinden sich nur Überreste einer ehemaligen Zaunanlage in Form von maroden Holzpfählen, ein Foto dazu wird im Umweltbericht ergänzt. Somit ist die Lage in der freien Landschaft gegeben und die Maßnahme „Anlage einer Feldhecke“ kann somit anerkannt werden.

Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da eine Eignung der Kompensationsmaßnahmen aus dem Entwurf belegt werden kann, wird eine weitere Abstimmung von Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als nicht erforderlich angesehen.

Zu 4. Der Hinweis wird beachtet. Es werden Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit, der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen im Umweltbericht ergänzt.

Maßnahme Mähwiese: Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche, die bisher an den ortsansässigen Landwirt verpachtet wurde. Der Pachtvertrag wurde mittlerweile gekündigt, so dass das Flurstück der Gemeinde für den Ausgleich zur Verfügung steht.

Maßnahme Feldhecke: Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche, die aktuell auch von der Gemeinde bewirtschaftet wird. Die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Fläche ist somit gegeben.

Zu 5. Die Hinweise zu Ökokonten werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Erfordernis für den Erwerb von Ökopunkten.

- weiter
6. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).
7. Es bestehen Nachforderungen zum Baumschutz:
- Die Abhandlungen zum gesetzlichen Baumschutz sind zu ergänzen bzw. zu präzisieren.
- Der im Geltungsbereich sowie der unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzende geschützte Baumbestand ist mit seinem Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in einem Bestandsplan darzustellen. Es sind Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf den geschützten Baumbestand zu treffen und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz vorzusehen. Auch der zu erhaltende Baumbestand ist einschließlich Wurzelbereich darzustellen, um Verbotstatbestände wie beispielsweise Aufschüttungen, Abgrabungen oder sonstige flächenhafte Versiegelungen auszuschließen. Dies ist auch auf Bäume anzuwenden, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, jedoch mit der Kronentraufe bzw. dem Wurzelbereich in das Plangebiet hineinragen.
8. Es sind Maßnahmen (Vermeidung Aufschüttungen/Abgrabungen/Überfahrungen/Ablagerungen o. ä. bodenverdichtende bzw. wurzelverletzende Tätigkeiten) zu benennen, um die Bäume vor bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen
9. Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Kleingartenanlage. Diese wurde größtenteils als aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) aufgenommen. Ein geringer Anteil der Anlage befindet sich noch in der Nutzung und wird als Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) kartiert.
- Laut Auswertung der vorhandenen Luftbilder wird auch für den bereits aufgegebenen Teil als ursprünglicher Biotoptyp eine Strukturarme Kleingartenanlage angenommen. Dieser Biotoptyp wird in der Kartieranleitung in Bezug auf dem Baumbestand mit hohem Anteil an Niederstämmen und Spalierobst beschrieben. Im Gegensatz sind in der Biotoptypbeschreibung Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR) älterer Baumbestand Teil der Charakteristik. Demzufolge sind bei strukturarmen Kleingartenanlagen (PKA) Gehölze ab einem Stammumfang von 0,5 zu erfassen zu bewerten.
10. Es sei darauf hingewiesen, dass Einzelbäume ab einem Stammumfang von 0,5 m ausgleichspflichtig sind. Rechtliche Grundlage für die Ermittlung des Ausgleiches bildet der Baumschutzkompensationserlass. Dieser gilt für alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 50 cm. Gemäß des Baumschutzkompensationserlasses entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen

Zu 6. Der Hinweis, dass sich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V im Geltungsbereich befinden und die damit verbundenen Schutzbestimmungen, werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7. Die Forderung, den geschützten Baumbestand, einschließlich Wurzelbereich in einem Bestandsplan darzustellen, wurde bereits im Entwurf umgesetzt. Im Bestands- und Konfliktplan als Anlage zum Umweltbericht wurden diese Bäume mit einer roten Umrandung dargestellt. Der Wurzelbereich wurde mit einer roten gestrichelten Linie dargestellt. Dies trifft auch auf geschützte Bäume zu, die an den Geltungsbereich angrenzen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die Wurzelbereiche ebenfalls dargestellt.

Zu 8. Der Hinweis zum Baumschutz wird beachtet. Schon im Entwurf wurden gesetzlich geschützte Bäume innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich zum Erhalt festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 4.7 (in der Satzung 4.6) werden die unzulässigen Handlungen im Wurzelbereich präzisiert:

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstiges Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Überfahrungen sowie andere wurzelverdichtende und wurzelverletzende Tätigkeiten innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind unzulässig. Weiterhin wird für die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches folgender Hinweis aufgenommen:

Die im Bestands- und Konfliktplan aus der Anlage 1 des Umweltberichtes dargestellten gesetzlich geschützten Bäume sind vor bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beschädigungen zu schützen. Dazu gehören die Bäume an der B 106 sowie die Bäume von Flurstück 22/47, deren Kronen- und Wurzelbereiche in das Plangebiet hineinragen. Bei Baumaßnahmen jeglicher Art sind die Schutzanforderungen der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, 2023) zu beachten.

Zu 9. Die Beschreibung der Biotoptypen wird bestätigt. Die Hinweise zur Bewertung des Gehölzbestandes innerhalb des Biotoptyps Strukturarme Kleingartenanlage werden von der Gemeinde jedoch nicht mitgetragen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Wertigkeit des Gehölzbestandes vom Biotoptyp „strukturarme Kleingartenanlage“ (PKA) in der Bewertung des Biotoptyps in Höhe von 1,0 (Biotopwert) bereits eingeflossen. Ein Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass würde es erfordern, die verloren gegangenen Niedrig- und Halbstämme durch hochstämmige Laubbäume auszugleichen, was aus Sicht der Gemeinde nicht verhältnismäßig ist. Um jedoch dem Verlust von Gehölzen insgesamt Rechnung zu tragen und sie multifunktional auszugleichen, hat die Gemeinde als Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung einer Feldhecke im Gemeindegebiet festgelegt. Die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen sowie die Eingriffsbilanzierung werden im Umweltbericht somit nicht verändert.

Zu 10. Die Hinweise zum Baumschutzkompensationserlass M-V sind der Gemeinde bekannt. Sie wurden bereits im Entwurf hinreichend beachtet. Demnach gilt für den nicht gesetzlich geschützten Baumbestand, dass er zu den Biotoptypen Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) und Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) dazugehört. Eine differenzierte Betrachtung des Baumbestandes nach Baumschutzkompensationserlass M-V entfällt somit für die beiden zuvor genannten Biotoptypen.

- weiter
10. Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind.
11. In der Tabelle 2 des Umweltberichtes ist der Bestand an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Es ist zu überprüfen, ob dies den gesamten zu entfernenden Baumbestand einem Stammumfang von 0,5 m enthält. Ebenso ist das Ausgleichserfordernis zu überprüfen und anzupassen.
12. In der Tabelle 3 werden Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich behandelt. Hier wird die Beeinträchtigung eines Eschen-Ahornes behandelt. Sofern sich der Eschen-Ahorn im Hausgarten handelt d.h. der Baum befindet sich innerhalb des mit Hecke/Zaun abgegrenzten Gartens, liegt hier kein Schutzstatus nach Landesrecht (§ 18 NatSchAG M-V) vor. Die privatrechtlichen Belange sind gesondert zu prüfen.
13. Die Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die geplanten Ersatzstandorte sind unter Angabe des Flurstückes, der Flur und der Gemarkung in einem Lageplan darzustellen. Die Ersatzpflanzungen sind eindeutig den Fällungen zu zuordnen. Die Festsetzung 4.5, wonach geeignete Standorte innerhalb des GE-, der SO- und/oder des WA-Gebietes zu wählen sind, entspricht nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz einer Genehmigung. Es ist so nicht eindeutig zuzuordnen, welche Bäume innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen sind. Zum Antrag ist der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.
Es wird empfohlen die Ersatzpflanzungen vorrangig auf gemeindeeigenen Grundstücken umzusetzen.
14. Für die bereits getätigte Fällungen wird im Rahmen des Planverfahrens der Ausgleichs festgesetzt. Für weitere unvermeidbare Fällungen von gesetzlich geschützten Einzelbäumen (§ 18 NatSchAG M-V) ist eine Fällgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Laut Darstellungen der Planzeichnung betrifft dies, aufgrund der bereits getätigten Fällungen, lediglich den Baum Nr. 19. Dies ist klarzustellen.
15. Es wird darauf hingewiesen, dass B-Pläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Ausnahmen/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.

2. Arten- und Biotopschutz/Natura 2000

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

16. Natura 2000
Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
17. Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Zu 11. Der Hinweis zur Überprüfung der Baumtabelle (Tabelle 2) wurde beachtet. Aus der Überprüfung ergeben sich keine Änderungen (siehe dazu o.g. Punkte).

Zu 12. Der Hinweis wird beachtet. Es handelt sich um einen Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), eine nicht-heimische Baumart und somit nicht gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Darstellungen im Bestands- und Konfliktplan, in Tabelle 2 und das Ausgleichserfordernis werden entsprechend im Umweltbericht und im Teil B – Text angepasst. Schädliche Einwirkungen sind nachbarrechtlich auszuschließen. Nach Möglichkeit ist ein schonender Ausbau der privaten Erschließungsfläche vorzunehmen. Es wird empfohlen, eine baumfachliche Baubegleitung für die Straßenbauplanung und die Bauphase hinzuzuziehen, denn das Kappen von Wurzeln mit Durchmesser > 2 cm oder das Beseitigen von Feinwurzeln in größerem Maße kann zur Unterversorgung und zum Verlust von Standsicherheit des Baumes führen. Ebenso führen die Verdichtung und Überbauung von Wurzelbereichen zur unzureichenden Versorgung des Baumes mit Wasser und Nährstoffen durch Luft- und Wasserentzug.

Zu 13. Der Hinweis zur Verortung und Darstellung von Ersatzpflanzungen wird beachtet. Es wurden neue Anpflanzstandorte außerhalb des Geltungsbereiches aber innerhalb der Ortslage Groß Stieten und gemeindeeigenen Grundstücken festgelegt. Eine Darstellung in einem gesonderten Lageplan sowie die Bezeichnungen und Zuordnungen werden im Umweltbericht und in den Hinweisen ergänzt.

Zu 14. Der Hinweis zur Beantragung von Fällgenehmigungen wird zur Kenntnis genommen. Alle betroffenen geschützten Bäume wurden bereits gerodet, auch der Baum Nr. 19. Dieser Sachverhalt kann anhand von Tabelle 2, Spalte 6 nachvollzogen werden. Zusätzliche Fällgenehmigungen werden nicht erforderlich sein.

Zu 15. Der Hinweis zu den naturschutzrechtlichen Genehmigungen wird zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis zur Beantragung von naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen liegt nicht vor.

- weiter
17. Es sind keine nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 NatSchAG M-V oder § 30 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BNatSchG besonders geschützten Biotope betroffen (s. a. Biotopverzeichnis Lkr. Nordwestmecklenburg)
18. Artenschutz
Die artenschutzfachlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführt werden, sind in die Hinweise der Satzung aufgenommen worden. Diese Maßnahmen zur Einhaltung der s. g. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei den Erschließungsarbeiten (inkl. Baufeldfreimachung einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Beseitigung der Gehölze und baulichen Anlagen im Plangebiet. Es erscheint mir zwingend erforderlich zu sein, diese Maßnahmen im Zeitraum vom 1.10. - 28./29.2. und damit außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode durchzuführen, da aufgrund der Strukturvielfalt es nur mit sehr großem Aufwand möglich ist, während der Frühjahr- und Sommermonat zweifelsfrei nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten betroffen sind. Ein solcher Nachweis wäre der Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
19. 3. Natur- und Landschaftsschutzgebiete
Bearbeitung Frau Basse
Zur vorliegenden Planung bestehen keine Einwände oder Hinweise.
20. **Rechtsgrundlagen und andere Quellen**
BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
HZE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
LUNG, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. Erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013
LUNG M-V (2012) Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung (https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)
Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Zu 16. Der Hinweis, dass keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 17. Der Hinweis, dass keine geschützten Biotope betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 18. Die genannte Darstellung der Vermeidungsmaßnahme unter Hinweis im Bebauungsplan wird bestätigt. Der Hinweis zur zwingenden Einhaltung des Ausschlusszeitraumes sowie die Vorlage eines Nachweises bei Nichteinhaltung des Ausschlusszeitraumes werden zur Kenntnis genommen.

Zu 19. Bezüglich der Natur- und Landschaftsschutzgebiete wird zur Kenntnis genommen, dass zur Planung keine Einwände oder Hinweise bestehen.

Zu 20. Die Aufführung der Rechtsgrundlagen und Quellen wird zur Kenntnis genommen.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsanlagen, sind nicht geplant. Für Privatstraßen ist die Straßenaufsichtsbehörde nicht zuständig.

Straßenbaulastträger

Zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst: Frau Mayer

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.

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

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

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

Die Hinweise sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Für den Schutz vor unzulässigen Belästigungen durch Lärm und Geruch sind innerhalb der SO-Gebiete gegenüber den Wohnnutzungen und gegenüber dem angrenzenden WA-Gebiet die Richtwerte und Hinweise der TA-Lärm, des Landesgesundheitsamtes Mecklenburg-Vorpommern, April 2003, zu Lärm in Hundezuchtanlagen / Tierheimen, der Freizeitlärmstudie Sachsen (Hundedressurplätze) und der TA Luft zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Staubentwicklung aus dem SO3-Gebiet lassen sich im Rahmen der Baugenehmigung bestimmen. Gleiches gilt für notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Einhaltung der Lärmrichtwerte am WA-Gebiet. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen können ausreichend im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden. Erläuterungen dazu sind bereits Bestandteil der Begründung.

► Trinkwasser: Für die Rohrnetzerweiterung gilt, dass zur Sicherstellung einer einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers eine Überprüfung der Qualität entsprechend den §§ 54 und 55 der TrinkwV erforderlich ist.
Die Probennahme und Untersuchung gemäß TrinkwV kann durch eine für Trinkwasseruntersuchungen akkreditierte und nach TrinkwV zugelassene Untersuchungsstelle erfolgen.
Dem Gesundheitsamt sind vor Aufnahme des Betriebes Befunde zur Beschaffenheit des Wassers gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Anlehnung an die Anlage 1 Teil I sowie Anlage 3 Teil 1 (Parameter: Escherichia coli, Enterokokken, Koloniezahl bei 22 C°, Koloniezahl bei 36 C°) vorzulegen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Seitens des Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Aufgrund der Ausweisung eines Behältersammelplatzes an der Wirtschaftsstraße kann die Abfallentsorgung für das Plangebiet grundsätzlich gewährleistet werden. Das vorhandene Verkehrsnetz der Gemeinde Groß Stieten, OL Groß Stieten ist dafür ausgelegt, dass dieses mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Die Hinweise sind grundsätzlich im Rahmen der weiterführenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Sie sind kein Belang der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken bestehen, da mit dem festgesetzten Abfallbehältersammelplatz die Abfallentsorgung für das Plangebiet grundsätzlich gewährleistet ist.

Die Stellungnahme des FD Kataster und Vermessung ist nachfolgend eingefügt.

Von: Lindemann, Oda <O.Lindemann@nordwestmecklenburg.de>
Gesendet: Donnerstag, 13. November 2025 09:38
An: Juliane Triebke <j.triebke@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>
Betreff: AW: Abgrenzung des Feldblockes DEMVLI083DB20002

Sehr geehrte Frau Triebke,

1. laut Ihrer Mitteilung handelt es sich bei dem als GIM kartierten Bereich um eine ÖR-Fläche. Nach dem Dauergrünlanderhaltungsgesetz gilt somit weiterhin der Ackerstatus. Vorliegend wurde jedoch ein GIM kartiert – somit ist entsprechend Anlage 6 der HzE ein höherer Ausgangswert der Fläche zu berücksichtigen, da hier das Aufwertungspotential durch die Maßnahme 2.31 geringer ist. Dies ist dann beim Kompensationswert entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Lindemann

SB`in Eingriffsregelung



Landkreis Nordwestmecklenburg
Untere Naturschutzbehörde

Im Zusammenhang mit der Anerkennung der Fläche für die Kompensationsmaßnahme „Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese“ hat es im Zeitraum Juli bis November 2025 eine Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauamt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen gegeben. Das Abstimmungsergebnis gibt die Untere Naturschutzbehörde in der nebenstehenden E-Mail bekannt:

Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Untere Naturschutzbehörde den Ackerstatus der ÖR-Fläche (ÖR= Öko-Regelungen: landwirtschaftliche Fläche mit finanzieller Förderung bei Umsetzung umweltschonender Praktiken) bestätigt.

Zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Untere Naturschutzbehörde den mit Gräsern bewachsenen Teil als Biototyp „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ (GIM) klassifiziert und für die Bewertung der Maßnahme zugrunde legen möchte.

Wie in der Antwort auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde unter 1. dargelegt, kann durch den Ackerstatus eine ackerbauliche Nutzung der Fläche jederzeit wieder aufgenommen werden.

Die Gemeinde sieht hier deshalb kein vermindertes Aufwertungspotential und sieht von einer Anpassung des Kompensationswertes bzw. der Ausgleichsbilanzierung ab. Der Biotopwert des Ackers wird weiterhin zugrunde gelegt.



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 B-Plan
Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ 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.

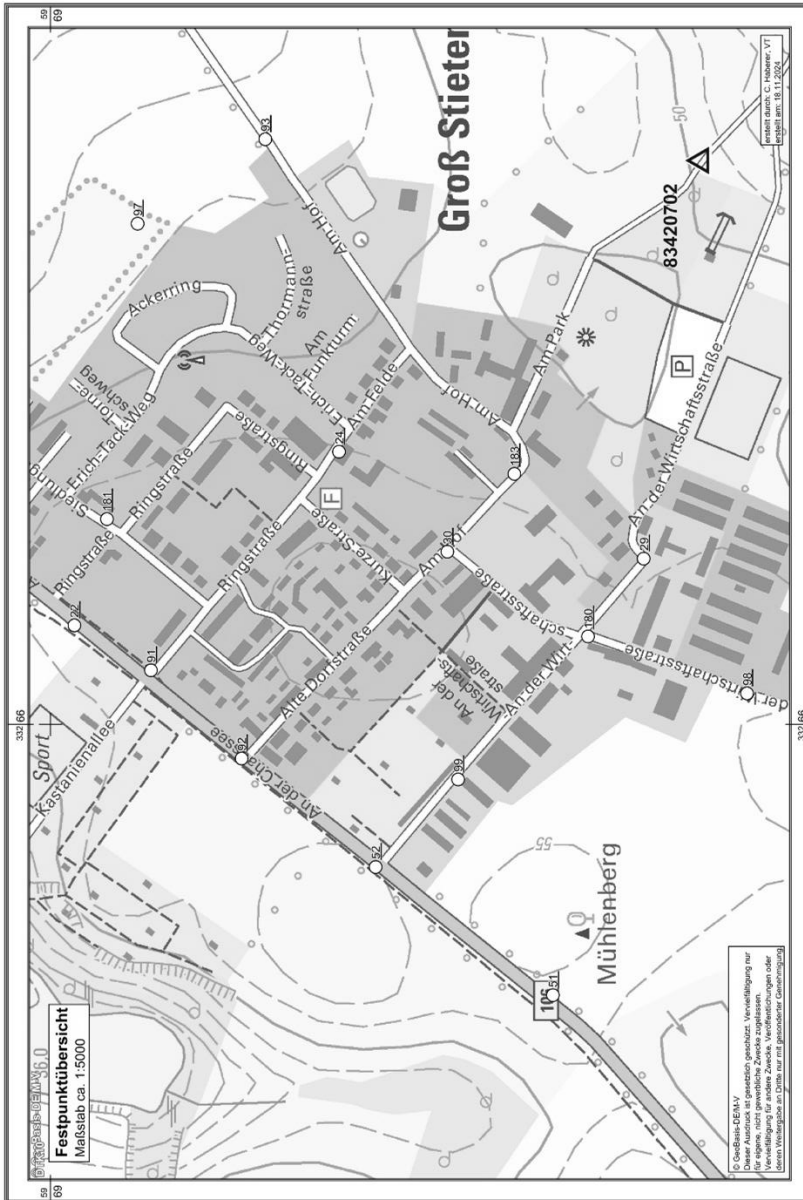
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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 den Planunterlagen enthalten und grundsätzlich zu beachten. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein weiteres Erfordernis.

Die Überprüfung mit dem aktuellen Liegenschaftskataster erfolgt im Rahmen der Satzungsausfertigung.



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.

Auskunft erteilt Frau Rose
 Zimmer 2.211
 Fernruf 03841-3040-6622
 Telefax 03841-3040-86622

**Landkreis Nordwestmeck-
 lenburg**
 Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung
 FG 66/80.02
 Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz und
 Immissionsschutz

Empfänger:

*Bauleitplanung
 im Hause*

Zeichen: Eingang: Fertigstellung: 02.09.2025

Groß Stieten, B-Plan Nr. 7

“An der Wirtschaftsstraße“

**Entwurf, Stand 23.04.2025, nachgereichter Bericht der IGU Nr. 25027 vom
 14.07.2025**

Erneute Stellungnahme SG 66/80.02, Bodenschutz und Abfall

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine Belange der un-
 teren Abfallbehörde entgegenstehen.

Mindestens Hinweis folgenden Inhalts nach dem ersten Absatz der Hinweise im B-Plan aufzu-
 nehmen, wird dringend empfohlen:

- Der Einsatz von Ersatzbaustoffen ist grundsätzlich nicht zulässig.
 (Für einzelne Teilflächen evtl. abweichend von bisherigen Gutachten bestehende oder neu her-
 gestellte günstige Voraussetzungen im Sinne einer ausreichenden grundwasserfreien Sicker-
 strecke sind mit einer Anzeige nach § 22 (2) EBV fachgutachterlich nachzuweisen.)

Begründung, welche in die Begründung des B-Plans mit aufgenommen werden sollte.

Nach Pkt. 5.3 und 7.1 des IGU-Berichts vom 14.07.2025 kann es aufgrund der anstehenden teils
 schwach durchlässigen Böden zur Bildung von Stau- / Schichtenwasser bis in den Bereich der
 Geländeoberkante kommen. Wasserrechtlich zählen zum Grundwasser alle wassergesättigten
 Schichten unterhalb der Erdoberfläche (§ 3 Nr.3. WHG), dazu gehört auch z.B. temporäres
 Schichten- und Stauwasser innerhalb bindiger Schichten. Es handelt sich somit bei einer grund-
 wasserfreien Sickerstrecke von < 0,6 bis < 1 m um ungünstige Voraussetzungen (§ 19 (8) EBV).
 Innerhalb von Wasserschutzbereichen (hier Zone IIIA) sind die Einsatzmöglichkeiten von minera-
 lischen Ersatzbaustoffen auf günstige Eigenschaften der Grundwasserdeckschichten (Sand oder
 Lehm, Schluff, Ton mit grundwasserfreie Sickerstrecke > 1 Meter) beschränkt (Erläuterungen der
 Anlage 2 und der Anlage 3 EBV).

Der Einsatz von RC- Material ist damit entgegen der Empfehlungen unter Pkt. 7.2.1 des IGU-

Zu 1. Hinweise, dass der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen
 grundsätzlich unzulässig ist, werden in die Begründung aufgenommen.
 Dies resultiert aus der geringen grundwasserfreien Sickerstrecke in
 Verbindung mit der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone.

Berichts vom 14.07.2025 grundsätzlich nicht zulässig.
Ein ausreichender gesicherter Grundwasserabstand für einzelne Teilflächen, als abweichende Einschätzung zu Pkt. 7.1 des IGU-Berichts vom 14.07.2025, wäre fachgutachterlich nachzuweisen oder eine ausreichende grundwasserfreie Sickerstrecke wäre nachweislich herzustellen (§19 (8) EBV).

Dokumentations- und Anzeigepflichten der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) insbesondere für Wasserschutzgebiete bleiben grundsätzlich sind zu beachten. Unter anderem ist der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen 4 Wochen vorher der UAbfB anzuzeigen (§ 22 (2) EBV). Dafür sind Muster der Anlage 8 EBV zu verwenden.

Jeweils die aktuelle Fassung der ErsatzbaustoffV oder deren Fortschreibung ist anzuwenden. Schärfere Vorgaben des Wasserrechtes haben jeweils Vorrang.

2. Abfallrechtliche Untersuchungspflicht bei Abtransport von Bodenmaterial besteht. Dies gilt jeweils chargenweise und insbesondere für folgende Bereiche:
- BS 6
mit kleineren Ziegelresten angetroffen. Aufgrund des Geruches kann es sich um einen verfüllten Teich oder eine Sickergrube handeln. Ziegelreste wurden angetroffen.
 - SO1 – SO2
Ziegelreste wurden angetroffen
 - BS 11 (Gewerbegebiet an der B 106)
Ziegelreste wurden angetroffen

Begründung, welche in die Begründung des B-Plans mit aufgenommen werden sollte.

Für Bereiche mit Bauschutt, wozu auch Ziegelreste gehören, besteht die Regelannahme von Schadstoffbelastungen. Das gleiche gilt für Auffüllungen, wozu auch verfüllte Teiche und insbesondere Sickergruben gehören.

Solche organoleptisch unterscheidbaren Chargen sind separat im Labor zu untersuchen.

Verdünnungen durch unauffällige Chargen sind nicht zulässig.

BS 6 ist in MP C und MP 1 zusammen mit BS 7, BS 8, BS 17, BS18, BS19 und BS 20 untersucht worden. Die letztgenannten 6 weiteren Proben können zu erheblicher Verdünnung der möglicherweise im Bereich ziegelhaltiger Auffüllungen vorhandenen erheblichen Schadstoffkonzentrationen führen. BS 11 ist in keiner der 5 Mischproben lt. Tabelle 3 enthalten.

Die verfüllte nach Gülle riechende Grube der BS 6 ist mit 6 anderen Proben in MP 1 enthalten.

Die Analyseergebnisse der EUROFINS-Berichtsnummer AR-25-Z7-001549-01 zeigen erstaunlich wenig Unterschiede zu MP 2.

Es bestehen Zweifel, dass die vorgelegten Untersuchungsergebnisse für Chargen, welche durch Ziegelreste und Güllegeruch auffallen repräsentativ sind.

Anmerkungen:

Zeigen spätere repräsentative Haufwerksuntersuchungen nach LAGA PN 98 in einem ersten Schritt keine erheblichen Abweichungen von mit dem IGU-Bericht ermittelten Schadstoffkonzentrationen, kann geprüft werden, ob von ausreichender Homogenität ausgegangen werden kann und die Anzahl erforderlicher Laborproben reduziert werden kann.

Ist nur der TOC (gesamter organischer Kohlenstoff) erhöht und im Übrigen werden Vorsorgewerte nach BBodSchV eingehalten, ist keine Beseitigung des Materials auf einer Deponie erforderlich. Das Material kann höhenrecht unter Berücksichtigung der DIN 19731 und 18915 verwertet werden.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Zu 2. In der Begründung werden Hinweise dazu aufgenommen, dass abfallrechtliche Untersuchungspflicht beim Abtransport von Bodenmaterial der Bereiche mit Bauschutt und Auffüllungen besteht. Für diese besteht die Regelannahme von Schadstoffbelastungen. Die gesetzlichen Anforderungen sind grundsätzlich im Zuge der weiterführenden Baumaßnahmen zu beachten.

Die Bedenken zu den repräsentativen Aussagen der Proben werden zur Kenntnis genommen. Mit ggf. künftig erforderlichen Untersuchungen kann dafür Sorge getragen werden, dass Böden mit Belastungen sachgerecht entsorgt werden können.

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 bestehen Nachforderungen.	

Feststellung:

1. Wohn-Nutzung ist im WA zulässig.

Begründung zu 1.

Besonders kritisch ist die Nutzung des WA mit den BS3 – BS5 und BS21, in den oberen 40 cm dargestellt durch MP B und darunter durch MP 2.

Für die obere Schicht MP B zeigt der EUROFINS-Bericht AR-25-Z7-001711-01 nicht nur Einhaltung der Prüfwerte, sondern auch Unterschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV. Entsprechendes gilt für die darunter liegende Schicht von 0,5 – 0,8 m uGOK.

Grundsätzlich ist die Untersuchung einer Probe nicht ausreichend repräsentativ, um eine Teilfläche zu charakterisieren. Zusätzlich entspricht die Probenahmestrategie nicht § 12 BBodSchV, nicht der Tabelle 3, Anlage 3 BBodSchV, nicht § 22 (3) BBodSchV.

Probenahmeprotokolle mit Fotodokumentationen der repräsentativen Probenahme liegen erneut nicht vor.

Probenahmestrategie und die Zusammenstellung von Mischproben sind allerdings jetzt mit dem IGU-Bericht vom 14.07.2025 erkennbar.

Die Untersuchungsergebnisse liegen um ein Vielfaches unter erforderlichen Prüfwerten nach BBodSchV. Zudem sind die Untersuchungsergebnisse anderer Teilflächen des B-Plan-Gebietes ähnlich weit von den Prüfwerten nach BBodSchV entfernt.

Nach Erfahrungen der UBodB und statistischen Diskussionen sind erhebliche Abweichungen weiterer Untersuchungsergebnisse unwahrscheinlich. Die Regelbesorgnis von erheblichen Schadstoffbelastungen kann daher als ausgeräumt eingeschätzt werden.

Hinweis:

Abfallrechtlich gelten Vorsorgeanforderungen und abfallrechtliche Untersuchungserfordernis bleibt bestehen. Untersuchungserfordernis besteht insbesondere auch bei eventuell weiteren neu angetroffenen organoleptischen Auffälligkeiten. Ergeben abfallrechtliche Untersuchungen Anhaltspunkte auf mögliche bodenschutzrechtliche Prüfwertüberschreitungen, ist die untere Boden-schutzbehörde erneut hinzuzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Uta Rose

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Wohnnutzung im Wohngebiet aus bodenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Die Prüfwerte der Vorsorgewerte nach BBodSchV werden nicht nur eingehalten, sondern unterschritten.

Die Begründung wird hinsichtlich der Einschätzung der Behörde ergänzt.

Die Regelbesorgnis von erheblichen Schadstoffbelastungen kann aus Sicht der Behörde als ausgeräumt eingeschätzt werden.

Die Hinweise sind allgemeingültig und grundsätzlich zu berücksichtigen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13-19053 Schwerin

LEINSE GANGEN

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

17. Juni 2025

AV LVB FIN OSo BA ZD Bg

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

AZ: StALU WM-176-25-5122-74030
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, *AG*: Juni 2025

B-Plan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ 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. Landwirtschaftliche Belange werden von der Umsetzung des o. d. B-Planes Nr. 7 betroffen sein.

Neben internen Maßnahmen soll der Kompensationsbedarf durch extensive Maßnahmen, wie die Anlage einer Feldhecke auf dem Feldblock DEMVLI083DB20076 (Grünland) und das Anlegen einer extensiven Mähwiese auf dem Feldblock DEMVLI083DB20018 (Ackerland) ausgeglichen werden. Für diese Feldblöcke wurden im StALU Westmecklenburg im Jahr 2024 Flächenbeihilfen beantragt und gezahlt.

Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn des geplanten Vorhabens unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau auf ihren Flächen treffen können. Unvorhergesehene und durch die o. g. Maßnahme zerstörte Dränagen an den landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist umgehend zu benachrichtigen. 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 Landwirtschafts Anpassungsgesetzes 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.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Belange werden nachfolgend behandelt.

Die Hinweise zur Förderkulisse der Feldblöcke, die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind, werden zur Kenntnis genommen.

Die rechtzeitige und schriftliche Benachrichtigung der betroffenen Landwirte wird entsprechend beachtet. Ebenso werden die Hinweise zu den Dränagen im Rahmen von künftigen Maßnahmen beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken oder Anregungen geäußert werden.

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.

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-/zucht-anlage 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 Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen werden zur Kenntnis genommen.

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 sind in den Planunterlagen enthalten.

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. Hinweise zur Anlage Hammermühle in Losten werden in den Planunterlagen ergänzt.

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@aflwm.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 Erläuterungen unter dem Punkt „Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele“ zur Kenntnis und bestätigt diese.

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 Gemeinde nimmt die Hinweise zur bereits vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme zur Kenntnis.

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

Die Gemeinde nimmt die Erläuterungen zum kommunalen Entwicklungsrahmen zur Kenntnis und ergänzt die Begründung zu diesem Sachverhalt.

Die Hinweise wurden beachtet. Eine Prüfung hat stattgefunden. Explizite Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie die Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen sind zulässig. Darüber hinaus werden die energetischen Anforderungen an Gebäude mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, um den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen zu fördern.

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 LPIG 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 rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung übermittelt.

Straßenbauamt Schwerin



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_BP7_2025-093
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: *16.* Juni 2025

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

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ 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. dem o. g. Bebauungsplan 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 den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten bestehen unter Beachtung der nachstehenden Hinweise in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.


- a) Erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb von Flächen zu realisieren, welche in der Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung liegen.
- b) Die Bundesstraße 106 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzansprüche aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt. Erforderlicher Lärmschutz für die geplante Bebauung ist durch den Planungsträger abzusichern.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbauamtes Schwerin unter Beachtung der nachstehenden Hinweise keine verkehrlichen, straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bedenken bestehen.

Zu a) Dieser Hinweis wird bei der Festlegung von externen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Zu b) Die Hinweise werden berücksichtigt. Passive Lärmschutzmaßnahmen, die durch die jeweiligen Bauherren zu realisieren sind, wurden festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

**Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern**Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinAmt Dorf Mecklenburg-
Bad Kleinen
Am Wehberg 17
DE-23972 Dorf Mecklenburgbearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202400881

Schwerin, den 30.10.2024

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan B-Plan Nr. 7 Groß Stieten "An der Wirtschaftsstraße"

Ihr Zeichen: 30.10.2024

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze befinden. Die Anlage ist grundsätzlich, unabhängig von Bauleitplanungen, zu berücksichtigen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde beteiligt. Vorhandene 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 den Planunterlagen enthalten und grundsätzlich zu beachten. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein weiteres Erfordernis.



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

EINGEGANGENE
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

23. Juni 2025

AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Bz
----	-----	-----	-----	----	----	----

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1658/25

Az. 512/13074/505-2025

Ihr Zeichen / vom
26.05.2025

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
890 34

Datum
19.06.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ 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 der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten keine bergbaulichen Belange berührt und aus Sicht der vom Bergamt zu wahrenen Belange keine Einwände oder Anregungen vorgebracht werden.



Zweckverband Wismar Wasser
Abwasser
Fernwärme

Per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

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

Körperschaft des öffentlichen Rechts

— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: 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

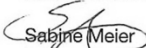
Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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.“

Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet.

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


Sabine Meier
Leiterin Anschluss –
und Gestattungswesen

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

Zu Trinkwasserversorgung:

In Abhängigkeit vom (Trink-)Wasserbedarf besteht eine Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Leitung d 110 PE im Bereich der Straße „An der Wirtschaftsstraße“. Der Anbindepunkt befindet sich südwestlich des Bebauungsplanes im Seitenbereich der Straße „An der Wirtschaftsstraße“. Die Hauptversorgungsleitung wird innerhalb der Planstraße neu hergestellt. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zu Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken:

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen zwei Vertragshydranten zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

Die Hydranten befinden sich südöstlich des Plangebietes in der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ und östlich des Planbereiches in der Straße „Dorfstraße“. Es handelt sich dabei um folgende Hydranten: Vertragshydrant 33-N005 (Unterflurhydrant) mit einer Löschwasserkapazität von mind. 96 m³/h sowie Vertragshydrant 33-1052 (Überflurhydrant) mit einer Löschwasserkapazität von mind. 48 m³/h

Die Hydranten liegen innerhalb des erforderlichen Radius von 300 m zum Plangebiet. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist damit sichergestellt. Das öffentliche Trinkwassernetz als alleiniger Löschwasserlieferant ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausreichend.

Zu Schmutzwasserentsorgung:

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Abwasserdruckleitung d 75 PE-HD im Bereich des vorhandenen Gartenweges nordöstlich des Plangebietes.

Die Einbindung in das Ortsnetz ist wie erfolgt vorgesehen: Die Grundstücke des WA-Gebietes erhalten jeweils einen Anschluss an die vorhandene Abwasserdruckleitung. Hierbei handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Die Grundstücke des SO-Gebietes erhalten einen Anschluss an die vorhandene Abwasserdruckleitung. Für die Anbindung der Flächen des SO-Gebietes an die Bestandsleitungen ist die geplante Abwasserdruckleitung über Flächen des WA-Gebietes zu führen. Hier ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen

worden und bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Für die erforderlichen Leitungen sind Trassen freizuhalten, die auch später nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen.

Die Flächen des kleinen GE-Gebietes erhalten eine Anbindung an die vorhandene Abwasserdruckleitung. Für die Anbindung der Flächen des GE-Gebietes an die Bestandsleitungen ist die geplante Abwasserdruckleitung über die geplante, private Grünfläche (Streuobstwiese) zu führen. Hier ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen worden und bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Für die erforderlichen Leitungen sind Trassen freizuhalten, die auch später nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen.



Die Berücksichtigung des Anlagenbestandes erfolgt im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung. Hinweise zu den Bestandsanlagen sind in der Begründung enthalten.

Betreff: B-Plan Nr. 7 Groß Stieten "An der Wirtschaftsstraße"

Von: "leitungsauskunft@wemag-netz.de" <leitungsauskunft@wemag-netz.de>

Datum: 30.10.2024, 08:12

An: Juliane Triebke <j.triebke@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Dort haben Sie auch Zugriff auf unser Webportal Leitungsauskunft, das Sie bitte für Ihre zukünftigen Anfragen nutzen können.

Ihre Baumaßnahme befindet sich außerhalb unseres Versorgungsgebietes und dort befinden sich keine Anlagen der WEMAG Netz GmbH.

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 4 Wochen ab Auskunftsdatum gültig. Weitere Informationen zur Gültigkeit finden Sie in der Schutzanweisung.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können!

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Leitungsauskunft der WEMAG Netz GmbH

UNSER NETZ VERBINDET



Ein Unternehmen der WEMAG-Unternehmensgruppe

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet außerhalb des Versorgungsgebietes der WEMAG befindet.



E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Stadt- und Regionalplanung Lars Fricke
K. Ahrens
Lübsche Straße 25

23966 Wismar

Spartenauskunft: 1391041-EDIS in Groß Stieten An der Wirtschaftsstraße 28

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** Groß Stieten B7

Erstellt am: 05.03.2025 **Projektzusatz:**

E.DIS Netz GmbH

Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Neubukow
T +49 38822-52-222

EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Datum
21.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumente

Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input type="checkbox"/>		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Hanjo During

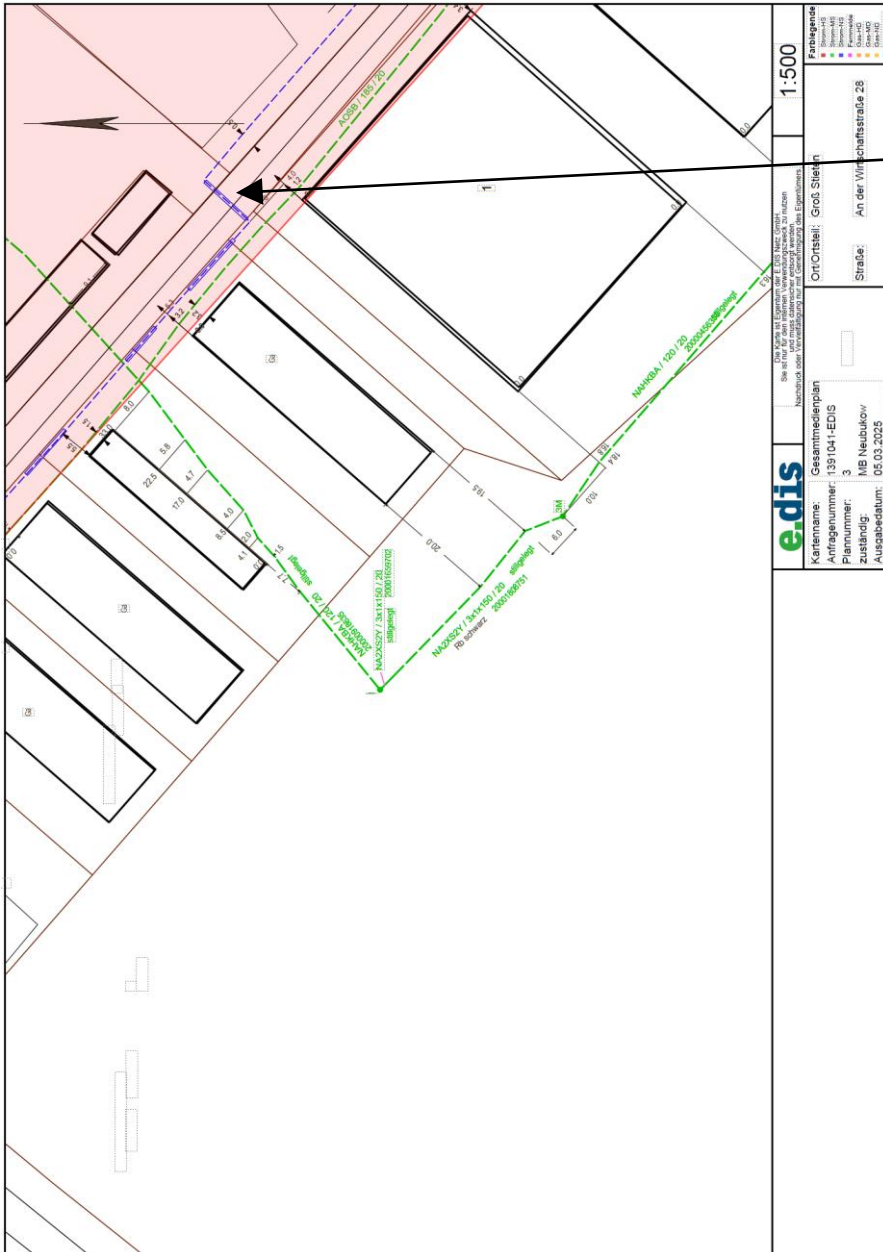
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich innerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen der E.DIS befinden.

Die übermittelten Medienpläne wurden geprüft. Leitungen verlaufen parallel der Wirtschaftsstraße und der B 106.

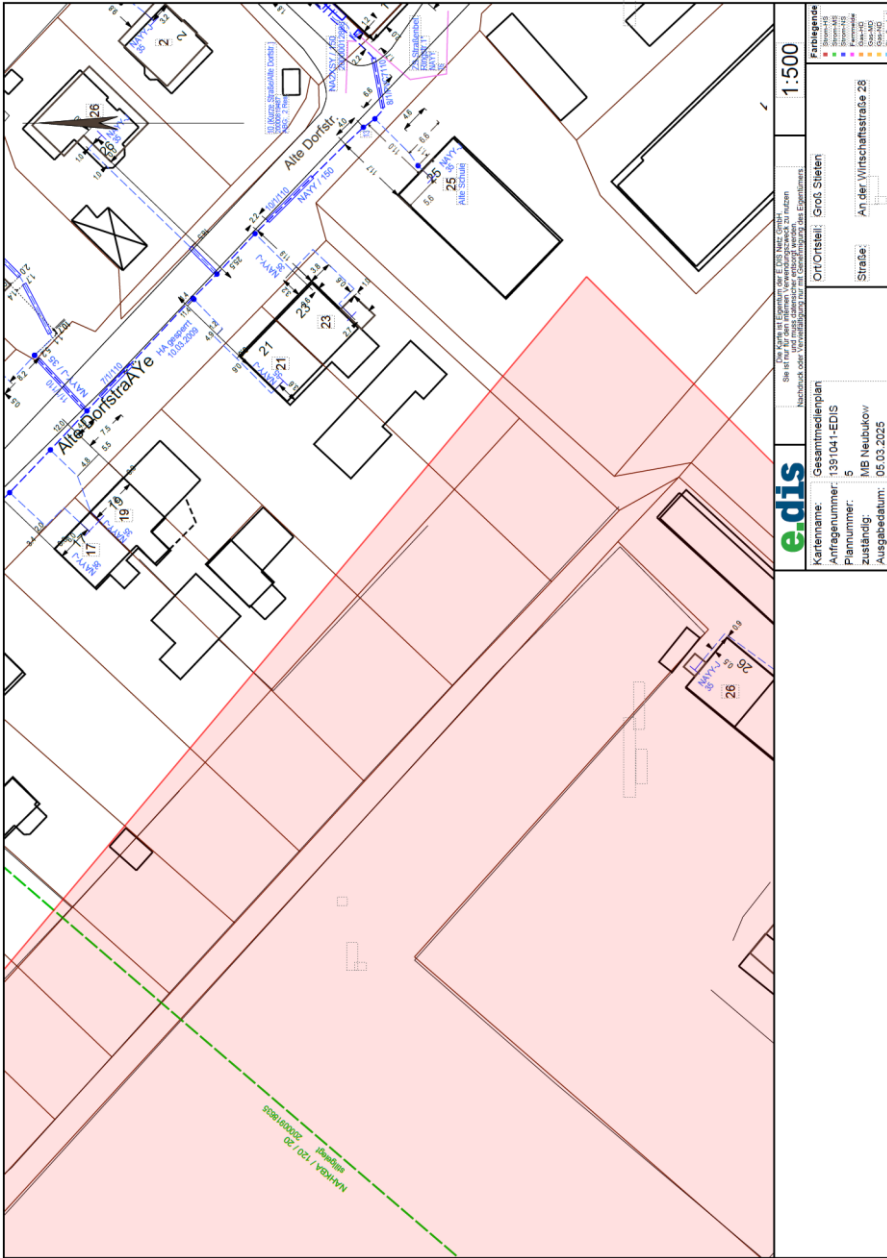
Eine stillgelegte Mittelspannungsleitung quert das Plangebiet. Diese ist im Zuge der künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen und ein Rückbau ist vorzusehen.

Eine Niederspannungsleitung berührt eine Fläche im Anbindungsbereich der Planstraße mit der Wirtschaftsstraße. Diese Leitung ist insbesondere im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Hinweise zum Leitungsbestand der E.DIS werden in die Begründung aufgenommen.



Eine Niederspannungsleitung berührt eine Fläche im Anbindungsbereich der Planstraße mit der Wirtschaftsstraße.



Betreff: AW: B-Plan Nr. 7 Groß Stieten "An der Wirtschaftsstraße"
Von: "leitungsauskunft@wemacom.de" <leitungsauskunft@wemacom.de>
Datum: 06.11.2024, 13:20
An: Juliane Triebke <j.triebke@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>

Reg.- Nr.: XTPD 2024/0

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsauskunft | www.wemacom.de](http://leitungsauskunft | www.wemacom.de)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung erforderlich!

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

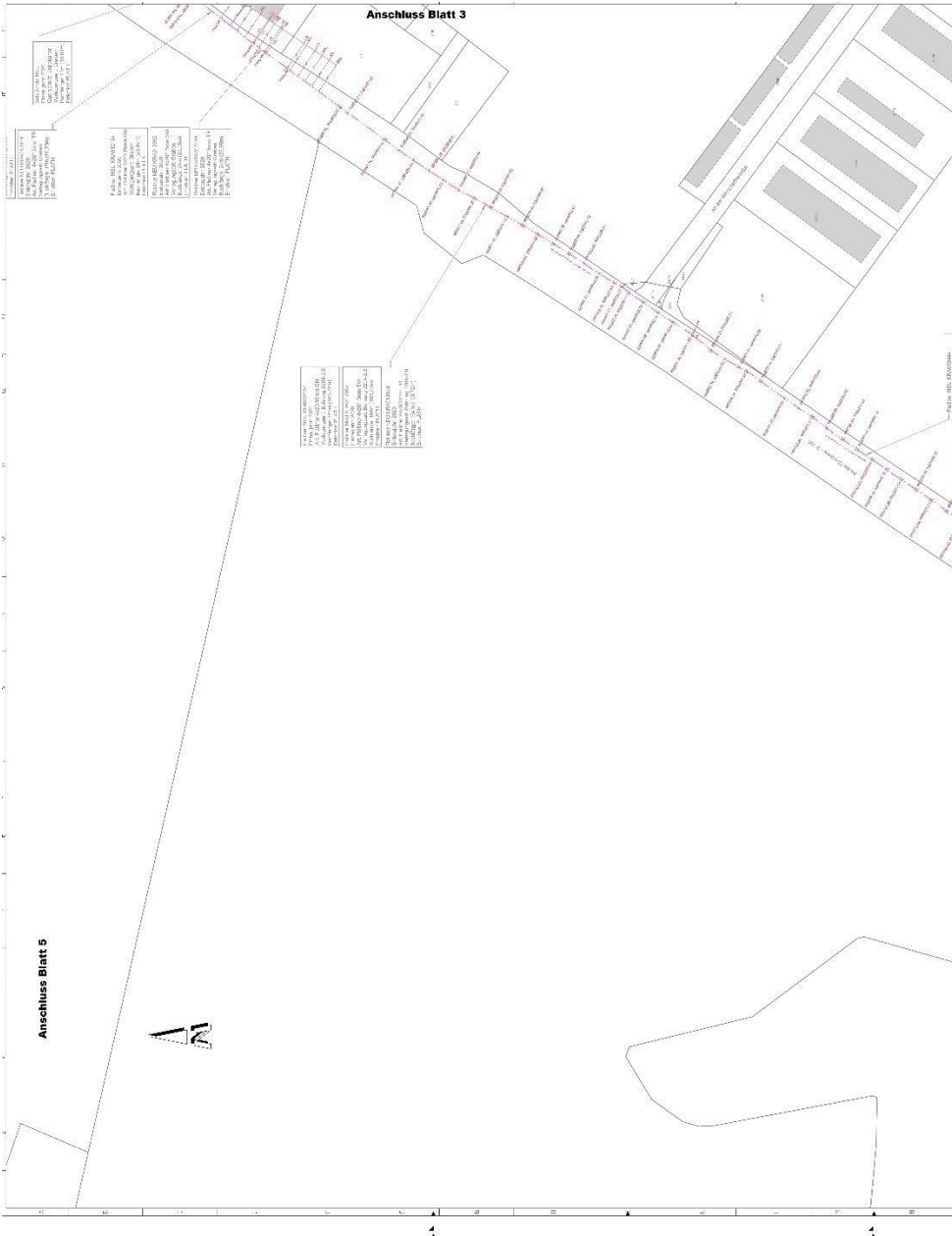
Freundliche Grüße

René Panke
Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2441
leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Die Gemeinde hat die übermittelten Bestandspläne geprüft. Parallel der B106 verläuft eine Leitung der WEMACOM. Auf die vorhandene Leitung parallel der B106 wird bereits in der Begründung hingewiesen.





50Hertz Transmission GmbH – Heidesstraße 2 – 10557 Berlin

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

**Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten -
Beteiligung als Behörde, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde
gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Kruse,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung:

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenauschformate (vorzugsweise Shapefiles inkl. der Projektionsdatei (*.prj) oder kml-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidesstraße 2
10557 Berlin

Datum
12.11.2024

Unser Zeichen
2024-005831-01-OGZ

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
29.10.2024

Vorsitzende des Aufsichtsrates
Catherine Vandenborre

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcherding
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet derzeit keine von 50Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen befinden.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Gasversorgung Wismar Land GmbH, Bellevue 7, 23968 Gägelow

Stadt- und Regionalplanung Lars Fricke
K. Ahrens
Lübsche Straße 25

23966 Wismar

Leitungsauskunft: 1391041-HANG
Adresse: Groß Stieten, An der Wirtschaftsstraße 28
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB
Erstellt am: 5.03.2025

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben unser Planwerk für Sie geprüft: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Die Einzelheiten sehen Sie in der Leitungsauskunft im Anhang. **Sie ist ausschließlich für Ihr oben genanntes Projekt bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

Unsere Stellungnahmen erhalten Sie separat.

Störungsnummer:
03 85-58 97 50 75

Gasversorgung Wismar Land GmbH
Windmühlenweg 4
23972 Lübow
www.gasversorgung-wismar-land.de

Ihr Ansprechpartner

Center Gägelow
T 0 38 41-62 61 44 20

Leitungsauskunft-Gaegelow
@hansegas.com

Datum
5. März 2025

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH befinden.

Die übermittelten Medienpläne wurden geprüft. Leitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes.

	Lagepläne		Sicherheitsrelevante Einbauten Kontaktaufnahme mit dem Netzcenter
	betroffen	nicht betroffen	
Gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Diese Auskunft ist gültig für folgende Netzbetreiber. Die gekennzeichneten Netzbetreiber sind betroffen.

Netzbetreiber		Störungsnummer
Gasversorgung Wismar	<input checked="" type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
Gasversorgung Vorpommern Netz	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75
HanseWerk Natur GmbH	<input type="checkbox"/>	T 0 40-2 37 82 79 10
HanseGas GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75

Gasversorgung
Wismar Land GmbH
Windmühlenweg 4
23972 Lübow

Geschäftsführer
André Bacher,
Volker Höfs (Prokurist)
Handelsregister-Nr.: HRB
1888, Amtsgericht Schwerin

Bitte beachten Sie die beiliegenden Leitungsschutzanweisungen!

Datum
5. März 2025

Wichtig:

Die Stellungnahme des Centers erhalten Sie fristgerecht in den nächsten Tagen.

Bitte warten Sie diese unbedingt ab, denn Sie müssen Sie zwingend in Ihrer weiteren Planung berücksichtigen.

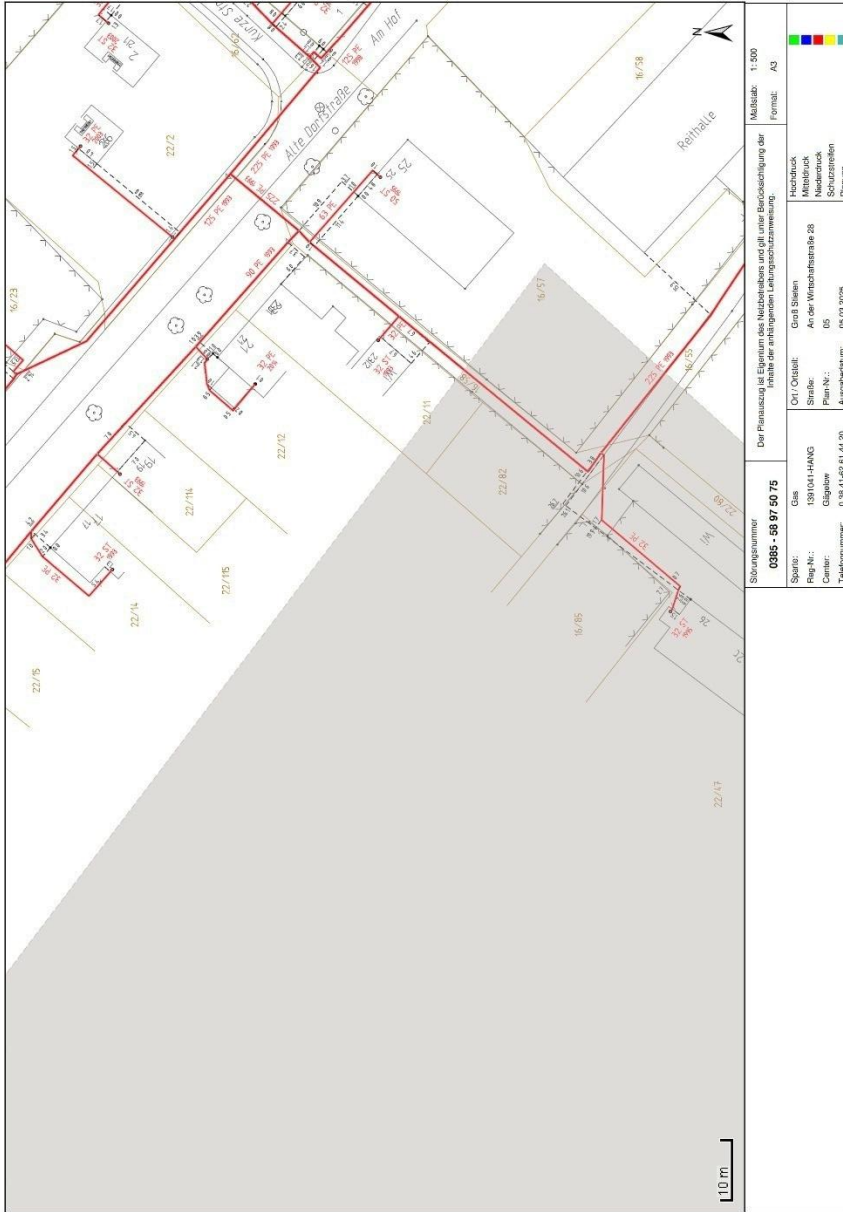
Informieren Sie sich bei uns über den Stand der Verlegung unserer **geplanten** Leitungen. Sollte sich nach Beginn der Baumaßnahme herausstellen, dass Umverlegungsarbeiten unsererseits erforderlich werden, setzen Sie sich bitte umgehend mit uns im Center in Verbindung.

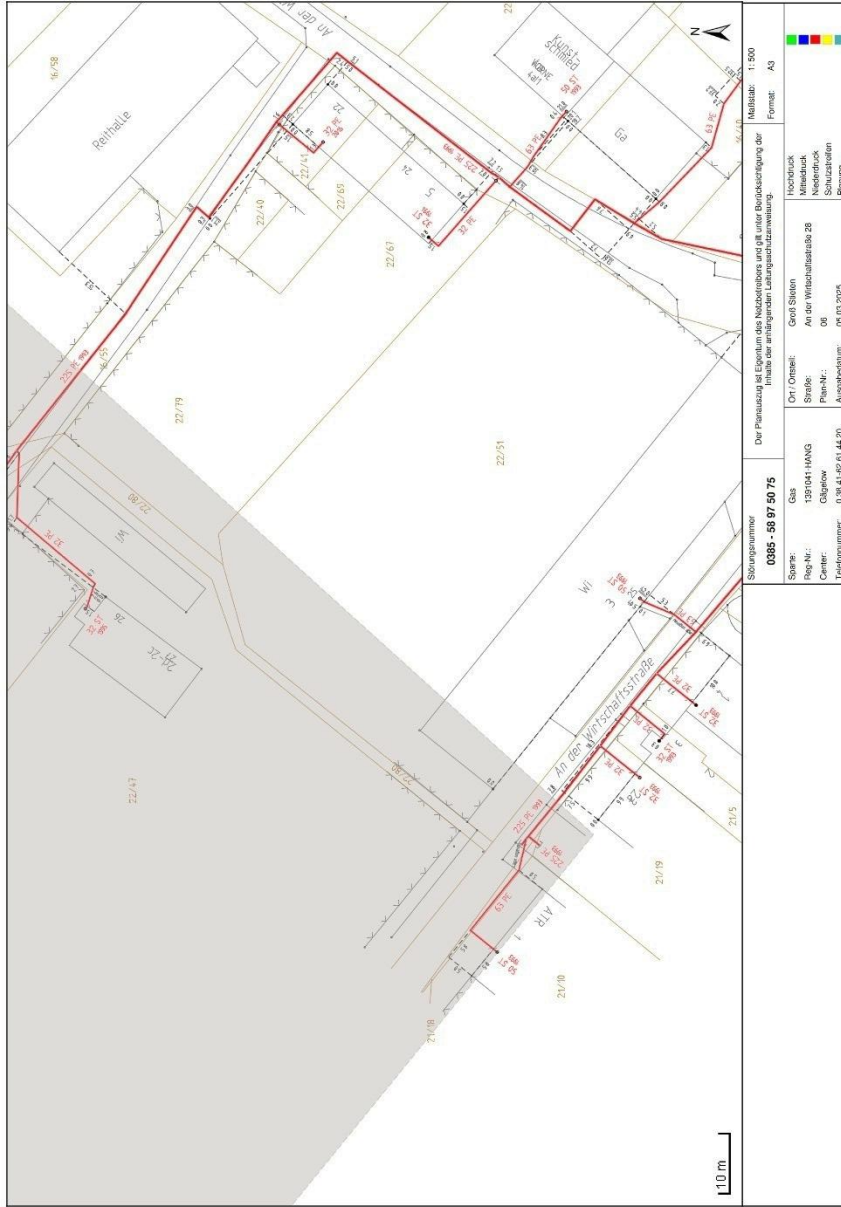
Sie müssen sicherstellen, dass die Versorgungsanlagen durch die Baumaßnahme nicht nachhaltig beeinflusst werden.

Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte mit Angabe Ihrer Leitungsauskuft-Nummer an das Center. Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen.

Die Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten.

Freundliche Grüße aus Gägelow
Center Gägelow







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 | Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße" der Gemeinde Groß Stieten

Vorgangsnummer: 112248889 / Lfd.Nr. 03042 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_131571
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 Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

Der übermittelte Bestandsplan wurde geprüft. Telekommunikationsleitungen verlaufen parallel zu den Straßen „An der Chaussee“ (B 106) und „An der Wirtschaftsstraße“. Diese Bestandsleitungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ein Hinweis dazu ist bereits Bestandteil der Begründung.

Die aufgeführten Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Ute Glaesel | 8. November 2024 | Seite 2

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung"

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

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

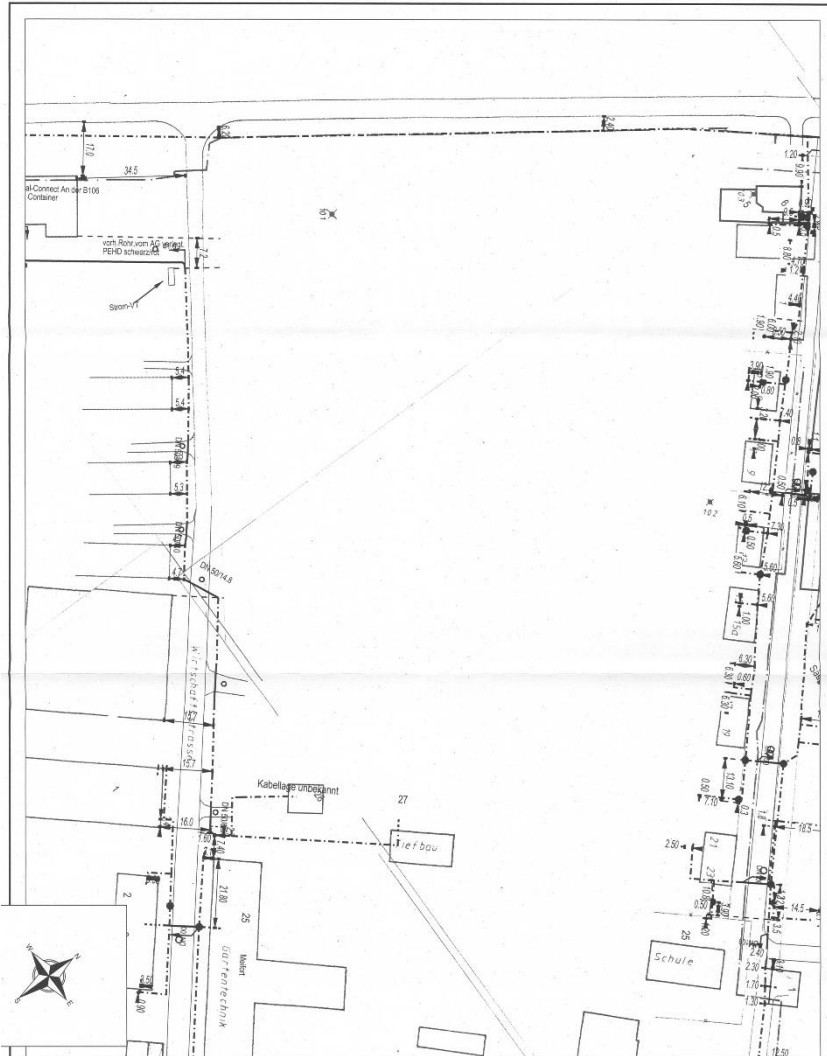
Anlagen
1 Lageplan
1 Kabelschutzanweisung
1 Infolyer für Tiefbaufirmen

**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
09:57:41
+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

Die aufgeführten Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird im Rahmen von künftigen TÖB-Beteiligungen berücksichtigt.



Telekommunikationsleitungen verlaufen parallel zu den Straßen „An der Chaussee“ (B 106) und „An der Wirtschaftsstraße“.

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL Ost			
PTI Mecklenburg-Vorpommern			
ONB	Wismar	AsB	79
Bemerkung: Groß Stieten, An der Wirtschaftsstraße		VsB	
		Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P
		Datum	08.11.2024
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

Betreff: B-Plan Nr. 7 Groß Stieten "An der Wirtschaftsstraße"

Von: Leitungsauskunft GASCADE <leitungsauskunft@gascade.de>

Datum: 20.11.2024, 11:11

An: Juliane Triebke <j.triebke@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>

Aktenzeichen: 20241120-110931

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH

Team Leitungsauskunft

E-Mail: leitungsauskunft@gascade.de

GASCADE Gastransport GmbH / Kölnische Straße 108-112 / 34119 Kassel, Germany

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Anlagen von der vorliegenden Planung betroffen sind.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

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

Ansprechpartner Alexander Fürstenau
Telefon +49 341 3504-455
E-Mail leitungsanskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen PE-Nr.: **12278/24**
Reg.-Nr.: **12278/24**
PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
Datum 20.11.2024

**Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße"
der Gemeinde Groß Stieten: Vorentwurf (Stand: 24.09.2024) //
hier: Frühzeitige Beteiligung der ONTRAS Gastransport GmbH
als TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail 29.10.2024 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	betroffen	ONTRAS
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Betroffenheit der ONTRAS Gastransport GmbH besteht, die Behandlung erfolgt nachfolgend.

¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!



Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.813300, 11.444584

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

– Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –

Die Anfrage umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße"
der Gemeinde Groß Stieten: Vorentwurf (Stand: 24.09.2024) //**
**hier: Frühzeitige Beteiligung der ONTRAS Gastransport GmbH
als TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

PE-Nr.: **12278/24**

Reg.-Nr.: **12278/24**

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

– Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich keine Anlagen oder zurzeit laufenden Planungen der benannten Unternehmen befinden und daher keine Einwände bestehen.



im Auftrag der



Anhang – ONTRAS Gastransport GmbH

Stellungnahme zum Verfahren

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße" der Gemeinde Groß Stieten: Vorentwurf (Stand: 24.09.2024) // hier: Frühzeitige Beteiligung der ONTRAS Gastransport GmbH als TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

PE-Nr.: **12278/24**

Reg.-Nr.: **12278/24**

Die beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten.

In Näherung zum angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL), stillgelegt	95	300	3,00 ⁽¹⁾	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bad Doberan
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

⁽¹⁾ 1,50 m beidseitiger, technischer Mindestabstand

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte der anliegenden Übersichtskarte. Bestandsunterlagen zu stillgelegten Anlagen liegen uns nicht vor.

Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich.

Nach einer eingehenden Prüfung Ihrer Anfrage gehen wir nachzeitigem Kenntnisstand jedoch davon aus, dass die o.g. Anlagen vom angezeigten Vorhaben nicht berührt werden.

Wir haben daher keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße" der Gemeinde Groß Stieten innerhalb der Grenzen des in der von Ihnen eingereichten Planzeichnung zum Vorentwurf mit Stand vom 24.09.08.2024 angegebenen Geltungsbereiches.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungs- bzw. Zustimmungsgrenzen überschreiten, hier insbesondere auch durch eine im Zuge der o.g. Maßnahme eventuell erfolgende Planung externer Ausgleichsflächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, so ist es notwendig, den o.g. Anlagenbetreiber erneut an dem Verfahren zu beteiligen.

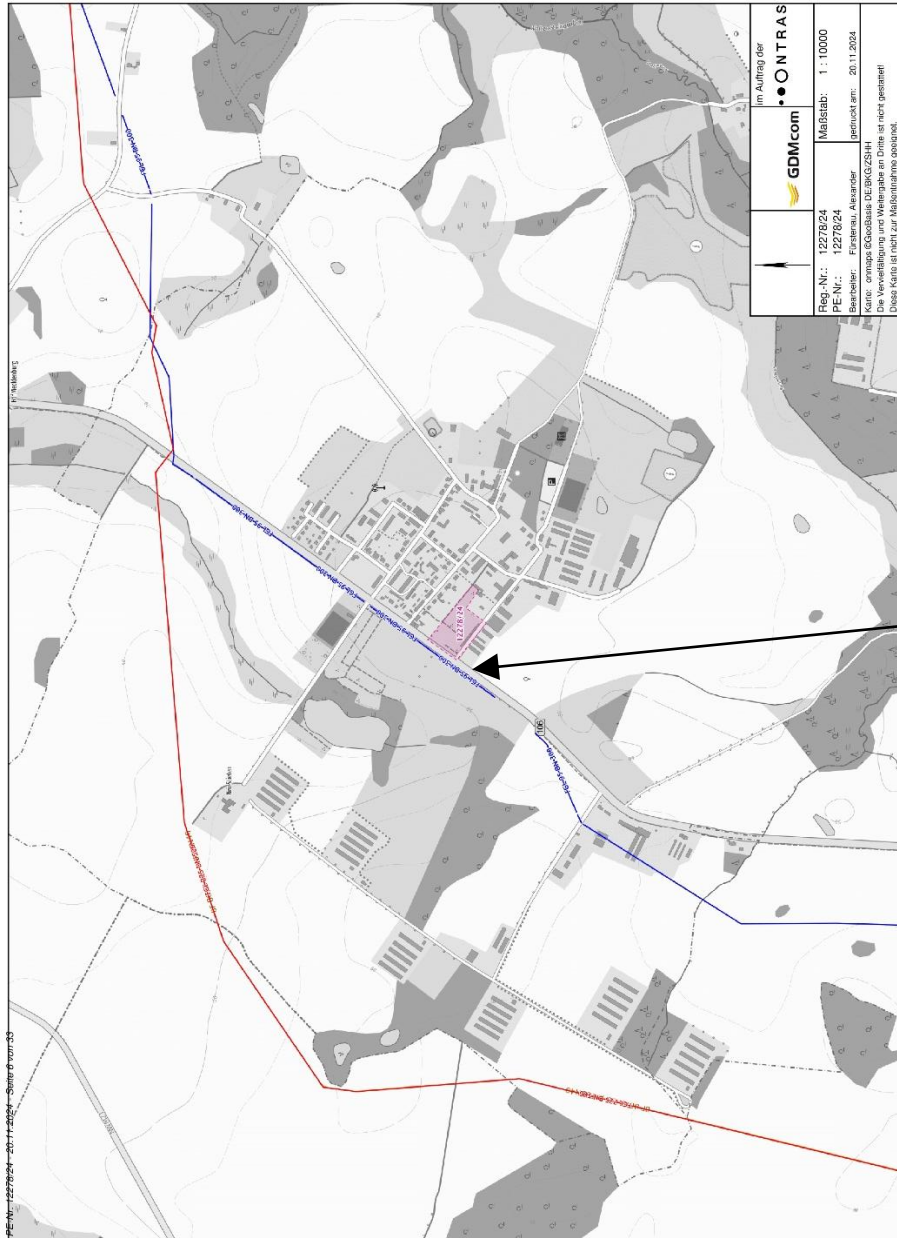
Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

– Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –

Der beigefügte Übersichtsplan wurde geprüft. Eine stillgelegte Ferngasleitung verläuft parallel der B 106, außerhalb des Plangebietes. Für die Planung ergibt sich kein weiteres Erfordernis.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die o.g. Anlagen von der Planung nicht berührt werden und daher keine Einwände bestehen.

Die Auflagen werden zur Kenntnis genommen und sofern erforderlich beachtet.



Eine stillgelegte Ferngasleitung verläuft parallel der B 106, außerhalb des Plangebietes.

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:TöB Beteiligung der Nachbargemeinden - B-Plan Nr. 7 Gr. Stieten

Datum:Thu, 4 Sep 2025 09:20:19 +0000

Von:Liane Lührke <l.loehrke@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>

An:'Kerstin Ahrens' <ahrens@srp-wismar.de>

Sehr geehrte Frau Ahrens,

von den Nachbargemeinden Bad Kleinen, Bobitz und Dorf Mecklenburg liegen keine Einwände vor.

Mit freundlichen Grüßen

L. Lührke
Allgemeine Bauverwaltung



Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: +49 3841 798 254

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

Web: www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Nachbargemeinden Bad Kleinen, Bobitz und Dorf Mecklenburg keine Einwände bestehen.

UMWELTBERICHT

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

Gemeinde **Groß Stieten**

Landkreis Northwestmecklenburg

Stand Satzung

Datum 26.11.2025

Bearbeitung



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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	5
1.1	Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung	5
1.2	Lage und Beschreibung des Plangebietes	5
1.3	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	6
1.4	Wirkungen der Planung	7
2.	Fachgesetze und Fachplanungen	8
2.1	Fachgesetze	8
2.2	Fachplanungen	9
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
3.1	Schutzgut Mensch	18
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	19
3.3	Schutzgut Boden	23
3.4	Schutzgut Wasser	28
3.5	Schutzgut Fläche	32
3.6	Schutzgut Klima und Luft	33
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	34
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	35
3.10	Art und Menge vorhandener Emissionen	35
3.11	Abfallentsorgung	36
3.12	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	36
3.13	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	36
4.	Alternative Planungen	37
4.1	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	37
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
5.	Eingriffsregelung	38
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	38
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	38
5.3	Eingriffsbilanzierung	41
5.4	Ausgleichsbilanzierung	45
6.	Begründung der Festsetzungen	51

7. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben	52
8. Zusammenfassung	53
9. Literatur und Quellen	55
ANLAGE 1 – BESTANDSPPLAN DER BIOTOPTYPEN	56
ANLAGE 2 – LAGEPLAN EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	56
ANLAGE 3 – LAGEPLAN ERSATZBÄUME.....	56
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	
Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot); Topografische Karte © GeoBasis DE/M-V 2024.....	6
Abbildung 2: Lage des Plangebietes und des FFH-Gebietes (blau).....	10
Abbildung 3: Lage des Plangebietes und des Europäischen Vogelschutzgebietes (braun).....	11
Abbildung 4: Lage des Plangebietes und nationaler Schutzgebiete.....	12
Abbildung 5: Geschützte Biotope NWM18026 (Strauchgruppe, Weiden) und NWM18025 (permanentes Stillgewässer mit Ufervegetation)	14
Abbildung 6: Reste des Biotops NWM18014 – Baumgruppe am Südrand des Plangebietes.....	14
Abbildung 7: Lage von Fließgewässern im Umfeld des Plangebietes (Quelle: GeoPortal M-V)	28
Abbildung 8: Intensivgrünland auf Mineralstandorten mit Schafbeweidung (März 2024).....	39
Abbildung 9: Aufgelassener Kleingarten (PKU) (März 2024)	39
Abbildung 10: Obstbaumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes; Biotoptyp aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) (März 2024).....	40
Abbildung 11: Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) im südlichen Teil des Plangebietes (März 2024)	40
Abbildung 12: Garagenkomplex westlich des Plangebietes mit teil- und vollversiegelten Wirtschaftswegen (März 2024)	40
Abbildung 13: Maßnahmenfläche: Blick von Norden nach Süden (April 2025)	46
Abbildung 14: Darstellung der Maßnahmenfläche „extensive Mähwiese“.....	47
Abbildung 15: Ausgleichsfläche für die „Anlage einer Feldhecke“ mit Holzpflocken des ehemaligen Zauns ohne Zaunfelder (Blickrichtung von Südwest nach Nordost); die Lage in der freien Landschaft ist somit gegeben	50
TABELLENVERZEICHNIS	
Tabelle 1: Ausgleichsverhältnis bei Baumrodungen von nicht geschützten und geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V.....	15
Tabelle 2: Bestand an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches	16
Tabelle 3: Baumbestand im Umfeld des Geltungsbereiches	16
Tabelle 4: Nachgewiesene Brutvogelarten (Quelle: BAUER 2025)	20
Tabelle 5: Erfasste Amphibienarten (Quelle: BAUER 2025)	22
Tabelle 6: Variante 1: Erschließung des Plangebietes ohne die Berücksichtigung weiterer Maßnahmen (Quelle: ING.-BÜRO MÖLLER 2025).....	31
Tabelle 7: Variante 2: Erschließung des Plangebietes mit Berücksichtigung von Dachbegrünung im SO 2 und dem GE-Gebiet (Quelle: ING.-BÜRO MÖLLER 2025).....	31
Tabelle 8: Bestand an Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes	41
Tabelle 9: Übersicht über die Eingriffsflächen und davon betroffener Biotoptypen.....	42

Tabelle 10: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.....	43
Tabelle 11: Eingriffsbilanzierung der Versiegelung.....	44
Tabelle 12: Zusammenfassung der Eingriffswerte	44
Tabelle 13: Kompensationsmindernde Maßnahme: Dachbegrünung	45
Tabelle 14: Vorgaben für die Maßnahme 2.31 <i>Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen</i> gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018)	48
Tabelle 15: Vorgaben für die Maßnahme 2.21 <i>Anlage von Feldhecken</i> gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018)	49
Tabelle 16: Ausgleichsbilanzierung für die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen.....	50

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 Prüfmethode 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 sowie im März 2025. Ergänzend werden Ergebnisse aus fachspezifischen Gutachten hinzugezogen.

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 hügeligen 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.

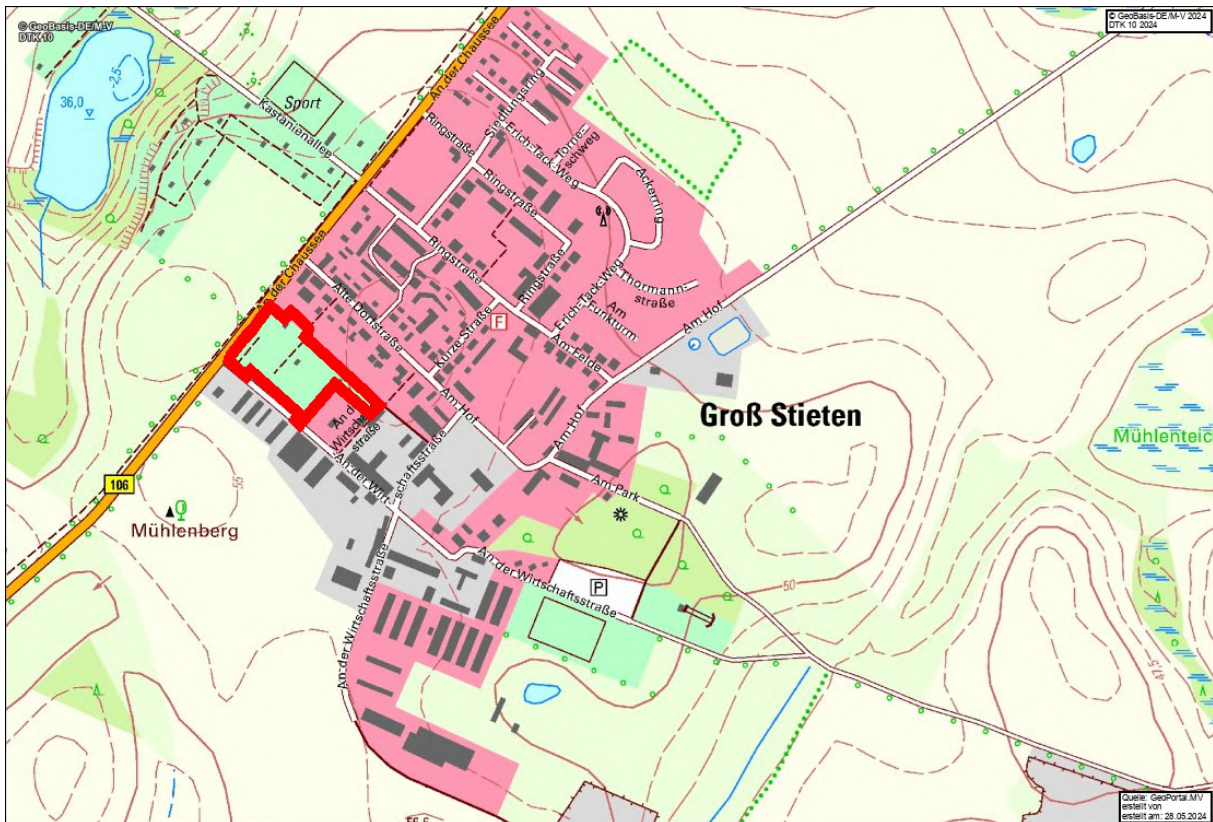


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot); Topografische Karte © GeoBasis DE/M-V 2024

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.

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 nach § 8 BauNVO sowie drei 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
SO3	600 m ² für Teilversiegelung	

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 wurde 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, durchgeführt. 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. Die Freiflächen werden teilweise von Schafen beweidet. Die ehemalige Gartenanlage ist von unterschiedlicher Bebauung in Form von landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben, Garagen und Wohngebäuden sowie von Verkehrswegen umgeben.

Ziel der Planung ist es, laut Begründung zum B-Plan, 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.

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 voraussichtlichen akustischen und optischen Wirkungen noch olfaktorischen Wirkungen hinzu, die als störend empfunden werden könnten.

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

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

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.“

Es ist zu prüfen, ob die geplante Bebauung und Nutzung im Plangebiet dem Schutz oder der Gewinnung von Trinkwasser entgegensteht.

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Groß Stieten

Das Plangebiet liegt laut dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.08.2001 in 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.

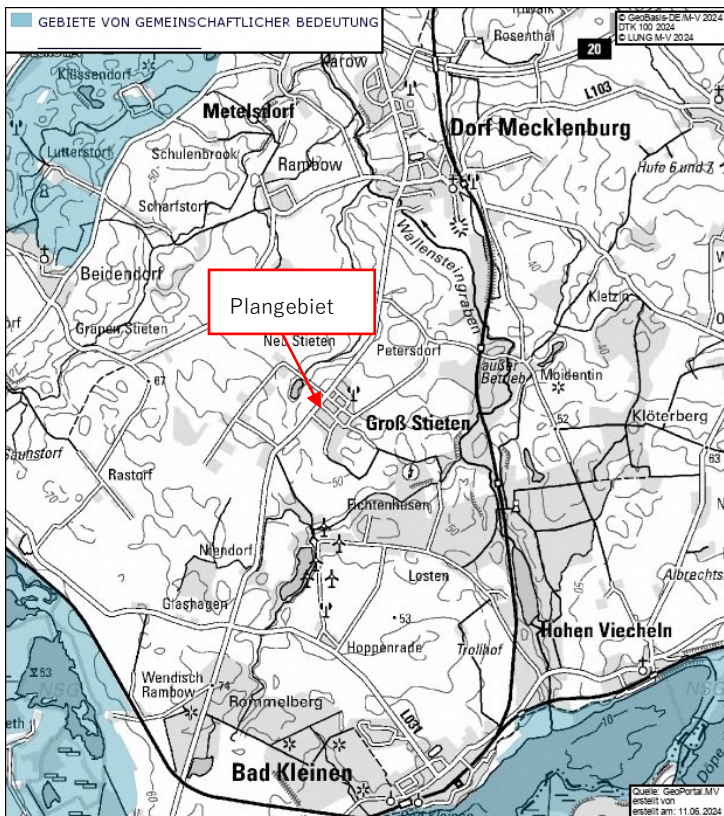


Abbildung 2: Lage des Plangebietes und des FFH-Gebietes (blau)

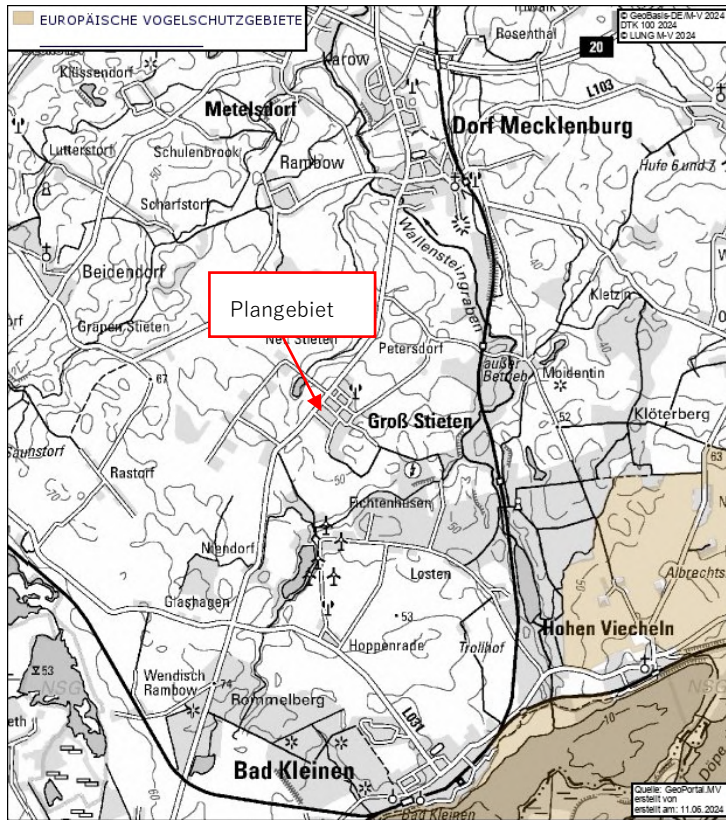


Abbildung 3: Lage des Plangebietes und des Europäischen Vogelschutzgebietes (braun)

Das Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) liegt 4,5 km südöstlich vom Planungsgebiet 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

Landschaftsschutzgebiet Wallensteingraben (LSG 056)

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist der „Wallsteingraben“ (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 „Wallsteingraben 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.

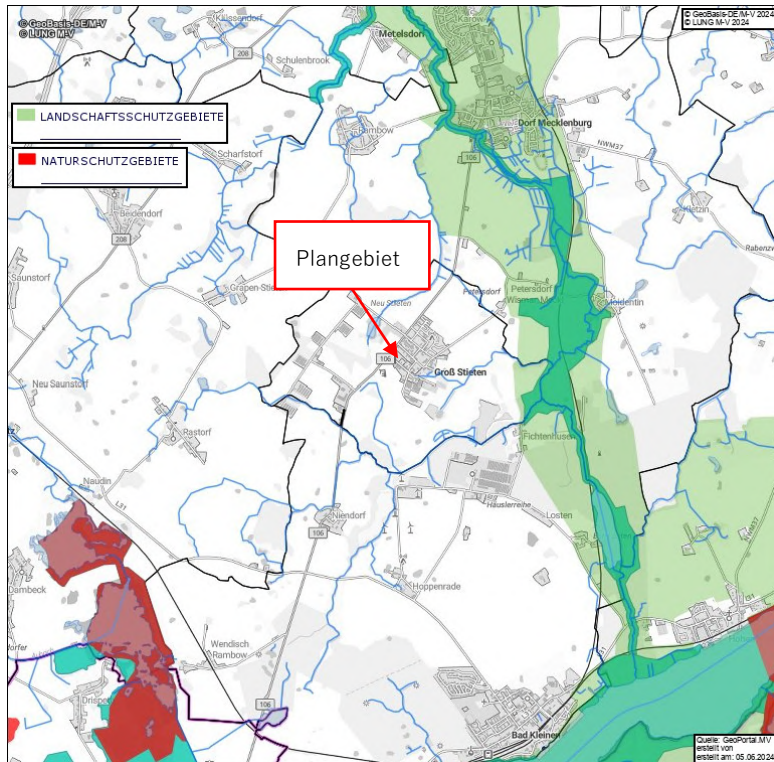


Abbildung 4: Lage des Plangebietes und nationaler Schutzgebiete

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. Eine Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und geplanter Maßnahmen zum Schutz vor Stoffeinträgen sowie der Entfernung zum Graben 11:W6/1/1 ausgeschlossen.

Naturschutzgebiet Dambecker Seen (NSG 053)

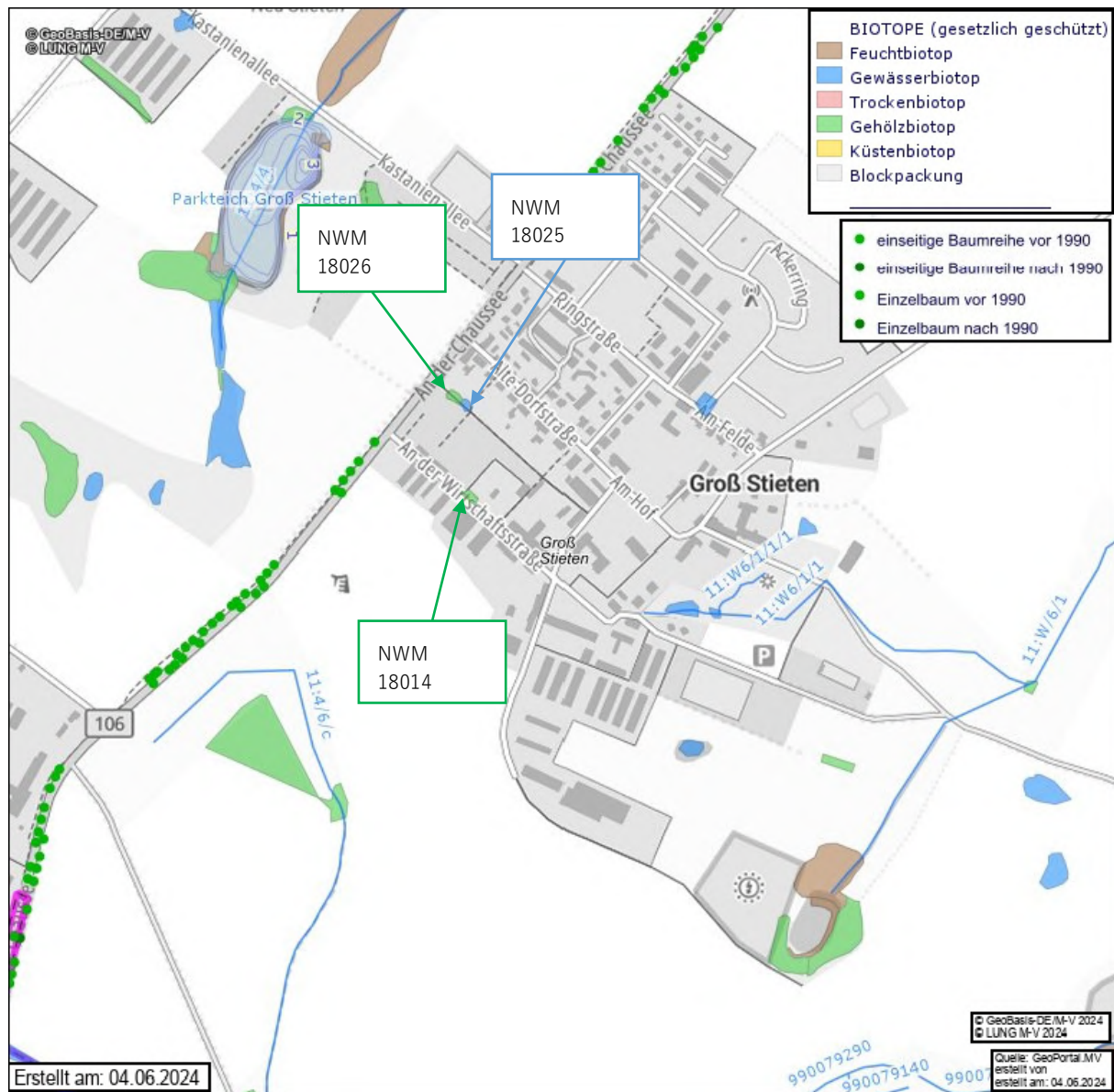
Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Dambecker Seen“ (NSG 053) in 4,5 km Entfernung südwestlich vom Plangebiet, in Abbildung 4 rot dargestellt, wird von der Planung nicht berührt.

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 m ²
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

Mit dem Vorhaben sind keine Maßnahmen verbunden, die zu einer Beeinträchtigung, Beschädigung oder Zerstörung geschützter Biotope führen könnten.

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 Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts (···)

Im Gebiet ist die Nutzung als Gartenanlage zum großen Teil aufgegeben worden. Es sind keine Hausgärten oder Kleingärten im Sinne des Kleingartenrechts innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Da der Baumbestand Bestandteil der Biotoptypen aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) oder Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) ist, ist eine differenzierte Bewertung der Bäume nach dem Baumschutzkompensationserlass für nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume nicht nötig. Der Ausgleich von Gehölzrodungen innerhalb der Baugebiete oder Grünflächen erfolgt dann multifunktional über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen (Kap. 5).

Bei einer Rodung von Bäumen sind deshalb nur die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume hinsichtlich der Anzahl nötiger Ersatzbäume zu bewerten. Dafür sind die Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlasses von Mecklenburg- Vorpommern heranzuziehen. Es ist ebenfalls zu bewerten, ob Bäume außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung beeinträchtigt oder beschädigt werden könnten, z.B. durch den Eingriff in den Wurzelschutzbereich.

Bei einer dritten Begehung im März 2025 wurde festgestellt, dass bereits ein Teil der noch im Jahr 2024 aufgenommenen und teilweise geschützten Bäume fehlte. Diese Bäume werden deshalb im Bebauungsplan als entfallend dargestellt. Ersatzpflanzungen sind entsprechend der im Jahr 2024 aufgenommen Baumdaten zu erbringen und sind in Tabelle 2 berücksichtigt.

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

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

Tabelle 2: Bestand an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Baumart	Merkmale	Schutzstatus	Stammumfang in cm*	bereits entnommen	Lage im Plangebiet	Notwendiger Ersatz
1	Eschen-Ahorn	Mehrstämmig		94	x	SO 1	0
2	Gemeine Fichte		§ 18	126	x	SO 1	1
3	Fichte			63		SO 1	0
4	Korkenzieher-Weide	Mehrstämmig	§ 18	126	x	SO 2	1
5	Lebensbaum (Thuja)			79	x	SO 2	0
6	Korkenzieher-Weide		§ 18	157	x	SO 3	2
9	Eiche		§ 18	113		GE (festgesetzt)	0
10	Eiche		§ 18	110		GE (festgesetzt)	0
12	Eiche			94		GE	0
13	Spitz-Ahorn			63		GE	0
14	Spitz-Ahorn			94		GF Hecke	0
15	Spitz-Ahorn			75		GF Hecke	0
18	Walnuss			94	x	GF Hecke	0
19	Gemeine Fichte		§ 18	226	x	WA	2
20	Spitz-Ahorn	Mehrstämmig		75	x	WA	0
21	Lebensbaum (Thuja)	Mehrstämmig		63	x	WA	0
22	Korea-Tanne			63		WA	0
						Summe:	6

* Bei mehrstämmigen Bäumen wurde der größte Stamm gemessen.

Tabelle 3: Baumbestand im Umfeld des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Baumart	Schutzstatus	Stammumfang in cm	Beeinträchtigung durch das Planvorhaben	notwendiger Ersatz
7	Sal-Weide		75	/	0
8	Feld-Ahorn		44	/	0
11	Feld-Ahorn		63	/	0
16	Spitz-Ahorn	§ 19	220	/	0
17	Berg-Ahorn	§ 19	126	/	0
23	Schwarz-Kiefer		69	/	0
24	Schwarz-Kiefer	§ 18	126	/	0

25	Schwarz-Kiefer		94	/	0
26	Schwarz-Kiefer	§ 18	126	/	0
27	Schwarz-Kiefer	§ 18	126	/	0
28	Schwarz-Kiefer	§ 18	126	/	0
29	Schwarz-Kiefer	§ 18	126	/	0
30	Schwarz-Kiefer		63	/	0
31	Schwarz-Kiefer	§ 18	126	/	0
32	Schwarz-Kiefer		63	/	0
33	Schwarz-Kiefer		63	/	0
34	Schwarz-Kiefer		63	/	0
35	Schwarz-Kiefer		94	/	0
36	Schwarz-Kiefer	§ 18	126	/	0
37	Eschen-Ahorn	Kein Schutz, da Lage im Hausgarten	126	ca. 13 % des Wurzelschutzbereichs überschneidet sich mit der privaten Verkehrsfläche	0

Zwei Bäume stehen in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 106 „An der Chaussee“. Sie sind als Teil der Allee bzw. einer Baumreihe der Ortsdurchfahrt anzusehen. Diese Bäume sind ebenfalls vor einer Beeinträchtigung, z.B. während der Baumaßnahmen zu schützen.

An den Bäumen Nr. 24 bis 35 wird die Baugrenze außerhalb der Wurzelschutzbereiche ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Der Baum Nr. 37, ein älterer Eschen-Ahorn auf dem Nachbargrundstück, wird durch die geplanten Erschließungsanlagen voraussichtlich beeinträchtigt und beschädigt. Es wird in ca. 13 % des Wurzelschutzbereiches eingegriffen. Schädliche Einwirkungen sind nachbarrechtlich auszuschließen. Nach Möglichkeit ist ein schonender Ausbau der privaten Erschließungsfläche vorzunehmen. Es wird empfohlen, eine baumfachliche Baubegleitung für die Straßenbauplanung und die Bauphase hinzuzuziehen, denn das Kappen von Wurzeln mit Durchmesser > 2 cm oder das Beseitigen von Feinwurzeln in größerem Maße kann zur Unterversorgung und zum Verlust von Standsicherheit des Baumes führen. Ebenso führen die Verdichtung und Überbauung von Wurzelbereichen zur unzureichenden Versorgung des Baumes mit Wasser und Nährstoffen durch Luft- und Wasserentzug.

Es werden 6 Ersatzbäume innerhalb des Gemeindegebietes und auf gemeindeeigenen Flächen angepflanzt. Für die bereits getätigten Fällungen wird der Ausgleich im Rahmen des Planverfahrens festgesetzt. Für weitere unvermeidbare Fällungen von gesetzlich geschützten Einzelbäumen nach § 18 NatSchAG M-V ist eine Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für den geschützten Baumbestand.

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.

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Lärm: Zur Ermittlung und Bewertung bestehender Lärmemissionsquellen wurde eine Lärmimmissionsprognose zur Analyse des Verkehrslärms beauftragt. Untersucht wurde die Bundesstraße B106 als bestehende Lärmquelle unter Einbezug der geplanten Bebauung. Weitere von außen auf das Planvorhaben wirkende relevante Lärmquellen werden nicht gesehen.

Naherholung: Das Plangebiet hat in der Vergangenheit als Gartenanlage für die umliegenden Wohnungen eine Bedeutung als Naherholungsort besessen. Mit der Aufgabe der Gärten ist 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 einbezogen.

Planung und Bewertung

Lärm: Unter Berücksichtigung des geplanten Gebäuderiegels des Gewerbegebietes parallel zur Bundesstraße, und der geplanten Anordnung des Allgemeinen Wohngebietes können erhebliche Lärmimmissionen, die einem gesunden Wohnen entgegenstehen, vermieden werden. An der Bundesstraße und den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet wurden hohe Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von 60 bis 70 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 55 bis 65 dB(A) ermittelt. Mit zunehmendem Abstand zeigen sich in der südöstlichen Hälfte des Geltungsbereiches Werte, die in Verbindung mit passiven Lärmschutzmaßnahmen einem gesunden Wohnen und Arbeiten (siehe auch Begründung zum B-Plan) entsprechen.

Olfaktorische Emissionen werden durch die geplante Tierhaltung nicht prognostiziert. Angesichts der geringen Flächengröße im SO 1 ist nur eine geringe Anzahl von Tieren, die dort gehalten werden können, zu erwarten.

Hinsichtlich Gesundheit oder Naherholung besteht für das Schutzgut Mensch keine Betroffenheit.

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 Vorhaben mit der geplanten Mischnutzung ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange hat das Gutachterbüro *Martin Bauer*, Grevesmühlen faunistische Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt und darauf basierend ein Artenschutzfachbeitrag verfasst. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurden im Zuge der Relevanzprüfung allein die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien als planungsrelevant bestimmt, da gemäß Gutachten nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

3.2.2 Brutvögel

Bestand

Die Artengruppe wurde an 6 Begehungsterminen im Jahr 2023 zwischen März und Juni erfasst.

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2023 insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf, also Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind. Weiterhin sind Wertarten, die Arten, die in der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET. AL. 2014) und der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Deutschlands (RYSLAVY ET. AL. 2020) in den Gefährdungskategorien 0 bis 3 geführt werden. Der Plangeltungsbereich bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst nur ehemalige Gartenflächen bzw. Intensivgrünland und einzelne Obstbäume und Koniferen.

Im Plangeltungsbereich kommen aufgrund der Vorbelastungen und im Ergebnis der aktuellen Erfassung keine Bodenbrüter vor. Von allen in der Tabelle 3 aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern).

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Storchenhorst. Dieser Storchenhorst wird seit 2018 nicht mehr als Brutplatz genutzt. Es befinden sich im Umfeld kaum geeignete Grünlandflächen, die als Nahrungshabitat Bedeutung besitzen. Da der Storchenhorst seit über 5 Jahren nicht mehr genutzt wird, besitzt er artenschutzrechtlich keine Relevanz.

An den Gartenlauben wurden keine Nester von Brutvogelarten festgestellt.

Tabelle 4: Nachgewiesene Brutvogelarten (Quelle: BAUER 2025)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)	Brutpaare	Artkürzel
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2	A
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	2	Bm
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-	1	B
4	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-	1	F
5	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	1	Gg
6	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	V	1	Gr
7	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	V	1	Gs
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2	K
9	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1	Mg
10	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	2	Rt
11	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1	R
12	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	1	Sti
13	Weidenmeise	<i>Poecile montanus</i>	X	Bg	V	-	1	Wm
14	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	2	Z
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-	1	Zi

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSLAVY ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Umsetzung der Planungen bzw. die baubedingten Auswirkungen kommt es zu keinen maßgeblichen Auswirkungen auf die festgestellten Brutvogelarten. Bei den festgestellten Arten handelt es sich ausnahmslos um an die Siedlungsnutzung angepasste ubiquitäre Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit. Die Habitatstrukturen befinden sich überwiegend in den Randstrukturen. Diese Strukturen werden weitgehend erhalten. Die Umsetzung des Vorhabens hat keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den Brutvogelbestand. Voraussetzung ist, dass Gehölzrodungen und Abbruch von Lauben außerhalb des Brutzeitraums stattfinden.

3.2.3 Reptilien

Bestand

Es erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2023 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

Bei den Kartierungen wurde nur die Ringelnatter am Kleingewässer außerhalb des Plangeltungsbereiches festgestellt. Das Vorkommen weiterer Arten ist im Ergebnis der Kartierung auszuschließen. Die Zauneidechse benötigt strukturreiche, sandige Offenbereiche. Das Substrat muss grabbar sein und Deckungen aufweisen. Der Plangeltungsbereich weist überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen ohne Strukturvielfalt und keine Höhlungen, wie Mauselöcher auf. Zudem herrscht Lehmboden vor, der vollkommen ungeeignet als Lebensraum der Zauneidechse ist. Das Vorkommen der Zauneidechse ist im Ergebnis der Kartierung aber vor allem aufgrund der ungeeigneten Habitatstrukturen auszuschließen.

Auswirkungen durch die Planung

Der Plangeltungsbereich stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen. Insbesondere baubedingt kann es potenziell zu Beeinträchtigungen bzw. zu Tatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG kommen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

3.2.4 Amphibien

Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Biotopstrukturen die im weiteren Sinne als Gewässer und damit als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Östlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Kleingewässer, das Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner Biotopstruktur eine potenziell geringe Bedeutung als Migrationskorridor. Es erfolgte eine Untersuchung des Vorhabengebietes bezüglich der Habitatfunktion für Amphibien, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. mögliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von März bis Juni 2023 insgesamt fünfmal begangen. Es erfolgten Sichtbeobachtungen, Käscherfänge und Verhöre.

Das im UG vorhandene Kleingewässer ist von genutzten Siedlungsflächen umgeben und ist ökologisch verinselt. Beim Abkäschern und Verhören wurden 3 Amphibienarten festgestellt, darunter Teichfrosch und Teichmolch. Beide Arten vermehren sich im Gewässer. Die Arten weisen eine enge Bindung an das Gewässer auf. Der Grasfrosch wurde in einem adulten Exemplar am Gewässer nachgewiesen. Eine Vermehrung ist auszuschließen.

Tabelle 5: Erfasste Amphibienarten (Quelle: BAUER 2025)

Artnamen	BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Grasfrosch <i>Rana temporaria</i>	Bg	3	-	-
Teichfrosch <i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Teichmolch <i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Auswirkungen durch die Planung

Das im UG vorhandene Gewässer wird erhalten. Es kommt zu keinen Verbotstatbeständen bezüglich der Amphibien.

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark vorbelasteten Standort umgeben von Straßentrassen und Siedlungsflächen. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

3.2.5 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollen Fällungen von Gehölzen und Gebüsch im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Sollen die Gehölze und Gebäude außerhalb dieses Zeitraumes gefällt oder abgebrochen werden, ist vorher von einer ökologischen Baubegleitung eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 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 Übersichtskarten 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).

Um detailliertere Kenntnisse über den Baugrund, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über eventuell vorhandene Bodenbelastungen zu erlangen, wurden von der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (Wittenförden) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht über die Baugrundverhältnisse und die Altlastensituation zusammengestellt (IGU MBH 2025). Für die Untersuchungen wurden 19 Aufschlüsse verteilt über das gesamte Plangebiet abgeteuft: 8 Aufschlüsse hatten eine Tiefe von 5,0 m und alle weiteren Aufschlüsse hatten eine Tiefe von 1,0 m.

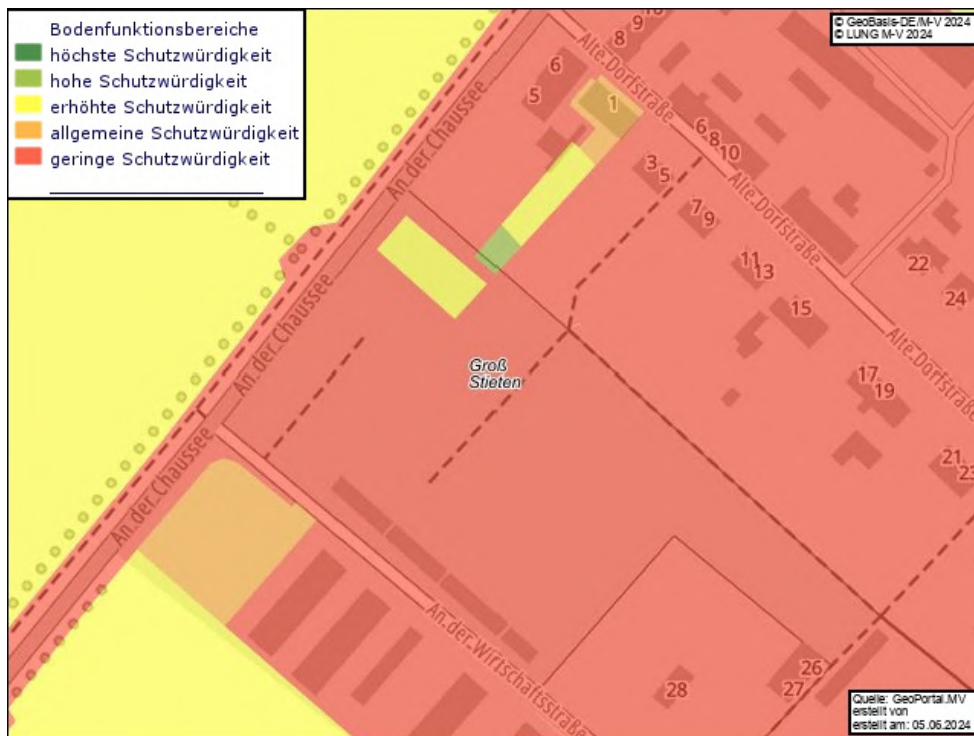
An ausgewählten Bodenproben wurden bodenmechanische Versuche zur Ermittlung von Kennwerten ausgeführt. An Mischproben, insbesondere aus den oberen Bodenhorizonten wurden chemisch analysiert gemäß BBodSchV und TR LAGA Boden (Anforderungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen; Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, vom 05.11.2004).

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 Lehmbraunerden, der Parabraunerden und Kolluvialerden auf den Sanden, Kiessanden oder Geschiebemergeln der Endmoräne (© GeoBasis-DE/MV, ©LUNG M-V 2024). Gemäß Bodenuntersuchungen (IGU MBH 2025) wurden oberflächennah in einer Stärke vom 0,25 m bis 0,50 m humose, schluffige Sande als Oberboden angetroffen. Darunter stehen bis zur Endteufe von 7,0 m überwiegend stark schluffige Sande sowie Geschiebelehm / Geschiebemergel an. Untergeordnet kommen in den bindigen Böden

auch eingelagerte Sandbänder (lokal wasserführend) vor, die aber eine geringe Mächtigkeit aufweisen. Ein Grundwasserspiegel wurden nur in einigen Sondierungen zwischen 1,0 m und 3,80 m unter GOK angetroffen. Es handelt sich nicht um einen zusammenhängenden Grundwasserspiegel. Hauptsächlich handelt es sich um Schichten- / Stauwasser auf bzw. innerhalb der bindigen Schichten (IGU MBH 2025).

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 (© 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. Im Bereich von ehemaligen Beeten und im Bereich von Gehölzen ist von wertgebenden Böden auszugehen. Ansonsten können Böden in Kleingärten auch schadstoffbelastet oder durch Fremdstoffeinträge (z.B. Plastik, Asbest) belastet sein. Bei der organoleptischen Prüfung des Bodens ergaben sich keine Auffälligkeiten hinsichtlich einer möglichen Kontamination. Es traten lediglich punktuell Ziegel- und Steinreste auf. Die chemischen Analysen der Mischproben ergaben ebenfalls keine Auffälligkeiten. Die Prüfwerte nach BBodSchVO für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden eingehalten.

Bodenteilfunktionen und ihre Leistungsfähigkeit:

- Lebensraumfunktion:
 - o Mensch: Es ist in der Kleingartenbrache mit teilweise ertragskräftig entwickelten Böden zu rechnen. Eine Schadstoffbelastung besteht aufgrund der vorangegangenen Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
 - o Tiere: durch die Naturnähe im Vergleich zu umliegenden Siedlungsflächen hohe Leistungsfähigkeit und Bedeutung für Kleinstlebewesen und Bodenorganismen

- Pflanzen: mittlere Bedeutung aufgrund der Siedlungslage
- Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts:
 - Wasserhaushalt: bindige Mineralböden dominieren – mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und als Speicher von Wasser; aufgrund der Lage innerhalb von Zone IIIB der Wasserfassung Dorf-Mecklenburg ist die Empfindlichkeit der Teilfunktion als hoch einzustufen
 - Nährstoffhaushalt: aufgrund der mineralischen bindigen Böden und der vergangenen gärtnerischen Nutzung werden das Nährstoffpotenzial und die Nährstoffverfügbarkeit als hoch eingeschätzt.
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium:
 - Bodentyp mit weitgehend mittleren Kennwerten
 - Vermögen anorganische Schadstoffe zu puffern oder organische Schadstoffe umzuwandeln: mittlere Leistungsfähigkeit
 - Schad- und Nährstoffe können gegenüber dem Grundwasser nur bedingt zurückgehalten werden, aufgrund von oberflächennah anstehendem Schichtenwasser
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte:
 - Es sind keine natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt.
 - Generell ist stets mit dem Vorhandensein bisher noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Auch diese Bodendenkmale unterliegen dem Schutz nach § 5 Abs. 2 DSchG MV. Es wird eine mittlere Empfindlichkeit der Teilfunktion abgeleitet.

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 die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

Die Folgen der Wirkfaktoren werden prognostiziert und bewertet.

Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag

Grundsätzlich wird in der Planung angestrebt, den Eingriff in das Gelände auf ein Minimum zu reduzieren. Da keine ausgeprägte Geländemorphologie vorhanden ist, sind keine bemerkenswerten Geländeänderungen zu erwarten. Um einen tragfähigen Baugrund herzustellen, muss dort, wo weiche schluffige-lehmige Sande oder humose Sande innerhalb der Baufelder auftreten, Boden gegebenenfalls bis zu einer Tiefe von 2,40 m ausgetauscht werden. Dies ist als erheblicher Eingriff in das Bodengefüge zu bewerten. Da an dieser Stelle im Anschluss der Boden versiegelt wird, sind die Bodenfunktionen ohnehin für diesen Bereich nicht mehr funktions- und leistungsfähig.

Wirkfaktor Versiegelung

Infolge des Vorhabens werden rund 2.671 m² Boden durch Verkehrs-, Entsorgungs- und Baugebiete versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden seine Funktion als Ressource für den Menschen, als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Es sind überwiegend Bodenteilfunktionen von mittlerer Bedeutung betroffen. Als

Lebensgrundlage für Kleinst- und Bodenorganismen wird die Bedeutung der Teilfunktion als hoch eingestuft. Deshalb werden die Auswirkungen durch die Versiegelung insgesamt als hoch eingestuft.

Wirkfaktor Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Wird nach Beendigung der Bauarbeiten die baubedingte Verdichtung zurückgenommen, ist hierbei nur von einer temporären und somit geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Wirkfaktor Stoffeinträge

Im Bereich der Verkehrsflächen ist durch den Verkehr mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Die Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Dorf-Mecklenburg sieht laut Verordnung besondere Schutzmaßnahmen vor, die unter anderem schädigende Stoffeinträge in das Grundwasser unterbinden sollen. Es wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ein Befreiungsantrag nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG gestellt und der Bescheid erteilt, wenn Industriegebiete und produzierendes Gewerbe ausgeschlossen werden. Da ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geplant ist, sind industrielle Gewerbegebiete nicht zulässig. Ein Ausschluss von produzierendem Gewerbe wird auf der nachgelagerten Baugenehmigungsphase geregelt. Voraussetzung ist, dass der Schutzzweck des Schutzgebietes durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Die Erschließungsplanung sieht vor, Regenwasser aus Einzugsflächen am geplanten Gewerbegebiet durch geeignete unterirdisch verbaute Anlagen zu behandeln. Auf diese Weise werden schädigende Stoffeinträge in den Wasserkreislauf und das Erdreich unterbunden.

Auch aus den anderen geplanten Nutzungen ergeben sich keine beeinträchtigenden Stoffeinträge. Die Auswirkungen auf die Teilfunktionen werden als gering eingestuft.

Wirkfaktor Grundwasserstandsänderungen

Wie oben erläutert wurde bei einigen Aufschlüssen lokal nur wenige Meter unter GOK Grundwasser angetroffen. Es handelt sich hauptsächlich um Schichtenwasser. Eine örtliche Grundwasserhaltung kann im Zusammenhang mit gegebenenfalls notwendigem Bodenaustausch erforderlich werden. Da kein zusammenhängender Grundwasserleiter ermittelt wurde und mit dem Vorhaben keine erhebliche Entnahme von Grundwasser verbunden ist, sind auch keine Grundwasserstandsänderungen zu erwarten.

3.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Böden der Gartenfläche wurden durch das Errichten von Gartenlauben, Schuppen und kleinen Stallungen und nicht zuletzt durch die Bodenbearbeitung anthropogen geprägt. Schadstoffbelastungen wurden nicht festgestellt. Nur in kleinen Teilen in der Nähe des Stillgewässers haben sich möglicherweise natürliche Böden erhalten. Eine vollständige Regenerierung des Bodens ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht in absehbarer Zeit möglich.

Da eine Bebauung bei Nichtdurchführung der Planung unterbleibt, würden die genannten Bodenteilfunktionen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden.

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

Folgende Vermeidungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei:

Maßnahmen zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Versiegelung:

- Es werden Grünflächen in einer Größe von insgesamt 4.894 m² festgesetzt, damit verbunden, wird ein Teil vorhandener Grünflächen erhalten. Das entspricht 34,2 % des Plangebietes. Ein Großteil der Grünfläche soll intensiv mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Innerhalb der Baugebiete ist auch die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen:

- Es ist vorgesehen, das Regenwasser aus den Verkehrs- und Gewerbeflächen vorgereinigt dem Entwässerungssystem zuzuführen.

Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

- Gemäß Schadstoffanalyse werden die Prüfwerte nach BBodSchV eingehalten. Maßnahmen für den Wirkungspfad Boden/Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht nötig.

Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung:

- Nach Beendigung der Bauarbeiten werden baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückgenommen.
- Grünflächen und verbleibende Vegetationsflächen innerhalb der Baugebiete sind während der Baumaßnahmen durch eine ortsfeste Auszäunung zu schützen. Dies ist ein wirksames Mittel, um Materiallagerungen oder Befahrungen im Bereich der Grünflächen zu vermeiden und damit verbundene negative Wirkungen, wie Beschädigung von Vegetation und Bodenverdichtung.

Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:

- Alle festgesetzten Grünflächen sowie die festgesetzten Gehölzanpflanzungen tragen zum Erhalt der Bodenteilfunktionen bei.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.4). Hierbei werden der Funktionsverlust sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung berücksichtigt.

Als Ausgleich sind die unter 5.4 beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Dazu gehören die Anpflanzung von 6 Einzelbäumen in der Ortslage Groß Stieten auf gemeindeeigenen Grundstücken sowie die Anlage einer naturnahen Mähwiese auf einem Acker und einer Feldhecke im Gemeindegebiet. Im Vergleich zum Acker entwickelt sich in extensiv gepflegten Wiesen eine reichhaltige Bodenfauna, die vielschichtige Umsetzungsprozesse in Gang setzen, was der natürlichen Bodengesundheit zuträglich ist. Die dauerhafte Vegetationsschicht aus Gräsern und Kräutern ermöglicht einen besseren Wasserrückhalt, eine höhere Verdunstungsleistung und bietet Lebensraum für eine Vielzahl von Arten aus Fauna und Flora. Ebenso stärkt die Anpflanzung von Gehölzen diese Teilfunktionen des Bodens.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden in Verbindung mit den benannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt mit einer mittleren Höhe eingestuft. Die

vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die multifunktional in Ansatz gebracht werden, können die prognostizierten Beeinträchtigungen in ausreichender Weise ausgleichen.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Bestand Niederschlagswasser

Durch das Ingenieurbüro Möller (ING.-BÜRO MÖLLER 2025) wurde ein Konzept zur Regenwasser- und Schmutzwasserableitung, einschließlich Wasserhaushaltsbilanz, erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut zusammengefasst.

Bisher erfolgt innerhalb der aufgelassenen und kaum versiegelten Kleingartenflächen keine Niederschlagswasserfassung.

In der Wasserhaushaltsbilanz wird das Niederschlagswasser den Kreislaufstufen Direktabfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung zugeordnet. Es wurde ermittelt, dass im Plangeltungsbereich ca. 50 mm/a oberflächlich abfließen, ca. 130 mm/a der Grundwasserneubildung zugutekommen und ca. 500 mm/a des Niederschlagswassers verdunsten.

3.4.2 Bestand Oberflächenwasser

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.

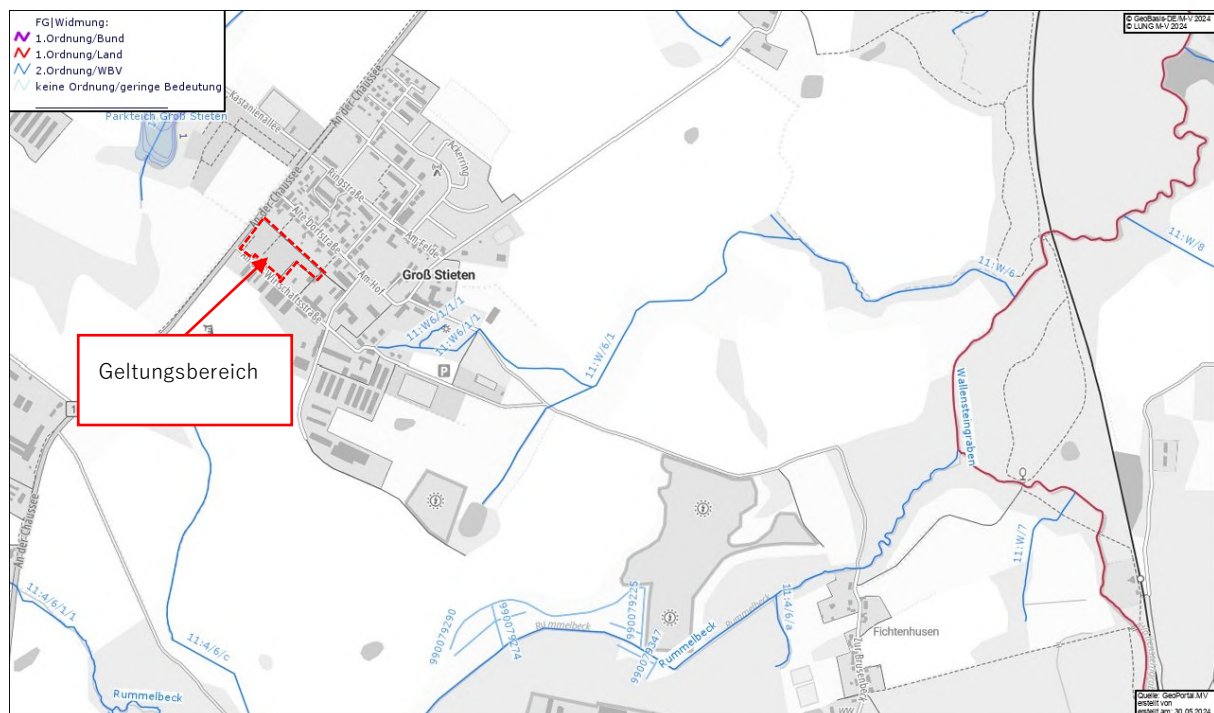


Abbildung 7: Lage von Fließgewässern im Umfeld des Plangebietes (Quelle: GeoPortal M-V)

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 dem

gehölzbestandenen Park 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 km², 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.

3.4.3 Bestand Grundwasser

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser geführt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Grundwasserkörpers WP_KW_2_16-Wallensteingraben. Er gehört mit seine 181,19 km² 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 gemäß Übersichtskarten 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. Bei den Bodenuntersuchungen wurde örtlich Grundwasser bereits wenige Meter unter GOK innerhalb von lokal eingelagerten Sandbändern angetroffen, jedoch nicht als zusammenhängender Grundwasserleiter.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet für Grundwasser der Zone III B zur Sicherung der Wasserentnahme. Entsprechend des Kataloges der Verbote und Nutzungsbeschränkungen Pkt. 6.2 der Anlage 3 zur Schutzzonenverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung als Gewerbestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe in der Zone IIIB verboten.

3.4.4 Planung und Bewertung

Da die anstehenden bindigen Böden nicht für eine freie Niederschlagswasserversickerung geeignet sind, soll das Niederschlagswasser vorrangig gefasst und der vorhandenen Vorflut zugeführt werden. Dazu gehören das Entwässerungssystem in der Fahrbahn „An der Wirtschaftsstraße“ sowie ein neu zu schaffendes Kanalsystem nördlich des Planbereiches im vorhandenen Wirtschaftsweg.

Für die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen (Privatstraße) sowie der Flächen SO und GE des Plangebietes soll das Kanalsystem in der Straße „An der Wirtschaftsstraße“ in Unterhaltungspflicht der Gemeinde Groß Stieten genutzt werden. Das Kanalsystem entwässert in den südöstlich vom Bebauungsplan gelegenen Graben 11:W6/1/1.

Das Niederschlagswasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet soll dem vorhandenen Kanal im nördlich gelegenen Wirtschaftsweg zugeführt werden. Im Zuge der grundhaften Erneuerung der Entwässerungsanlagen soll auch der Kanal erneuert werden. Der Kanal soll auch als Überlaufleitung des vorhandenen nördlich angrenzenden Teiches dienen. Der Teich besitzt gemäß Aussage des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen einen Notüberlauf, welcher über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 verläuft. Der Notüberlauf bindet an den Bestandskanal unter der Fahrbahn „An der Wirtschaftsstraße“ an und entwässert in den Graben 11:W6/1/1.

Dabei muss beachtet werden, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg befindet.

Für Gewässerbenutzungen sind mit Ausnahme des Gemeingebrauchs wasserrechtliche Erlaubnisse der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Gewässer, in die eingeleitet wird, dürfen nicht nachteilig verändert werden. Für die weitere Planung wird deshalb die RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) angewendet.

Da Gewerbestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe in der Zone III B verboten sind, wurde zum Satzungsbeschluss eine Ausnahmegenehmigung vom § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von den Verboten und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Dorf-Mecklenburg beantragt. Der Bescheid wurde von der zuständigen Unteren Wasserbehörde erteilt mit der Nebenbestimmung, dass produzierendes Gewerbe und Industrie für das beantragte Gebiet nicht zulässig sind. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind zunächst nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine industriellen Gewerbebetriebe zulässig. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kann es zu Einschränkungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der Klassifizierung als „produzierender Gewerbebetrieb“ aufgrund der wasserrechtlichen Belange kommen.

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes wird auf diese Weise sicher ausgeschlossen.

Die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK-A 3-2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen zeigt, dass eine Behandlung des gefassten Niederschlagswassers zum Teil erforderlich ist. Dies betrifft Einzugsflächen am geplanten Gewerbegebiet. Die Behandlung des gefassten Regenwassers wird zukünftig durch ausreichend groß dimensionierte Anlagen, im Erdreich verbaut, sichergestellt.

Weitere Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Anhand des ermittelten naturnahen Referenzzustandes können die Auswirkungen der geplanten Eingriffe auf den Wasserhaushalt bestimmt werden. Dabei werden die abfluss-, versickerungs- und verdunstungsbildende Anteile des Niederschlagswassers betrachtet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass weitere Maßnahmen zur Förderung der Versickerung, wie die Planung von Zufahrten und Stellflächen mit wassergebundener Wegedecke oder Rasengittersteinen, im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg, nicht umsetzbar sind.

Die Festsetzung von Grünflächen macht etwa 34 % der festgesetzten Nutzungen aus und trägt zum Rückhalt und zur Verdunstung von Niederschlagswasser bei.

Im Konzept für die Wasserhaushaltsbilanz werden zwei Varianten betrachtet: Variante 1 beinhaltet die Umsetzung des Vorhabens ohne, z.B. Retentionsmaßnahmen.

Tabelle 6: Variante 1: Erschließung des Plangebietes ohne die Berücksichtigung weiterer Maßnahmen (Quelle: ING.-BÜRO MÖLLER 2025)

Variante 1	Unbebaut	Bebaut	Differenz
Verdunstung	72,8 %	46,8 %	- 26,0 %
Grundwasserneubildung	19,3 %	21,7 %	2,4%
Abfluss	7,9 %	31,5 %	23,6 %

Variante 2 beinhaltet die Umsetzung des Vorhabens einschließlich realisierbarer Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser. Dabei wurde eine Dachbegrünung für die Hauptgebäude innerhalb von SO 2 (im Konzept als SO 3 dargestellt) und in dem Gewerbegebiet berücksichtigt. Die nachfolgenden tabellarisch dargestellten Auswirkungen sind zu erwarten:

Tabelle 7: Variante 2: Erschließung des Plangebietes mit Berücksichtigung von Dachbegrünung im SO 2 und dem GE-Gebiet (Quelle: ING.-BÜRO MÖLLER 2025)

Variante 2	Unbebaut	Bebaut	Differenz
Verdunstung	72,8 %	49,8 %	- 23,0 %
Grundwasserneubildung	19,3 %	21,7 %	2,4%
Abfluss	7,9 %	28,5 %	20,6 %

Im Vergleich zur Variante 1 kann durch die Dachbegrünung die Verdunstungsleistung erhöht und die Abflussmenge reduziert werden, was die beeinträchtigenden Wirkungen auf die Wasserhaushaltsfunktionen reduziert.

Wie die Vorgaben aus dem Merkblatt DWA-A 102-4 zeigen, soll mittlerweile auch im Rahmen technischer Vorgaben eine Abweichung vom natürlichen Referenzzustandes von $\leq 10\%$ angestrebt werden. Die Dachbegrünungsmaßnahme würde eine Annäherung an dieses Ziel herbeiführen. Letztlich verbleibt dennoch eine größere Differenz in der Bilanz.

Zusammenfassend wird die Planung zwar innerhalb des Siedlungszusammenhanges vorbereitet, jedoch hinsichtlich des Bestandes in einem Bereich, der aufgrund der ehemaligen Gartennutzung und des Brachzustandes ohne Fassung und Abführung von Niederschlagswasser ausgekommen ist.

Im Bestand ist die Wasserhaushaltsbilanz auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Bodenverhältnisse als leistungsfähig anzusehen. Durch die Planung werden versiegelte Flächen geschaffen und die geplanten Nutzungen erfordern teilweise eine Fassung und Vorbehandlung des Niederschlagswassers, bevor es dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Diese Folgen sind, wie die Wasserhaushaltsbilanz zeigt, als Beeinträchtigung von mittlerer Erheblichkeit für den Wasserhaushalt anzusehen. Die Verdunstungsleistung und die Grundwasserneubildung reduzieren sich. Erhebliche Auswirkungen können durch die Festsetzung von Grünflächen in größerem Maße sowie durch die Dachbegrünung in einem Baugebiet minimiert werden.

Für die Oberflächengewässer sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da bei Einleitung in das Gewässer II. Ordnung unterschiedliche Richtlinien und technische Vorgaben einzuhalten sind, die eine verträgliche Einleitung von Niederschlagswasser gewährleisten.

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Gewässer 11:W6/1/1 prognostiziert. Dementsprechend kann eine indirekte Verschlechterung des chemischen oder ökologischen

Zustands des nach WRRL berichtspflichtigen Gewässers Wallensteingraben ebenso ausgeschlossen werden. Das Vorhaben steht auch dem WRRL-Maßnahmenprogramm zur eigendynamischen Entwicklung des Gewässers nicht entgegen.

3.5 Schutzgut Fläche

Bestand

Vom Vorhaben betroffen ist eine Fläche von ca. 1,4 ha. Sie umfasst den gesamten Bereich der größtenteils brach gefallen Kleingärten sowie Teilflächen im Bereich bestehender Verkehrsanlagen. Die Flächen sind entsprechend nur in geringem Umfang versiegelt und in größerem Umfang mit Obstgehölze bestanden. Sie sind deshalb innerhalb des Siedlungsbereiches als dörflicher begrünter Bereich bedeutsam; dies vor allem, weil sich in der unmittelbaren Umgebung eine für ländliche Verhältnisse hohe Verdichtung an Wohn-, Verkehrs- und Gewerbebebauung befindet. Die Bedeutsamkeit der vorhandenen größtenteils unversiegelten gärtnerischen Flächen ist für den Ort als hoch einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes hingegen ist als gering einzustufen, da es sich um bereits durch Siedlungsnutzung geprägte Flächen handelt, die von intensiven Nutzungen und hoher Verdichtung umgeben sind.

Planung und Bewertung

Der Entwicklung von brachliegenden Gewerbeflächen wäre für eine weitere Siedlungsentwicklung in der Gemeinde hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Vorzug zu geben. Jedoch ist diese Zielstellung an Flächenverfügbarkeit gebunden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 auf einem mittleren Niveau gehalten, wobei für das Gewerbegebiet zugunsten von Nebenanlagen eine GRZ von bis zu 0,8 möglich ist. Darüber hinaus bleiben Garten- und Obstwiesenflächen durch die Festsetzung von Grünflächen erhalten.

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.

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

Auf der einen Seite stehen die geringe Empfindlichkeit der Flächen und die Wiedernutzbarmachung vorhandener Siedlungsflächen. Auf der anderen Seite werden vorhandene Grünflächen mit ertragsreichen Böden und umfangreichen Obstgehölzen innerhalb des Siedlungszusammenhangs beseitigt, wodurch die Leistungsfähigkeit aller Schutzgüter in diesem Bereich geschwächt wird. Es wird insgesamt eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen für das Schutzgut abgeleitet.

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. Nichtsdestoweniger haben die größtenteils unversiegelten und mit Wiese oder Stauden begrünter Flächen eine mindestens mittlere Leistungsfähigkeit hinsichtlich von Retention und Verdunstungsleistung, was auch der Regulation des Lokalklimas zugute kommt.

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

Planung und Bewertung

Infolge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen werden im großen Umfang wärmeerzeugende Oberflächen geschaffen.

In Bezug auf die geplante Nutzung ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dadurch wird der Anteil an Treibhausgasemissionen ansteigen. Weitere Immissionen werden infolge der geplanten Nutzungen nicht erwartet. Es wird eine mittlere Erheblichkeit abgeleitet.

Mit Ausnahme der Grünflächen müssen in allen Baugebieten Gehölze beseitigt werden, um die Baukörper und Erschließungsflächen errichten zu können.

Die Rodungen von geschützten Einzelbäumen werden durch 6 Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet ausgeglichen. Weitere Rodungen von nicht geschützten Gehölzen werden in der Eingriffsregelung im Zuge der Bilanzierung des Biotopverlustes berücksichtigt. Der Ausgleich wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

Durch die Festsetzung der Grünflächen kann ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten und weiterentwickelt werden. Weitere Gehölzanpflanzungen sind in Form von überwiegend heimischem Laubholzhecken vorgesehen.

Zusammenfassend wird die Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit der Gartenbrachen für das Schutzgut Klima/Luft als mittelhoch eingestuft. Minimierend auf die Beeinträchtigungen wirken die festgesetzten Grünflächen und Gehölzanpflanzungen in den Baugebieten sowie die geplante Dachbegrünung. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden in Form von Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde). Es besteht in diesem Fall die Anzeigepflicht nach § 11 DSchG M-V.

Unter den genannten Voraussetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

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.

In der überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft kommen daneben zahlreiche inselartige kleine Waldgebiete und Grünlandflächen vor. Günstig auf das Orts- und Landschaftsbild wirken als Landschaftskulturelemente die Straßenalleen und der naturnahe östliche Ortsrand mit Park, Gehölzgruppen und Grünland.

Das Ortsbild von Groß Stieten ist vor allem im Bereich der Wirtschaftsstraße durch große Stallanlagen und Gewerbehallen technisch überformt. Weitere Ortsbereiche sind insbesondere durch Wohnbebauung sowohl durch Einzelhäuser mit Hausgärten sowie durch Neubauten in Plattenbauweise geprägt. Die überwiegend aufgegebene Kleingartenanlage des Plangebietes gehört zu den wenigen begrüneten Arealen der zentralen Ortslage. Aufgrund des nachlassenden Bedarfs und Interesses an Kleingartenbewirtschaftung kam es zur Aufgabe der meisten Parzellen. Diese stellten aufgrund der Verwilderung nach einiger Zeit einen städtebaulichen Missstand dar. Da das Areal öffentlich nicht zugänglich ist, hat es keine Bedeutung für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung. Die bestehende Begrünung aus Gehölzen und Wiese ist, abgesehen von den verfallenden Lauben, durch Passanten etc. erlebbar. Die Sicht wird jedoch weitgehend von den südlichen Garagenkomplexen verschattet. Die umliegenden Wege und Straßen werden vor allem von der örtlichen Bevölkerung frequentiert. Infolge der baulichen Verdichtung und nur wenigen Landschaftselementen an der Wirtschaftsstraße, wie Baumreihen oder Gehölzgruppen, wird die Kleingartenbrache für die landschaftliche Alltagserfahrung der örtlichen Bevölkerung als bedeutsam eingeschätzt. Aus diesen Gründen wird das naturnahe Areal mit einer mittleren landschaftsästhetischen Qualität bewertet.

Planung und Bewertung

Die geplante Bebauung führt zu einer baulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage. Eines von wenigen naturnahen Arealen innerhalb der Ortslage wird dadurch nahezu entfallen. Da das Areal der ehemaligen Kleingärten nur von der Bundesstraße und sekundären Fußwegen einsehbar ist und somit erlebbar ist, wird die Beeinträchtigung nicht als erheblich eingeschätzt.

Minimierend auf die Beeinträchtigung des Ortsbildes wirken die festgesetzten Grünflächen, die vor allem darauf ausgelegt sind, den vorhandenen Gehölzbestand aus Obstbäumen und Hecken zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ebenso trägt die festgesetzte Dachbegrünung zu einer naturnahen Gestaltung der Baugebiete bei.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben wird mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Bestand

Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter betroffen.

Planung und Bewertung

Die geplante Versiegelung und Überbauung führt zu einem unwiederbringlichen Verlust von Fläche und natürlichem Boden, was sich wiederum auf die Leistungsfähigkeit der Bodenteilfunktionen, den Wasserhaushalt und die Verfügbarkeit von Frei- und Lebensräumen von Tieren auswirkt. Dies führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild und zusätzlicher Emissionen durch Verkehr. So hängen die Umweltauswirkungen, die das Vorhaben auf die Schutzgüter hat, miteinander zusammen.

Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.10 Art und Menge vorhandener Emissionen

Gemäß § 50 BImSchG Satz 1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU („Seveso-III-Richtlinie“) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf unter anderem ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zu prüfen ist somit einerseits, ob vom Geltungsbereich Gefahren für Unfälle oder Katastrophen durch Betriebsbereiche ausgehen können und andererseits, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches künftig schutzwürdige Gebiete befinden werden, die durch Betriebsbereiche im Umfeld gefährdet sein könnten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Betriebsbereiche gemäß 12. BImSchV vorgesehen bzw. möglich.

Allgemeine Wohngebiete gehören gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG zu den schutzbedürftigen Gebieten.

In der Umgebung befinden sich folgende Anlagen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind und deren Abfälle und Emissionen vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt überwacht werden:

- mehrere Stallanlagen zum Halten von Geflügel, westlich des Geltungsbereichs, 630 bis 920 m Entfernung
- ein Schießstand, 550 m südöstlich des Geltungsbereiches im Bereich der Parkanlage

- Hammermühle in Losten, 1.500 m südöstlich des Geltungsbereiches

Die Anlagen sind nicht störfallrelevant.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der genannten Anlagen wird als angemessen eingeschätzt. Das Planvorhaben findet im Zusammenhang des bebauten Ortsteils statt und rückt nicht näher an die Anlagen heran, als es die örtliche Bebauung vorgibt, und es fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden durch die Anlagen nicht beeinträchtigt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert.

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 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	gering
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	gering bis mittel
Boden	mittel
Fläche	mittel
Luft und Klima	mittel
Wasser	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Betroffenheit
Landschaftsbild	mittel
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	gering

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die festgestellten Umweltauswirkungen bilanziert und durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Brache der ehemaligen Kleingärten weiterhin bestehen bleiben. Der Verfall der aufgelassenen Kleingärten würde weiter voranschreiten. Es ist anzunehmen, dass sich auf den Brachflächen durch Sukzession Pioniergehölze ansiedeln und sich so dichte Gehölzflächen entwickeln würden. Es würden sich, auch mit Wegbleiben der anlagen- und betriebsbedingten Projektwirkungen, Habitatstrukturen für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten einstellen bzw. verändern. Die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Fläche würde erhalten bleiben.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten (z.B. Ringerschließung) sowie Flächengrößen für die Tierhaltung und das Allgemeine Wohngebiet geprüft. Bezüglich der Anordnung der Flächen ergeben sich vor allem Zwangspunkte aus Gründen des Schallschutzes, wie dem ausreichenden Abstand zwischen Bundesstraße und Allgemeinem Wohngebiet.

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 werden unter zur Hilfenahme der "*Hinweise zur Eingriffsregelung*" (HzE) des LUNG (2018) 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.

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 zusammengenommen einen großen strukturreichen Obstbaumbestand aus überwiegend 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)

Tabelle 8: Bestand an Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes

Nr.	Code M-V	Biotopname	Biotopwert	Schutzstatus nach NatSchAG	Fläche im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich zzgl. 50 m) in m ²
2.3.3	BHB	Baumhecke	6	§ 20	351
5.5	SP	Nährstoffüberlastetes Stillgewässer	1,5		48
6.2.6	VRT	Rohrkolbenröhricht	1,5	§ 20	132
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	6		132
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	3		418
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	3		1.369
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	1		5.016
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1,5		462
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	1		1.920
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1,5	(§ 18)	12.603
13.8.3	PGN	Nutzgarten	1		1.316
13.8.4	PGZ	Ziergarten	1		3.285
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	0,5		10141
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0,2		16.105
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0,5		852
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0		214
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0,5		1.728
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0		647
14.7.5	OVL	Straße	0		1937
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0		3980

5.3 Eingriffsbilanzierung

Innerhalb des Geltungsbereiches findet in fast allen Bereichen eine vollständige Biotopbeseitigung oder -veränderung statt. Mit Ausnahme von:

- der Straßenverkehrsfläche, wo sich bereits Straßenflächen befinden.
- der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“, dort wo sich bereits eine Hecke befindet und diese auch mit dem Planzeichen zur Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt und festgesetzt ist.

- Der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“: Innerhalb dieser Flächen ist dichter Obstbaumbestand mit beweideten Flächen vorhanden. Teilweise sind die Gehölze durch schälende Weidetiere stark geschädigt. Durch die Festsetzungen ist ein Erhalt der Streuobstwiese gewährleistet sowie eine Verbesserung des Gehölzbestandes.
- Der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“: Innerhalb dieser Fläche befindet sich bereits eine Gartenparzelle mit Obstgehölzen und Kleintierhaltung. Dies entspricht einer gärtnerischen Nutzung.

In den aufgezählten Flächen ist eine Eingriffsbilanzierung der Biotopveränderung unnötig. Für die geschützten Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes (und außerhalb des Geltungsbereiches) wird keine zusätzliche Beeinträchtigung prognostiziert, da durch die Siedlungslage die Vorbelastung entsprechend gegeben ist.

Tabelle 9: Übersicht über die Eingriffsflächen und davon betroffener Biotoptypen

Biotopname	Eingriffs- fläche in m ²	Flächenanteile in m ²											
		WA	GE	SO1	SO2	SO3	Verkehr Privat	Verkehr öffent.	Ent- sorg.	GF Hecke	GF Garten	GF Obst	
Artenarmes Frischgrünland	138										138		187
Ruderaler Kriechrasen	120		84						36				
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	109		109								165		4
Strukturarme Kleingarten- anlage	1033			375	442		184			32		743	
Aufgelassene Kleingarten- anlage	8257	2377	1972	810	1108	1234	391				479		3170
Nutzgarten	9	9											
Gewerbegebiet	1								1				
Pfad, Rad- und Fußweg	4								4				
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	25						6	12	7				
Wirtschaftsweg, versiegelt	10							10					
Straße	209							209					
Summen	9.915	2.386	2.165	1.185	1.550	1.234	581	272	39	782	743	3.361	

Berechnung der Biotopbeseitigung / -veränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75

> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Als Störquellen sind unter anderem zu betrachten: Siedlungsbereiche, Straßen und ländliche Wege. Das Plangebiet wird vollständig eingerahmt von Straßen (B106 und An der Wirtschaftsstraße), Gewerbe- und Wohngebieten. Es befindet sich somit vollständig im 100m -Radius der Störquellen, so dass für die gesamte Eingriffsbilanzierung ein Lagefaktor von 0,75 in Ansatz gebracht werden kann.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{l} \text{Fläche [m}^2\text{]} \\ \text{des} \\ \text{betroffenen} \\ \text{Biotoptyps} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Biotopwert des} \\ \text{betroffenen} \\ \text{Biotoptyps} \end{array} \times \text{Lagefaktor} = \begin{array}{l} \text{Eingriffsäquivalent für} \\ \text{Biotopbeseitigung bzw.} \\ \text{Biotopveränderung [m}^2 \\ \text{EFÄ]} \end{array}$$

Tabelle 10: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Flächen- verbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Artenarmes Frischgrünland	138	3,0	0,75	310,5
Ruderaler Kriechrasen	120	3,0	0,75	270,0
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	109	1,5	0,75	122,6
Strukturarme Kleingartenanlage	1.033	1,0	0,75	774,8
Aufgelassene Kleingartenanlage	8.257	1,5	0,75	9.289,1
Nutzgarten	9	1,0	0,75	6,8
Gewerbegebiet	1	0,2	0,75	0,2
Pfad, Rad- und Fußweg	4	0,5	0,75	1,5
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	25	0,5	0,75	9,4
			Summe:	10.784,8

Ermittlung der Versiegelung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{l} \text{Teil-} \\ \text{/Vollversiegelte} \\ \text{bzw. überbaute} \\ \text{Fläche [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Zuschlag für Teil-} \\ \text{/Vollversiegelung bzw.} \\ \text{Überbauung} \\ 0,2/0,5 \end{array} = \begin{array}{l} \text{Eingriffsäquivalent für Teil-/} \\ \text{Vollversiegelung bzw. Überbauung} \\ \text{[m}^2 \text{EFÄ]} \end{array}$$

Mit Ausnahme der geplanten Befestigung in SO 3, wird für alle überbauten Flächen eine Vollversiegelung in Ansatz gebracht. Im SO 3 ist eine Teilversiegelung im Teil B Text festgesetzt.

Für die Bauflächen sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

WA: GRZ 0,3 – mit Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen

GE: GRZ 0,3 – mit Überschreitung bis 80 % für Nebenanlagen

SO 1 und SO 2: GRZ 0,4 mit Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen

SO 3: 600 m² für teilversiegelte Flächen

Verkehrsflächen im Bereich unversiegelter Biotoptypen:

- Straßenverkehrsfläche 36 m²
- Private Verkehrsfläche 581 m²

Flächen für Entsorgung: 39 m²

Tabelle 11: Eingriffsbilanzierung der Versiegelung

Nutzungsart	Fläche gesamt in m ²	geplante GRZ, inkl. 50 % Überschreitung	Flächenverbrauch für Versiegelung in m ²	Zuschlag für Voll- und Teilversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Versiegelung [m ² EFÄ]
WA	2.386,0	0,45	1.073,7	0,5	536,9
SO 1 und 2	2.735,0	0,60	1.641,0	0,5	820,5
Teilversiegelte Flächen im SO 3	0,0		600,0	0,2	120,0
Gewerbegebiet	2165	0,8	1.732,0	0,5	866,0
Straßenverkehrsfläche			36,0	0,5	18,0
Verkehrsfläche privat			581,0	0,5	290,5
Flächen für Entsorgung			39,0	0,5	19,5
				Summe:	2.671,4

Tabelle 12: Zusammenfassung der Eingriffswerte

Multifunktionaler Gesamteingriff	Eingriffsflächen-äquivalent in m ²
Biotopbeseitigung bzw.-veränderung	10.784,8
Versiegelung	2.671,4
Mittelbare Beeinträchtigung	0,0
Summe EFÄ m²	13.456,1

5.4 Ausgleichsbilanzierung

5.4.1 Kompensationsmindernde Maßnahmen

Im B-Plangebiet sind für das SO 2 und das Gewerbegebiet Dachbegrünungen festgesetzt. Diese dienen unter anderem dem Rückhalt von Niederschlagswasser, der Steigerung der Verdunstungsmengen, der Reduzierung lokaler Wärmebildung und der Biodiversität.

Aus der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachbegrünung ergeben sich theoretisch folgende Größen für die Dachflächen:

SO 2 mit einer GRZ von 0,4 = max. Dachfläche von 620 m²

Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,3 = max. Dachfläche von 649,5 m²

In der Praxis ist zu beachten, dass auf den Dächern Dachaufbauten, Oberlichter, Schornsteine und ähnlichen Teilflächen nicht begrünt werden können. Deshalb werden 70 % der maximal möglichen Dachfläche für die Dachbegrünung in Ansatz gebracht.

Die Fläche kann mit einem kompensationsmindernden Wert von 0,5 multipliziert werden.

Tabelle 13: Kompensationsmindernde Maßnahme: Dachbegrünung

Art der Maßnahme	Fläche in m ²	Wert der Kompensations- minderung	Kompensations- flächenäquivalent in m ² [KFÄ]
Dachbegrünung im SO 2 (70 % von 620 m ²)	434,0	0,5	217,0
Dachbegrünung im Gewerbegebiet (70 % von 649,5 m ²)	454,7	0,5	227,3
		Summe	444,3

5.4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Nach Abzug der kompensationsmindernden Maßnahme (Kap. 5.4.1) verbleibt ein Eingriffsflächenäquivalent von **13.012 m² EFÄ**.

Die geplante Anpflanzung von Hecken innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) (z.B. nach Maßnahme 6.31 – Anlage von freiwachsenden Hecken) und kann deshalb nicht als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden.

Auf gemeindeeigenen Flächen sollen nun eine naturnahe/extensive Mähwiese und eine Feldhecke als Ausgleich angelegt werden.

Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese

Innerhalb des Flurstücks 9/7 in der Flur 1 in der Gemarkung Neu Stieten soll der an den Karpfenteich angrenzende Acker in eine extensiv genutzte Mähwiese umgewandelt werden. Die Maßnahmenfläche wird gemäß Feldblock abgegrenzt und hat eine Gesamtgröße von 3.536 m². Teile der Fläche stellen sich im Bestand als mit Gräsern und zu geringem Anteil auch mit Schilf bewachsene Brache dar. Aufgrund des Status als Acker-Feldblock ist jedoch jederzeit ein Umbruch möglich. Mit der Kompensationsmaßnahme wird die Fläche dauerhaft für Naturschutz und Landschaftspflege gesichert. Der Schilfanteil (150 m²) wird für die Ausgleichsbilanzierung von der Maßnahmenfläche abgezogen, da es sich um ein geschütztes Biotop handelt, das aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht umbrochen werden darf. Es verbleibt eine Maßnahmenfläche in der Größe von 3.386 m².



Abbildung 13: Maßnahmenfläche: Blick von Norden nach Süden (April 2025)

Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche, die bisher an den ortsansässigen Landwirt verpachtet wurde. Der Pachtvertrag wurde mittlerweile gekündigt, so dass das Flurstück der Gemeinde für den Ausgleich zur Verfügung steht. Die Kompensationsmaßnahme wird durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch rechtlich gesichert.

Die Fläche liegt in der Nähe von zwei großen Geflügel-Stallanlagen, was als Störfaktor zu berücksichtigen ist. Ein Großteil der Kompensationsfläche liegt innerhalb von Wirkzone 2 der Stallanlagen, weshalb für diesen Bereich der Lagefaktor 0,85 in Ansatz zu bringen ist. Die Bodenwertzahl der Fläche beträgt 55, allerdings grenzt der Feldblock direkt an das Gewässer an. Die Ackerfläche weist in Richtung See ein starkes Gefälle auf, wodurch insbesondere bei Oberflächenabfluss verstärkt Nährstoffe (insbesondere nach der Düngung mit Gülle) oder Pflanzenschutzmittel in das Gewässer eingetragen werden. Die geplante Kompensationsmaßnahme kann somit als Gewässerschutzstreifen wirken und schützt das Gewässer vor Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen. Mit dieser Funktion darf dem Gewässerschutz der Ausgleichsmaßnahme gegenüber dem Erhalt des Ackers der Vorzug gegeben werden.



Abbildung 14: Darstellung der Maßnahmenfläche „extensive Mähwiese“ mit Feldblock und Wirkzone 2

Tabelle 14: Vorgaben für die Maßnahme 2.31 *Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen* gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018)

Beschreibung	Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese
Anforderungen für Anerkennung	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt - Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten - dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat - Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September - dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM - Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“) - Mindestbreite 10 m - Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes - Bei vermehrten Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der Unteren Naturschutzbehörde frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden
Vorgaben zur Unterhaltungspflege	<ul style="list-style-type: none"> - Mahd nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes - je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
Kompensationswert	4,0

Anlage einer Feldhecke

Auf dem ehemaligen Reitplatz von Groß Stieten (Flurstück 16/127, Flur 1, Gemarkung Groß Stieten), am östlichen Ortsrand, soll an der südlichen Flurstücksgrenze auf einer Fläche von 400 m² eine dreireihige und 7 m breite Feldhecke angelegt werden. Derzeit ist die Fläche für Grünlandnutzung verpachtet. Innerhalb der Maßnahmenfläche befinden sich zwei einzelne Sträucher, die in die Anpflanzung einzubeziehen sind. Die Maßnahme liegt nicht innerhalb von wertvollen Trockenstandorten oder Rastvogelgebieten.

Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche, die aktuell auch von der Gemeinde bewirtschaftet wird. Die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Fläche ist somit gegeben.

Tabelle 15: Vorgaben für die Maßnahme 2.21 *Anlage von Feldhecken* gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018)

Beschreibung	Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen in der freien Landschaft
Anforderungen für Anerkennung	<ul style="list-style-type: none"> - nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 - in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP) - andere Standorte nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - nicht an öffentlichen Straßen - keine wirtschaftliche Nutzung
Vorlage eines Pflanzplanes	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten - Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig, - Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in - Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m - Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss - Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m inkl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß - Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m
Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren - Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall - bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
Vorgaben zur Unterhaltungspflege	<ul style="list-style-type: none"> - Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern - kein Auf-den-Stock-Setzen
Kompensationswert	2,5



Abbildung 15: Ausgleichsfläche für die „Anlage einer Feldhecke“ mit Holzpflocken des ehemaligen Zauns ohne Zaunfelder (Blickrichtung von Südwest nach Nordost); die Lage in der freien Landschaft ist somit gegeben

Die Maßnahme liegt außerhalb von Störquellen. Somit kann der Kompensationswert von 2,5 vollständig in Ansatz gebracht werden.

Tabelle 16: Ausgleichsbilanzierung für die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Fläche in m ²	Wert der Kompensationsminderung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ² [KFÄ]
Extensive Mähwiese	2.542	4	0,85	8.642,8
Extensive Mähwiese, Teilflächen innerhalb von Wirkzone 2 Stallanlagen	844	4	1	3.376,0
Feldhecke	400	2,5	1	1.000,0
				13.018,8

Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

<u>Eingriff</u>	13.456,1 m ² EFÄ
Minimierung	444,3 m ² KFÄ
externe Kompensationsmaßnahmen	13.018,8 m ² KFÄ
<u>Summe Maßnahmen</u>	<u>13.463,1 m² KFÄ</u>
<u>Differenz</u>	<u>+7,0</u>

Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 7 m² Kompensationsflächenäquivalent.

Baumanpflanzungen

Für die Rodung von nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Bäumen müssen insgesamt 6 Ersatzbäume innerhalb des Gemeindegebietes gepflanzt werden. Es werden 6 Standorte innerhalb der Ortslage Groß Stieten festgelegt (siehe Anlage 3).

Folgende Anforderungen, die sich nach den Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass M-V, Punkt 3.1.8 richten, sind zu beachten und werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Die unter Anlage 3 des Umweltberichtes dargestellten 6 Ersatzpflanzungen sind in folgender Mindestqualität auszuführen:

Es sind Bäume in der Mindestqualität StU 16/18 cm als dreimal verpflanzte Hochstämme mit Dreibocksicherung anzupflanzen. Nachfolgende Arten sind zu verwenden: Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betulus pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Silber-Weide (*Salix alba*), Gewöhnliche Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Es ist mindestens eine durchwurzelbare Fläche von 16 m² zur Verfügung zu stellen. Der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) ist von bodenverdichtenden Nutzungen, wie Stell- oder Lagerplätzen freizuhalten.

6. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Mit der Festsetzung wird die Bestandsnutzung gesichert, da eine weitere gärtnerische Nutzung von der Gemeinde gewünscht ist. Zur Förderung der Biodiversität sollen auch heimische Gehölze bei Anpflanzungen verwendet werden.
- 4.2 Der dichte Obstbaumbestand bietet sich für die Weiterentwicklung einer Streuobstwiese an und soll deshalb als siedlungstypische Grünfläche erhalten und entwickelt werden. Um die Nutzungsoptionen zu erweitern, sind auch Beweidungen zulässig. Dabei sollten die Bäume so geschützt werden, dass ein Abschälen von Baumrinde durch Weidetiere unterbunden wird. Derzeit sind auch zahlreiche viertel- und halbstämmige Bäume vorhanden, die nach und nach durch hochstämmige Obstbäume ersetzt werden sollen. Um Boden und Vegetation zu schützen sowie um die positive landschaftsästhetische Bedeutung der Grünfläche zu bewahren, sollte die Beweidung derart erfolgen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke bzw. Grasnarbe stets erhalten bleibt. Die Ansaat mit Regiosaatgut aus gebietseigener Herkunft fördert die Biodiversität und unterbindet die Ausbreitung gebietsfremder Arten.
- 4.3 Die festgesetzte Heckenanpflanzung dient der naturnahen Eingrünung des Geltungsbereiches im nördlichen Teil, als positiver Beitrag zum Ortsbild. Des Weiteren werden auf diese Weise visuelle Störwirkungen durch den Straßenverkehr der B 106 für künftige Anwohner oder arbeitende Personen abgeschirmt. Eine dichte Laubholzhecke absorbiert zudem vor allem außerhalb der Winterperiode Feinstaub und dient einer Vielzahl von Tieren als Lebensraum. Auch hier dient die Verwendung von heimischen Gehölzarten der Biodiversität, da diese beispielsweise von heimischen Insekten als Lebensraum bevorzugt werden.
- 4.4 Die Hecke soll mögliche visuelle Störwirkungen, die von den SO-Gebieten ausgehen könnten, abschirmen. Innerhalb der Baugebiete wird die Verwendung nichtheimischer Gehölze in Teilen als vertretbar angesehen.

- 4.5 Die festgesetzte Dachbegrünung leistet einen positiven Beitrag zur Wasserhaushaltsbilanz, zur örtlichen Abkühlung der Luft und zum Ortsbild und ist ein (Teil)Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Mindeststärke der Substratschicht ermöglicht ein höheres Wasserspeichervolumen, was vor dem Hintergrund zunehmend heißer Sommer für die Funktionstüchtigkeit des Gründachs wichtig ist.
- 4.6 Der Erhalt der Gehölze stellt einen Teil der Begrünung des Geltungsbereiches sicher. Gehölze sind hinsichtlich der positiven Effekte für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild besonders wirkungsvoll.
- 4.7 Die Begrünung nicht überbauter Flächen in den Baugebieten vermindert nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter. Beispielsweise sollte keine Schottergärten angelegt werden, da sie als unbelebte Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt nicht besiedelbar sind. Die zumeist eingebauten Sperrschichten kommen einer Bodenversiegelung gleich. Teilfunktionen des Bodens als Lebensraum und als Element des Wasserhaushalts können dann nicht mehr erfüllt werden. Des Weiteren erhöht sich durch nicht begrünte Flächen die lokale Erwärmung.
- 4.8 Die Pflanzlisten beinhalten ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten, um die ökologische Wertigkeit der künftigen Gehölz- und Grünflächen zu steigern. Die Pflanzqualität der Bäume berücksichtigt die Anforderungen des Baumschutzkompensationserlasses M-V an anzupflanzende Ersatzbäume.
- 4.9 Die Festsetzung dient dem Bodenschutz. Negative Wirkungen auf den Wasserhaushalt werden ebenso minimiert.
- 4.10 Die Festsetzung soll schädigende Stoffeinträge in das Wasserschutzgebiet unterbinden.

7. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Lage- und Höhenplan, die genannten Gutachten sowie gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Kap. 9) verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter abgeschätzt und eine Biotoptypenbeschreibung vorgenommen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften wird turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

8. Zusammenfassung

Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7 wird in der Gemeinde Groß Stieten / Landkreis Nordwestmecklenburg ein Gebiet mit einer Mischnutzung aus Gewerbe, Wohnen und Sonstigen Sondergebieten geschaffen. Der Flächennutzungsplan wurde in der 2. Änderung parallel geändert. Es werden hauptsächlich brachliegende Kleingärten umgewandelt. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt. Im LEP wird auf den Trinkwasserschutz hingewiesen.

Umweltauswirkungen auf nationale oder europäische Schutzgebiete sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Als naturschutzrechtliche Schutzobjekte befinden sich mehrere geschützte Einzelbäume im Plangebiet. Die Entnahme erfordert entsprechende Ersatzpflanzungen, die im Gemeindegebiet vorzunehmen sind.

Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet haben eine allgemeine Wertigkeit. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab kein Vorkommen streng geschützter Arten. Das Vorkommen europäischer Vogelarten beschränkt sich auf ausnahmslos an die Siedlungsnutzung angepasste ubiquitäre Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit. Bei Beachtung der Ausschlusszeiten für Gehölzrodungen sowie Vermeidungsmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Für das Schutzgut Boden ist davon auszugehen, dass durch die ehemalige gärtnerische Nutzung ertragreiche Böden im Geltungsbereich vorhanden sind und sich im Zusammenhang mit dem Brachzustand und den vorhandenen Gehölzen auch eine hohe Bedeutung für die Teilfunktion als Lebensraum ableiten lässt. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet übernimmt der Boden zudem wichtige Funktionen als Puffer und Filter von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen. Eine Schadstoffbelastung des Bodens konnte im Rahmen der Untersuchungen nicht ermittelt werden und die Prüfwerte nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden eingehalten. Die Festsetzung von Grünflächen umfasst etwa ein Drittel des Plangebietes. Außerdem sind Begrünungen und Gehölzanzpflanzungen in den Baugebieten festgesetzt. Diese Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die mit Versiegelung, Verdichtung und Überbauung einhergehen.

Das Schutzgut Wasser weist durch die Lage im Wasserschutzgebiet eine hohe Empfindlichkeit auf. Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen werden aufgezeigt. Eine freie Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden nicht möglich und muss gefasst und abgeleitet werden. Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz werden Dachbegrünungen in zwei Baugebieten festgesetzt, die auch als eingriffsmindernde Maßnahme in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden können. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die Festsetzung von Grünflächen und wirkungsvoller Gehölzanzpflanzungen abgemildert werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach dem Modell M-V (Hinweise zur Eingriffsregelung) bilanziert. Die festgesetzte Dachbegrünung kann eingriffsmindernd angerechnet werden. Als Ausgleich werden Flächen eines Ackers zu einer extensiven Mähwiese umgewandelt sowie eine

Feldhecke im Gemeindegebiet angelegt. Auf diese Weise kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleiben unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen.

9. Literatur und Quellen

BAUER 2025: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht; Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen 27.01.2025

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

ING.-BÜRO MÖLLER 2025: Erläuterung zum Konzept Regenwasserableitung, Schmutzwasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 7 in Groß Stieten, Grevesmühlen, März 2025

IGU MBH 2025: Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Bericht - Baugrund- und Altlastenuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Groß Stieten, Wittenförden, 14.07.2025

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.

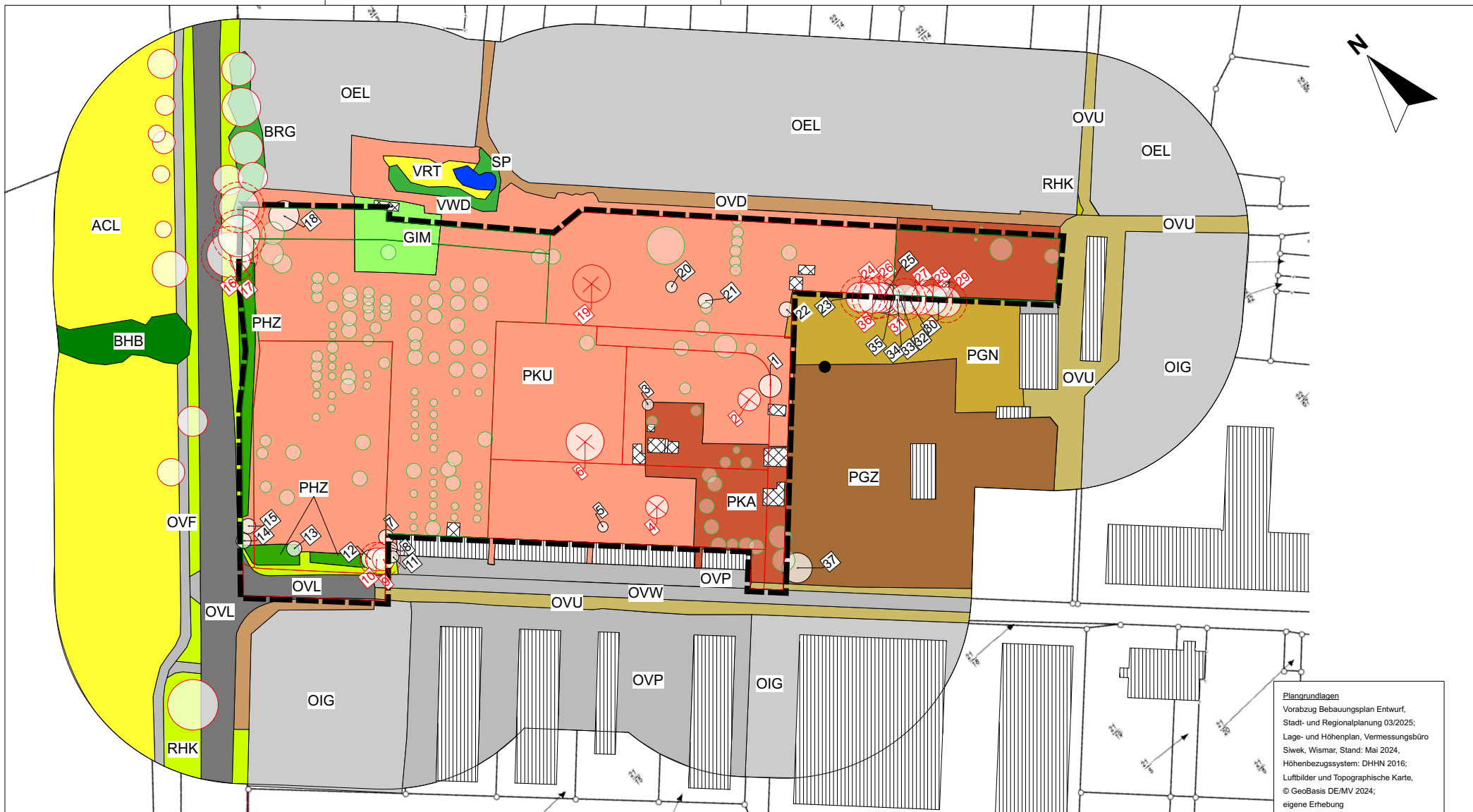
RYSLAVY ET. AL. 2020: Ryslavy, T.; Bauer, H.-G.; Gerlach, B.; Hüppop, O.; Stahmer, J.; Südbeck, P.; Sudfeldt, C.: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September. Ber. Vogelschutz 57: 13-112.

VÖKLER ET. AL. 2014: Vökler, F.; Heinze, B.; Sellin, D.; Zimmermann, H.: Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, 3. Fassung, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

ANLAGE 1 – BESTANDSPLAN DER BIOTOPTYPEN

ANLAGE 2 – LAGEPLAN EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

ANLAGE 3 – LAGEPLAN ERSATZBÄUME



Plangrundlagen
 Vorabzug Bebauungsplan Entwurf,
 Stadt- und Regionalplanung 03/2025;
 Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro
 Siwek, Wismar, Stand: Mai 2024,
 Höhenbezugssystem: DHHN 2016;
 Luftbilder und Topographische Karte,
 © GeoBasis DE/MV 2024;
 eigene Erhebung

Biotoptypen
 Code M-V Biotoptyp

- | | | |
|---|---|------------------------------------|
| BRG Baumreihe geschlossen (§ 19) | PGN Nutzgarten | OVF Fuß- und Radweg |
| BHB Baumhecke (§ 20) | PGZ Ziergarten | OVL Straße |
| VRT Rohrkolbenröhricht (§ 20) | PHZ Siedlunghecke | OVP Garagen, Parkplatzflächen |
| VWD Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte | PKA Strukturarme Kleingärten | OVU Wirtschaftsweg teilversiegelt |
| SP Nährstoffüberlastetes Stillgewässer (§ 20) | PKU Aufgelassene, ältere Kleingartenanlage | OVV Wirtschaftsweg versiegelt |
| RHK Ruderaler Kriechrasen | OIG Gewerbefläche | OEL Lockeres Einzelhausgebiet |
| GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten | OVD Pfad, Weg teilversiegelt | |

- Planung**
- Horstandort Weißstorch
 - Bestandsbäume nicht gesetzlich geschützt
 - Bestandsbäume geschützt nach §18 oder §19 NatSchAG M-V mit Wurzelschutzbereich
 - Obstbäume
 - Wohn- und Gewerbe oder Garagen
 - Lauben, Schuppen oder Kleintierställe
 - Grenze des Geltungsbereichs
 - Untersuchungsbereich (inkl. Wirkzone 50 m)

- Planung**
- Baugebiete und Verkehrsflächen
 - Grünflächen
 - Gerodete Bäume mit Schutz nach § 18 NatSchAG M-V



Satzung		Maßstab 1: 1000	
Bestands- und Konfliktplan			
PROJEKT		Bearbeitung	
Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße"		Freiraum & Landschaft Alter Hötzhafen 17b 23965 Wismar Tel.: 03841 / 758-3420	
ERSTELLT		FORMAT	PLANNUMMER
F. Lohmann		DIN A3	ANLAGE 1
DATUM		03.11.25	

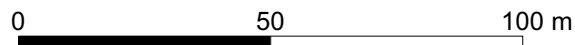
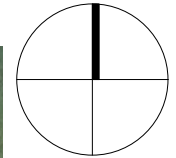




Anlage einer extensiven Mähwiese: 3.386 m²

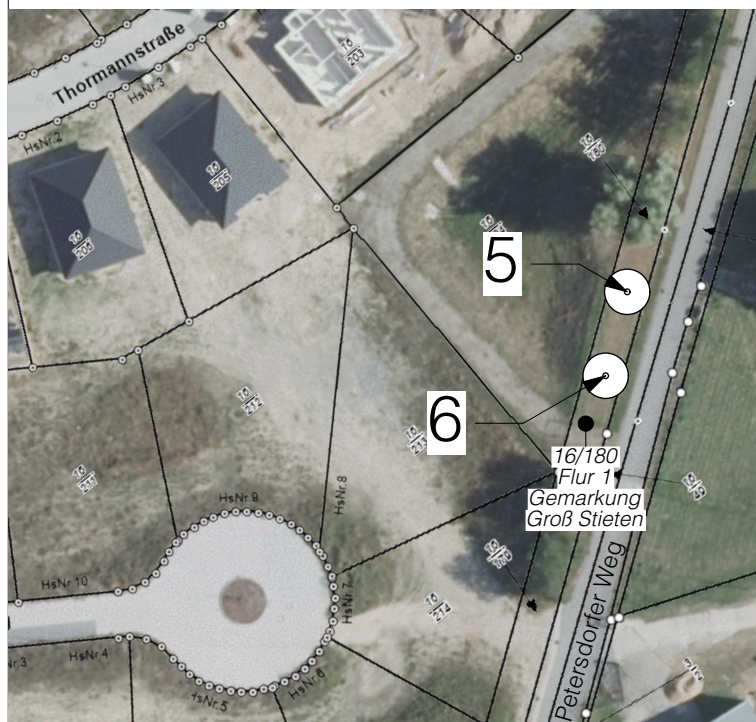
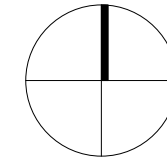
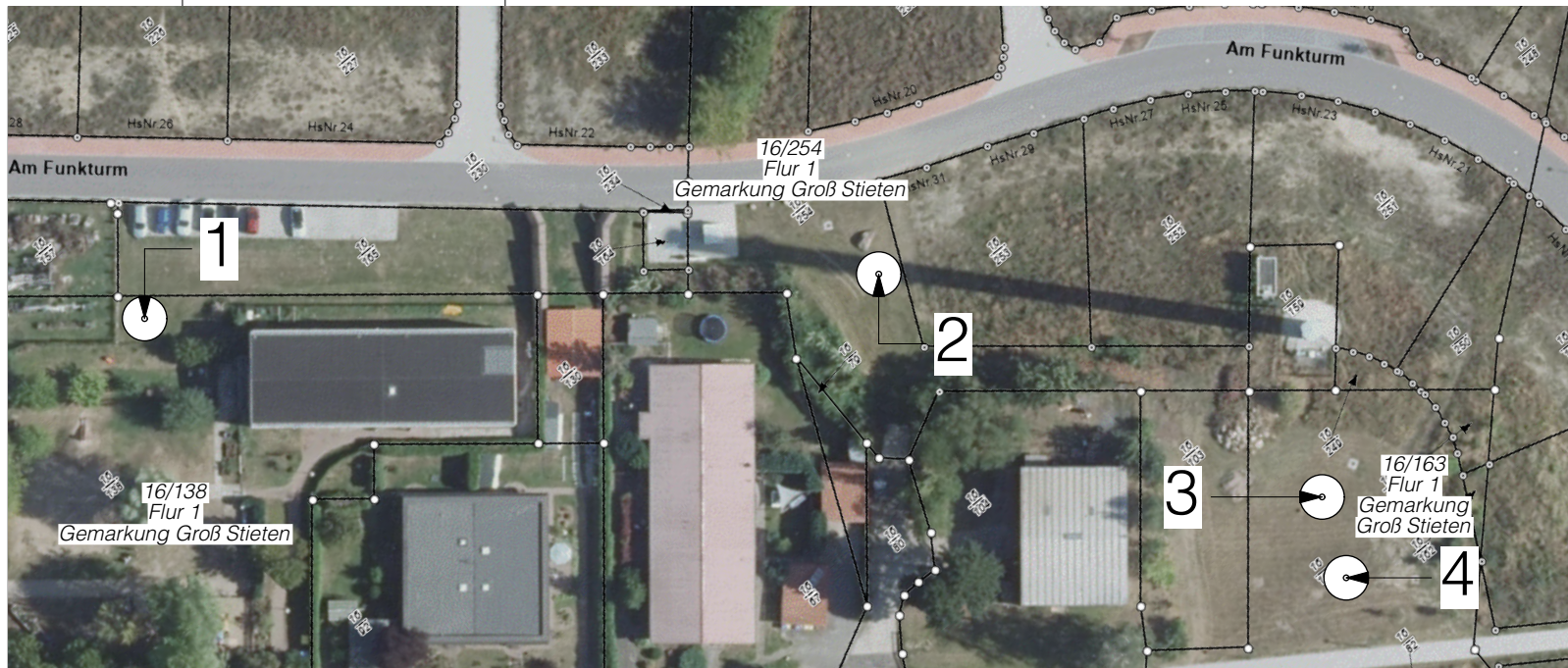


Anlage einer 3-reihigen Feldhecke: 400 m²



DOP © GeoBasis DE/ M-V

Satzung		Maßstab 1: 1500	
Lageplan externe Kompensationsmaßnahmen			
PROJEKT		Bearbeitung	
Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße"		Freiraum & Landschaft Alter Holzhafen 17b 23966 Wismar Tel: 03841 / 758-3420	
ERSTELLT	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
F. Lohmann	DIN A4	26.11.25	Anlage 2



Ersatzbäume für Rodungsbäume gemäß Tabelle 2, Umweltbericht:

Nr. Ersatzbaum	Nr. Rodungsbaum
1	2
2	4
3	6
4	6
5	19
6	19

Es sind Bäume in der Mindestqualität StU 16/18 cm als dreimal verpflanzte Hochstämme mit Dreibocksicherung anzupflanzen. Nachfolgende Arten sind zu verwenden: Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betulus pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Silber-Weide (*Salix alba*), Gewöhnliche Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Es ist mindestens eine durchwurzelbare Fläche von 16 m² zur Verfügung zu stellen. Der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) ist von bodenverdichtenden Nutzungen, wie Stell- oder Lagerplätzen freizuhalten.

0 25 50 75 m

Satzung	Maßstab 1: 1000		
Lageplan Ersatzbäume			
PROJEKT	Bearbeitung		
Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wirtschaftsstraße"	Freiraum & Landschaft Alter Holzhafen 17b 23966 Wismar Tel: 03841 / 758-3420		
ERSTELLT	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
F. Lohmann	DIN A4	10.11.25	Anlage 3