

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 18.11.2025 <i>Verantwortlich:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevorvertretung Kobrow (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 02.12.2025 <i>Ö / N</i> Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevorvertretung Kobrow beschließt, dass zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen von mindestens 30 Tagen durchgeführt wird. Parallel dazu ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung – aufzufordern.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Gut Stieten“ einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt (siehe Anlage).
3. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Kobrow ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt

Der Ortsteil Stieten der Gemeinde Kobrow war in seiner Vergangenheit und ist bis heute durch Wohngebäude und den Standort eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs geprägt. Die durch den Betrieb bewirtschaftete Fläche ist im letzten Jahrzehnt deutlich gestiegen, so dass sich die Notwendigkeit betrieblicher Umstrukturierungen mit einer Konzentration der unterschiedlichen Betriebsteile auf einen Standort ergibt. Hierfür soll der Ortsteil Stieten als Mittelpunkt des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs mit einer eigenen Verwaltung, Stallanlage für Tierhaltung, Lager- und Maschinenhalle sowie als Wohnstandort für Mitarbeiter, Saisonarbeitskräfte und Ferienunterkünfte umgebaut werden. In diesem Zuge ist der Rückbau alter Stallanlagen und Hallen geplant, um die Neu- und Umbauvorhaben auf den bereits genutzten Siedlungsflächen umsetzen zu können.

Planungsziel der Gemeinde ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung des historisch gewachsenen Wohn- und Betriebsstandortes Stieten. Dies soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung eines Dorfgebietes erfolgen, um sowohl die bestehenden Nutzungen zu sichern, als auch Entwicklungspotenziale für weitere dorfgebietstypische Nutzungen zu schaffen. Der B-Plan Nr. 4 bildet die hierfür erforderliche bauplanungsrechtliche Grundlage. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, indem die Umnutzung bestehender

Siedlungsflächen ermöglicht und die Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden wird. Über verbindliche Festsetzungen wird den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen.

Finanzielle Auswirkungen

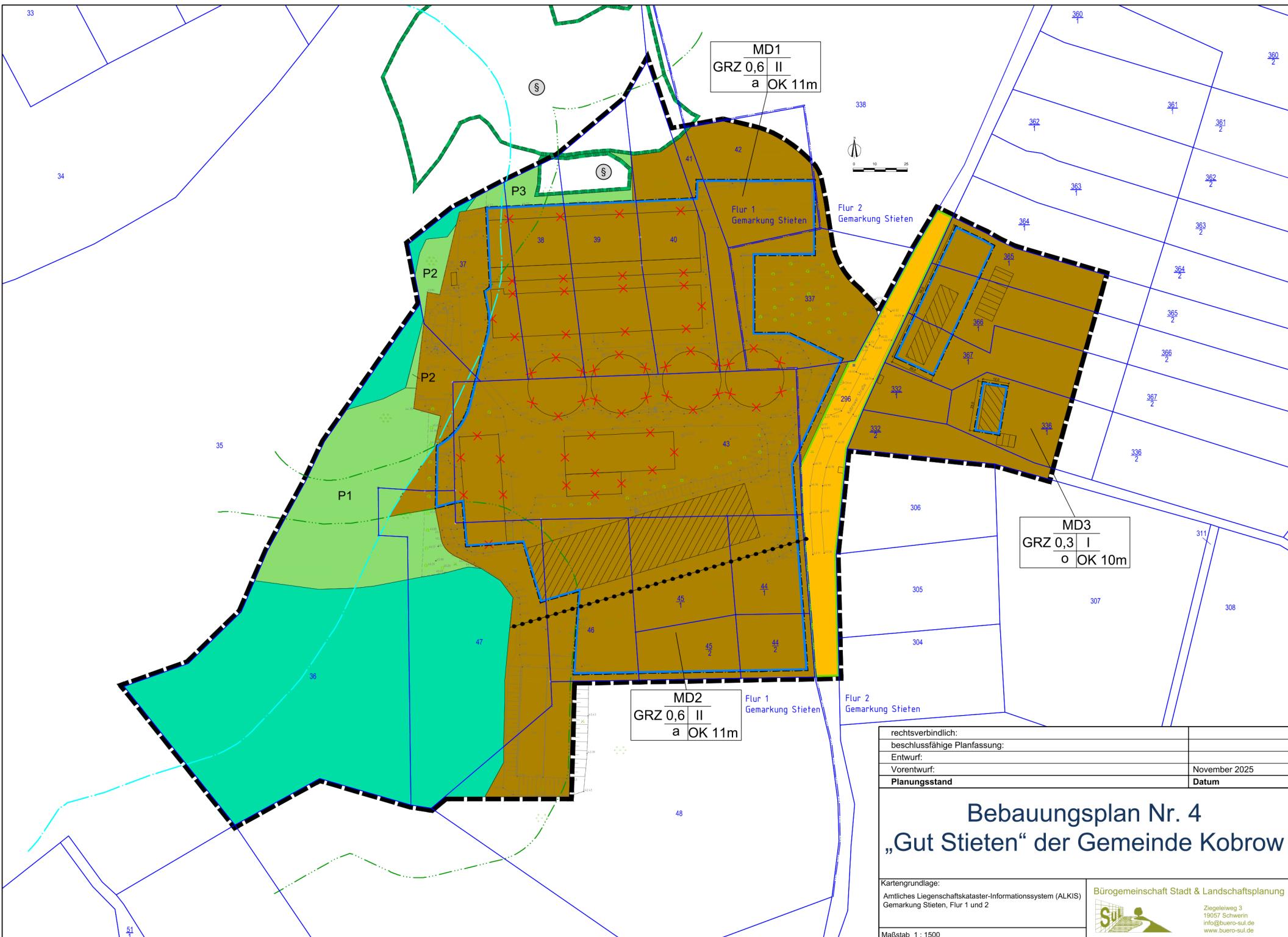
Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

1	2025-11_PlanA3_Vorentwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
2	2025-11_Teil B-Text_Vorentwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
3	2025-11_Legende_Vorentwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
4	2025-11_Begründung_Vorentwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
5	2025-11_Umweltbericht_Vorentwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)



TEXT-TEIL B
zum
Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“

der
Gemeinde Kobrow



VORENTWURF

NOVEMBER 2025

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 In den Teilgebieten MD 1, MD 2 und MD 3 des Dorfgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und sonstige Wohngebäude sind nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dorfgebietes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Die im Plan (Teil A) als Höchstmaß festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen.
- 2.2 Als untere Bezugspunkte gelten:
 - MD 1 45 m über NHN (DHHN 2016)
 - MD 2 45 m über NHN (DHHN 2016)
 - MD 3 48 m über NHN (DHHN 2016)

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen als das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

- 3.1 In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 des Dorfgebietes, für die im Plan (Teil A) eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldabstandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

5. Grünflächen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Die private Grünfläche P 1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu gestalten. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 50 % betragen.
Zulässig sind außerdem Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozente) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozente).
- 5.2 Die private Grünfläche P 2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

- 5.3 Die private Grünfläche P 3 ist als Brachfläche zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist zulässig.

II. Hinweise

ArtenSchutz

1. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
2. Im Frühjahr 2026 ist eine weitere Eigenkontrolle auf Amphibien vorzunehmen. Bei Funden ist die Fläche zum See bei Baumaßnahmen mittels Amphibienschutzaun zu sichern.
3. Für die Gebäude ist die Kontrolle der Habitatempignung auf die Ebene der Baugenehmigung, erst bei Abriss oder Umbau der Bebauung, gutachterlich vorzunehmen. Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokolierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Boden- und Grundwasserschutz

1. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzugeben. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
2. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die EBV (Ersatzbaustoffverordnung) zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte für Bodenschutz und Altlasten einzuhalten.
3. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i. d. R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
4. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
Für die Dachentwässerung ist eine Einleitung in den Hofsee geplant um den Wasserstand zu halten.

Baumschutz

Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen

Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Kompensation

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes angerechnet:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem betriebsinternen Ökokonto xxxx in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ insgesamt xxx KFÄ zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 10m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

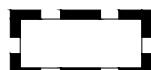
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



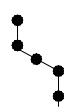
private Grünflächen

P 1 - P 3 Flächenbezeichnungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Gewässerschutzstreifen
(§ 29 NatSchAG M-V)



Flächen für Wald
(§ 2 LWaldG)



Waldabstand 30 m
(§ 20 Abs. 1 S. 1 LWaldG)

Darstellung ohne Normcharakter



Haupt-/Nebengebäude



Flurgrenzen



Flurstücksgrenzen

52/20

Flurstücksnummer



Bemaßung



Abriss geplant

NUTZUNGSSCHABLONE

MD1

Gebietscharakter

GRZ 0,6

Geschossigkeit als Höchstmaß

II

Oberkante als Höchstmaß

a

abweichende Bauweise

OK 11m-

Grundflächenzahl

GEMEINDE KOBROW



AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“

VORENTWURF

NOVEMBER 2025

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2.2	Flächennutzungsplan	8
3.	Plangebiet	8
3.1	Lage und Geltungsbereich	8
3.2	Bestandssituation.....	10
3.2.1	Plangebiet	10
3.2.2	Umgebung	12
4.	Planinhalt	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Vollgeschosse	15
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	15
4.2.3	Grundflächenzahl	16
4.3	Bauweise	16
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.5	Verkehrsflächen	18
4.6	Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
4.7	Technische Ver- und Entsorgung	18
5.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	18
5.1	Bestandsbeschreibung	19
5.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	20
5.3	Eingriffsbilanzierung	22
5.4	Empfehlung zur Aufnahme in den Text-Teil B	27
5.5	Waldabstand	29
5.6	Gewässerschutzstreifen	30
7.	Auswirkungen der Planung.....	30
8.	Flächenbilanz.....	33

gesonderter Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Ortsteil Stieten der Gemeinde Kobrow war in seiner Vergangenheit und ist bis heute durch Wohngebäude und den Standort eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs geprägt. Die durch den Betrieb bewirtschaftete Fläche ist im letzten Jahrzehnt deutlich gestiegen, so dass sich die Notwendigkeit betrieblicher Umstrukturierungen mit einer Konzentration der unterschiedlichen Betriebsteile auf einen Standort ergibt. Hierfür soll der Ortsteil Stieten als Mittelpunkt des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs mit einer eigenen Verwaltung, Stallanlage für Tierhaltung, Lager- und Maschinenhalle sowie als Wohnstandort für Mitarbeiter, Saisonarbeitskräfte und Ferienunterkünfte umgebaut werden. In diesem Zuge ist der Rückbau alter Stallanlagen und Hallen geplant, um die Neu- und Umbauvorhaben auf den bereits genutzten Siedlungsflächen umsetzen zu können.

Planungsziel der Gemeinde ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung des historisch gewachsenen Wohn- und Betriebsstandortes Stieten. Dies soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung eines Dorfgebietes erfolgen, um sowohl die bestehenden Nutzungen zu sichern, als auch Entwicklungspotenziale für weitere dorfgebietstypische Nutzungen zu schaffen. Der B-Plan Nr. 4 bildet die hierfür erforderliche bauplanungsrechtliche Grundlage. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, indem die Umnutzung bestehender Siedlungsflächen ermöglicht und die Neuananspruchnahme von Flächen vermieden wird. Über verbindliche Festsetzungen wird den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen.

1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Als Kartengrundlage dient der Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Mirjam Sperlich vom 23.01.2023 sowie ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Kobrow hat am 06.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ gefasst.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend dem Stand des Planverfahrens fortgeschrieben.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilstudie Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Am 1. Oktober hat der Regionale Planungsverband Westmecklenburg zudem den Abschluss der Teilstudie des Kapitel 6.5 Energie des RREP WM beschlossen. Mit der Teilstudie erfolgte insbesondere die vollständige Überplanung der vormaligen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen (WEG) unter Berücksichtigung der neuen bundesgesetzlichen Vorgaben zum Ausbau der Windenergie. Außerdem wurden Ausschlusskriterien und Vorzugsstandorte für Solarparks sowie die Trassen des bestehenden und geplanten (über-)regionalen Stromleitungsnetzes einschließlich der Vorbehaltsgrenzen für ober- und unterirdische Leitungen festgelegt. Die Festlegungen der Teilstudie des Kapitels 6.5 Energie ersetzen damit nach Rechtsfestsetzung als Landesverordnung die diesbezüglichen Ziele und Grundsätze des RREP 2011.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

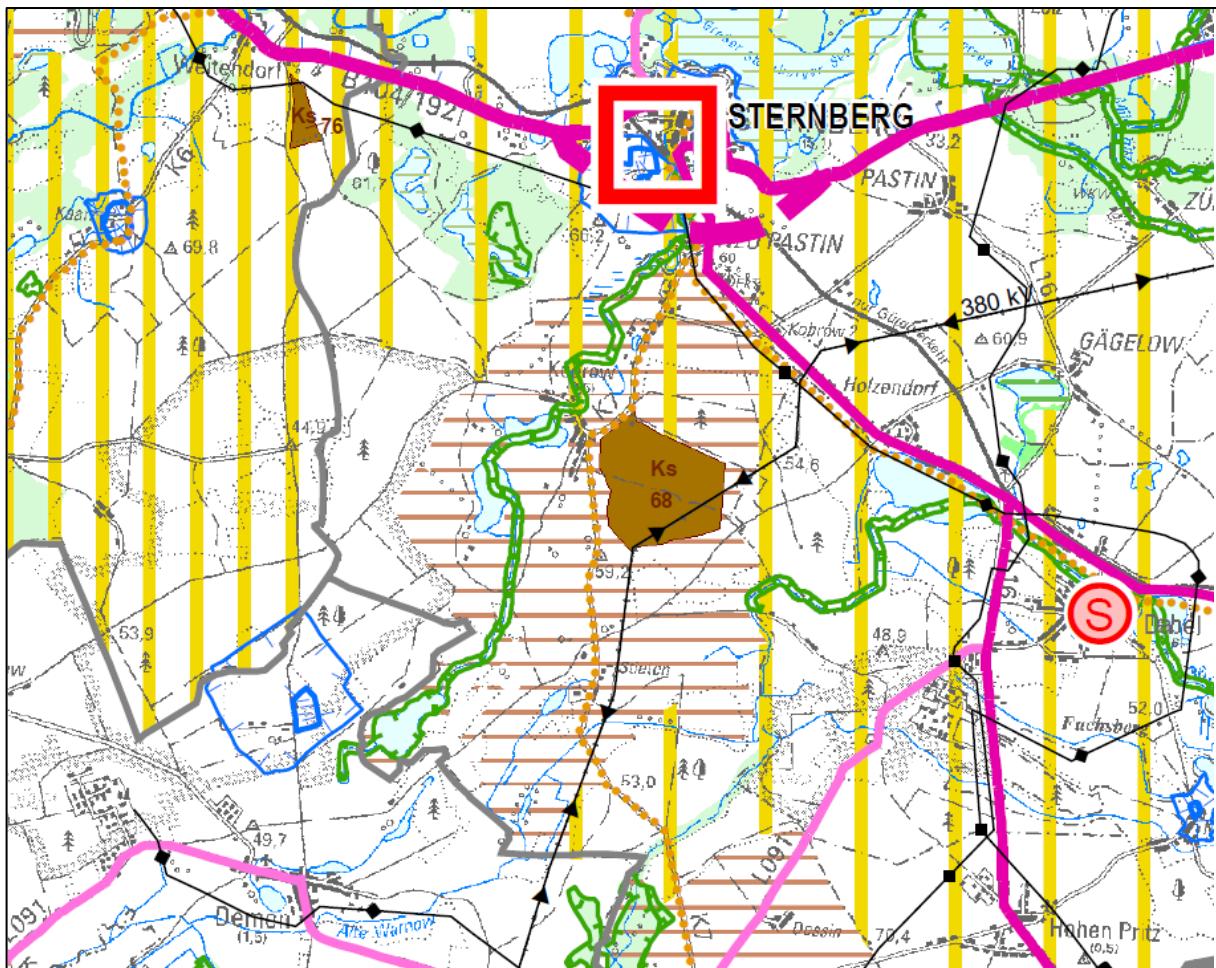


Abbildung: Ausschnitt Festlegungskarte RREP WM 2011

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Gemeinde-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Kobrow ist den **Ländlichen Gestaltungsräumen** zugeordnet (PS 3.3.2 (1) (Z)). Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume gestärkt und weiterentwickelt werden, so dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze. Darüber hinaus bedarf es aber aufgrund der besonderen Strukturschwächen dieser Räume weiterer Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich Daseinsvorsorge. Die Strukturschwäche wird auch durch das RREP WM herausgestellt (vgl. Übersichtskarte 3 – Raumstruktur i.V.m. PS 3.1.1 (5)).

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten und für die vorliegende Planung relevanten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

PS 4.1 (4) RREP WM: *Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)*

PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

Bewertung:

Die Landwirtschaft ist im ländlichen Raum der wichtigste Wirtschaftsfaktor. Dementsprechend sind die Ortsteile der Gemeinde Kobrow historisch als Wohn- und (Land-)Wirtschaftsstandorte gewachsen und sind in dieser grundlegenden Typik bis heute erhalten geblieben. Dies trifft auch auf den Ortsteil Stieten zu. Für den hier ansässigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sind die Konzentration der eigenen Verwaltung auf den Standort Stieten sowie die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebotes für Mitarbeiter, Auszubildende und Saisonarbeitskräfte von nachhaltiger Bedeutung. Diese Vorhaben sollen auf den bereits bestehenden Siedlungsflächen beidseits der Kreisstraße umgesetzt werden. Hierzu sollen alte Stallanlagen und Hallen zurückgebaut werden, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden. Darüber hinaus hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten weitreichende Anstrengungen unternommen, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. So wurden ehemals bebaute Bereiche, insbesondere im Ortsteil Stieten, entsiegelt und brachgefallene Gebäude im Außenbereich zurückgebaut. Dies lässt sich unter anderem anhand der Luftbilder ab 1991 (GAIA M-V) nachweisen. Ziel der Gemeinde ist es, durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 4 den Wohn- und Betriebsstandort Stieten zu erhalten, zu stärken und somit dauerhaft zu sichern. Die Überplanung bereits bebauter und genutzter Siedlungsflächen zugunsten des Umbaus eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs steht o. g. Programmsätzen nicht entgegen.

PS 4.2 (5) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. (Z) Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

PS 4.2 (6) RREP WM: In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn

- die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, in einem Tourismusschwerpunkttraum liegt, ein überdurchschnittliches Einpendleraufkommen aufweist oder infrastrukturell beziehungsweise lagebezogen prädestiniert ist oder
- eine bilaterale Kontingentverschiebung mit einer anderen nicht-zentralen Gemeinde desselben Nahbereiches vereinbart wurde. (Z) Diesen Gemeinden steht eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,3 Hektar (netto) / 500 Einwohner zu.

Bewertung:

Der Gemeinde Kobrow ist von raumordnerischer Seite keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dementsprechend ist der kommunale Entwicklungsrahmen hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung bei einer Einwohnerzahl von etwa 400 (Stand: Dezember 2022) auf 0,5 ha begrenzt. Nicht auf den kommunalen Entwicklungsrahmen angerechnet werden Flächen innerhalb von Ortslagen, die insbesondere der Nachverdichtung, der Lückenbebauung und der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen dienen. Die vorliegende Planung entspricht dieser Ausnahmeregelung. Das im B-Plan Nr. 4 festgesetzte Dorfgebiet, in dem neben Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, auch sonstige Gewerbebetriebe und Wohngebäude zulässig sind, erstreckt sich fast ausschließlich auf bereits bebaute bzw. genutzte Siedlungsflächen. Lediglich im Süden des Plangebietes wird

ein Teil einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche einbezogen. Zur Berücksichtigung der hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung bestehenden raumordnerischen Zielvorgaben wurde das Dorfgebiet in Teilflächen gegliedert und die Wohnnutzung auf der betreffenden Fläche (außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches) per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Landwirtschaft

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP M-V mit *PS 4.5 (2) (Z)* ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf. Ausnahmen hiervon bilden unter anderem die Ortslagen (Gebiete nach § 30 und § 34 BauGB) sowie Bauflächen, die bereits vor Inkrafttreten des LEP M-V in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren.

In der Karte des LEP M-V wie auch in der des RREP WM wird für das Gebiet der Gemeinde Kobrow zudem ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

PS 4.5 (3) LEP M-V: In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des bereits im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung erwähnten südlichen Teilbereichs auf bestehenden Siedlungsflächen und damit außerhalb von landwirtschaftlichen Acker- oder Grünlandflächen. Für den betreffenden Teilbereich gibt das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WMS_MV_BORIS) keine Wertzahlen an. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen in den angrenzenden Bereichen bewegen sich zwischen 13 und 24. Nur die moorigen Standorte weisen höhere Werte bis max. 40 auf. Moorige Standorte werden jedoch wegen ihrer schlechten Baugrundeigenschaften nicht überplant. Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass Böden mit Wertzahlen über 50 betroffen sind. Des Weiteren umfasst die betreffende Teilfläche nur etwa 0,5 ha. Das Umwandlungsverbot wird daher nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Dem Programmsatz zu den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft wird durch die vorliegende Planung unmittelbar entsprochen, da diese dem Umbau einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte dient, um diese zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Energie

Die aktuellen Festlegungen zum Thema Energie finden sich in der am 1. Oktober 2025 beschlossenen Teilstudie des Kapitels 6.5 des RREP WM. In der Festlegungskarte ist unter anderem das großräumige Leitungsnetz Strom dargestellt.

PS 6.5 (12) RREP WM: Dem in der Festlegungskarte dargestellten bestehenden und geplanten Leitungsnetz Strom mit großräumiger und regionaler Bedeutung einschließlich der zugehörigen bestehenden und geplanten Umspannwerke und Konverter wird ein Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt. (Z)

Bewertung:

Als Teil des großräumigen Leitungsnetzes verläuft eine 380 kv-Hochspannungsleitung durch das Gemeindegebiet und in etwa 140 m Entfernung östlich des Plangebietes. Da sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 weitestgehend auf bestehende Siedlungsflächen beschränkt und insbesondere im Osten nicht näher an die bestehende Hochspannungsleitung heranrückt, wird die Leitung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt oder in ihrem Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen gefährdet.

Sonstiges

In der Karte des LEP M-V werden darüber hinaus keine Festlegungen für das Gebiet der Gemeinde Kobrow getroffen. In der Karte des RREP WM finden sich zusätzlich folgende Festlegungen:

- Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Kiessand) bei Kobrow I
- Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung entlang des Rauschenden Bachs im westlichen Gemeindegebiet
- Hochspannungsleitung (380 kV) östlich des Plangebietes
- Regional bedeutsames Rad routennetz (durch Stieten verlaufende Kreisstraße K107)

Bewertung:

Das Vorranggebiet Rohstoffsicherung wie auch das Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes (> 1.000 m), so dass keine Beeinträchtigungen der jeweiligen raumordnerischen Erfordernisse zu erwarten sind.

Die durch Stieten verlaufende Kreisstraße K107 ist Bestandteil des durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg erarbeiteten Radwegekonzeptes und hier als regional bedeutsamer Radwanderweg klassifiziert. Der B-Plan Nr. 4 setzt den an das Plangebiet grenzenden Abschnitt der K107 als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Hiermit erfolgt lediglich eine Bestandsfestsetzung für den Bereich des Straßenflurstücks. Weder der Bebauungsplan noch die hierdurch begründeten Nutzungen wirken sich auf die Funktion der Kreisstraße als Radwanderweg aus. Auf die östlich des Plangebietes verlaufende Hochspannungsleitung wurde bereits im vorigen Abschnitt (Energie) eingegangen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kobrow verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kobrow liegt im Nordosten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet und besteht aus den Ortsteilen Kobrow I, Kobrow II, Wamckow, Stieten und Dessin. Umliegend grenzen die Gemeinden Weitendorf, Dabel, Hohen Pritz sowie die Stadt Sternberg (alle Amt Sternberger Seenlandschaft), Zölkow, Bülow und Demen (alle Amt Crivitz) an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 37,47 km² auf die sich 392 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2024¹). Kobrow zählt zum Nahbereich des Unterzentrums Sternberg.

Kobrow ist über die zentral durch das Gemeindegebiet verlaufende Kreisstraße K107 an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die K107 stellt eine Verbindung zwischen der im Norden verlaufenden Bundesstraße B192 und der südlich gelegenen Landesstraße L091 her. Die Gemeinde befindet sich unmittelbar südlich der Stadt Sternberg, in der Sternberger Seenlandschaft. Mit Schönenfelder See, Dannhuser See und Hofsee befinden sich auch drei Seen nennenswerter Größe im Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (B-Plan Nr. 4) befindet sich im Ortsteil Stieten, beidseits der durch den Ort führenden Kreisstraße K107. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die bestehenden Siedlungsflächen von Stieten mit dem Betriebsgelände eines

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2024

land- und forstwirtschaftlichen Betriebs (Gut Stieten) auf der Westseite und Wohn-/Verwaltungsgebäuden auf der Ostseite der Kreisstraße. Im Südwesten ist eine Waldfläche Bestandteil des Geltungsbereichs, ohne dass diese jedoch aktiv überplant wird. Folgende Flurstücke wurden ganz oder teilweise in den Geltungsbereich einbezogen:

Tabelle: Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Lage im Geltungsbereich
Stieten	1	36	ganz
Stieten	1	37	ganz
Stieten	1	38	ganz
Stieten	1	39	ganz
Stieten	1	40	ganz
Stieten	1	41	teilweise
Stieten	1	42	teilweise
Stieten	1	43	ganz
Stieten	1	44/1	ganz
Stieten	1	44/2	ganz
Stieten	1	45/1	ganz
Stieten	1	45/2	ganz
Stieten	1	46	ganz
Stieten	1	47	ganz
Stieten	1	48	teilweise
Stieten	2	296	teilweise
Stieten	2	332/1	ganz
Stieten	2	332/2	teilweise
Stieten	2	336/1	teilweise
Stieten	2	337	teilweise
Stieten	2	338	teilweise
Stieten	2	365/1	teilweise
Stieten	2	366/1	teilweise
Stieten	2	367/1	teilweise

Die Geltungsbereichsgrenze folgt im Wesentlichen bestehenden Flurstücksgrenzen. In folgenden Bereichen wurde die Geltungsbereichsgrenze abweichend von den Flurstücksgrenzen anhand von Nutzungsgrenzen festgelegt:

- im Norden abschnittsweise entlang des bestehenden Wirtschaftsweges
- im Osten an der bestehenden Grundstückseinfriedung (Zaun als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Weideflächen)
- im Süden abschnittsweise entsprechend der baulichen Begrenzung des Silagelagers inkl. Umfahrung

Das Straßenflurstück (Kreisstraße) wurde in dem an das Baugebiet grenzenden Abschnitt in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet umfasst somit ca. 7,7 ha. Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Plangebiet

Nutzung

Stieten ist historisch als landwirtschaftlicher Produktions- und Wohnstandort gewachsen. Ab 1952 entstanden die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG), die bis in die Wendezzeit auch in Stieten Bestand hatten. Seit 1994 betreibt die Gut Stieten GmbH & Co. KG den Standort in Stieten (westlich der Kreisstraße), der von extensiver Mutterkuhhaltung mit Futterproduktion und der Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen geprägt ist. Auf der Ostseite der heutigen Kreisstraße entstanden die ursprünglichen Landarbeiterhäuser wurde ein ehemaliges Wohngebäude zum Verwaltungsgebäude für den Betrieb umgenutzt. Hinter dem Haus bestehen Kfz-Stellplätze für die Mitarbeiter des Betriebs. Traufseitig an der Straße steht ein Mehrfamilienhaus mit Carport und rückwärtigen Hausgärten. Beide Gebäude wurden ursprünglich als zwei von mehreren Landarbeiter- bzw. Kleinsiedlungshäusern errichtet und weisen die hierfür typische eingeschossige Ziegelbauweise (aus rotem Backstein) mit Satteldach auf.



Abbildung: Stieten um 1953

Eine Übersicht zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes soll nachfolgende Abbildung in Verbindung mit der Tabelle zu den Nutzungszwecken geben.



Abbildung und Tabelle: Wesentliche bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet (Kartengrundlage: Luftbild 2022)

Nummer	Nutzung
1	Stall (Abbruch geplant)
2	Stall (Abbruch geplant)
3	Güllebehälter (4 Stück – Abbruch geplant)
4	Werkstatt (Abbruch geplant)
5	Lagerhalle und Garage (Abbruch geplant)
6	Stall (Umbau geplant)
7	Silagelager
8	Silagelager (Abbruch geplant)
9	Silos (Abbruch geplant)
10	Wohngebäude mit Carport
11	Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen

Neben den bebauten Bereichen (inkl. der durch das Plangebiet führenden Straßentrasse (Kreisstraße K107) und den Siedlungsfreiflächen befinden sich weitere Grünflächen-/strukturen im Plangebiet. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird durch Wald eingenommen. Auf Höhe der gegenwärtig noch bestehenden Werkstatt wird der Waldcharakter durch eine parkartige Grünfläche unterbrochen. In diesem Bereich waren Gutshaus und Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gutsanlage (18. bis frühes 20. Jahrhundert) angesiedelt. Nördlich hiervon setzt sich der Waldgürtel entlang des Hofsees fort. Die Waldgrenzen wurden durch die zuständige Forstbehörde aktuell festgestellt. Nördlich der beiden parallelstehenden Ställe fällt das Gelände im Plangebiet deutlich ab. Hier finden sich eine Gehölzstruktur (Gebüsch) und Röhrichtbestände (beides nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope). Zwischen südlichem Stall (Nr. 6) und Silagelager (Nr. 7) befindet sich eine Dauergrünlandfläche, die im Feldblockkataster unter der ID DEMVLI096BA10043 verzeichnet ist. Über diese erfolgt der Zugang der Rinder zu den südlichen Weideflächen.

Gewässerschutzstreifen

Ausgehend vom westlich des Plangebietes befindlichen Hofsee ragt der 50m-Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V in das Plangebiet hinein.



Abbildung: Gewässerschutzstreifen (© LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

3.2.2 Umgebung

Nutzung

Die Nutzungen der angrenzenden Bereiche sowie des daran anschließenden näheren Umfelds stellen sich wie folgt dar:

Norden:

- angrenzend im Niederungsbereich des Hofsees Röhrichtbestände, dahinter kleines Waldstück
- angrenzend beidseits der Kreisstraße K107 landwirtschaftliches Dauergrünland (Weideflächen)

Osten:

- angrenzend landwirtschaftliches Dauergrünland (Weideflächen)
- in ca. 140 m Entfernung 380 kV-Hochspannungsleitung, dahinter Ackerflächen

Süden:

- angrenzend landwirtschaftliches Dauergrünland (Weideflächen)

Westen:

- Uferbereich des Hofsees mit Gehölzgürtel und Röhrichtbeständen

4. Planinhalt

Stieten soll in seiner Funktion als Wohn- und Betriebsstandort dauerhaft gesichert werden. Dazu soll der bestehende Siedlungsbereich so umgebaut werden, dass insbesondere dem ansässigen land- und forstwirtschaftlichem Betrieb eine Konzentration der unterschiedlichen Betriebsteile auf den Standort Stieten mit bedarfsgerechter Erweiterung des Wohnraumangebotes ermöglicht wird. Der B-Plan Nr. 4 schafft die für die angestrebte dorfgebietstypische Bau- und Nutzungsstruktur die erforderliche bauplanungsrechtliche Grundlage. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der B-Plan Nr. 4 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Gemäß ihrer in § 5 Abs. 1 BauNVO definierten Zweckbestimmung dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden mit der Festsetzung eines Dorfgebietes die Baugebietsvorschriften des § 5 einschließlich der §§ 12 bis 14 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes soweit nicht auf Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes wird ein vergleichsweise weiter bauplanungsrechtlicher Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen gesetzt, der aber den vielfältigen Ausprägungsformen dörflicher Nutzungsstrukturen entspricht und, angepasst auf die spezifischen örtlichen bzw. gemeindlichen Gegebenheiten, die Grundlage zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption bildet.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird das Dorfgebiet in drei Teilgebiete (MD 1, MD 2 und MD 3) gegliedert. Folgende im Nutzungskatalog des § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind in allen Teilgebieten zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Vom Begriff Wirtschaftsstellen werden land- und forstwirtschaftliche Betriebe unabhängig von ihrer konkreten Produktionsart und -form erfasst. Neben den Betriebsgebäuden wie Stall, Lager, Werkstatt oder Maschinenhalle gehören auch Wohnungen für Betriebsleiter und -personal hierzu. Der Gartenbau ist zwar ein Teilbereich der Landwirtschaft, wird aber im Nutzungskatalog separat aufgeführt, weil er sich in Betriebsweise und städtebaulicher Wirkung unterscheiden kann. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind ebenfalls zulässig, soweit sie nicht als Teil bzw. Nebenanlage des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs gelten. Unter dem Begriff Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen zusammengefasst. Art und Umfang der im Dorfgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden aber durch den Gebietscharakter oder im Einzelfall durch das Rücksichtnahmegericht des § 15 BauNVO eingeschränkt. Selbiges gilt für Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. So sind bspw. großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen z. B. Handwerksbetriebe, selbstständige Lagerhäuser und -plätze, Reithallen oder auch Ferienwohnungen. Die Gewerbebetriebe sind jedoch im Dorfgebiet (analog zum Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) nur zulässig, wenn sie als „nicht wesentlich störend“ eingestuft werden können, um insbesondere Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

In allen Teilgebieten ausgeschlossen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (siehe Text-Teil B):

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Tankstellen sind nach § 5 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässig. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO werden diese jedoch ausgeschlossen, da diese in ihrer typischen baulichen Erscheinungsform im Widerspruch zum angestrebten dörflichen Erscheinungsbild stehen. Darüber hinaus besteht hierfür im dünn besiedelten Raum an einer vergleichsweise wenig frequentierten Kreisstraße kein Bedarf. Tankstellen im Sinne der BauNVO sind öffentlich nutzbare Anlagen, die der Versorgung mit Kraftstoffen dienen und für jedermann zugänglich sind. Eigenverbrauchertankstellen, die Bestandteil eines im Dorfgebiet zulässigen Betriebs sind, werden vom Ausschluss nicht erfasst. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können nach § 5 BauNVO im Dorfgebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Auch diese werden in dem hier festgesetzten Dorfgebiet (nach § 1 Abs. 6 BauNVO) ausgeschlossen. Auch wenn § 5 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bereits hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und Umfangs beschränkt (Verweis auf § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – Vergnügungsstätten in Kerngebieten) sind diese aufgrund ihres stark kommerziellen, städtisch geprägten Charakters hier nicht mit dem Zweck des Dorfgebietes vereinbar und tragen nicht zur funktionellen Stärkung des Ortsteils Stieten als Wohn- und Landwirtschaftsstandort bei.

Im Zusammenhang mit der Gliederung des Dorfgebietes wird die Zulässigkeit von Arten baulicher Nutzungen für das Teilgebiet MD 2 weiter spezifiziert. MD 2 stellt eine Bauentwicklungsfläche außerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche dar. Wohngebäude von Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie sonstige Wohngebäude, die weder den beiden vorgenannten Nutzungen, noch den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zugeordnet sind, werden hier ausgeschlossen (siehe Text-Teil B). Hiermit soll die Neuinanspruchnahme von Flächen zu Zwecken der Wohnnutzung vermieden und die Schaffung von Wohnbauflächen auf die bestehenden Siedlungsflächen gelenkt werden. Somit wird auch raumordnerischen Belangen zur Wohnbauflächenentwicklung Rechnung getragen (siehe Kapitel 2.2.1). Die Wohnnutzung in Stieten bestehende Wohnnutzung soll gesichert und bedarfsgerecht erweitert werden. Dies schließt den Um-/Ausbau der alten Landarbeiterhäuser mit einem begrenztem, zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechendem Raumangebot genauso mit ein, wie auch den Neubau von Wohngebäuden, um insbesondere Unterkünfte für die örtlich tätige Bevölkerung zu schaffen.

Weiterhin zulässig sind:

- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
- Gebäude und Räume für frei Berufe (§ 13 BauNVO)
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Hinsichtlich der Begriffsdefinition wird diesbezüglich auf die entsprechenden Regelungen der BauNVO abgestellt. Stellplätze und Garagen zählen im Sinne der BauNVO nicht zu den Nebenanlagen und werden daher separat betrachtet. Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen u. a. auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikation, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wird im Bebauungsplan eine einschränkende Festsetzungen getroffen. Diese ist bei der räumlichen Anordnung von Nebenanlagen zu beachten (siehe Kapitel 4.4).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung kann das städtebauliche Erscheinungsbild von Vorhaben im Plangebiet gesteuert werden. § 16 Abs. 2 BauNVO enthält hierzu entsprechende Maßbestimmungsfaktoren, über die dreidimensional wirksame Mindest- und Höchstwerte festgesetzt werden können. Unter Zugrundelegung der vorgenommenen Gliederung des Dorfgebietes in die Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 werden die im Folgenden näher erläuterten Maßbestimmungsfaktoren teilgebietsspezifisch festgesetzt, so dass der heterogenen Bestandssituation Rechnung getragen wird. Westlich der Kreisstraße sollen die bestehenden Siedlungsflächen im Rahmen der Dorfgebietstypik möglichst umfänglich und effizient nutzbar bleiben. Die Maßbestimmungsfaktoren für MD 1 und MD 2 orientieren sich deshalb insbesondere an den Anforderungen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, um dessen Bestand zu sichern, aber auch geplante/erforderliche Entwicklungen abzudecken. Das Teilgebiet MD 3 östlich der Kreisstraße zeigt sich deutlich weniger verdichtet und in seiner Historie stärker durch Wohnnutzung geprägt. Hieran wird bei Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung angeknüpft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Grundflächenzahl), in Verbindung mit Höchstmaßen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen.

4.2.1 Vollgeschosse

In den Teilgebiete MD 1 und MD 2 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Dies ermöglicht eine effizientere Ausnutzung der Grundstücksflächen in dem baulich vorverdichteten Bereich westlich der Kreisstraße und wirkt auf eine Minderung von Grundflächenversiegelungen hin. Andererseits dient die Begrenzung der Geschossigkeit dem Erhalt des Gebietscharakters.

Im Teilgebiet MD 3 wird unter Berücksichtigung der Bestandsbauten nur ein Vollgeschoss zugelassen, so dass im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur zulässigen Grundfläche eine geringere bauliche Verdichtung gegenüber dem westlichen Bereich des Plangebietes erreicht wird.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig, soweit die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dies ermöglichen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck werden die höchstzulässige Baukörperhöhe sowie die zur Höhenbestimmung erforderlichen unteren Bezugspunkte teilgebietsspezifisch entsprechend nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Teilgebiet	Maximal zulässige Höhe	Höhenbezugspunkt im DHHN 2016
MD 1	11 m	45 m über NHN
MD 2	11 m	45 m über NHN
MD 3	10 m	48 m über NHN

Die maximalen Baukörperhöhen orientieren sich am baulichen Bestand, berücksichtigen die geplanten Entwicklungsvorhaben und belassen moderaten Spielraum für Aus-/Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Orts- und Landschaftsbild bleiben gewahrt und werden vor einer Überprägung geschützt.

Mit Festlegung der unteren Bezugspunkte wird der Geländeverlauf im Plangebiet mit dem etwas höher gelegenem Bereich östlich der Kreisstraße und den tiefer liegenden westlichen Bereichen grundlegend berücksichtigt. Die Höhenangaben beziehen sich auf NHN (Normalhöhen-Null) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Als einheitlicher oberer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Als Oberkante gilt das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches oder Attika als wandartige, über die Oberkante der Dachhaut hinausragende Erhöhung). Solar-/Photovoltaikanlagen und untergeordnete technisch bedingte Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Antennenanlagen werden hiervon nicht erfasst und dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Die Bezugspunkte sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt.

4.2.3 Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden bzw. Hauptanlagen unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen sowie ggf. auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

§ 17 BauNVO benennt Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Orientierungswerte stellen auf Obergrenzen ab, die i. d. R. gewährleistet bleiben sollen. Für die Teilgebiete MD 1 und MD 2 wird die Grundflächenzahl entsprechend dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert auf 0,6 festgesetzt. Für MD 3 wird mit 0,3 eine deutlich geringere GRZ bestimmt. Die jeweiligen Werte gelten unmittelbar für Hauptanlagen und dürfen durch diese nicht überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche aber durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Hieraus ergeben sich für MD 1 und MD 2 Überschreitungsmöglichkeiten bis auf eine GRZ von maximal 0,8 und für MD 3 auf höchstens 0,45.

Der westliche Bereich des Plangebietes weist bereits einen relativ hohen Überbauungsgrad auf. Mit der festgesetzten GRZ ist sichergestellt, dass dieser Bereich auch weiterhin das Gros der baulichen Anlagen im Dorfgebiet aufnehmen kann. Gleichzeitig stellt die GRZ sicher, dass ausreichend Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. So wird auf einen gerechten Ausgleich von Nutzungsinteressen der Fläche und der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung abgezielt. Hierin spiegelt sich unter anderem auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wider.

4.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise festgesetzt werden. Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Um die lockere

Bebauungsstruktur zu erhalten, wird für das Teilgebiet MD 3 die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge von Gebäude ist hierbei auf 50 m begrenzt. Aufgrund der in der offenen Bauweise geltenden Längenbegrenzung wird für die Teilgebiete MD 1 und MD 2 eine abweichende Regelung erforderlich, um die Unterbringung von nutzungsbedingt über die 50 m Länge hinausgehenden Anlagen (z. B. Stall und Werkstatt-/Maschinenhalle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs) zu sichern. Zu diesem Zweck wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt, nach der hier Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. Spezifische Festsetzungen zu den Grenzabständen sind nicht erforderlich. Soweit der Bebauungsplan keine Festlegung zu den Abständen trifft, gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teilbereich eines Grundstücks, auf dem Hauptgebäude/-anlagen errichtet werden dürfen. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 ist sie durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

In dem westlich der Kreisstraße liegenden Bereich des Plangebietes (MD 1 und MD 2) wird so ein umlaufendes Baufeld definiert, das im Wesentlichen die bereits überbauten Bereiche des Teilgebietes MD 1 sowie die Entwicklungsfläche (MD 2) einschließt. Der Verlauf der westlichen (seeseitigen) Baugrenze wird maßgeblich durch den gesetzlichen Waldabstand bestimmt, der sich von der Kante der angrenzenden Waldflächen bemisst. Gemäß § 20 LWaldG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zu Waldflächen im Sinne des § 20 LWaldG einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes sind nach § 3 Abs. 1 S. 1 WAbstVO M-V (Waldabstandsverordnung) für Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht genehmigungsfähig. Die im Dorfgebiet zulässigen Hauptanlagen können i. d. R. im Waldabstand nicht zugelassen werden. Daher wird die Baugrenze entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Waldabstandslinie festgelegt. Ausnahmen hiervon bilden die Bereiche, in denen Bestandsgebäude (Ställe und Werkstatt) in den Waldabstandsbereich ragen. Hier weicht die Baugrenze von der Waldabstandslinie ab und folgt stattdessen den jeweiligen innerhalb des Waldabstandes liegenden Gebäudekanten. Die Grün-/Gehölzflächen im nördlichen und nordöstlichen Randbereich verbleiben außerhalb des Baufeldes.

Im Teilgebiet MD 3 werden die Baugrenzen baukörperbezogen festgesetzt. Das Baufeld an der Kreisstraße greift dabei die straßenseitige Lage des dortigen Bestandsgebäudes und der ehemals in gleicher Linie angeordneten (und mittlerweile abgerissenen) Landarbeiterhäuser auf. Das zweite Baufenster umfasst ein weiteres ehemaliges Wohnhaus und jetziges Verwaltungsgebäude. Die Festsetzung der Baugrenzen zielt in erster Linie auf einen Bestandserhalt ab, ohne hier signifikante bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Aufbauend auf den vorhandenen Gebäudestandorten wird aber die Möglichkeit für moderate Erweiterungen eröffnet. So können bspw. die kleinen Wohn- und Nutzflächen der alten Siedlungshäuser an zeitgemäße Anforderungen und Bedürfnisse angepasst und entsprechende Ausbauten vorgenommen werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die Bereiche außerhalb der Baufelder/Bafenster der sogenannten nicht überbaubaren Grundstückfläche zugeordnet. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können hier jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan hierzu nicht anderweitige Festlegungen getroffen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO. Zur Berücksichtigung der forstrechtlichen Waldabstandsregelungen wird die Zulässigkeit der in § 23 Abs. 5 BauNVO benannten baulichen Anlagen in den vom Waldabstand betroffenen Teilgebieten MD 1 und MD 2 mittels textlicher Festsetzung eingeschränkt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können,

werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich mit dem gesetzlichen Waldabstandsbereich überlagern, ausgeschlossen. Über die Zulassung von Ausnahmen für weitere Nebenanlagen entscheidet die Forstbehörde. Eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes wird im Bebauungsplan für bestimmte Anlagen beantragt (siehe Kapitel 5.5).

4.5 Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Das Dorfgebiet wird über die bestehende Kreisstraße K107 verkehrlich erschlossen. Der an das Plangebiet grenzende Abschnitt des betreffenden Straßenflurstücks 296 wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 3 grenzen zu beiden Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche an und sind durch bestehende Zufahrten an diese angebunden. In verkehrlicher Hinsicht besteht daher kein unmittelbarer weiterer Regelungsbedarf.

4.6 Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen. Auf dieser Rechtsgrundlage werden die im Geltungsbereich bestehenden Grünflächen zwischen Hofsee und Dorfgebiet sowie im nördlichen Randbereich des Plangebietes entsprechend der Bestandssituation als private Grünflächen festgesetzt. Während sich die Grünflächen im Nordwesten als schmaler Saumstreifen vor den Waldflächen um das Dorfgebiet ziehen, wird im Westen eine größere Grünfläche (P 1) zwischen See und Dorfgebiet gebildet. Hierdurch findet unter anderem die Lage der Fläche innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V Berücksichtigung. Die Nutzungen des Dorfgebietes sind hier ausgeschlossen. Die private Grünfläche P 1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten (Ausstattungselemente der Grünflächen sind zulässig).

Zulässig sind außerdem, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozente) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozente).

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch Medien der technischen Ver- und Entsorgung erschlossen. *Details zur Trinkwasser- und Elektroenergieversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung werden im weiteren Planverfahren unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt.*

5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeföhrten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.1 Bestandsbeschreibung

Gegenwärtig besteht der Ort aus nur aus einem Wohnhaus und einem Bürogebäude sowie einem Komplex von Landwirtschaftsbauten. Das mindestens 770 Jahre alte Stieten war aber zeitweise wesentlich größer.

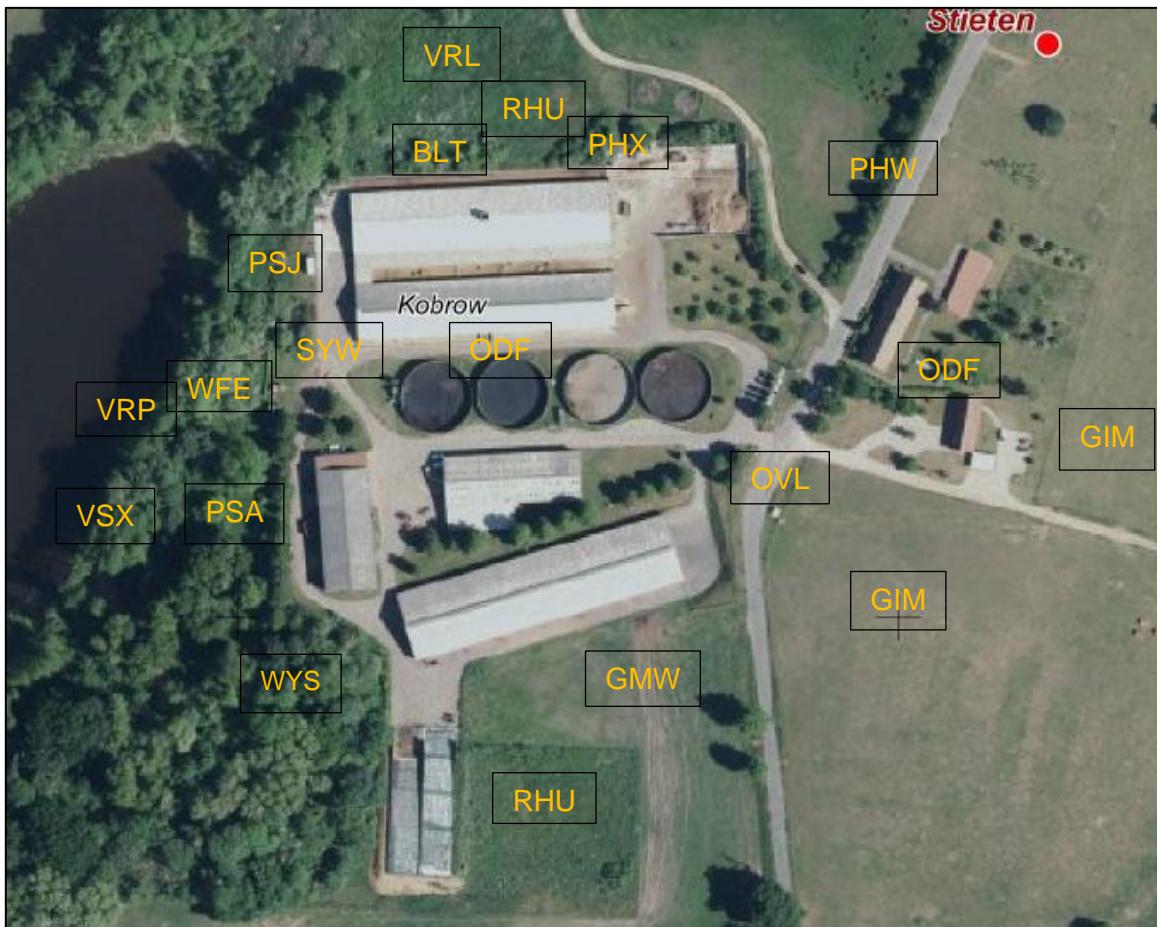


Abbildung: Biotoptypen des Plangebietes und der Umgebung (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 22.09.2025)

Im Geltungsbereich:

- BLT Gebüsch trockenwarmer Standorte
- GMW Frischweide
- ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet (Wohnbebauung, Verwaltung, Tierproduktionsanlage)
- OVL Straße
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
- PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- RHU Ruderale Staudenflur
- SYW Wasserspeicher (Regenrückhaltebecken)
- VRL Schilf-Landröhricht
- WYS sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
- WFE Eschen-Mischwald

Angrenzend:

- Norden: Röhricht, Wald, Weg, Grünland (GIM), Straße mit Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)
- Osten: Straße, Grünland, Acker
- Süden: Wald, Grünland, Ruderale Staudenflur (RHU)

- Westen: See, Schilfröhricht (VRP), Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX - Naturnahe Bruchwälder in den Flussauen; im Bauantrag WAS - Weichholzauenwald im nicht mehr überfluteten Bereich der Flussaue)

5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

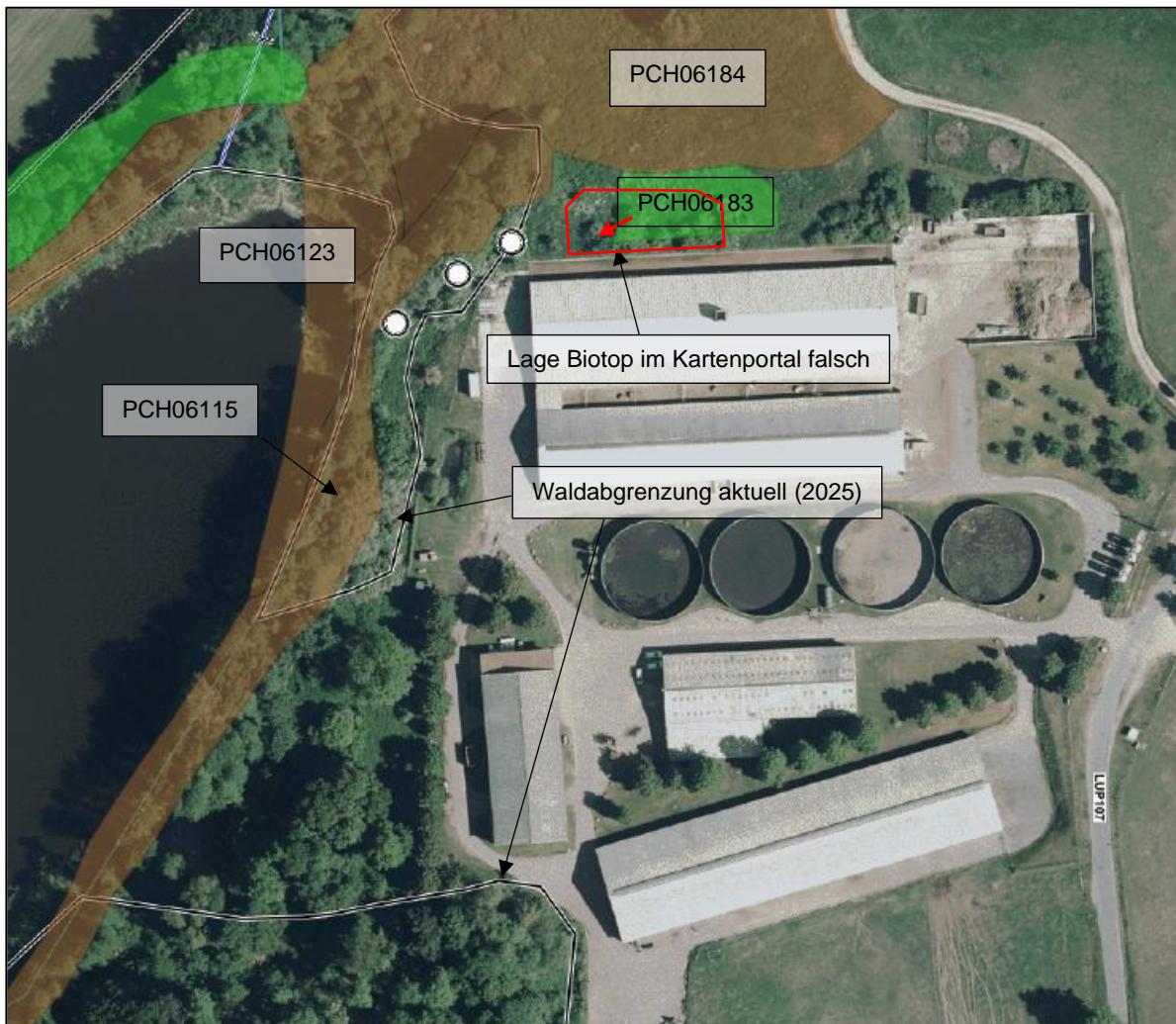


Abbildung: Wald und §20-Biotope – Abgleich zu Flächenüberschneidungen (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V)

Der Abgleich der Darstellungen des §20-Biotops PCH06183 im Kartenportal und der Geländebegehung ergab eine falsche kartographische Darstellung gegenüber der tatsächlichen Lage des Biotops (Lageverschiebung nach Osten notwendig). Teile des Bebauungsplangebietes sind Gegenstand eines derzeit laufenden, separaten Baugenehmigungsverfahrens. Der entsprechende Bauantrag berücksichtigt die neu anzulegenden Versickerungsbecken zwar im Lageplan, aber nicht in der Eingriffsbilanzierung².

Das Biotop wird für den B-Plan nachrichtlich (lagefalsch) übernommen, die Darstellung der Fläche für das Versickerungsbecken im Bauantrag berücksichtigt aber die richtige Lage. Trotzdem sollte beim Bau des Versickerungsbeckens dieses zusätzlich Richtung Osten verschoben werden um das Biotop nicht zu beeinträchtigen.

² Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Umbau des Standortes Stieten der Gut Stieten GmbH &Co. KG vom 06.10.2024, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Leezen

Natura 2000-Gebiete

- keine im 3 km-Umkreis

Aufgrund der Entfernungen ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Nationale Schutzobjekte

- keine im 1 km-Umkreis

Aufgrund der Entfernungen ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich zwei gesetzlich geschützte Biotope:

- PCH06183 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze (fehlerhafte Lagedarstellung in den Umweltkarten gegenüber Luftbild)
Achtung: Um Eingriffe in das Biotop zu vermeiden, ist das Versickerungsbecken entgegen der Darstellung im Bauantrag nach Osten zu verschieben!
- PCH06184 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Aufgrund der Lage an der vorhandenen in intensiver Nutzung befindlichen Anlage wird für den geplanten Umbau des Standortes keine zusätzliche Beeinträchtigung eingestellt.

Im 50m Wirkkreis:

- PCH06115, Biotopname: See; Gehölz; Erle; Weide; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- PCH06123, Biotopname: See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Im 200m-Wirkkreis:

- PCH06108 Biotopname: Feldgehölz; Erle; Birke; sonstiger Laubbaum, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- PCH06109 Biotopname: Hecke; Gehölz; Eiche; Buche; sonstiger Laubbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- PCH06114 Biotopname: See; Gehölz; Erle; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- PCH06120 Biotopname: See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- PCH06186 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Kleinröhricht; Typha-Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

Hinweis: Der Bauantrag berücksichtigt die Beeinträchtigung der Biotope. Für die geringfügig größere Fläche (nur für Nebenanlagen) von 604 m² im Bebauungsplanverfahren ist keine zusätzliche Beeinträchtigung einzustellen.

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Am Geltungsbereich / im 50m-Wirkradius befinden sich:

- Lückige Allee an der K107 (Alt -Linde im Süden, Jungbäume in Siedlungshecke im Norden)

5.3 Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der Forderung des Landkreises nach einem Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Standortes Stieten der Gut Stieten GmbH & Co. KG wird für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens betrachtete Fläche der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bauvorhaben³ gekennzeichnet und nicht betrachtet.

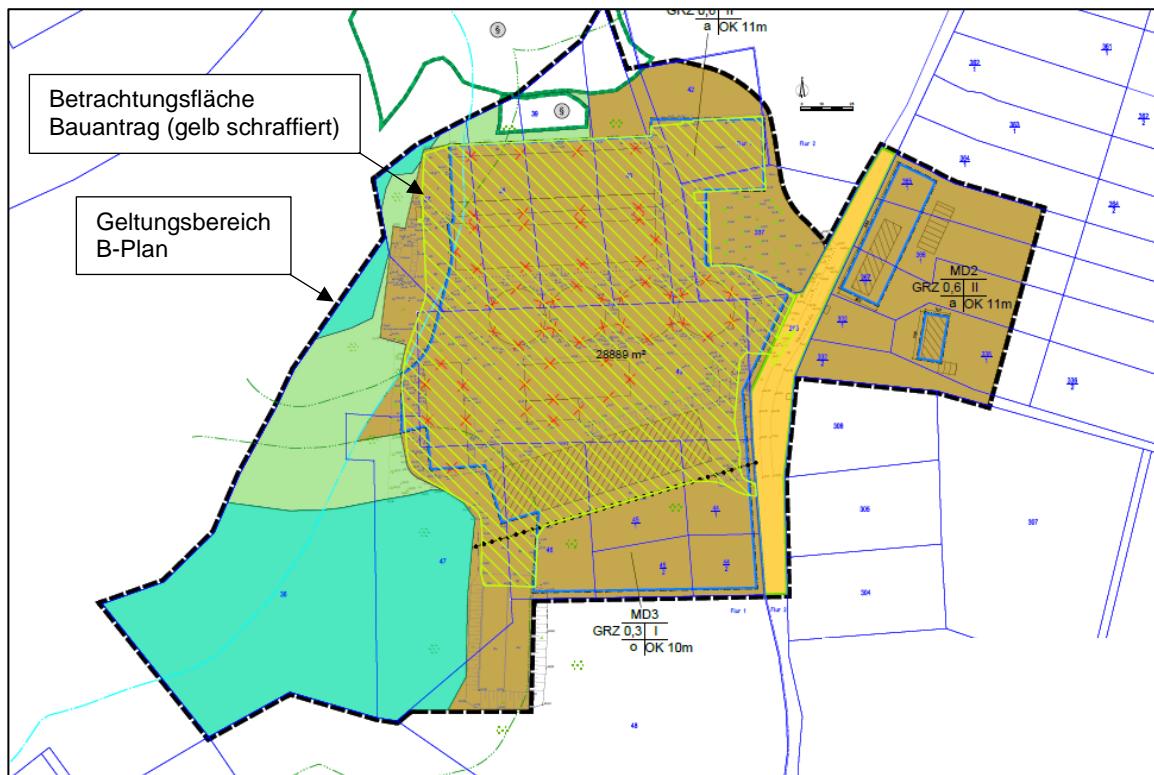


Abbildung: Bauantrag und B-Plan – Abgleich zur Flächenzuordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 werden nur die außerhalb der Betrachtungsfläche des Bauantragsverfahrens liegenden Flächen bewertet. Von der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B-Planes mit 77.083 m² sind 28.814 m² der Betrachtungsfläche des Bauantrages⁴ zuzuordnen.

Somit erfolgt die Bilanzierung für die verbleibenden 48.269 m².

Bilanzierung nach HzE

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, erarbeitet worden. Die nachfolgende Tabellennummerierung bezieht sich auf die Abschnitte der HzE.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

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

³ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Umbau des Standortes Stieten der Gut Stieten GmbH & Co. KG vom 06.10.2024, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Leezen

⁴ Lageplan Abbruch LP4-1.4 Umbau des Standortes Stieten der Gut Stieten GmbH & Co. KG vom 06.03.2025, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Leezen

Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Biotopwert und Fläche

Biotoptyp	Name	WS	BW	m²	m² Bestand	Bemerkung
	Bauantragsfläche				28.814,00	
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	3	6		721,00	Bestandsdurchlauf
VRL	Schilf-Landröhricht	2	3		1.023,00	Bestandsdurchlauf
GMW	Frischweide	3	6	5.074,00		
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet MD1	0	1		1.651,00	Bestandsdurchlauf
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet MD2	0	1		8.681,00	Bestandsdurchlauf
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet MD3	0	1		2.187,00	Bestandsdurchlauf
OVL	Straße	0	1		3.106,00	Bestandsdurchlauf
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5	854,00		neu ODF
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	2	3		5.127,00	Bestandsdurchlauf
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	2	3	604,00		neu ODF
PSJ	Grünanlage ohne Altbäumen	1	1,5		449,00	Bestandsdurchlauf
PSJ	Grünanlage ohne Altbäumen	1	1,5	702,00		neu ODF
RHU	Ruderalfur	2	3		582,00	Bestandsdurchlauf
RHU	Ruderalfur MD1	2	3	1.189,00		neu ODF
RHU	Ruderalfur MD3	2	3	778,00		neu ODF
SYW	Regerückhaltebecken	2	3	231,00		neu ODF
WYS	sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	3		14.539,00	Bestandsdurchlauf
WFE	Eschen- Mischwald	3	6		771,00	Bestandsdurchlauf
				9.432,00	67.651,00	77.083,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 2

Lage des Eingriffsverhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	1,25

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

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Lage	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
GMW	Frischweide	5.074,00	6	0,75	22.833,00
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	854,00	1,5	0,75	960,75
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	604,00	3	0,75	1.359,00
PSJ	Grünanlage ohne Altbäumen	702,00	1,5	0,00	0,00
RHU	Ruderalfur	1.189,00	3	0,75	2.675,25
RHU	Ruderalfur MD3	778,00	3	0,75	1.750,50
SYW	Regerückhaltebecken	231,00	3	0,75	519,75
	Summe	9.432,00			29.578,50

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Bäume werden nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Aufgrund der Lage des Gebüschtbiotopes an der vorhandenen in intensiver Nutzung befindlichen Anlage wird für den geplanten Umbau des Standortes keine zusätzliche Beeinträchtigung eingestellt.

Der Bauantrag berücksichtigt die Beeinträchtigung der Ufergehölz und Röhrichtbiotope. Für die geringfügig größere Fläche (nur für Nebenanlagen) von 604 m² im B-Planverfahren ist keine zusätzliche Beeinträchtigung einzustellen.

Tabelle 4

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
entfällt				

entfällt

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es wird mit einer Versiegelung nach GRZ 0,3 (mit Überschreitung 0,45 – MD3) bzw. GRZ 0,6 (mit Überschreitung 0,8 – MD1/2), abzüglich jeweils der vorhandenen Versiegelung, gerechnet.

Tabelle 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Teilgebiet	Fläche	GRZ 0,8	GRZ 0,45	Bestands-versiegelung	zusätzliche Versiegelung
MD1	3.263,00	2.610,40		0,00	2.610,40
MD2	8.681,00	6.944,80		1.890,00	5.054,80
MD3	8.200,00		3.690,00	2.187,00	1.503,00
					13.245,20

Teilgebiet	Lage	GRZ 0,6 überbaute Fläche in m ² (hier GR)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
MD1	Versiegelung GRZ 0,8	2.610,40	0,5	1.305,2
MD2	Bestandsversiegelung	971,00	0	0,0
MD2	Bestand Teilversiegelung	919,00	0,3	275,7
MD2	Versiegelung GRZ 0,8	5.054,80	0,5	2.527,4
MD3	Bestandversiegelung	2.187,00	0	0,0
MD3	Versiegelung GRZ 0,45	1.503,00	0,5	751,5
				4.859,8

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6 multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
29.578,50	0,00	4.859,80	34.438,30

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7: kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensations-mindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
entfällt		

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8: Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
34.438,30	0,00	34.438,30

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Tabelle 9 Kompensationsmaßnahmen

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11 Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
34.438,30		-34.438,30

Damit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.

Es wird auf ein betriebsinternes Ökokonto abgestellt.

5.4 Empfehlung zur Aufnahme in den Text-Teil B

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Die private Grünfläche P 1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu gestalten. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 50 % betragen.

Zulässig sind außerdem Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozente) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozente).

- Die private Grünfläche P 2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Die private Grünfläche P3 ist als Brachfläche zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist zulässig.

Hinweise zur Kompensation im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes angerechnet:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem betriebsinternen Ökokonto xxxx in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ insgesamt 34.439 KFÄ zugeordnet.

5.5 Waldabstand

Ausgehend vom westlich im Plangebiet befindlichen Wald ragt der 30m-Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V in das geplante Dorfgebiet hinein.

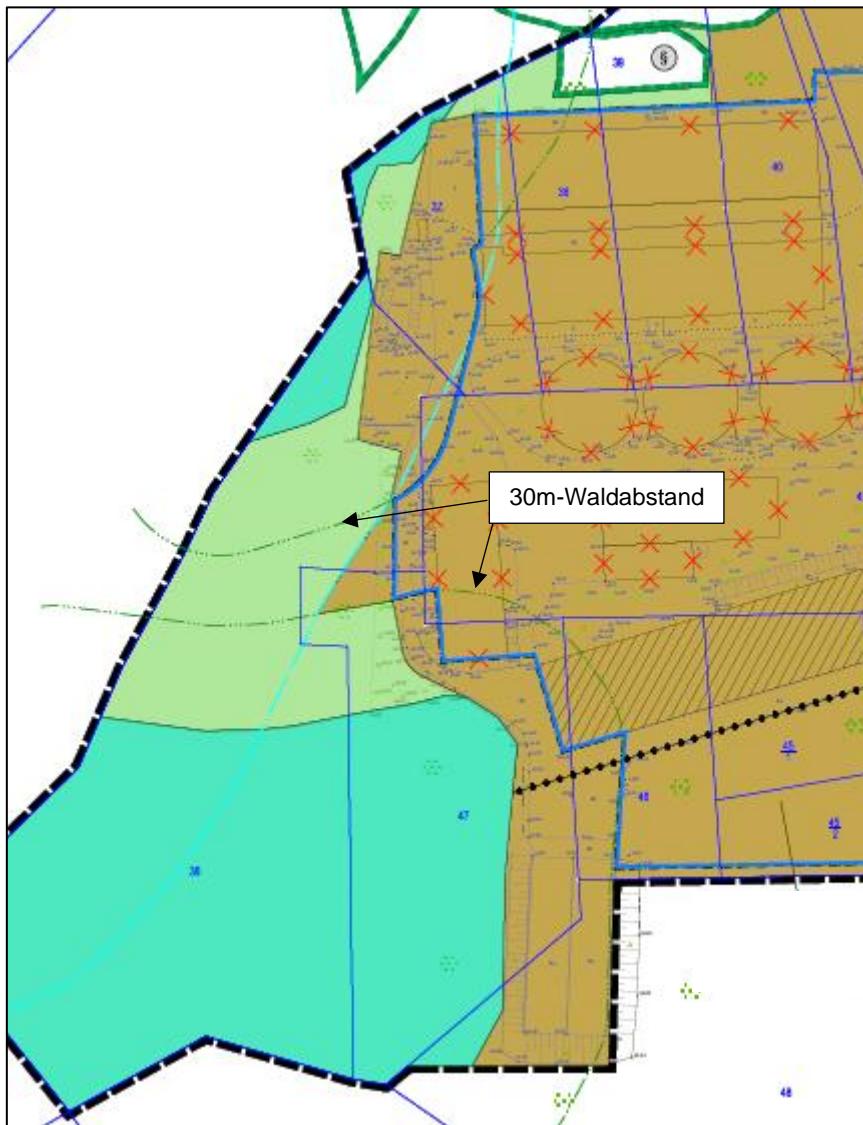


Abbildung: Auszug Planzeichnung mit Waldabstand (Stand: Vorentwurf)

Der Waldabstand wird mit der Festlegung der Baugrenze entlang der 30m-Linie (Ausnahme Hochbauten im Bestand) berücksichtigt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Stall / Maschinenhalle mit auch ständigem Aufenthalt von Menschen im 30m-Waldabstand wird hier, auch bei Abriss der Ställe / Neubau von Technikhallen / Werkstatt / Lager vom Bestandsschutz ausgegangen.

Hiermit wird die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes für die nachfolgenden Anlagen beantragt:

Im Dorfgebiet

- Technik-/Werkstatt-/Lagerhallen innerhalb der Baugrenzen
- Flächenbefestigung, Stellflächen und Lagerplätze
- Zäune

In der privaten Grünfläche P 1

- Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte

5.6 Gewässerschutzstreifen

Ausgehend vom westlich des Plangebietes befindlichen Hofsee ragt der 50m-Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V in das Plangebiet hinein.

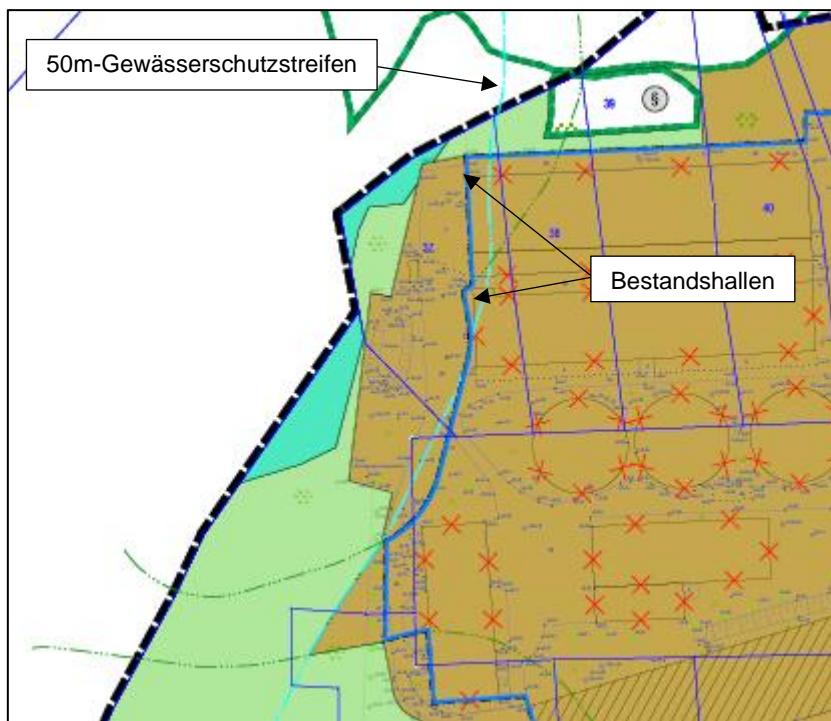


Abbildung: Auszug Planzeichnung mit Gewässerschutzstreifen (Stand: Vorentwurf)

Der Gewässerschutzstreifen wird mit der Festlegung der Baugrenze entlang der 50m-Linie (Ausnahme Hochbauten im Bestand) berücksichtigt.

Im Dorfgebiet sind

- Technik-/Werkstatt-/Lagerhallen innerhalb der Baugrenzen
- Flächenbefestigung, Stellflächen und Lagerplätze
- Zäune, untergeordnete Nebenanlagen

In den privaten Grünflächen sind

- Rasenfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher)
- Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte
- sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozente) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozente).

zulässig.

Eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzabstandes für die beschriebenen Nutzungen wird hiermit beantragt.

7. Auswirkungen der Planung

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien

des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die wesentlichen voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden dem Planstand entsprechend nachfolgend kurz beschrieben bzw. prognostiziert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

In Hinblick auf das in der vorliegenden Planung festgesetzte Dorfgebiet sind vor allem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ins Auge zu fassen. Zu berücksichtigende Belange ergeben sich unter anderem aus dem Immissionsschutzrecht. Gemäß § 5 BauNVO dient das Dorfgebiet der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Neben diesen gebietsprägenden Hauptnutzungen sind weitere Anlagen und Einrichtungen zulässig (siehe Kapitel 4.1). Damit stellt das Dorfgebiet ein gemischt strukturiertes Baugebiet (ähnlich dem Mischgebiet) dar, das zwar aufgrund der sich hinsichtlich ihres Störpotenzials und ihrer Schutzbedürftigkeit unterscheidenden Nutzungen empfindlich gegenüber Nutzungskonflikten ist, aber grundsätzlich auf funktionale Mischung angelegt ist. Dies wird durch die in § 5 BauNVO normierte Bestimmung der vorrangigen Rücksichtnahme auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die Begrenzung des zulässigen Störgrads für Gewerbebetriebe auf „nicht wesentlich störend“ deutlich. Damit sind gewerbliche Nutzungen auf solche Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Andererseits muss das Wohnen ein höheres Maß an Störungen dulden als bspw. in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Hierdurch wird bereits durch die Regelungen des § 5 BauNVO das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen aufeinander berücksichtigt und ein verträgliches Maß an Wohnruhe gewährleistet. Dies bezieht auch die weiteren im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen mit ein. Sogenannte Störfallbetriebe, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BlmSchV) fallen, und typisch genehmigungspflichtige BlmSchG-Anlagen sind in aller Regel nicht als „nicht wesentlich störend“ einzustufen und damit im Dorfgebiet unzulässig.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch diese Vorrangklausel wird die Funktion des Dorfgebietes als einziges Baugebiet der BauNVO für land- und forstwirtschaftliche Betriebsstellen verdeutlicht und die Stellung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gegenüber den anderen zulässigen Nutzung gestärkt. Hinsichtlich des zulässigen Störgrads bedeutet dies, dass die von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen ebenfalls als „nicht wesentlich störend“ zu werten sind und so nicht grundsätzlich oder von vornherein zu Betriebseinschränkungen führen. Insofern wird durch die Vorrangklausel der Schutz des Wohnens und ggf. weiterer Nutzungen gegenüber land- und forstwirtschaftlichen Immissionen stärker eingeschränkt als in anderen Baugebieten. Die von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (z. B. Geruchsentwicklung durch Tierhaltung, Maschinenlärm, Staubbildung) ausgehenden Emissionen sind grundsätzlich gebietstypisch und daher von den übrigen Nutzungen, insbesondere von der Wohnnutzung, zu dulden⁵. Der Vorrang gilt aber nicht unbegrenzt und endet spätestens an der Schwelle, wo schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BlmSchG entstehen oder das Rücksichtnahmegerbot verletzt wird.

Mit der Festsetzung des Dorfgebietes nach § 5 BauNVO wird den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen grundsätzlich bereits auf Ebene des Bebauungsplans Rechnung getragen, da die Gebietsart ein Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie

⁵ Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Band VI (Stand Lfg. 134, August 2019) § 5 Rn. 15 S.22

gewerblichen Nutzungen vorsieht und hierfür die zuvor erläuterten Zumutbarkeitsmaßstäbe vorgibt. Etwaige Nutzungskonflikte, die sich aus der konkreten Ausgestaltung einzelner Betriebe oder Vorhaben ergeben, sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu lösen.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen. Die durch das Plangebiet führende Kreisstraße stellt eine dem dörflichen Charakter entsprechende Erschließungs- und Verbindungsstraße dar. Aufgrund der straßenrechtlichen Einstufung und der geringen Verkehrsstärken sind die von ihr ausgehenden Lärmeinwirkungen als ortsbüblich und für ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zumutbar einzustufen. Darüber hinaus sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung trägt den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung, indem im Ortsteil Stieten die Voraussetzungen für ein bedarfsgerechtes und standortangepasstes Wohnen geschaffen und gesichert werden. Durch die Festsetzung des Dorfgebietes wird eine multifunktionale Nutzung des Standortes ermöglicht, die sowohl den dauerhaften Wohnbedarf als auch temporäre Wohnformen berücksichtigt. Weiterhin gewährleistet die Planung, dass die Wohnnutzungen in enger räumlicher und funktionaler Verbindung zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb stehen und damit eine wohnortnahe Arbeitsstätte sowie kurze Wegebeziehungen zwischen Wohnen und Arbeiten bestehen. Hierdurch wird zur Stärkung des ländlichen Raums als eigenständiger Wirtschafts- und Lebensraum sowie zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur beigetragen.

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 wird der bestehende Ortsteil Stieten als historisch gewachsene Siedlungsstruktur erhalten und planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen ermöglichen eine geordnete bauliche Entwicklung und Neuordnung der vorhandenen Strukturen, so dass der Ortsteil gemäß den Planungszielen umgebaut und funktional weiterentwickelt werden kann. Bestehende Gebäude sollen hierfür teilweise abgerissen, umgenutzt, modernisiert oder ergänzt werden. Damit wird eine nachhaltige Entwicklung der vorhandenen Bausubstanz gefördert, die sowohl den aktuellen betrieblichen Anforderungen als auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im zugehörigen Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Planung dient unmittelbar der Stärkung und langfristigen Sicherung des bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes als wesentlichem Bestandteil der örtlichen Wirtschaftsstruktur. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die geplante Umstrukturierung des Betriebs mit einer Konzentration der unterschiedlichen Betriebsteile inklusive des Wohnraumangebotes für Mitarbeiter und Saisonarbeitskräfte. So können betriebliche Abläufe optimiert, die Tierhaltung und Lagerwirtschaft an aktuelle Anforderungen angepasst und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens gestärkt werden.

Gleichzeitig werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Attraktivität des Standorts durch den Ausbau betriebsnaher Wohnmöglichkeiten erhöht. Hiermit wird auch die Personalbindung gestärkt und die Verfügbarkeit von Fachkräften im ländlichen Raum gestützt. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ermöglicht eine zusätzliche wirtschaftliche Standbeinbildung, erhöht die lokale Wertschöpfung und fördert die Verknüpfung von Landwirtschaft und Tourismus. Insgesamt leistet die Planung damit einen Beitrag zur Stabilisierung der regionalen Wirtschaftsstruktur, zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Produktion im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie zur Stärkung der Beschäftigungsmöglichkeiten im ländlichen Raum.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Dorfgebiet	ca. 50.785	65,9
Straßenverkehrsflächen (Bestand)	ca. 3.106	4,0
Flächen für Wald (Bestand)	ca. 15.309	19,9
Grünflächen	ca. 6.139	8,0
Gesetzlich geschützte Biotope	ca. 1.744	2,2
Geltungsbereich B-Plan Nr. 4	ca. 77.083	100

Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow

Stand: **November 2025**

Inhalt:

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	6
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	6
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	16
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
3	Zusätzliche Angaben.....	22
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	22
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	23
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	23

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

1 **Einleitung**

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. *Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Gemeinde Kobrow nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.*

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Kobrow beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung für den Um- und Neubau vorhandener Bauten (detailliert siehe Begründung).

Teile des B-Plangebietes befinden sich in einem separaten Genehmigungsverfahren (Bauantrag).

Neufestsetzung von Bebauung, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Dorfgebiet	Ortslage, Gebäude, befestigte und unbefestigte Flächen	ca. 5,1 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung

- von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
 - Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
 - Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§ 27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§ 47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
 - Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
 - Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt, oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
 - Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
 - Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalgeschutzgesetz, DSchG M-V).

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm / Geruch).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

siehe Begründung

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

In der Karte I *Arten und Lebensräume* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden. Südöstlich ist der Demener Bach (Graben 6:8:0:S9641.068) als F.3 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte eingestuft.

In der Karte II *Biotopverbundplanung* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden. Südöstlich ist für den Demener Bach (Graben 6:8:0:S9641.068) die Maßnahme F 4.4 Regeneration gestörter Naturhaushaltfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte eingefordert.

In der Karte IV *Ziele der Raumentwicklung* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden. Westlich des Sees ist das Gebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen (sehr hohe Funktionsbewertung) eingestuft worden. Östlich von Stieten ist das Gebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen (hohe Funktionsbewertung) eingestuft worden.

In der Karte V *Anforderungen an die Landwirtschaft* ist für das Gebiet um Stieten keine Aussage getroffen worden. Südöstlich ist am Demener Bach (Graben 6:8:0:S9641.068) die Beachtung des Moorgebietes mit speziellen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxis eingestuft.

In der Karte VI *Wassererosion* ist für den unmittelbaren Bereich keine Aussage getroffen worden.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Gemeinde Kobrow verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Historie

Gegenwärtig besteht der Ort aus nur aus einem Wohnhaus und einem Bürogebäude sowie einem Komplex von Landwirtschaftsbauten. Das mindestens 770 Jahre alte Stieten war aber zeitweise wesentlich größer (siehe Häuserreihe auf den Luftbildern von 1952/1991).

Zur besseren Orientierung sind die aktuellen Flurstücke auf die nachfolgenden Luftbilder gelegt worden. Die Luftbildreihe zeigt eine kontinuierliche Bebauung des alten Gutsstandortes.

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de



Luftbild 1952 (Quelle: GAIA-MV)



Luftbild 1991 (Quelle: GAIA-MV)



Luftbild 2022 (Quelle: GAIA-MV)

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal [umweltkarten.mv-regierung.de](#) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 3000m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 1000m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	§ 20 NatSchAG M-V

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich zwei gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p>PCH06183 Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze (fehlerhafte Lagedarstellung in den Umweltkarten- siehe Begründung)</p> <p>PCH06184 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede</p> <p>Im 50m Wirkkreis PCH06123, Biotopname: See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede</p> <p>PCH06115, Biotopname: See; Gehölz; Erle; Weide; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder</p> <p>Im 200m Wirkkreis siehe Begründung</p> <p>Alleen und Baumreihen im Geltungsbereich Lückige Allee an der K107 (Linde)</p>	§ 19 NatSchAG M-V
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerrandstreifen Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	<p>Keine Fließgewässer im / am Geltungsbereich.</p> <p>Ja, betroffen, Hofsee</p> <p>Ja, betroffen, teilweise Bestandsgebäude</p>	<p>§ 38 WHG</p> <p>§ 29 NatSchAG M-V</p> <p>§ 20 LWaldG</p>
Wald	Ja, betroffen FA Gädebehn, Revier Barnin, Abt 310	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	<p>Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen.</p> <p>Im Geltungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> • BLT Gebüsch trockenwarmer Standorte • GMW Frischweide • ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet (Wohnbebauung, Verwaltung, Tierproduktionsanlage) • OVL Straße • VRL Schilf-Landröhricht • PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten • PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen • PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen • RHU Ruderale Staudenflur • SYW Wasserspeicher (Regenrückhaltebecken) • WYS sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten • WFE Eschen- Mischwald <p>Angrenzend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Norden: Röhricht, Wald, Weg, Grünland (GIM), Straße mit Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW) • Osten: Straße, Grünland, Acker 	

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> • Süden: Wald, Grünland, Ruderale Staudenflur • Westen: See, Schilfröhricht (VRP), Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX - Naturnahe Bruchwälder in der Flussauen; im Bauantrag WAS - Weichholzauenwald im nicht mehr überfluteten Bereich der Flussaue), Wald <p>Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit mit angrenzend hoher Schutzwürdigkeit.</p>	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) ³	<p>Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten in den Anlagenflächen oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden.</p> <p>Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen (siehe auch AFB).</p>	
Boden und Fläche	<p>Umbau anthropogen vorbelasteter bzw. überbauter Böden (Grünflächen, Gebäude, befestigte Flächen)</p> <p>Umgebung Sand-Braunerde, Sandersande ohne Wassereinfluss, Ackerzahl 18-24</p> <p>Erosion-Wind = keine bis gering im Osten</p> <p>Erosion-Wasser = keine bis gering im Osten / Süden</p> <p>Geringe Feldkapazität</p> <p>Hohe nutzbare Feldkapazität</p> <p>Sehr hohe Luftkapazität</p> <p>Geringe effektive Durchwurzelungstiefe</p> <p>POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG keine Einstufung</p> <p>Bodenfunktionsbewertung</p> <p>Ortslage</p> <p>geringe Schutzwürdigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> •Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 •Extreme Standortbedingung: 3 •Naturgemäß Bodenzustand: 1 <p>Südosten</p> <ul style="list-style-type: none"> •erhöhte Schutzwürdigkeit •Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 •Extreme Standortbedingung: 3 •Naturgemäß Bodenzustand: 3 <p>Niedrige Verdichtungsgefahr / hohe Durchlässigkeit</p> <p>Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung stark veränderte Böden, geringe Schutzwürdigkeit</p> <p>Meliorationsfläche nein</p>	
Grundwasser	<p>Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein:</p> <p>Keine festgesetzten Trinkwasserschutzzonen vorhanden.</p> <p>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschütztheit: gering</p> <p>Flurabstand: >5-10 m</p> <p>mittlerer sommerlicher Grundwasserverflurabstand: 5.00 m</p> <p>potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen</p> <p>mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 218.6, nutzbares Dargebot [m^3/d]: 1233, chemische Einschränkung: Salzstruktur; [Sulfat]; [Nitrat]</p> <p>mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 261.3 mm/a</p>	
Oberflächengewässer	<p>Nein, Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden</p> <p>Angrenzend: Hofsee, polytrop, bis 1,36 m tief, Durchschnittstiefe: 0.83 m</p> <p>Einzugsgebiet: Gewässerkennzahl LAWA-Route: 964135221000000 Graben aus Stieten von Quelle nördlich Stieten bis Auslauf Hofsee Äußerster Osten</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Gebietskennzahl LAWA: 964135210000000, Demener Bach von Quelle östlich Stieten bis Graben aus Stieten Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit	
Klima und Luft	Nein, Klima / Luft sind im lokalen Maßstab trotz der möglichen Verdichtung der Siedlungsfläche nicht betroffen. - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 604.0 mm/a unkorrigierte mittlere Sommerniederschlagssumme Reihe 1971-2001: 330.0 mm/a geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen Bauflächen lassen Kaltluftströmungen zum See nicht erwarten. - Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung, Kobrow-Demen, Rufbus - Die Weiternutzung vorhandener Bebauung entspricht einer nachhaltigen Klimaschonenden Nutzung Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung (Reduzierung Tierhaltung)	
Klimaschutz		
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Bestehender Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Landschaftsbildraum ID: 145 Demener Rinne (V 3 - 7) Landschaftsbildbewertung: hoch- sehr hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die vorhandene Bebauung - Tierproduktionsanlage / verbliebene Wohnbebauung Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsräum mit insgesamt geringer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch vorhandene Nutzung. Landschaftszonen- Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte 4	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Betroffene Handlungsfelder der Biodiversitätsstrategie 2030 sind:	

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> - 9. Agrarlandschaften (Artenvielfalt und Landschaftsqualität) - 16. Handlungsfeld: Stoffeinträge und andere Beeinträchtigungen von Ökosystemen - Vor allem 16.2. Reduktion der Belastungen durch Nährstoffeinträge in ihrer Wirkung auf Ökosysteme (Stickstoff und Phosphor) <p>Für die Situation im 500m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland), Gewässer, Wald und der Siedlungen mit langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere – hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Leitlinie für den Vogelzug, Zone B, keine Rastgebietsfunktion Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei den Brutvögeln / Fledermäusen maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken. (Überflug)</p>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Wohnbebauung im Geltungsbereich östlich	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<p><i>Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal</i></p> <p>Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes.</p> <p>Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzhörde anzugeben und die Entdeckungsstätte fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.</p>	
Vermeidung von Emissionen	<p>Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen des Betriebes entstehen, die als <i>höchstwahrscheinlich</i> unerheblich einzustufen sind.</p> <p>Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Verkehr) deren Auswirkungen als unerheblich einzustufen sind.</p>	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<p><i>Ja, im geplanten Dorfgebiet fallen Abwasser an. Die Wasserversorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH. Das anfallende sanitäre Abwasser wird über den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg entsorgt.</i></p>	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird nicht zwingend erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Klimaschutzes sind aber beachtlich.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Umweltbelang	Betroffenheit¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ² Gebäudeenergiegesetz (GEG) ³
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	nicht relevant
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Geschützte Biotope werden ggf. nicht zusätzlich beeinträchtigt.
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Erhalt der Bäume
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Keine Änderungen im Gewässerschutzstreifen, ggf. keine neue Versiegelung im Waldabstand
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung möglich.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung möglich.
Fläche und Boden	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche, bei überwiegend versiegelten Bereichen
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche, bei überwiegend versiegelten Bereichen

² Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist

³ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8 August 2020

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, bereits bebaut, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell-, und Zielverkehre, geringer ÖPNV
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nicht relevant, bereits bebaut
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Mögliche Erhöhung von Bau-, und betriebsbedingte Beeinträchtigungen wird vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ggf. geringerer Anfall von Abwässer
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ggf. geringerer Anfall von Abfälle

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zu den Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und Befestigung von Stell- und Lagerflächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen sind vorgesehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich nationalen Schutzobjekte, die nicht überbaut werden. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung ist als unerheblich einzustufen, da die Lageentfernung nicht / nur sehr gering verändert werden, bei ähnlicher / geringer werdender Beeinträchtigung.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Rodungsanträge sind gesondert zu stellen, bzw. sind bereits zum Bauantrag gestellt worden.	Nein
Wald	Es befindet sich Wald im / am Geltungsbereich, der nicht überbaut wird. Ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes ist zu stellen, hierbei handelt es sich aber lediglich um die weitere Nutzung versiegelter / bebauter Standorte bzw. untergeordneter Ausstattungselemente in Grünanlagen	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und die Lebensräume beeinflusst. Der Bereich ist überwiegend versiegelt, es sind nur geringe Auswirkungen einzustellen.	Nein
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich neuer Versiegelter Flächen.	Nein
Fläche	Verdichtung einer überwiegend versiegelten Siedlungsfläche	
Grund- und Oberflächenwasser	Vorhandene versiegelte Flächen und Bauflächen mit Ihrem bestehenden Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit (Sand). Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung, geringer Verschmutzung der Oberflächenwässer keine schädliche Verunreinigung der Wasserkörper. Gesonderter Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50m-Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V ist zu stellen, hierbei handelt es sich aber lediglich um die weitere Nutzung versiegelter / bebauter Standorte bzw. untergeordneter Ausstattungselemente in Grünanlagen	Nein
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale unerhebliche Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Vergrößerung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Konzentration auf den vorhandenen Standort sichert die weitere Nutzung des verbauten Standortes. Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch die weitere Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung verdichtet die Ortslage. Durch weitere Überbauung ändert sich der bisherige Charakter der Fläche aber nicht wesentlich. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch das Baugebiet werden nicht weiter wesentlich verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Lage im Siedlungsbereich, geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen keine Gefährdung des Plangebietes.	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<i>Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundplätze vorhanden.</i>	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen sehr gering zusätzliche Emissionen von Lärm, sowie Schadstoffen und Licht (Zielverkehr), bei derzeitigem Rückbau der Tierhaltung und Extensivierung der Landwirtschaft.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dezentral behandelt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. zur Erhaltung des Wasserstandes des Hofsee zu nutzen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass nur nicht wesentlich störende anlage- und betriebsbedingte Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelaenge nach §1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es wird eine überwiegend bebaute Fläche ausgebaut.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche genutzte Gebäude- und Verkehrsfläche überplant (Tierproduktionsanlage / alte Ortslage mit Wohngebäuden). Geringfügig wird das Dorfgebiet um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Weide) ergänzt.

Es liegt eine Baugrundkundung vor.

Das Grundwasser steht um >5-10 m an - Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt.

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sind nicht vorhanden.

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegt trotz des vorgeprägten Standortes nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

Bestand: gewerbliche Nutzung bei umgebendem geringem Ertragspotential,

- Sandersande ohne Wassereinfluss, Sand-Braunerde, Ackerzahl 18-24
- Verdichtung: geringe Verdichtungsgefahr, bei vorhandener hoher Flächenversiegelung
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens gute Versickerung möglich
- Erodierbarkeit: geringe- mäßige Reliefneigung, geringe Gefahr Wind-, und geringe Gefahr Wassererosion, hohe Gefahr Wasserkontamination, niedrige Gefahr Bodenkontamination niedrige Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Historisch belegter Bereich mit intensiver Bebauung (Gut und Wohnbebauung)
- Versiegelung
 - Vollversiegelung im Bereich Verkehrs,-sowie Stellflächen und der Gebäude
 - übermäßige mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen bzw. bereits überbauten Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
 - Da Höhenabwicklungen der späteren Flächen fehlen, ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub / des wiederzuverwertenden Recyclingmaterials planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.

- Bodenerosion
 - Aufgrund der derzeitigen Bedeckung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich
 - indirekte Entwässerung der Dachwässer in den See zum Halten des Wasserstandes geplant.
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Weitere Versiegelung führt zum weiteren Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau und in den Randflächen geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
 - Schutz der verbleibenden Grünflächen in Randlage während der Hoch-, und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die (überwiegend vorhandenen) Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen.
- Wirkort 2. Grünflächen bzw. Wald

Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um die Belange des Bodenschutzes zu stärken, sollten weiterhin im Text Teil B festgesetzt werden:

Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers der Dachflächen im Bereich westlich der Kreisstraße ist über das eigene Grundstück bei vorhalten von Sand- und Havarieschacht in den Hofsee zulässig.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich, die Anträge an die zuständige Wasserbehörde wurden im Bauantrag beantragt.

Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist über Versickerungsmulden zu gewährleisten.

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Parkanlage und der Obstwiese bzw. Gartenfläche zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen:

- Ökokonto bzw. Kompensationsguthaben aus internen Maßnahmen

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzusegnen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
2. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die EBV (Ersatzbaustoffverordnung) zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte für Bodenschutz und Altlasten einzuhalten.
3. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
4. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
Für die Dachentwässerung ist eine Einleitung in den Hofsee geplant um den Wasserstand zu halten.
7. Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- *Es erfolgen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ausgleich.*
- *Baumpflanzungen im B-Plangebiet*

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- *Betriebseigenes Ökokonto*

Bei Pflanzungen

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den vier Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine mind. fünfjährige Pflege erforderlich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. *Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass Alternativen aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen nicht sinnfällig sind.*

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen incl. Stellflächen und Gebäuden (Wohngebäude, Gebäude für den Landwirtschaftsbetrieb / Gewerbe) im Dorfgebiet. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umbau und Neubau von Gebäuden und Flächenbefestigungen
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von teilweise unversiegelter Freifläche / Weide im Plangebiet.
- Licht- und Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre
- Geruchsemisionen der (reduzierten) Tierhaltung

Die Intensität der derzeitigen Nutzung ist mit der geplanten Nutzung zu vergleichen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Bebauung ist eine geringfügige flächige Erweiterung und Neuorientierung der Nutzung der zu überplanenden Fläche. Aufgrund der Lage, und der Nutzung der Flächen, ist die Nutzung der zu überplanenden Fläche nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzu-stellen.

Relevanzprüfung

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artnname	deutscher Artname	A II-FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetrum paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammmolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus		IV	Gewässer/Wald

Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vesptilio murinus	Zweifarbfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Muscardinus avel-	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen um 22 in der unmittelbaren Umgebung (allseitig) ist ein Vorkommen der Zauneidechse möglich. Entsprechung Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands der Deutschen Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde e.V. befindet sich Kobrow aber in einem Raster ohne Vorkommen der Zauneidechse.

Der Hofsee ist angrenzend vorhanden, so dass potentiell, Teichfrosch und Teichmolch einzustellen wären. Zum Hofsee wird die derzeit befestigte Fläche aber nicht überschritten, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung einzustellen ist.

Eine Eigenkontrolle auf Amphibien / Reptilien erfolgte am 17.09.2025 bei bedecktem Wetter und ca. 18° Celsius ohne Befund. **Im Frühjahr 2026 ist eine weitere Eigenkontrolle vorzunehmen.**

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (versiegelte Fläche) ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet auszuschließen. Eine vertiefende fachgutachterliche Betrachtung erfolgte nicht.

Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Säugetiere

Fischotter

Für den Fischotter liegt eine positive Rasterkartierung vor. Aufgrund der Ortslage (u.a. eingezäunte Tierproduktionsanlage) ist bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung (Gebäude, Gehölze, Gewässer, Wald) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Eine Bedeutung als potenzielles Vermehrungshabitat ist bei der überwiegenden Versiegelung und der Eigenart der Gebäude (windoffene Ställe / Hallen) nicht gegeben. Aufgrund der Eigenart des Planvorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht weiter ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Habitate relevante Bäume / Höhlenbäume (kein Vorkommen von relevanten Morschungen / Höhlungen) mit Eignung als Winterquartier sind nicht vorhanden. Für die Gebäude (außer Wohngebäude) ist ein Vorkommen auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade⁴, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten der europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Strengh geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für die anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitsansprüche („Allerweltsarten“).

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50 m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten dort potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche vorkommen.

Da im Plangebiet Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Schwalben, aber auch siedlungsbewohnender Arten, wie Stare, Drosseln, zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der Gehölze im Süden / der Grünfläche) sind Arten wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer, als Nahrungsgast zu erwarten. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und es ist ein zu hohes Störpotential (bebautes, genutztes Gebiet, Prädatoren) vorhanden.

Für Bodenbrüter sind die vorhandenen Freiflächen zu klein und durch die Störungen kein Lebensraum.

⁴ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut (Verkehrs-, und Stellflächen, Gebäude) und nur bedingt als Nahrungshabitat anzusprechen. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten einzustellen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Kranich / Seeadler), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant.

Wanderkorridore

Die Lage und Ausstattung schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Reptilien / Amphibien

Bei Funden ist die Fläche zum See bei Baumaßnahmen mittels Amphibienschutzaun zu sichern.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Eine Vororgehung erfolgte mit dem Ergebnis der derzeitigen geringen Betroffenheit (Gebäudebauweise und Alter). Für die Gebäude ist die Kontrolle der Habitateignung auf die Ebene der Baugenehmigung, erst bei Abriss oder Umbau der Bebauung, gutachterlich vorzunehmen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokolierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Für die Gebäude (Abriss / Umbau) ist eine erneute Kontrolle auf die Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen, da mit diesem Planungsvorhaben dann Abriss und Neubauten vorgesehen sind. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Vermeidungsmaßnahme:

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rödung eine protokolierte Kontrolle auf Nester / Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt. Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokolierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokolierte Kontrolle auf Nester / Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige Abweichungen (Arbeitsschutz) sind nachzuweisen.

Amphibienschutzaun

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
<i>Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßigen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre</i>	<i>Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation</i>
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der realisierten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Überarbeitung Gutachten / Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. ***Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.***

Die Gemeinde Kobrow beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung für den Um- und Ausbau vorhandener Bauten zu einem Dorfgebiet. Teile des B-Plangebietes befinden sich in einem separaten Genehmigungsverfahren (Bauantrag).

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wasser sind dabei als besonders beachtlich einzustufen.

Zur Beurteilung relevanter Umweltauswirkungen wurden erstellt.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Für die Zulässigkeit von Bebauung im 50m Gewässerschutzstreifen ist nach § 29 NatSchAG M-V ein Antrag zu stellen.

Die Zulässigkeit von Bebauung im 30m Waldabstand ist nach § 20 LWaldG M-V im B-Plan zu beantragen.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch die Zuordnung eines betriebseigenen Ökokontos **bzw. Baumpflanzungen** ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und bei Bedarf die Gutachten und deren Maßnahmen zu überprüfen.

Weiterhin ist die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.