

# Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow und über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 07.04.2026 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kobrow (Entscheidung)	04.05.2026	Ö

## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung hat die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf mit folgendem Ergebnis geprüft: S. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Gemeindevertretung Kobrow beschließt auf der heutigen Sitzung den Entwurf des Planes und der Begründung des B-Plans Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen, zusätzlich öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Die Gemeindevertretung Kobrow stimmt dem beiliegenden Entwurf des B-Plans und der Begründung zu.

## Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kobrow hat am 6. Mai 2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ gefasst.

Planungsziel der Gemeinde ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung des historisch gewachsenen Wohn- und Betriebsstandortes Stieten. Dies soll durch die Festsetzung eines Dorfgebietes erfolgen, um sowohl die bestehenden Nutzungen zu sichern, als auch Entwicklungspotenziale für weitere dorfgbietstypische Nutzungen zu schaffen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet u. gegebenenfalls eingearbeitet. Die Abwägung ist als Anlage diesem Beschluss beigefügt.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

### Anlage/n

1	2026-04_Abwägung_Vorentwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
2	2026-04_Plan_Entwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
3	2026-04_Begründung_Entwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow_mit Änderungen (öffentlich)
4	2026-04_PlanA3_Entwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
5	2026-04_Legende_Entwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
6	2026-04_Teil B-Text_Entwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow_mit Änderungen (öffentlich)
7	2026-04_Umweltbericht_Entwurf_B-Plan_Nr4_Kobrow_mit Änderungen (öffentlich)
8	Geruchsprognose_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)
9	Lärmimmissionsprognose_B-Plan_Nr4_Kobrow (öffentlich)

## **ABWÄGUNG**

**der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
und  
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

**zum Vorentwurf**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“**

der  
Gemeinde Kobrow



1. Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange					
Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
			Bedenken	Hinweise	
1.1	<b>Landkreis Ludwigslust-Parchim</b>	23.01.2026			
	<u>FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr</u>		Nein	Ja	<b>Zur Kenntnis genommen</b>
	<u>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz</u>		Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b>
	<u>FD 53 – Gesundheit</u>		Nein	Ja	<b>Zur Kenntnis genommen</b>
	<u>FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung</u>		Nein	Nein	<b>Zur Kenntnis genommen</b>
	<u>FD 62 – Vermessung und Geoinformation</u>		Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b>
	<u>FD 63 – Bauordnung</u>				
	<i>Denkmalschutz</i>		Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b>
	<i>Bauplanung</i>		Nein	Nein	<b>Zur Kenntnis genommen</b>
	<i>Bauleitplanung</i>		Nein	Ja	<b>Zur Kenntnis genommen</b>
	<u>FD 66 - Straßen- und Tiefbau</u>		Nein	Ja	<b>Zur Kenntnis genommen</b>
	<u>FD 68 – Umwelt</u>				
	<i>Naturschutz</i>		Nein	Ja	<b>Teilweise berücksichtigt</b>
	<i>Wasser- und Bodenschutz</i>		Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b>
	<i>Immissionsschutz und Abfall</i>		Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b>
	<u>Abfallwirtschaft</u>		Nein	Nein	<b>Zur Kenntnis genommen</b>
					⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.2	<b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</b>	19.01.2026	Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b>
					⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>

1.3	<b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</b> <u>Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten</u> <u>Integrierte ländliche Entwicklung</u> <u>Naturschutz, Wasser und Boden</u> <i>Naturschutz</i> <i>Wasser</i> <i>Boden</i> <u>Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u>	13.01.2026		Nein Nein Nein Nein Nein	Ja Nein Ja Ja Ja	<b>Zur Kenntnis genommen</b> <b>Zur Kenntnis genommen</b> <b>Zur Kenntnis genommen</b> <b>Zur Kenntnis genommen</b> <b>Berücksichtigt</b> <b>Berücksichtigt</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.4	<b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie</b>	14.01.2026	Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 18.12.2025 keine Stellungnahme ab.			
1.5	<b>Landesamt für innere Verwaltung</b>	06.01.2026	Nein		Ja	<b>Berücksichtigt</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.6	<b>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege</b>	-	Keine Stellungnahme abgegeben			-
1.7	<b>Forstamt Gädebehn</b>	18.02.2026	Ja		Ja	<b>Berücksichtigt</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.8	<b>Bergamt Stralsund</b>	15.01.2026	Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.			<b>Zur Kenntnis genommen</b>
1.9	<b>Straßenbauamt Schwerin</b>	06.01.2026	Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden. Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.			<b>Zur Kenntnis genommen</b>
1.10	<b>Stadtwerke Sternberg</b>	19.02.2026	Nein		Ja	<b>Berücksichtigt</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.11	<b>50 Hertz Transmission GmbH</b>	15.01.2026 16.03.2026	Ja		Ja	<b>Berücksichtigt</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.12	<b>GDMcom mbH</b>	05.01.2026	Nein		Ja	<b>Zur Kenntnis genommen</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>

1.13	<b>GASCADE Gastransporte GmbH</b>	07.07.2025	<p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt <b>nicht betroffen</b> sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> einzuholen sind.</p> <p>Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.</p>		<b>Zur Kenntnis genommen</b>
1.14	<b>WEMAG Netz GmbH</b>	12.02.2026	Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.15	<b>WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH</b>	19.01.2026	<p>Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.</p> <p>Bestandspläne kann ich ihnen leider nicht aushändigen, da sich der Bereich noch im Breitbandausbau befindet. Die Ausarbeitung der finalen Enddokumentation für das Projekt inkl. Bemaßungsketten befindet sich somit noch in Arbeit &amp; liegt uns derzeit oftmals nur teilweise oder gar nicht vor.</p> <p>Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:  <a href="http://www.wemacom.de">Leitungsauskunft   www.wemacom.de</a></p> <p>Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung erforderlich!  <b>Hinweis:</b>  Aufgrund eines Urteils des BGH (Urteil vom 13.04.2023 - III ZR 17/22), weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass unterirdisch verlegte Betriebsmittel, durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen sind. Sollten die von uns, zur Verfügung gestellten Planausschnitte oder auch Teile von Planausschnitten nicht bemaßt sein, gelten Sie als "Lage ungenau". Das hat ebenfalls zur Folge, das fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, vor Ort durchzuführen sind. Diese können folgende gängige Methoden beinhalten: Ortung, Querschläge, Suchschlitze und Handschachtung. Wir bitten dies zu beachten! Vielen Dank.</p>		<b>Zur Kenntnis genommen</b>

			<p><b>Beschädigung von Versorgungsanlagen</b>  Bei allen Arten von Beschädigungen an Versorgungsleitungen und -anlagen sind sofort und unverzüglich die <b>WEMACOM</b> unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu informieren. Hierfür wenden Sie sich bitte an die <b>Kabelschäden Störungsannahme der WEMACOM</b>  <b>Telefon +49 385 3936 4536</b>  <b>Erreichbarkeit: 24/7</b>  Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 3 Monate gültig</p>		
1.16	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	09.01.2026	Nein	Ja	<b>Berücksichtigt</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.17	<b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b>	02.01.2026	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.  Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a>  Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.  <b>Bitte beachten Sie:</b>  Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>		<b>Zur Kenntnis genommen</b>
1.18	<b>HanseGas GmbH</b>	20.02.2026	Nein	Ja	<b>Zur Kenntnis genommen</b> ⇒ <a href="#">Behandlung der Stellungnahme</a>
1.19	<b>Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“</b>	02.02.2026	<p>Gegen die Durchführung des Vorhabens bestehen unsererseits keine Einwände.</p>		<b>Zur Kenntnis genommen</b>

### 2. Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Nr.	Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
			Bedenken	Hinweise	
2.1	<b>Gemeinde Weitendorf</b> über Amt Sternberger Seenlandschaft		Keine Stellungnahme abgegeben		-
2.2	<b>Gemeinde Hohen Pritz</b> über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	Keine Stellungnahme abgegeben		-
2.3	<b>Gemeinde Dabel</b> über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	Keine Stellungnahme abgegeben		-
2.4	<b>Stadt Sternberg</b> über Amt Sternberger Seenlandschaft	-	Keine Stellungnahme abgegeben		-
2.5	<b>Gemeinde Bülow</b> über Amt Crivitz	-	Keine Stellungnahme abgegeben		-
2.6	<b>Gemeinde Demen</b> über Amt Crivitz	-	Keine Stellungnahme abgegeben		-
2.7	<b>Gemeinde Zölkow</b> über Amt Crivitz	-	Keine Stellungnahme abgegeben		-

### 3. Tabellarische Übersicht zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
			Bedenken	Hinweise	
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.					

## Verzeichnis der Stellungnahmen mit ausführlicher Abwägung

<b>1. Behörden und Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>8</b>
1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim.....	8
1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg.....	17
1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg.....	20
1.5 Landesamt für innere Verwaltung.....	22
1.7 Forstamt Gädebehn .....	26
1.10 Stadtwerke Sternberg.....	30
1.11 50Hertz Transmission GmbH .....	33
1.12 GDMcom GmbH.....	37
1.14 WEMAG Netz GmbH.....	41
1.16 Deutsche Telekom Technik GmbH.....	44
1.18 HanseGas GmbH.....	46

Für Behörden, TöB und Nachbargemeinden, die weder Bedenken noch abwägungserhebliche Hinweise geäußert haben, wurde auf die Aufführung der Stellungnahme mit ausführlicher Abwägung verzichtet.

## 1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

### 1.1 Landkreis Ludwigslust-Parchim

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Sternberger Seenlandschaft

Organisationseinheit  
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner  
Frau Haase

Telefon Fax  
03871 722-6313 03871 722-77 6377

E-Mail [vanessa.haase@kreis-lup.de](mailto:vanessa.haase@kreis-lup.de)

Aktenzeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
BP 250060	Ludwigslust	B 311	23.01.2026

**Betrifft:** Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow, Amt Sternberger Seenlandschaft**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Gemeinde Kobrow wurden durch die Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

#### FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Die derzeitige Hofzufahrt könnte für Ortsunkundige, welche auf der Kreisstraße 107 fahren, den Charakter einer (Neben-)Erschließungsstraße aufgrund der Zunahme der Verkehre bekommen. Insoweit ist eine Verbesserung der bisherigen Anbindungen an die K107 zu erwägen. Besonders sei die derzeit ungebundene Fahrbahnoberfläche zu nennen, deren Material in aller Regelmäßigkeit auf der Kreisstraße verteilt wird. Eine Beschilderung mit vorfahrregelnden Verkehrszeichen wird angeregt - diese ist dann hier zu beantragen.

Es ist daher zu beauftragen, eine Prüfung vorzunehmen, ob die Zu-/Abgangsverkehre in den beiden Grundstückszufahrten zunehmen werden und wenn dies bejaht wird, dann der Ausbau bzw. ein verbesserter Anschluss der beiden Zufahrten angezeigt ist.

Herr Meier, Tel.: -3314

#### FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Die Löschwasserversorgung ist gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V sowie dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 verbindlich herzustellen und dauerhaft sicherzustellen. Es ist eine Löschwassermenge von 3.200 l/min (**192 m<sup>3</sup>/h**) über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

STZ PARCHIM | Pullitzer Straße 25 | 19370 Parchim | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-77-7777 | [www.kreis-lup.de](http://www.kreis-lup.de)  
DIENSTGEBÄUDE LUDWIGSLUST | Gemisonstraße 1 | Ludwigslust | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-77-7777  
RECHNUNGSADRESSE | Rechnungsstelle Landkreis Ludwigslust-Parchim | Fachdienst Bauordnung | PF 160220 | 19092 Schwerin | E-Mail: [rechnung@kreis-lup.de](mailto:rechnung@kreis-lup.de)  
BANKVERBINDUNG | Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | IBAN: DE28 1405 2000 1510 0000 18 | BIC: NOLADE21LWL  
ÖFFNUNGSZEITEN | Nach Terminvereinbarung mit Ihrem Ansprechpartner und Mo + Fr 08.00 - 13.00 Uhr | Di + Do 08.00 - 13.00 Uhr + 14.00 - 18.00 Uhr | Mi geschlossen  
IHRE BEHÖRDENUMMER 115 | Mo - Fr 08.00 - 18.00 Uhr | Behördennummer 115 ist von außerhalb auch mit Vorwahl (03871) wählbar



#### FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise zur Hofzufahrt werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des geplanten Umbau des örtlichen landwirtschaftlichen Betriebsstandorts ist die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung sowie eines Verwaltungsgebäudes geplant, durch die es zu einer leichten Zunahme der Quell- und Zielverkehre kommen kann. Östlich der Kobrower Straße bleibt der bauliche Bestand erhalten, die Verwaltung des Landwirtschaftsbetriebs verlagert sich aber in den westlichen Teil des Plangebietes, so dass im östlichen Teil mit einem Rückgang des Verkehrs zu rechnen ist. Auch bleibt die grundlegende Erschließungssituation bestehen, so dass gegenwärtig kein Erfordernis für einen Ausbau der Zufahrten und zusätzliche Verkehrsbeschilderung gesehen wird. Die Gemeinde wird die örtliche Situation aber nach dem Bau der geplanten Gebäude und Anlagen evaluieren. Eine ungebundene Fahrbahnoberfläche besteht lediglich an einem privaten Landwirtschaftsweg, der östlich von der Kobrower Straße abgeht. Die Straßenbaulast obliegt hier nicht der Gemeinde. Die Stellungnahme wird aber dem Eigentümer zur Kenntnis gebracht.

#### FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird berücksichtigt. Im Bereich des Plangebietes bestehen drei Entnahmestellen, zwei Löschwasserbrunnen unmittelbar nördlich des Plangebietes sowie eine Entnahmestelle am Hofsee im Westen des Plangebietes. Hierüber kann die erforderliche Löschwassermenge gewährleistet werden. Die Entnahmestellen werden in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin werden entsprechende Ausführungen zur Löschwasserversorgung in die Begründung (Kapitel 4.7) aufgenommen.

Der entsprechende Nachweis ist vor Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 sowohl zeichnerisch als auch textlich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu führen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen und auszubilden, dass sie durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert angefahren werden können und an den Entnahmestellen eine geeignete Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge zur Wasserentnahme vorhanden ist. Die Erschließung ist dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern.

Herr Vos, Tel.: -3818

#### **FD 53 – Gesundheit**

Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

Siehe Stellungnahme vom 13.06.2025

Herr Fischer, Tel.: -5338

#### **FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung**

Es bestehen keine Bedenken.

Herr Müller, Tel.: -6005

#### **FD 62 – Vermessung und Geoinformation**

Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.

##### Hinweis:

Südlich an das Flurstück 36 angrenzend fehlen die Flurstücksbezeichnungen 50/1 und 49.

Frau Ehrich, Tel.: -6261

#### **FD 63 – Bauordnung**

##### **Denkmalschutz**

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

##### **Baudenkmalpflegerischer Aspekt**

Im Bereich des Vorhabens befinden sich **keine** Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich.

##### **Bodendenkmalpflegerischer Aspekt**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens (einschließlich der Flächen für etwaige Ausgleichsmaßnahmen) mit der Farbe **Blau** gekennzeichnete Bodendenkmale (siehe beigefügte Karte – blaue flächige bzw. kreisförmige Markierungen). Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung sowie den Textteil zu übernehmen und entsprechend zu kennzeichnen.

In der Begründung zum B-Plan ist eine entsprechende Erörterung und Erläuterung zum Umgang mit den nach § 2 DSchG M-V geschützten Bodendenkmalen aufzunehmen und zu präzisieren.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **FD 53 – Gesundheit**

##### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Die genannte Stellungnahme ist der Gemeinde nicht bekannt. Das Datum deutet auf eine Stellungnahme zu einem anderen Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren außerhalb der hier gegenständlichen kommunalen Bebauungsplanung hin.

#### **FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung**

##### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

#### **FD 62 – Vermessung und Geoinformation**

##### **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die genannten Flurstücksnummern werden im Plan ergänzt.

#### **FD 63 – Bauordnung**

##### **Denkmalschutz**

##### **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

##### **Baudenkmalpflegerischer Aspekt:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Baudenkmale und ausgewiesene Denkmalsbereiche befinden.

##### **Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmale befinden. Dem Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme der Bodendenkmale in den Plan wird gefolgt. Dies erfolgt auf Grundlage der mit Stellungnahme übermittelten Karte. Ein Hinweis zu möglichen archäologischen Funden wird zudem in den Text-Teil B aufgenommen.

Dem nebenstehenden Hinweis wird gefolgt. Entsprechende Erläuterungen werden unter Berücksichtigung der weiteren Hinweise der Stellungnahme in die Begründung (Kapitel 6 und 8) aufgenommen. Aufgrund der jahrzehntelangen und dauerhaften baulichen Nutzung des Planbereichs als land- und forstwirtschaftliche Betriebsstelle ist davon auszugehen, dass das auf dem aktuellen Betriebsgelände befindliche Bodendenkmal bereits erheblich gestört ist, zumal die betreffenden Flächen fast vollständig versiegelt bzw. überbaut sind und bereits mehrfach baulichen Änderungen unterworfen waren. Dementsprechend liegen hier auch keine historischen Strukturen vor, die sich erkennbar vom Geländerelev abheben und für die Öffentlichkeit erlebbar präsentiert werden können. Zufällige Funde

Die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale ist gemäß den aktuell geltenden Richtlinien für archäologische Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern:

<https://www.kulturwerte-mv.de/Landesarchaeologie/Archäologisches-Kulturerbe/Ausgrabungen/downloads-ausgrabung> durchzuführen.

Beginn und Ende der fachgerechten Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale sind jeweils mit einer Vorlaufzeit von 5 Werktagen beim Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (E-Mail: dezernat\_520@lakd-mv.de) anzuzeigen.

Bei den mit der Farbe **Blau** gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Veranlasser des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Vor Beginn der archäologischen Maßnahmen, jedoch mindestens 14 Tage vorher, ist eine Nachforschungsgenehmigung gem. § 12 DSchG M-V durch die ausführende Firma/ Person beim Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern zu beantragen.

Frau Vollmer, Tel.: -6322

#### **Bauplanung**

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht gibt es zum o. g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.

Frau Ohde, Tel.: -6305

#### **Bauleitplanung**

Aus Sicht der Bauleitplanung ergeben sich keine Bedenken.

Gibt es bereits eine Vorstellung zur inneren Erschließung des MD1?

Frau Haase, Tel.: -6313

#### **FD 66 – Straßen- und Tiefbau**

##### **Straßenaufsicht**

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken, Kreisstraßen sind nicht unmittelbar betroffen.

Frau Hett, Tel.: -6615

#### **FD 68 – Umwelt**

##### **Wasser- und Bodenschutz**

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände	12.01.2026 J. Schubert	12.01.2026 J. Schubert					
Bedingungen/Aufl./Hinw. laut Anlage			22.12.2025 Thielmann	22.12.2025 Thielmann			
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kobrow  
10  
können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Soweit Funde bei Erdarbeiten entdeckt werden, ist dies gemäß Denkmalschutzgesetz M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Entsprechende Hinweise werden in Begründung/Umweltbericht sowie den Text-Teil B aufgenommen. Das kleinere auf der Karte dargestellt Bodendenkmal befindet sich zwar innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans, hier aber innerhalb einer Waldfläche, die lediglich nachrichtlich in den B-Plan übernommen wurde. Eine bauliche Entwicklung oder andere Eingriffe sind hier weder geplant noch zulässig. Daher kann eine Beeinträchtigung dieses Bodendenkmals ausgeschlossen werden.

#### **Bauplanung**

##### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es weder Bedenken noch Hinweise bestehen.

#### **Bauleitplanung**

##### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Die grundlegende Erschließungsstruktur mit einer zentralen Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung und davon abgehenden Zuwegungen zu den bestehenden bzw. geplanten Anlagen im Norden und Süden.

#### **FD 66 – Straßen- und Tiefbau**

##### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

#### **FD 68 – Umwelt**

##### **Wasser- und Bodenschutz**

##### **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bzgl. Gewässer 1. Und 2. Ordnung sowie Abwasser keine Einwände bestehen.

**Grundwasser / Bodenschutz**

Bezüglich des Boden- und Grundwasserschutzes sowie der Altlasten bestehen zum Vorhaben keine Bedenken oder Einwände.

Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind uns Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im vom Vorhaben betroffenen Gebiet nicht bekannt.

Auflagen:

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Beim Einbau von mineralischen Abfällen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.

Herr Thielmann, Tel.: -6875

Begründung:

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

**Immissionsschutz und Abfall**

*Nach aktuellem Stand befinden sich die Wohnbebauungen, welche von dem Bauleitverfahren Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow betroffen sind, derzeit im Außenbereich. An die Wohnbebauungen grenzt westlich der Betrieb „Gut Stieten GmbH & Co. KG“ an. Von diesem Betrieb können Lärm- und Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Geräte bzw. Tierhaltung nicht ausgeschlossen werden. Der Immissionswert für Geruch im Außenbereich (i.d.R. 20% der Jahresstunden) unterscheidet sich deutlich von dem Immissionswert für Wohnbebauungen im Innenbereich (hier Dorfgebiet: 15% der Jahresstunden).*

*Aufgrund der Größe der Anlage in Verbindung mit der Nähe zu den schutzbedürftigen Bauungen bzw. der geringe Abstand zwischen den geplanten Baugrenzen können zwischen der Nutzung der landwirtschaftlichen Anlage und der Wohnnutzung Konflikte entstehen. Es kann zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen kommen.*

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** kann zum oben genannten Planvorhaben aktuell keine Stellung genommen werden:

1. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow umfasst in der Gemarkung Stieten, Flur 1, die Flurstücke 36, 37, 38, 38, 39, 40, 43, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 46 und 47 sowie Teilflächen der Flurstücke 41, 42 und 48. Des Weiteren das Flurstücke 332/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 296, 332/2, 336/1, 337, 338, 365/1, 366/1 und 367/1 in der Flur 2 der Gemarkung Stieten. Mit dem Planvorhaben werden zur Sicherung des Wohn- und Betriebsstandortes die Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen. Gemäß Tabelle 1 der DIN 18005 Bbl 1:2023-07 sollte zum Schutz gegen Lärm der Orientierungswert (Außen) in einem Dorfgebiet an den schutzbedürftigen Räumen von
  - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
  - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kobrow

11

**Grundwasser / Bodenschutz**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bzgl. des Boden- und Grundwasserschutzes sowie der Altlasten keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt sind.

Die Auflagen sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten. Sie werden in den Umweltbericht aufgenommen.

**Immissionsschutz und Abfall**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Die nebenstehenden Hinweise zur Immissionssituation werden zur Kenntnis genommen.

1. Wird zur Kenntnis genommen.

nicht überschritten werden. Somit soll sichergestellt werden, dass auch im Dorfgebiet bei dem Aneinandergrenzen von verschiedenen Nutzungen, die einhergehenden Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen erfüllt werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

2. Die nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen (Kobrower Str. 6 und 8) befinden östlich zu dem landwirtschaftlichen Betrieb „Gut Stieten GmbH & Co. KG“. Der Planungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow wird nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Gemäß der Ziffer 3.1 Anhang 7 der TA Luft ist in einem Dorfgebiet eine relative Häufigkeit von 0,15 Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr zulässig.
3. Durch den geringen Abstand von zum Teil ca. 25 m zwischen den Baugrenzen der einzelnen Teilgebiete kann eine erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Bauungen aktuell nicht ausgeschlossen werden.  
**Es ist durch eine Schall- und Geruchsprognose nachzuweisen, dass es durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu keinen Überschreitungen der Immissionswerte an den umliegenden nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen (hier: Dorfgebiet) kommt. Die Schall- und Geruchsprognose ist der unteren Immissions-schutzbehörde vorzulegen.**
4. Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb in dem Planungsbereich des Bebauungsplanes um eine genehmigungsbedürftige Anlage handelt. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich im Einwirkungsbereich dieser BImSch-Anlage. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist gemäß BImSchG für diese Anlage das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM). **Das StALU WM ist somit bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen.**
5. Um die Blendwirkung der Solaranlage auf die Umgebung auszuschließen, sind Module mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden
6. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

#### Hinweise:

1. Durch den angrenzenden Betrieb ‚Gut Stieten GmbH & Co. KG‘ kann eine zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Geräte bzw. Tierhaltung nicht ausgeschlossen werden.  
Im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser darf es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Emission von Geruchsstoffen aus der Anlage kommen. Unerhebliche Emissionen im Sinne des BImSchG sind durch die Nachbarschaft zu dulden. Immissionen im Rahmen der festgesetzten Grenzwerte sind im Einwirkungsbereich der Anlage zu dulden. Ein Anspruch auf eine Null-Immissionssituation besteht nicht.
2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
  - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
  - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
  - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
3. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

2. Wird zur Kenntnis genommen.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Lärm- und Geruchsbelästigungen aktuell nicht ausgeschlossen werden können. Der Forderung nach einer Schall- und Geruchsprognose wird gefolgt. Es wurden sowohl eine Schall-, als auch eine Geruchsprognose erarbeitet. Beide Prognosen weisen nach, dass die einschlägigen Immissionswerte an der fremdgenutzten Wohnbebauung eingehalten werden. Die Ergebnisse der Prognosen finden Eingang in die bauleitplanerische Abwägung und werden in die Begründung (Kapitel 6) aufgenommen. Beide Prognosen werden dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt und somit auch Gegenstand der folgenden formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. In diesem Rahmen wird auch der Landkreis (hier: untere Immissionsschutzbehörde) wieder beteiligt.
4. Der Hinweis wird berücksichtigt. Das StALU WM wurde zum Vorentwurf beteiligt und hat auf die nach BImSchG genehmigte Anlage hingewiesen. Im Zuge des geplanten Umbaus des Ortsteils und der Betriebsstätte des landwirtschaftlichen Betriebs ist der Rückbau der Güllebehälter geplant. Auch plant der Landwirtschaftsbetrieb, die gegenwärtig bestehende BImSch-Genehmigung zum Halten und zur Aufzucht von Rindern nicht weiter auszunutzen. Die Rinderhaltung beschränkt sich im Bestand bereits auf 120 Mutterkühe. Dies unterliegt keiner Genehmigungspflicht nach BImSchG.
5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht vordergründig der Errichtung von PV-Anlagen. Entsprechende Anlagen können aber im Dorfgebiet, insbesondere als Nebenanlagen der baulichen Nutzungen errichtet werden. Mit relevanten Blendwirkungen ist aufgrund der untergeordneten Nutzung sowie aufgrund des Stands der Technik, nach dem fast alle der heutigen auf dem Markt erhältlichen Standard-Module mit einer Antireflexbeschichtung versehen sind, nicht zu rechnen.
6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist ggf. durch den Betreiber der Feuerungsanlage zu beachten, aber ohne Abwägungsrelevanz für den gegenständlichen Bebauungsplan.

Die weiteren Hinweise betreffen den Planvollzug, die Bauausführung und den Betrieb der Anlage und sind auf den allgemeinen Schutz der Nachbarschaft sowie der Umwelt gerichtet. Sie werden als Hinweise zum Immissionsschutz informativ in die Begründung (Kapitel 8) aufgenommen.

4. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
5. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Frau Konow, Tel.: -6704

**Abfallwirtschaft**

Es bestehen keine Bedenken.

Herr Flemming, Tel.: -7016

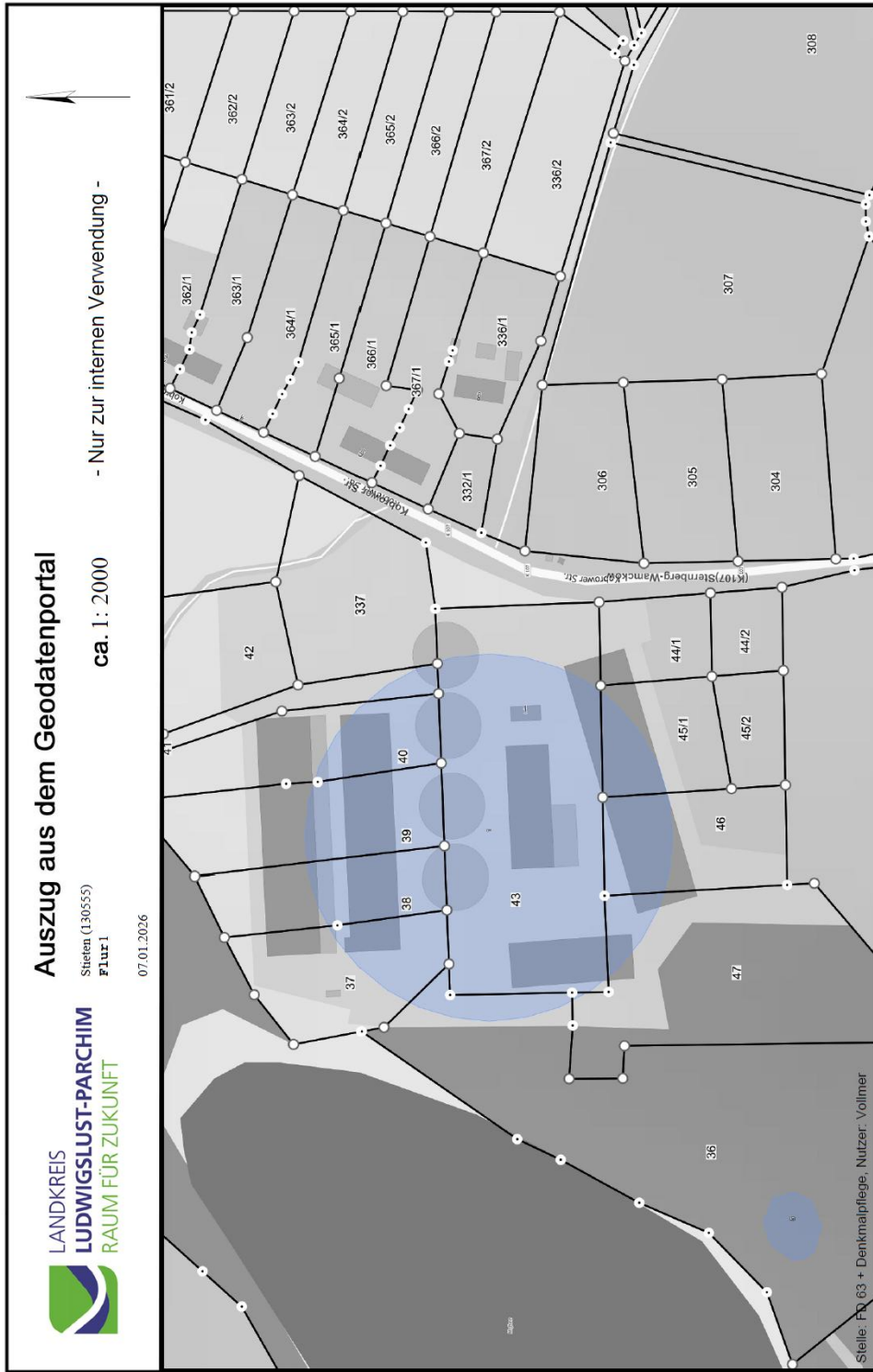
Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Haase  
SB Bauleitplanung

**Abfallwirtschaft**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.



Die Karte zum Bodendenkmal wird als Grundlage zur nachrichtlichen Übernahme der Bodendenkmale berücksichtigt.

Landkreis Ludwigslust-Parchim | PF 160220 | 19092 Schwerin

Gemeinde Kobrow  
über Amt Sternberger Seenlandschaft  
Am Markt 1

19406 Sternberg

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim  
als untere Naturschutzbehörde

Organisationseinheit  
Fachdienst Umwelt

Ansprechpartner Frau Steinke

Telefon 03871 722 - 6807  
Fax 03871 722 - 77 - 6807  
E-Mail julia.steinke@kreis-lup.de

Aktenzeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten"	Ludwigslust	C 328	23.01.2026

### Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow, Amt Sternberger Seenlandschaft Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

#### hier: Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Damit der Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegenstehen, sind die nachfolgend genannten Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

#### Eingriffsregelung:

(Bearbeiter: Frau Steinke, Tel: 03871 722-6807, E-Mail: julia.steinke@kreis-lup.de)

1. Die Planzeichnung (Teil A) ist nachrichtlich um das Biotop PCH06115 entlang des Hofseeufers zu ergänzen, da dieses, wenn auch nur kleinfächig, in den Geltungsbereich hineinragt.
2. Die in der Begründung beschriebene Vorgehensweise zur Berücksichtigung des lagefalschen Biotops PCH06183 bei der Positionierung des im parallel laufenden Baugenehmigungsverfahren (AZ: 072 0202 0001 BA 250199) geplanten Versickerungsbeckens wird hiermit bestätigt.
3. Die Festsetzungen zu den Grünflächen P1 bis P3 sind nicht eindeutig.  
  
Die dauerhafte Erhaltung wird nur für Fläche P2 explizit benannt, sollte aber auch für P1 und P3 gelten.  
  
Für Fläche P3 wird die Entnahme von Gehölzen als zulässig erklärt. Warum sollten Gehölzentnahmen nötig werden? Eine Brachfläche schließt auch vorhandene und aufkommende Gehölze mit ein. Es wird um Erläuterung gebeten.
4. Die Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V wird hiermit erteilt. Die in der Begründung getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von

#### Naturschutz

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

#### Eingriffsregelung:

1. Dem Hinweis wird gefolgt. Das Biotop PCH06115 entlang des Hofseeufers wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Begründung beschriebene Vorgehensweise zur Berücksichtigung des lagefalschen Biotops bestätigt wird.
3. Der Hinweis zu den Grünflächen P1 und P3 wird berücksichtigt. Zur Klarstellung wird auch in den betreffenden Festsetzungen der dauerhafte Erhalt formuliert.  
  
Ohne Zulässigkeit der Entnahme von Gehölzen würde sich auf der Grünfläche P3 langfristig Wald entwickeln, der sowohl die bauliche Entwicklung des Dorfgebietes einschränken (vgl. Waldabstandsverordnung M-V), als auch das angrenzende Grünland und die ökologisch vielfältige Halboffenlandschaft gefährden würde.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V erteilt wird. Der Aufnahme von Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in den Text-Teil B wird gefolgt. Für die privaten Grünflächen ist dies bereits über die textliche Festsetzung zur Grünfläche P1 berücksichtigt. Die Festsetzung zur Grünfläche P2 wird um die Zulässigkeit von Zäunen ergänzt. Bezogen auf das festgesetzte Dorfgebiet wird eine entsprechende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergänzt, die die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der erteilten Ausnahme verbindlich regelt.

baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist verbindlich in den Text - Teil B der Satzung aufzunehmen.

5. Der unteren Naturschutzbehörde ist vor Satzungsbeschluss konkret zu benennen, welches Ökokonto verwendet werden soll. Die Eignung ist dieses Ökokontos ist vorab abzustimmen. Die Nutzung der Ökokontopunkte ist durch die Vorlage eines Reservierungs- bzw. Kaufvertrages nachzuweisen.
6. Der Umweltbericht setzt sich gemäß Tabelle 1 nur mit den Auswirkungen auf das ausgewiesene Dorfgebiet auf 5,1 ha auseinander. In Kapitel 2.1 des Umweltberichtes wird korrekterweise erläutert, dass das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet der Geltungsbereich ist. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 7,7 ha. Es wird um Klarstellung gebeten.
7. Im Umweltbericht (Tabelle 2) wird darauf verwiesen, dass sich im Geltungsbereich geschützte Allee- und Einzelbäume befinden. Es wird jedoch weder durch ein Planzeichen in Teil A noch eine textliche Festsetzung in Teil B der weitere Umgang mit diesen Schutzobjekten geregelt.  
Bestehende Bäume sind zum Erhalt festzusetzen und entsprechende Regelungen zu treffen, wenn diese ausfallen. Sofern die Bäume aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, ist dies in der Satzung kenntlich zu machen und der Ersatz entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses M-V zu bilanzieren. Auch hier ist der Bezug zu bereits erfolgten Regelungen (Fällung von 3 Bäumen mit Kompensation durch 2 Ersatzpflanzungen) im parallel laufenden Baugenehmigungsverfahren herzustellen.

#### **Spezieller Artenschutz:**

(Bearbeiter: Herr Labes, Tel: 03871 722-6833, E-Mail: stefan.labes@kreis-lup.de)

Die im Planentwurf im Text Teil B unter römisch zwei gegebenen Hinweise sind grundsätzlich geeignet die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht. Hier ist eine Bergung und Umsiedlung in Ersatzquartiere nicht zielführend, da sowohl Nester und Jungvögel/Eier als auch die Elterntiere gefangen und umgesiedelt werden müssten, was aber regelmäßig nicht funktioniert. Daher ist dieser Hinweis zu modifizieren.

Auf der Grundlage der Artenschutzkontrolle vor Abriss oder Umbau sollten die dazu erforderlichen Arbeiten in der Zeit außerhalb der Brutzeit (15.08. bis 15.03.) begonnen werden. Werden die Arbeiten über den 15.03. hinaus andauern, sollte keine längere Unterbrechung stattfinden, da sonst das Risiko einer Wiederbesiedlung der Gebäude/Gebäudeteile besteht und dann das Tötungsverbot wieder greift. Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG können hier nicht angewendet werden, da im o.g. bereits eine Alternative dargelegt wurde.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Leitungen und/oder Auslaufbauwerke für die geplante Dachentwässerung in den Hofsee nur in dem Zeitraum wie o.g. zu errichten.

5. Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Entwurf des Bebauungsplans werden die verwendeten Ökokonten einschließlich Hinweis zum Vertragsschluss und Vorlage gegenüber der UNB in der Begründung (Kapitel 5.4) sowie im Text-Teil B aufgeführt. Die Entwurfsunterlagen werden der UNB im Rahmen der folgenden formellen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zugehen.
6. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Flächenangabe in Tabelle 1 des Umweltberichtes wird entsprechend des Flächenumfangs des Geltungsbereiches korrigiert. Teil des Geltungsbereiches ist allerdings auch eine Waldfläche, die lediglich nachrichtlich in den B-Plan übernommen wurde, ohne dass der B-Plan Festsetzungen oder sonstige Nutzungsregelungen hierzu trifft. Die Waldeigenschaft einschließlich der forstrechtlichen Regelungen bleiben hier unverändert bestehen.
7. Im Geltungsbereich befindet sich eine Baumreihe, die jedoch aufgrund ihrer Länge nicht unter den Schutztatbestand des § 19 NatSchAG M-V fällt. Tabelle 2 des Umweltberichtes wird daher diesen Punkt betreffend entsprechend konkretisiert. Weiterhin befindet sich im Süden des Geltungsbereiches, an der Kobrower Straße ein Baum, der Teil einer lückigen Allee ist. Dieser und weitere Einzelbäume im Geltungsbereich werden in der Planzeichnung als Bestandsbäume dargestellt. Zudem wird im Text-Teil B im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme auf den Schutzstatus der Bäume mit Angabe der Rechtsgrundlage hingewiesen. Eine Festsetzung zum Erhalt ist nicht erforderlich, da der Schutz bereits durch das Fachgesetz gegeben ist. Ein Erhaltungsgebot würde des Weiteren zum Ausdruck bringen, dass die betreffenden Bäume Bestandteil der städtebaulichen Konzeption sind. Dies ist bei der vorliegenden Angebotsplanung aber nicht der Fall, da hier ein weitgehend flexibler bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden soll und nur ein Teil der im Dorfgebiet zulässigen Nutzung bereits einen hinreichenden Konkretisierungsgrad (laufender Bauantrag) erreicht haben, der es ermöglicht, diese auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Daher werden die im parallel laufenden Baugenehmigungsverfahren sowie die nach jetzigem Kenntnisstand in einem kommenden Bauantrag zur Fällung vorgesehenen Bäume in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Eine Beantragung bzw. Bilanzierung weiterer möglicher Fällungen kann damit erst im Rahmen des jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen.

#### **Spezieller Artenschutz:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Hinweise im Text-Teil B werden entsprechend der Stellungnahme modifiziert und ergänzt.



Amt Sternberger Seenlandschaft  
Amt für Bau und Liegenschaften  
Für die Gemeinde Kobrow  
Am Markt 3  
19406 Sternberg

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-06/26  
Datum: 19.01.2026

nachrichtlich: LK LUP (FD Bauordnung), WM Referat 550

### **Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 18.12.2025 (Posteingang: 18.12.2025)  
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Brümmer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Kapitel 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF E) vom 5. Dezember 2025 beurteilt.

#### **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow bestehend aus Planzeichnung (Stand: Dezember 2025) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung eines historisch gewachsenen Wohn- und Betriebsstandorts in der Ortslage Stieten. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO vorgesehen, um sowohl die bestehenden Nutzungen zu sichern, als auch Entwicklungspotenziale für weitere dorfgebietstypische Nutzungen zu schaffen.

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

## **1.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

#### **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Ortsteil Stieten soll 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.

Für die Gemeinde besteht kein Flächennutzungsplan.

#### **Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Kobrow befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) **Z** TF SE i. V. m. Programmsatz 4.1 (5) **Z** LEP M-V ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Mit dem Vorhaben sind die Sicherung und der Umbau eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes vorgesehen. Aus raumordnerischer Sicht liegt somit ein Ausnahmetatbestand im Sinne des vorgenannten Programmsatzes vor und es kann somit eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Ziel der Raumordnung hergestellt werden.

Mit dem vorliegenden B-Plan sind u. a. auch wohnbauliche Entwicklungen vorgesehen. Nicht-zentralörtlichen Gemeinden wird ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) **Z** TF SE). Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Kobrow beläuft sich somit auf 0,5 ha. Angerechnet werden ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche (neu) ausgewiesenen Flächen.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass der Rückbau alter Stallanlagen und Hallen vorgesehen ist. Die geplanten Neu- und Umbauvorhaben sollen auf den zurückgebauten Flächen realisiert werden, so dass keine Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgt. Lediglich im Süden des Plangebietes wird ein Teil einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen. Zur Berücksichtigung der hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung bestehenden raumordnerischen Zielvorgaben erfolgt eine Gliederung des Dorfgebietes in Teilflächen und die Wohnnutzung wird auf der betreffenden Fläche (außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches) per textlicher Festsetzung ausgeschlossen (MD 2; Festsetzung 1.2).

Vor diesem Hintergrund kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem vorgenannten Programmsatz hergestellt werden. Eine Anrechnung der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung auf bereits versiegelten Flächen auf den o.g. Entwicklungsrahmen der Gemeinde erfolgt nicht.

Ich weise ergänzend darauf hin, dass sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden sollen (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Es wird

#### **Raumordnerische Bewertung**

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht ein Ausnahmetatbestand im Sinne des 4.1 (5) **Z** TF SE i. V. m. 4.1 (5) **Z** LEP M-V vorliegt und eine Vereinbarkeit mit dem betreffenden Ziel der Raumordnung hergestellt werden kann.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.2 (5) **Z** TF SE (kommunaler Entwicklungsrahmen für Wohnungsbau) hergestellt werden kann und keine Anrechnung der bereit versiegelten Flächen auf den Entwicklungsrahmen erfolgt.

Der Hinweis auf Programmsatz 4.1 (8) TF SE wird berücksichtigt. Der Programmsatz wird als relevanter raumordnerischer Grundsatz in die Begründung (Kapitel 2.2.1) aufgenommen und mit Bezug auf den hier gegenständlichen Bebauungsplan bewertet.

empfohlen, sich im Bauleitplanverfahren vertieft mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des B-Plans Nr. 4 bestehen.

Gemäß der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenbereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hier soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (3) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

#### **Bewertungsergebnis**

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

#### **Abschließender Hinweis**

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Programmsätzen über das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entspricht.

#### **Bewertungsergebnis**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

#### **Abschließender Hinweis**

Wird zur Kenntnis genommen.



## 1.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaften  
Herrn Brümmer  
Am Markt 1  
19406 Sternberg

Stadtsiegel Sternberg  
16. Jan. 2026  
Eingangsnummer: 11302  
V EB

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

AZ: StALU WM/423-25-5122-76072  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 13. Januar 2026

### Aufstellung B-Plan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow

Ihr Schreiben vom 18. Dezember 2025

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

#### 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorliegenden Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind berührt. Durch die Festsetzung der Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 als Dorfgebiet, wird der Erhalt und die Entwicklung des örtlich ansässigen Landwirtschaftsbetriebes gesichert. Zum Bauantrag dieses Betriebes wurde bereits im Mai 2025 Stellung genommen. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

#### 2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

#### 3. Naturschutz, Wasser und Boden

##### 3.1 Naturschutz

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

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

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

#### Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

#### 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 2. Integrierte ländliche Entwicklung

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

#### 3. Naturschutz, Wasser und Boden

##### 3.1 Naturschutz

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt.

### 3.2 Wasser

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

### 3.3 Boden

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

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

## 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die Gut Stieten GmbH & Co.KG betreibt in der Gemarkung Stieten, Flur 1, Flurstücke 36/0, 37/0, 38/0, 39/0, 40/0, 41/0, 42/0, 43/0, 44/1, 45/1, 46/0, 47/0 eine Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern. Die Anlage wurde nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, 4. BImSchV, Anhang 1, Nr. 7.1.5 V i.V.m. 9.36 V genehmigt.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

### 3.2 Wasser

#### **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserwirtschaftliche Anlagen in Zuständigkeit des StALU WM nicht berührt werden und daher keine Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

#### **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Der Hinweis zum Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde im Planverfahren beteiligt und hat bzgl. Altlasten keine Bedenken angezeigt.

Der Hinweis zu schädlichen Bodenveränderungen ist bei der Bauausführung zu beachten und wird informatorisch in den Umweltbericht (Kapitel 2.3) aufgenommen.

## 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

#### **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Die genannte BImSchG-Anlage wird als Bestandsanlage in Begründung und Umweltbericht aufgenommen. Im Zuge des geplanten Umbaus des landwirtschaftlichen Betriebs ist aber der Rückbau der Güllebehälter geplant. Auch plant der Landwirtschaftsbetrieb, die gegenwärtig bestehende BImSchG-Genehmigung zum Halten und zur Aufzucht von Rindern nicht weiter auszunutzen. Die Rinderhaltung beschränkt sich im Bestand bereits auf 120 Mutterkühe.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## 1.5 Landesamt für innere Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Sternberger  
Seenlandschaft  
Am Markt 1  
DE-19406 Sternberg

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: http://www.laiv-mv.de  
Az: 341 - TOEB202600001

Schwerin, den 06.01.2026

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

hier: B-Plan Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Ihr Zeichen: 6.1.2026

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Festpunkte befinden.

Die Anlagen (Übersichtskarte und Einzelnachweis) wurden geprüft. Demnach befindet sich ein Höhenfestpunkt 3. Ordnung im Plangebiet (Mauerbolzen auf Feldsteinsockel des Wohnhauses in dem als MD3 bezeichneten Teils des Dorfgebietes östlich der Kobrower Straße).

Der Höhenfestpunkt wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem wird ein Hinweis unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Punkte zum Schutz und Beachtung des Festpunktes in den Text-Teil B aufgenommen. In der Begründung wird das Kapitel zur Bestandssituation entsprechend ergänzt. Im Rahmen des geplanten Umbaus des Ortsteils Stieten sind an dem betreffenden Gebäude jedoch keine unmittelbaren Abriss-, Um- oder Ausbaumaßnahmen geplant. Eine Gefährdung der Vermessungsmarke ist durch die gegenständliche Planung daher nicht zu befürchten.

**Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

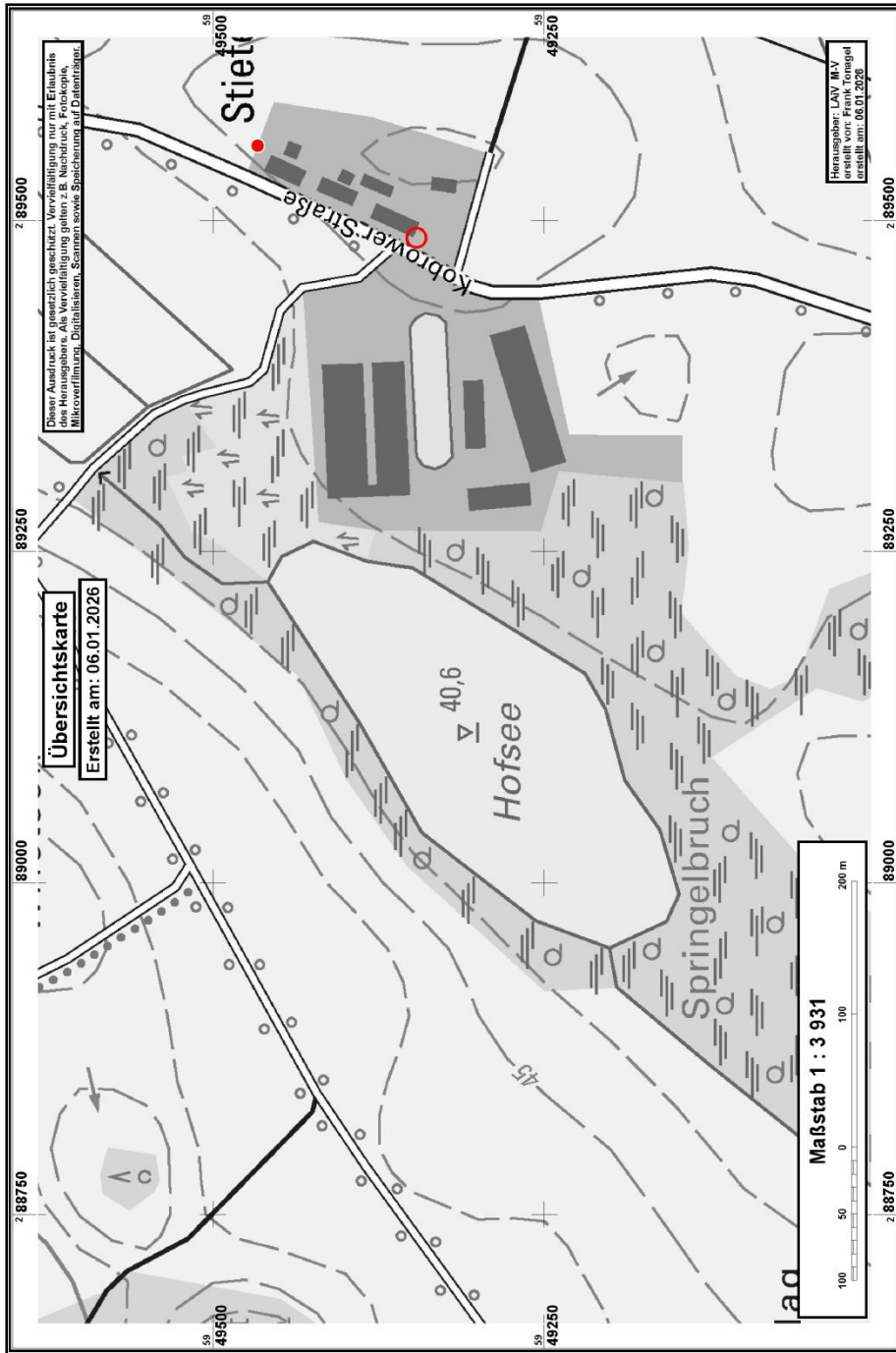
Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

**Hinweis:**

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel



Die Übersichtskarte wird zur Kenntnis genommen.



Amt für Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030

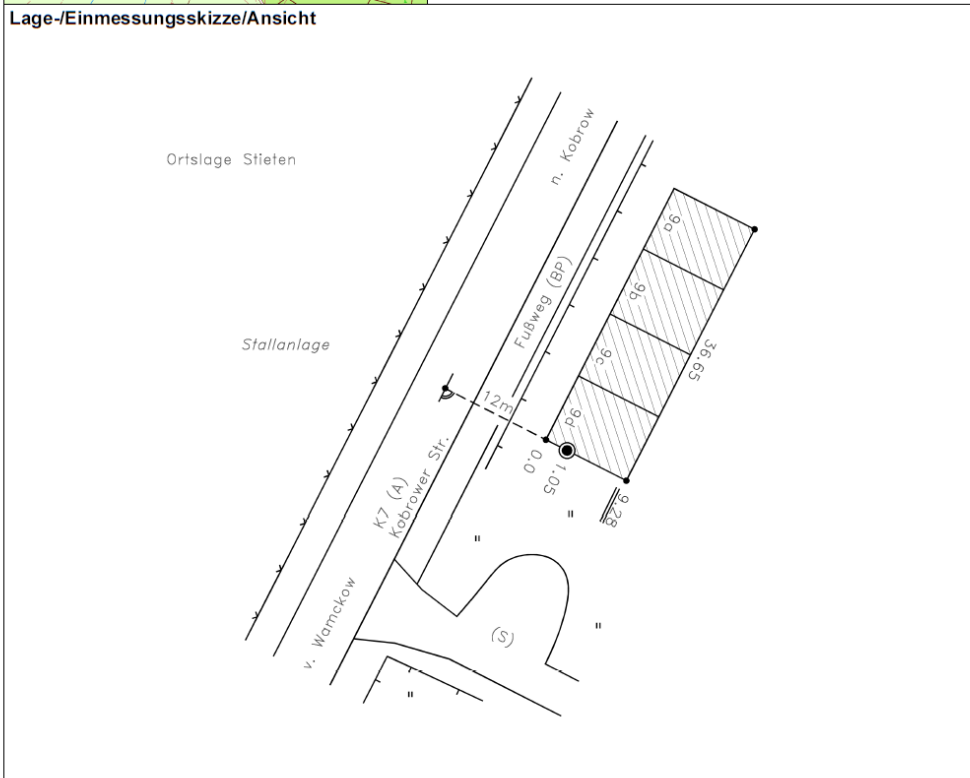


**Einzelnachweis  
Höhenfestpunkt**  
**233603080**

Erstellt am: 01.08.2024

**Auszug aus dem amtlichen  
Festpunktinformationssystem**

<b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen, horizontal eingebracht	<b>Klassifikation</b> Ordnung <b>3. Ordnung</b>
<b>Überwachungsdatum</b> <b>07.02.2019</b>	<b>Lage</b>
<b>Gemeinde</b> <b>Kobrow</b>	System <b>ETRS89_UTM33</b>
<b>Übersicht DTK25</b>	Messjahr <b>2019</b> East [m] North [m]
	<b>33 289486,632</b> <b>5949346,481</b>
	Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 10 cm</b>
	<b>Höhe</b>
	System <b>DE_DHHN2016_NH</b>
	Messjahr <b>2019</b> Höhe [m]
	<b>47,756</b>
	Genauigkeitsstufe <b>Standardabweichung S &lt;= 2 mm</b>
	<b>Bemerkungen</b> auf Feldsteinsockel



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.

Der Einzelnachweis zum Höhenfestpunkt wird berücksichtigt und als Grundlage für die nachrichtliche Übernahme des Festpunktes in die Planzeichnung verwendet.



## 1.7 Forstamt Gädebehn

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Forstamt Gädebehn · Rönkenhofer Weg 2 · 19089 Gädebehn

### Forstamt Gädebehn

**Amt Sternberger Seenlandschaft**  
**Amt für Bau und Liegenschaften**  
**Am Markt 1**  
**19406 Sternberg**

Bearbeitet von: Frau Pfeiffer  
Telefon: 03863 2253-20  
Fax: 03994 235-424  
E-Mail: gaedebehn@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-GB24-SB-2025-2

(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gädebehn, 18.02.2026

### **Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow** Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan gibt das Forstamt Gädebehn als örtliche zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern als untere Forstbehörde folgende Stellungnahme ab.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befinden sich im Westen mehrere Flächen, die Wald im Sinne des § 2 LWaldG<sup>1</sup> sind.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass Wald gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche ist. Waldgehölze sind dabei alle Waldbaum- und Waldstraucharten.

Gemäß § 1 Satz 2 der WAbstVO M-V<sup>2</sup> wird die Waldgrenze durch die Traufkante des Bestandes gebildet. Es hat dazu im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Forstamt Gädebehn gegeben

Aus den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Baugrenze im Westen genau auf die Waldgrenze gelegt wurde.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 3.2 die Bestandssituation dargestellt. Die vorhandene Maschinenhalle (im Plan Nr. 1) im Norden und der Stall (im Plan Nr. 6) im Süden befinden sich innerhalb des 30 m Waldabstandes.

<sup>1</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) geändert worden ist

<sup>2</sup> Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 01. Februar 2025 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.790- 2-30; GVOBl. M-V Nr. 4 2025, S. 55)

Der Hinweis zu Waldflächen im Geltungsbereich des B-Plans wird zur Kenntnis genommen. Alle Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG wurden entsprechend der von der Forstbehörde festgestellten Waldgrenzen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beide Gebäude haben in ihrer Funktion und Größe einen Bestandsschutz. Bei einer Modernisierung oder Umbau, müssen Bereiche zum Aufenthalt von Menschen, wie z.B. Sozialtrakt an der waldabgewandten Seite geplant werden. Zwischen diesen Gebäuden befindet sich eine Werkstatt, die abgerissen werden soll. In diesem Bereich ist ein neues Betriebsleiterhaus mit Wohneinheit und Verwaltung geplant. Eine Bebauung der Waldabstandsfläche mit Wohnhäusern oder baulichen Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird von forstbehördlicher Seite nicht zugestimmt.

Nach § 2 der WAbstVO M-V besteht die Möglichkeit zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für bestimmte Nebenanlagen (Geräteschuppen), Verkehrsflächen, Garagen, Carport, Stellplätze (Parkplätze) o.a., die nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Die Planzeichnung muss in diesem Bereich geändert werden. Der Abstand zwischen der Waldfläche und der Baugrenze muss in dem Bereich des neu geplanten Betriebsleiterhauses mindestens 30 m betragen.

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Somit muss die Baugrenze für diesen Bereich angepasst werden. Der Verlauf der von der Forstbehörde geforderten Baugrenze ist in einer anliegenden Karte dargestellt. Sie verläuft im Westen an der nördlichen Maschinenhalle in Richtung Süden auf der äußeren westlichen Gebäudekante des geplanten Betriebsleiterhauses weiter zum südlich gelegenen Stall. Dort auf die nördliche Flurstücksecke des Flurstückes 48 und dann wie geplant in Richtung Osten entlang der nördlichen Flurstücksgrenze.

Somit wird aus forstbehördlicher Sicht dem jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Gut Stieten“ **nicht** zugestimmt.

Bei einer Verschiebung der Baugrenze im Westen entsprechend der Kartendarstellung wird eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Nadler  
Forstamtsleiter

B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kobrow  
Der Hinweis zum Bestandsschutz wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass einer Bebauung mit Wohnhäusern oder anderen Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt wird.

Der Hinweis auf § 2 WAbstVO M-V wird zur Kenntnis genommen.

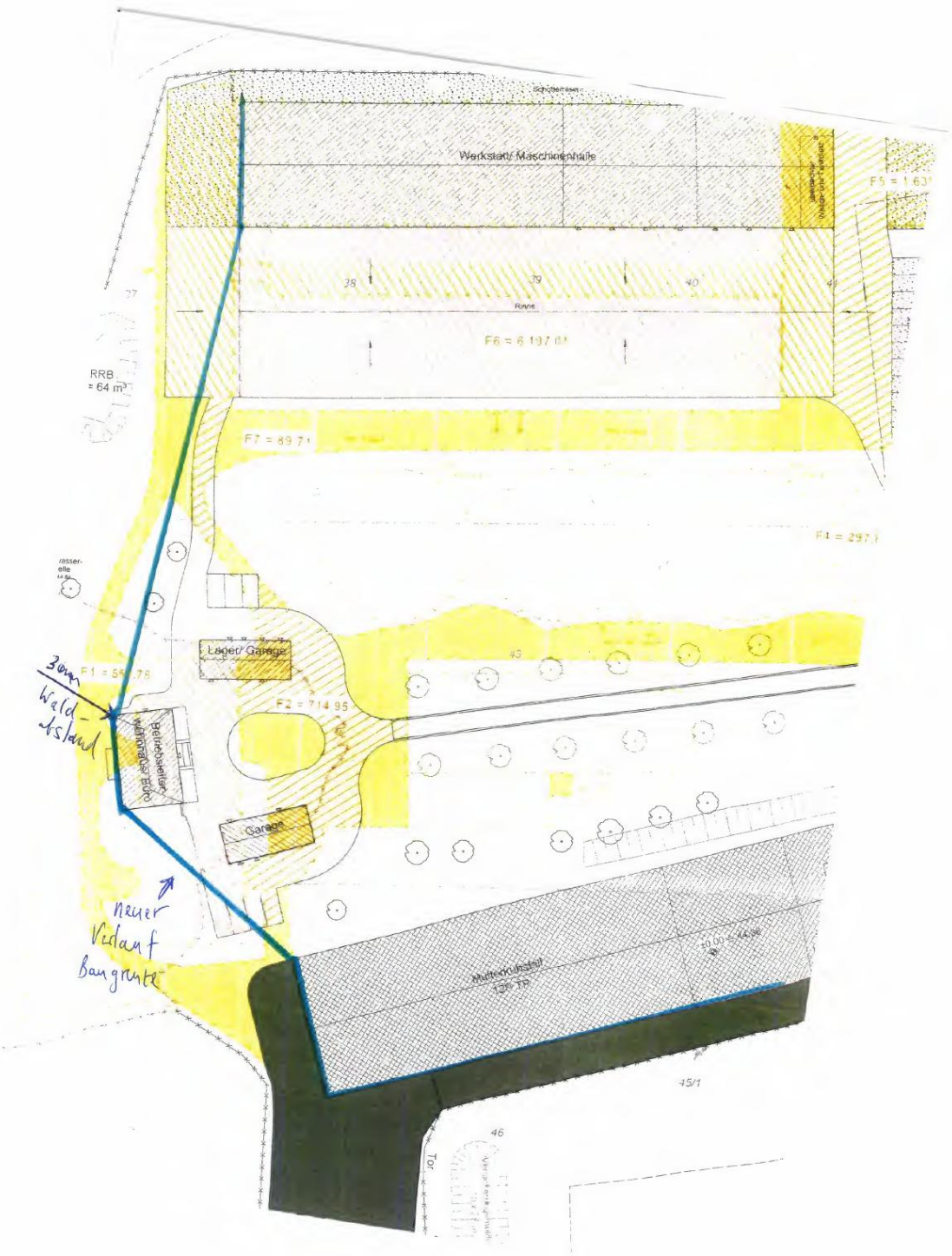
Der Hinweis zur Änderung der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zwischen der Waldfläche und der Baugrenze im Bereich des neu geplanten Betriebsleiterhauses wurde geprüft und beträgt mindestens 30 m.

Der Hinweis auf § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG wird zur Kenntnis genommen.

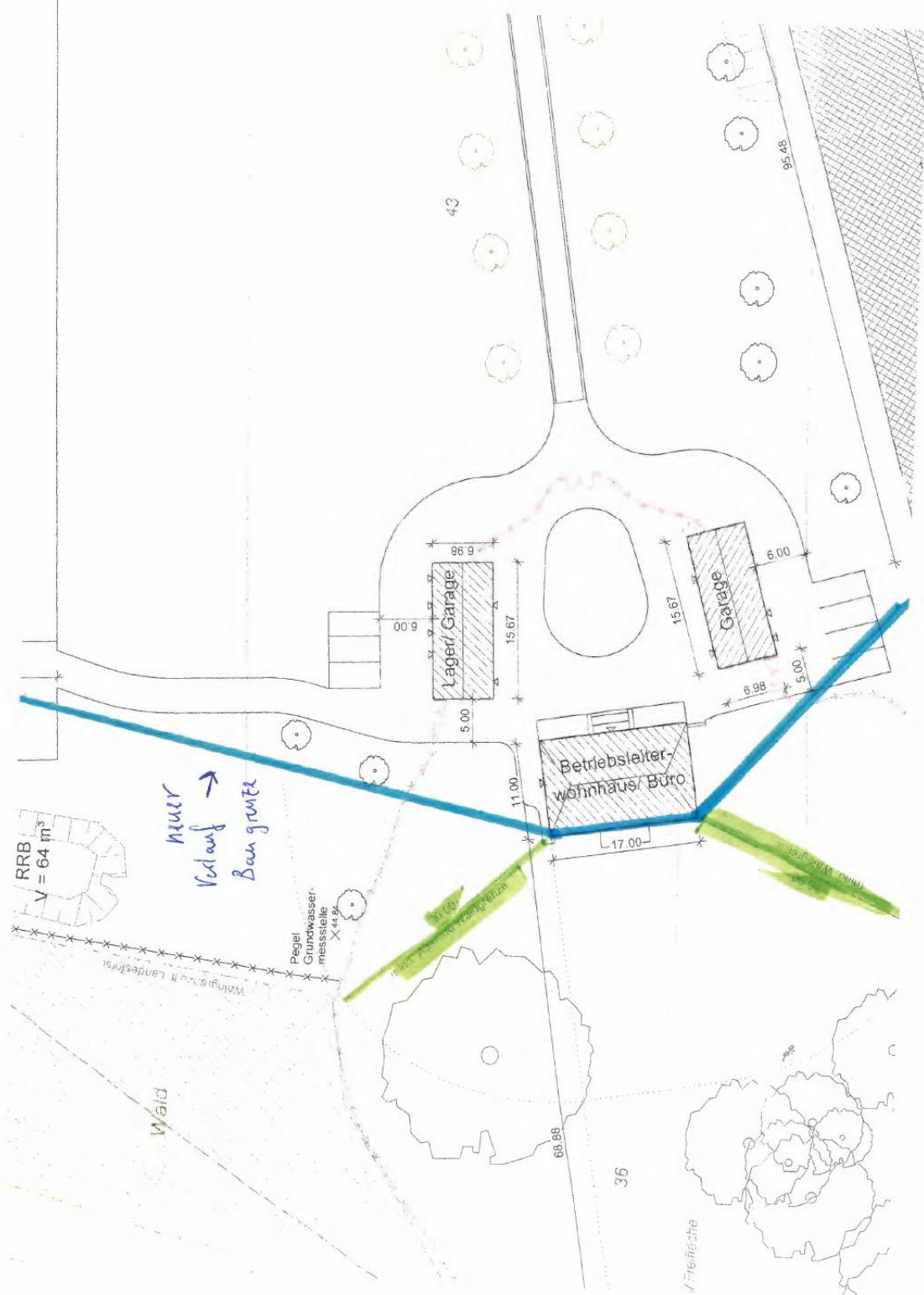
Der Forderung zur Anpassung der Baugrenze gemäß Kartendarstellung wird gefolgt. Die Baugrenze wird in der Planzeichnung entsprechend geändert und gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Forstamt auf einen Abstand von maximal 1,5 m zu den betreffenden bestehenden oder geplanten Gebäuden festgesetzt. Zur Nachvollziehbarkeit werden die in der Begründung (Kapitel 4.4) enthaltenen Erläuterungen zur Festlegung der Baugrenze angepasst und ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem vorgelegten Vorentwurf aus forstbehördlicher Sicht nicht zugestimmt wird. Die vom Forstamt geforderten Änderungen werden aber in den folgenden Entwurf eingearbeitet, der dem Forstamt im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt wird. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage des Entwurfs eine forstbehördliche Zustimmung in Aussicht gestellt wird.

Die Karte wird bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.



Die Karte wird bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.



**Betreff:** WG: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** 2026\_02\_19 Stellungnahme\_Gut Stieten\_B-Plan Nr. 4\_TW-Bestandsplan Nr. 1.pdf; 2026\_02\_19 Stellungnahme\_Gut Stieten\_B-Plan Nr. 4\_TW-Bestandsplan Nr. 2.pdf

## 1.10 Stadtwerke Sternberg

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Von:** Frau Pohl <[pohlstadtwerke@stadt-sternberg.de](mailto:pohlstadtwerke@stadt-sternberg.de)>

**Gesendet:** Donnerstag, 19. Februar 2026 14:50

**An:** Rolf Brümmer <[Bruemmer@stadt-sternberg.de](mailto:Bruemmer@stadt-sternberg.de)>

**Betreff:** AW: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Ver- und Entsorgungsanlagen.

Im B-Plan-Gebiet verlaufen Trinkwasserleitungen, öffentliche Regen- und Schmutzwasserleitungen sind nicht vorhanden. Die Grundstücke sind abwassertechnisch dezentral erschlossen.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf unserer Trinkwasserversorgungsleitungen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich ist zwingend eine örtliche Einweisung erforderlich, da die vorliegenden Bestandspläne unvollständig sind und die Lage der Leitungen teilweise unbekannt ist.

Wir weisen darauf hin, dass bei allen Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Trinkwasserversorgungsleitungen auf die Einhaltung der Mindestabstände zu unseren Leitungen gemäß dem jeweils gültigen Regelwerk (z. B. DIN 1998 ff.) zu achten ist. Schäden an Wasser- und Abwasserleitungen sind unverzüglich zu melden. Die entsprechenden Leitungsschutzmaßnahmen sind zu beachten. Desweiteren sind Stadtwerke Sternberg in die weiteren Planungen frühzeitig mit einzubeziehen.

Bitte beachten Sie außerdem, dass die Stadtwerke Sternberg ausschließlich Betreiber der Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind. Für Aufgrabegenehmigungen im Gehweg- und Straßenbereich sowie für Bestandsunterlagen der Straßenbeleuchtung ist das Bauamt der Stadt Sternberg zuständig.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

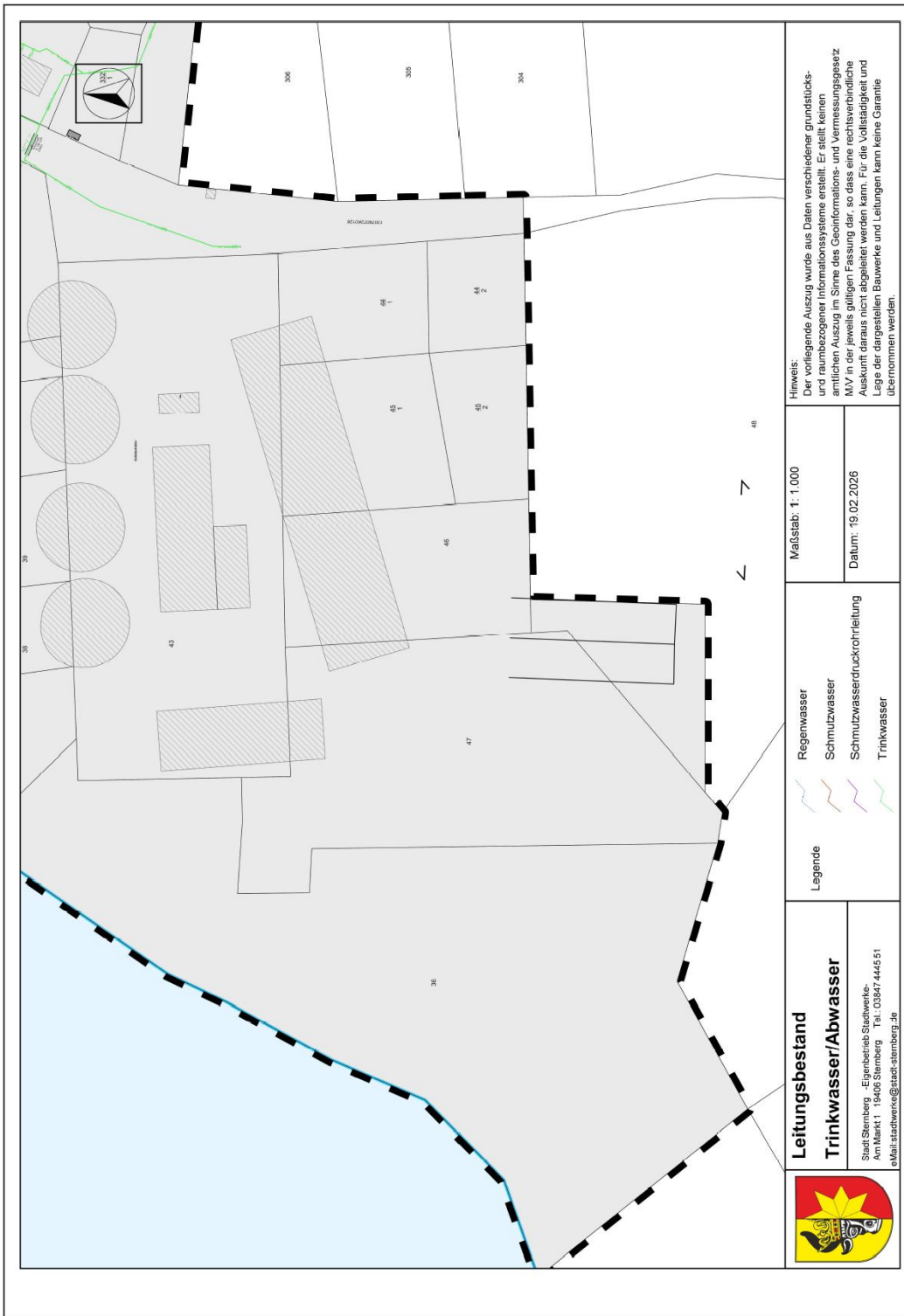
Kerstin Pohl  
Stadt Sternberg  
Eigenbetrieb Stadtwerke  
Am Markt 1  
19406 Sternberg  
Tel.: 03847/4445-51  
Fax: 03847/4445-54  
Mobil: 0171/7992656  
<mailto:pohlstadtwerke@stadt-sternberg.de>  
[www.amt-ssl.de](http://www.amt-ssl.de)  
[www.stadt-sternberg.de](http://www.stadt-sternberg.de)

Der nebenstehende Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass entsprechende Ausführungen in der Begründung (Kapitel 4.7 – Ver- und Entsorgung) ergänzt werden.

Der Bestandsplan wurde geprüft. Demnach verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen im Bereich der Kobrower Straße sowie östlich hiervon im Teilgebiet MD3. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung (Kapitel 3.2 – Bestandssituation) aufgenommen.

Die Hinweise zu Bau- und Planungsarbeiten an oder in der Nähe der Trinkwasserleitungen sind ggf. im Planvollzug oder bei konkreten Baumaßnahmen zu beachten. Sie werden daher informativ in die Begründung (Kapitel 8) aufgenommen.

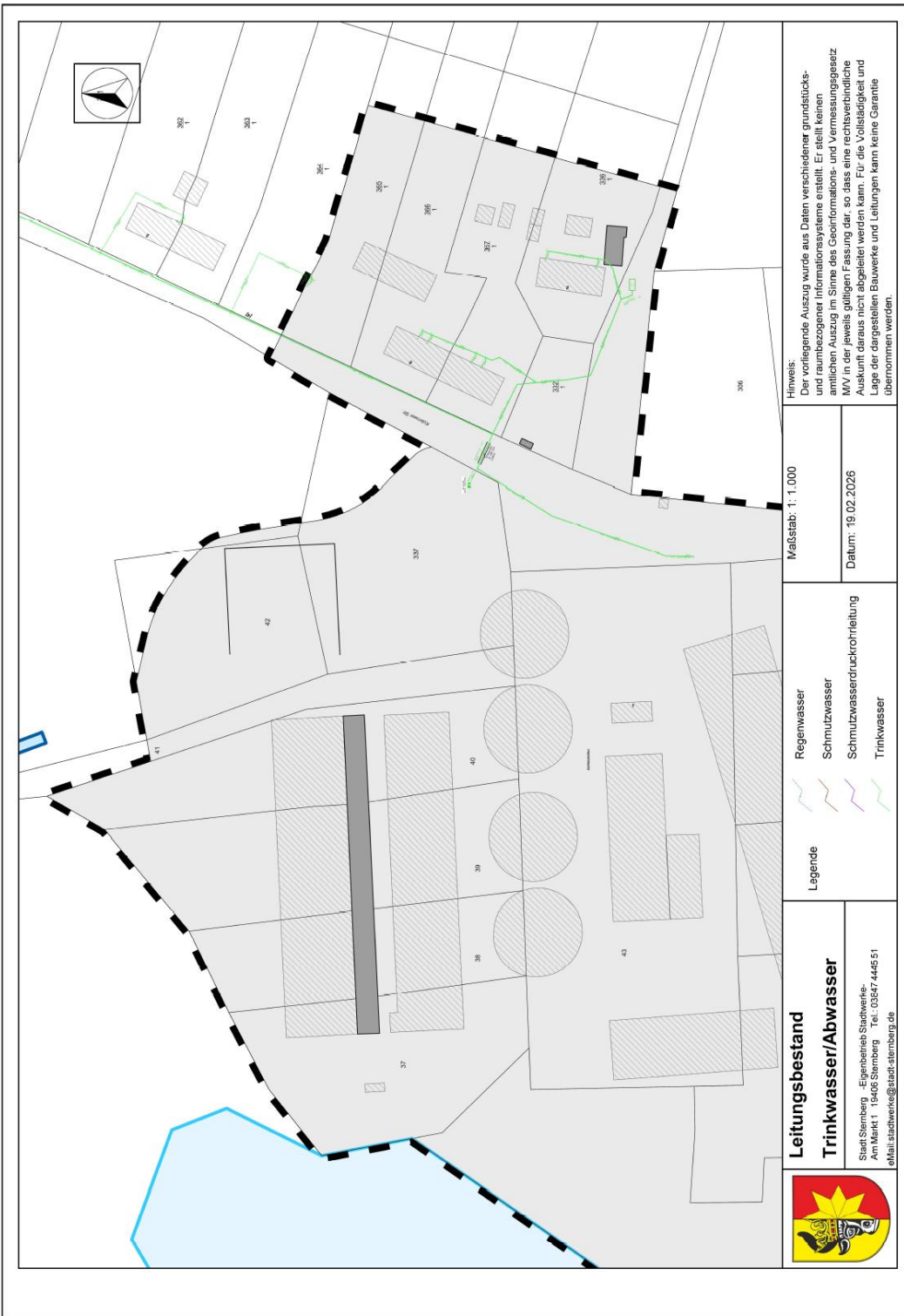
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kobrow

31

Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen.



Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen.

## 1.11 50Hertz Transmission GmbH

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Sternberger Seenlandschaft  
Am Markt 1  
19406 Sternberg

### Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Brümmer,

Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns u. a. zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnung (Vorentwurf, Stand: 12/2025),
- Begründung (Vorentwurf, Stand: 12/2025).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unser Vorhaben

- **Parallelneubau und Umbeseilung Güstrow - Krümmel (M224a, M462a).**

#### Zum Parallelneubau

50Hertz hat gemäß Netzentwicklungsplan (NEP) den Auftrag zur Netzverstärkung zwischen Krümmel/Sahms und Güstrow. Im NEP sind unter der Projektnummer P223 zwei Maßnahmen beschrieben. Mit der Maßnahme M462a soll eine Hochtemperatur-Umbeseilung der Bestandsleitung (Krümmel – Güstrow) zum Zweck einer Erhöhung der Übertragungskapazität erfolgen. Mit der Maßnahme M224a soll eine neue Freileitung parallel zur Bestandsleitung (Krümmel – Güstrow) errichtet werden.

Des Weiteren befindet sich die Maßnahme 462a im Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) als Vorhaben 85. Somit hat 50Hertz den gesetzlichen Auftrag dieses Projekt der kritischen Infrastruktur schnellstmöglich und prioritär umzusetzen. (Link zum V85 im BBPlG: [Netzausbau - Leitungsvorhaben](#) ).

Dieses Projekt befindet sich zum aktuellen Stand in der frühen Planungsphase. Derzeit laufen die ersten räumlichen Untersuchungen für dieses Projekt in Form einer Raumwiderstandsanalyse (RWA) sowie Planungsraumanalyse. Die finalen Ergebnisse der RWA werden bis Ende Januar 2026 erwartet. Im Entwurf des BBPlG ist für beide Maßnahmen eine G-Kennzeichnung vorgesehen. Die Genehmigung für dieses

### 50Hertz Transmission GmbH

OGZ  
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2  
10557 Berlin

Datum  
15.01.2026

Unser Zeichen  
2025-006584-01-OGZ

Ansprechpartner  
Team Fremd- und Bauleitplanung

Telefon-Durchwahl  
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
18.12.2025

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Bernard Gustin

Geschäftsführer  
Stefan Kapferer, Vorsitz  
Dr. Dirk Biermann  
Sylvia Borchering  
Christine Janssen

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

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

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bauungsplan Nr. 4 das Vorhaben zum Parallelneubau und Umbeseilung Güstrow – Krümmel berührt.

Die Hinweise zum Parallelneubau und zur Umbeseilung werden dahingehend berücksichtigt, dass entsprechende Ausführungen in der Begründung (Kapitel 2.3 - Bundesfachplanungen) ergänzt werden.

Projekt ist im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens bei der Bundesnetzagentur als zuständiger Behörde vorgesehen.

Datum  
15.01.2026

Für den betreffenden Leitungsabschnitt zwischen Wessin und Güstrow ist die Erstellung der Planfeststellungsunterlagen ab 2028 geplant. Die Einreichung der Planfeststellungsunterlagen ist für 2030 vorgesehen. Der Erhalt des Planfeststellungsbeschluss ist für Mitte 2031 vorgesehen.

SEITE/UMFANG  
2/3

Dies bedeutet, dass die bauliche Umsetzung des Vorhabens ab Mitte 2031 für den Parallelneubau sowie die Umbeseilung startet. Die bauliche Fertigstellung dieses Abschnitts ist bis Ende 2034 geplant.

#### **Flächenbedarf für M462a Umbeseilung der Bestandsleitung**

Für die Hochtemperatur-Umbeseilung der Bestandsleitung werden Flächen direkt um die Bestandsmasten herum sowie unter den Leiterseilen benötigt. Diese Flächen werden z. B. benötigt für Seilzugmaschinen, Kräne und weitere Baugeräte und -maschinen. Des Weiteren ist die Zuwegung für Großgeräte zu den Bestandsmasten und umliegenden Flächen für Baumaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten.

#### **Flächenbedarf für M224a Parallelneubau**

Es soll eine neue Freileitung parallel zur Bestandsleitung errichtet werden. Hierfür ist vom Gesetzgeber die Bündelung von linearen Infrastrukturen vorgesehen (vgl. Energiewirtschaftsgesetz § 43) um den Eingriff in die Umwelt und Landschaft zu optimieren. Dieses Bündelungsgebot schreibt vor, dass der Parallelneubau in unmittelbarer Nähe in einem Korridor von 200 m nördlich oder südlich zur Bestandsleitung geplant und realisiert werden muss. Auch hier werden Flächen für große Baugeräte, Seilzugmaschinen, Kräne etc. benötigt. Die vom Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ betroffene Fläche liegt innerhalb des 200 m-Planungskorridors nördlich der Bestandsleitung.

#### Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“

Als Resultat der beschriebenen Projektinhalte ist der Bereich im Mastbereich 318 – 320 der Bestandsleitung (Krümmel – Güstrow) für die Maßnahme M224a betroffen. Da zum jetzigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden kann, dass unsere Neubauplanung westlich der Bestandsleitung vorgenommen wird, sehen wir eine Erweiterung des Bebauungsgebiets zu Siedlungszwecken in Richtung der Bestandsleitung kritisch und können der Festsetzung als Dorfgebiet mit Wohnnutzung nicht zustimmen. Eine Änderung der bereits existierenden Bebauung sollte nach jetzigem Stand keinen Einfluss auf die Neubauplanung haben. Wir bitten, dies zu berücksichtigen. Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass eine Annäherung der Neubauleitung an das Siedlungsgebiet zukünftig nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Klärung weiterer Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Bebauungsplan die Maßnahme M224a betroffen ist, ein Neubau westlich der Bestandsleitung nicht ausgeschlossen werden kann und daher der Festsetzung des Dorfgebietes nicht zugestimmt wird. Mit der Festsetzung des Dorfgebietes (hier: Teilgebiet MD3) erfolgt keine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes, so dass aus Sicht der Gemeinde das Vorhaben der 50Hertz nicht beeinträchtigt wird. Deshalb erfolgte eine gesonderte Abstimmung des Sachverhalts, auf deren Grundlage von Seiten der 50Hertz Transmission GmbH eine neue Stellungnahme ergangen ist, die nachfolgend in die Abwägungsdokumentation eingefügt wurde und entsprechend Berücksichtigung findet.

Hinweis zur Digitalisierung

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

i. A. Kretschmer

i. A. Trapp

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datum  
15.01.2026  
SEITE/UMFANG  
3/3

Der Hinweis zur Digitalisierung wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach gegenwärtigem Planungsstand wird zur Deckung des Kompensationsbedarfs auf ein bestehendes Ökokonto zurückgegriffen. Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen werden nicht festgesetzt.

**Von:** leitungsaukunft@50hertz.com  
**Gesendet:** Montag, 16. März 2026 15:43  
**An:** m.pruetz@buero-sul.de  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (50Hertz Zeichen: M-2025-006584-01-OGZ)

Sehr geehrter Herr Prütz,

anlässlich Ihrer telefonischen Nachfrage zu unserer Stellungnahme vom 15.01.2026 mit dem Zeichen 2025-006584-01-OGZ haben wir den Sachverhalt erneut geprüft.  
Wir stellen fest, dass die geplante Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bereits der Bestandsnutzung entspricht. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit, auch zu Wohnzwecken - jedoch in einem räumlichen Umfang, der nicht mit unserer Planung eines Parallelneubaus kollidiert. Anders als zunächst in unserer Stellungnahme angenommen ist faktisch eine Annäherung des Bebauungsgebiets in Richtung der Bestandsleitung nicht gegeben. Die bauliche Erweiterung / Änderung der bereits existierenden Bebauung sollte nach jetzigem Stand keinen negativen Einfluss auf unsere Neubauplanung haben. Wir bitten dennoch weiterhin bei der Planung zu berücksichtigen, dass eine Annäherung unserer Neubauleitung an den betreffenden Geltungsbereich möglich ist.  
Wir hoffen, Ihnen mit dieser Klarstellung im Rahmen der Abwägung geholfen zu haben.

Sie können sich bei weiterem Klärungsbedarf gerne bei mir melden.

Freundliche Grüße

**Marina Trapp**  
Netzauskunftsmanagement  
Netzbetrieb Onshore

**T** +49305150 3619  
**M** +4915120437637



50Hertz Transmission GmbH  
Heidestraße 2 • 10557 Berlin

50hertz.com



50Hertz Transmission GmbH, Sitz der Gesellschaft Berlin, Amtsgericht Charlottenburg - HRB 84446, Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bernard Gustin  
Geschäftsführer: Stefan Kapferer (Vorsitz), Sylvia Borcherding, Dr. Dirk Biemann, Christine Janssen. Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise:  
<https://www.50hertz.com/de/Datenschutz>

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Sachverhalt zur Betroffenheit des Parallelneubaus erneut geprüft wurde und nach jetzigem Stand keinen Einfluss auf die Neubauplanung der 50Hertz hat.

Der nebenstehenden Bitte wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Text-Teil B Rechnung getragen.

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Sternberger Seenlandschaft  
Rolf Brümmer  
Am Markt 1  
**19406 Sternberg**

Ansprechpartner Ines Urbanneck  
Telefon 0341 3504 495  
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen PE-Nr.: 12987/25  
Reg.-Nr.: 12987/25  
**PE-Nr. bei weiterem  
Schriftverkehr bitte unbedingt  
angeben!**  
Datum 05.01.2026

## 1.12 GDMcom GmbH

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow - Vorentwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
E-Mail mit Download-Link 18.12.2025 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine der durch die GDMcom beauskunfteten Anlagenbetreiber betroffen sind.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitere Anlagenbetreiber wurden im Planverfahren beteiligt.

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

Es wird bestätigt, dass der dargestellte Bereich dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 entspricht.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.649945, 11.812562

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITEN INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

## Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow - Vorentwurf**

PE-Nr.: 12987/25

Reg.-Nr.: 12987/25

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

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

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

### Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

### Weitere Anlagenbetreiber

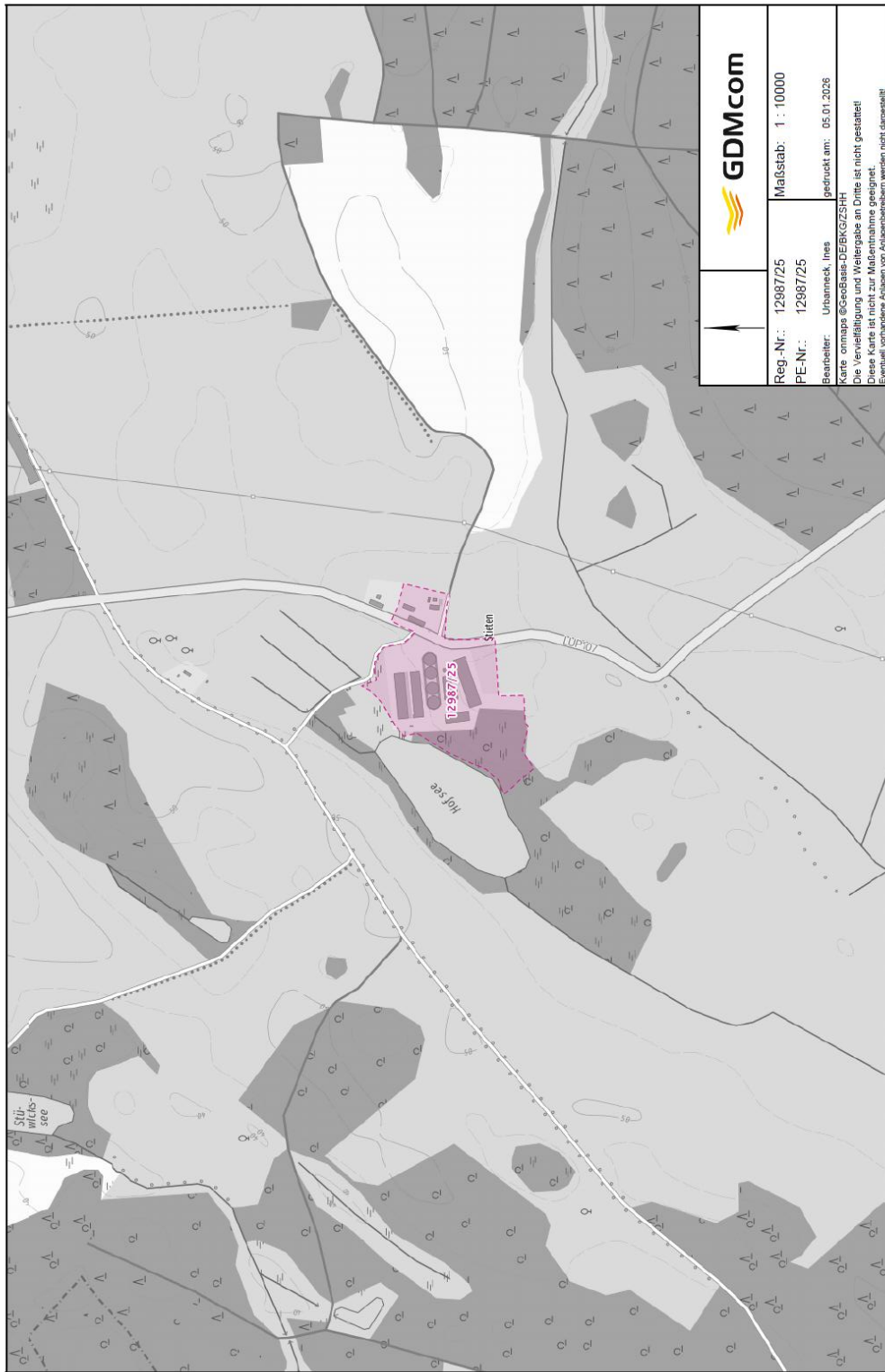
Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Anlagen und laufende Planungen der aufgeführten Anlagenbetreiber im Geltungsbereich befinden keine Einwände bestehen.

Die nebenstehende Auflage wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlagerung oder Erweiterung des Geltungsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand nicht vorgesehen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kobrow

40

Die Karte wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung zum Vorentwurf

Stand: April 2026

**Betreff:** Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von: [leitungsauskunft@wemag-netz.de](mailto:leitungsauskunft@wemag-netz.de) <[leitungsauskunft@wemag-netz.de](mailto:leitungsauskunft@wemag-netz.de)>

Gesendet: Donnerstag, 12. Februar 2026 16:11

An: Rolf Brümmer <[Bruemmer@stadt-sternberg.de](mailto:Bruemmer@stadt-sternberg.de)>

Betreff: AW: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

- 🕒 Die folgenden Dateien sind gesperrt, bis sie freigegeben werden:
- 52538117\_Paket.zip [Freigabestatus überprüfen](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden.

Die bestehenden Anschlüsse müssen vor dem Abriss gekündigt und zurück gebaut werden. Es muss ein Erschließungsvertrag geschlossen werden. Über das Flurstück 44/1 und 44/2 verläuft ein Mittelspannungskabel.

Eine elektrotechnische Erschließung ([netzanschluss@wemag-netz.de](mailto:netzanschluss@wemag-netz.de)) bzw. eine Netzanlagenumlegung ([Liegenschaften@wemag.com](mailto:Liegenschaften@wemag.com)) im Plangebiet ist rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Daher sollte dies mindestens 12 Monate vor Baubeginn erfolgen. Eine Erschließung ist kostenpflichtig. Bei der Netzanlagenumlegung können für Sie ebenfalls Kosten entstehen. Für eine Kostenermittlung benötigen wir unter Angabe der Vorgangsnummer **52538116**, **52538117** folgende Dokumente:

- Amtlichen B-Plan
- Parzellenplan, Bebauungsplan inkl. Leistungsbedarf
- Bereich der Netzanlagenumlegung (Detailplan)

Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Ein interner Planungsingenieur wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Sofern der Antrag auf Netzanlagenumlegung nicht rechtzeitig erfolgt, so kann eine Verzögerung der Umsetzung des Bauvorhabens eintreten, welche die WEMAG Netz GmbH nicht zu vertreten hat.

Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flächengröße 4 x 6 [m]) vorzuhalten. Aktuell beträgt die Lieferzeit von Trafostationen mindestens 12 Monate ab Beauftragung der Erschließung. Ohne die Fertigstellung der neu zu errichtenden Trafostation ist eine Versorgung des Erschließungsgebietes vorübergehend nur mit eingeschränkter Leistung, ggfs. nur für Baustromversorgung ausreichend, möglich.

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

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf unserer Versorgungsleitungen/ -anlagen.

## 1.14 WEMAG Netz GmbH

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Netzanlagen der WEMAG im Plangebiet befinden. Der übermittelte Bestandsplan wurde geprüft. Demnach läuft von Norden aus kommend ein 20 kV-Freileitung in das Plangebiet (Bereich des Teilgebietes MD1, Flurstück 337). Ab dem hier im straßennahen befindlichen Mast verläuft die Leitung teils westlich, teils östlich der Kobrower Straße weiter als Erdkabel, wobei es weitere Flurstücke im Geltungsbereich berührt. Außerdem verlaufen Hausanschlussleitungen (0,4 kV Erdkabel) im Plangebiet. Entsprechende Ausführungen zu den vorhandenen Leitungen werden in die Begründung (Kapitel 3.2) aufgenommen. Der Verlauf der 20kV Freileitung sowie des 20kV Erdkabels werden außerdem in der Planzeichnung dargestellt, um auch graphisch für künftige Bauvorhaben im Plangebiet auf den Leitungsbestand aufmerksam zu machen. Auf eine Darstellung der Hausanschlussleitungen wird jedoch aus Gründen der Planlesbarkeit verzichtet.

Die Hinweise zum Rückbau von bestehenden Anschlüssen sowie zur elektrotechnischen Erschließung sind bei der Erschließungsplanung bzw. im Vorfeld der Bau-/Abrissmaßnahmen zu beachten. Sie werden informativ in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf die Schutzanweisung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bestandsplan wurde geprüft und bei der Darstellung von Bestandsleitungen in der Planzeichnung des B-Plans berücksichtigt.

Die Bestandspläne mit Lage und Verlauf unserer Versorgungsleitungen/ -anlagen erhalten Sie über eine automatische E-Mail aus dem Webportal Leitungsauskunft inkl. Link zum Herunterladen der Pläne.

Sofern sich 20kV Anlagen (rote Leitungen) im Anfragebereich befinden, ist eine örtliche Einweisung rechtzeitig vor Baubeginn zwingend erforderlich. Für eine Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte direkt an die im Stempelfeld des Bestandsplans angegebene Telefonnummer des regional zuständigen Standorts.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Leitungsauskunft der WEMAG Netz GmbH

UNSER NETZ VERBINDET



Ein Unternehmen der WEMAG-Unternehmensgruppe

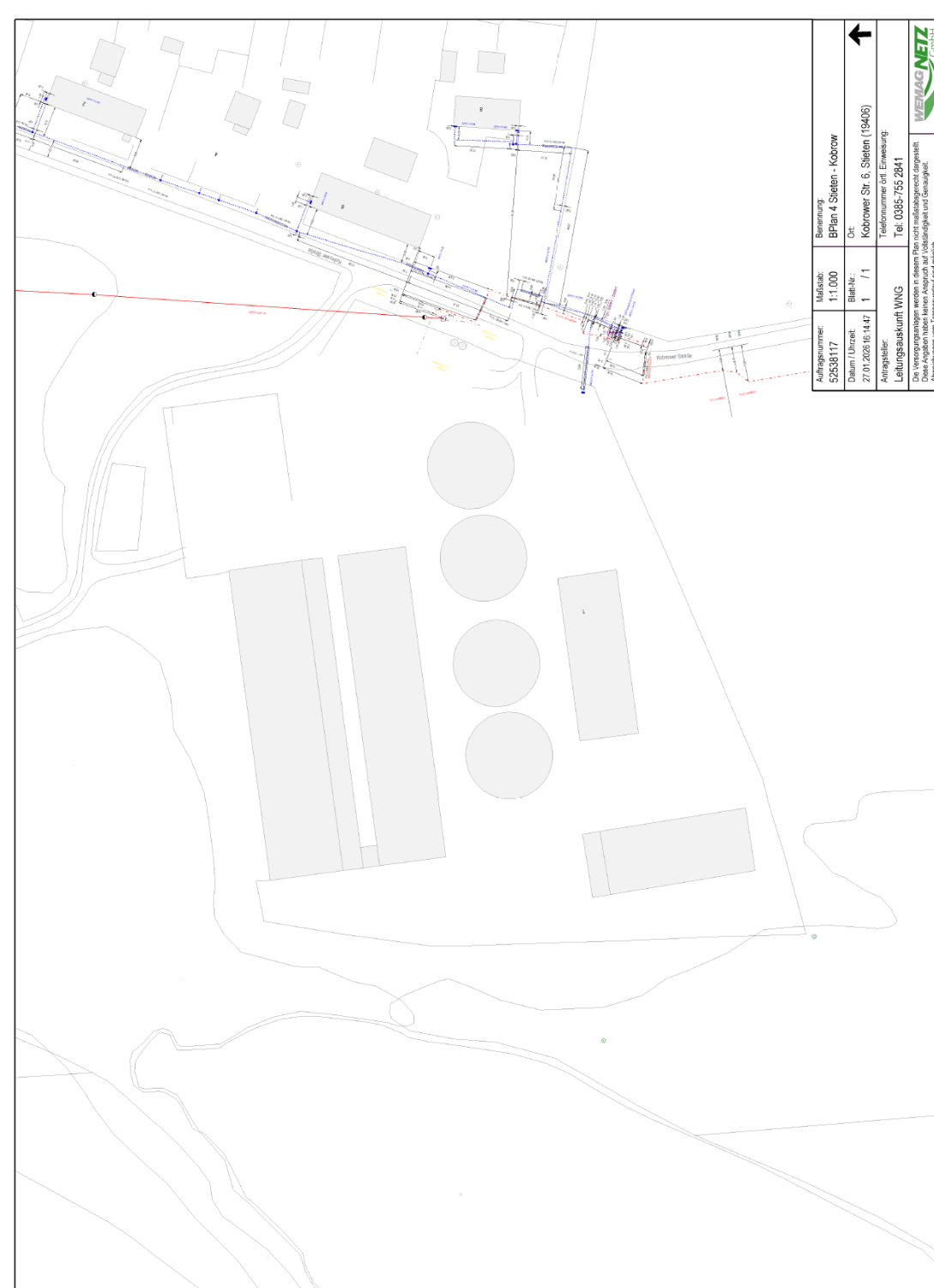
B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kobrow  
Der Hinweis auf das Webportal wird zur Kenntnis genommen.

42

Der nebenstehende Hinweis ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Er wird aber informativ in die Begründung aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Der Bestandsplan wird für die Darstellung der 20kV-Leitungen in der Planzeichnung berücksichtigt.





Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Sternberger Seenlandschaften  
Amt für Bau und Liegenschaften  
Am Markt 3  
19406 Sternberg

Ute Glaesel | PTI23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
9. Januar 2026 | Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.

Vorgangsnummer: 116897357 / Lfd.Nr. 3388 / Maßnahmen ID: Ost23\_2026\_205809  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Guten Tag Rolf Brümmer,

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

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

Die in dem übersandten Lageplan als „nicht aktive“ gekennzeichnete TK-Linie wird nicht mehr genutzt und muss nicht zwingend berücksichtigt werden und kann im Zuge der Baumaßnahme überbaut werden.

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“

#### DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Riesaer Straße 5, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden  
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Dr. Robert Hauber (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Alexander Jenbar (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

## 1.16 Deutsche Telekom Technik GmbH

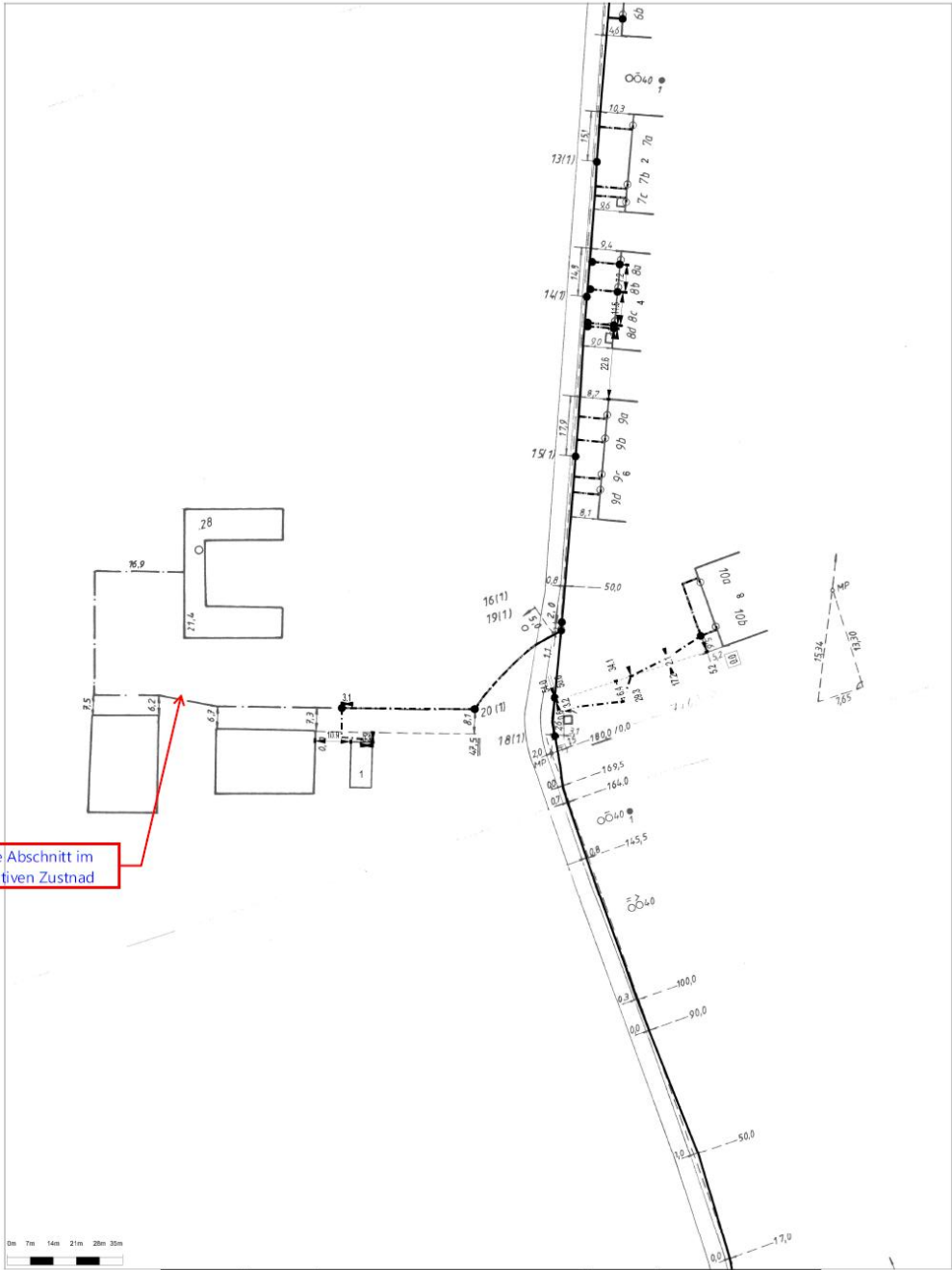
**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**



Der Bestandsplan wurde geprüft. Demnach befinden sich erdverlegte Kabel der Telekom im Bereich des Plangebietes. Eine Leitung verläuft entlang der Kobrower Straße. Hiervon gehen Leitungen nach Westen und Osten in die Teilgebiete MD1 und MD3 ab. Ein Abschnitt der Leitung im MD1 ist als „nicht aktiv“ gekennzeichnet und kann daher laut Stellungnahme überbaut werden. Als Hinweis für künftige Baumaßnahmen wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis auf die im Plangebiet bestehenden Leitung in die Begründung (Kapitel 3.2) aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der gegenständliche B-Plan setzt keine neuen Verkehrsflächen fest. Die konkrete Verlegungszonen sind im Rahmen der Erschließungs- bzw. Objektplanung abzustimmen.

Die weiteren Hinweise sind bei Baumaßnahmen zu beachten, werden aber informativ in die Begründung aufgenommen.

Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen.



	AT/Vh-Bez.:	SM-Nr.:	
		Planner: #21.06.2007/# Ute Glaesel PT/23	Maßstab: 1:1000
	Datum: 09.01.2026	Blatt: 1	

HanseGas GmbH, Rachower Moor 4a, 19406 Sternberg

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Herr Martin Prütz  
Ziegeleiweg 3

19057 Schwerin

Leitungsauskunft: 1701613-HANG

Adresse: Kobrow, Kobrower Str. 1

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB

Erstellt am: 20.02.2026

HanseGas GmbH  
Schleswig-HeinGas-Platz 1  
25451 Quickborn

www.hansegas.com

Ihr Ansprechpartner

Center Sternberg  
T 03 84 7-43 66 212

Leitungsauskunft-Sternberg  
@hansegas.com

Datum  
20. Februar 2026

## 1.18 HanseGas GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gute Nachrichten für Sie: Im angefragten Bereich sind in unserem Netz keine Leitungen verzeichnet. Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit Leitungen rechnen, z. B. von anderen Versorgern. Gehen Sie sorgfältig vor, um Beschädigungen zu verhindern und eine Gefährdung von Personen auszuschließen. **Diese Auskunft ist ausschließlich für Ihr oben genanntes Projekt bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

Unsere Stellungnahmen erhalten Sie separat.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen der HanseGas GmbH betroffen sind.

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

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

HanseGas GmbH  
Schleswig-HeinGas-Platz 1  
25451 Quickborn

Geschäftsführung:  
Steffen Bandelow  
Malgorzata Cybulska  
Lisa Hebenstreit

**Bitte beachten Sie die beiliegenden Leitungsschutzanweisungen!**

Datum  
20. Februar 2026

B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Kobrow

47

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine separate Stellungnahme ist nicht eingegangen.

**Wichtig:**

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

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

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

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

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

Freundliche Grüße aus Sternberg  
Center Sternberg

Anlagen:

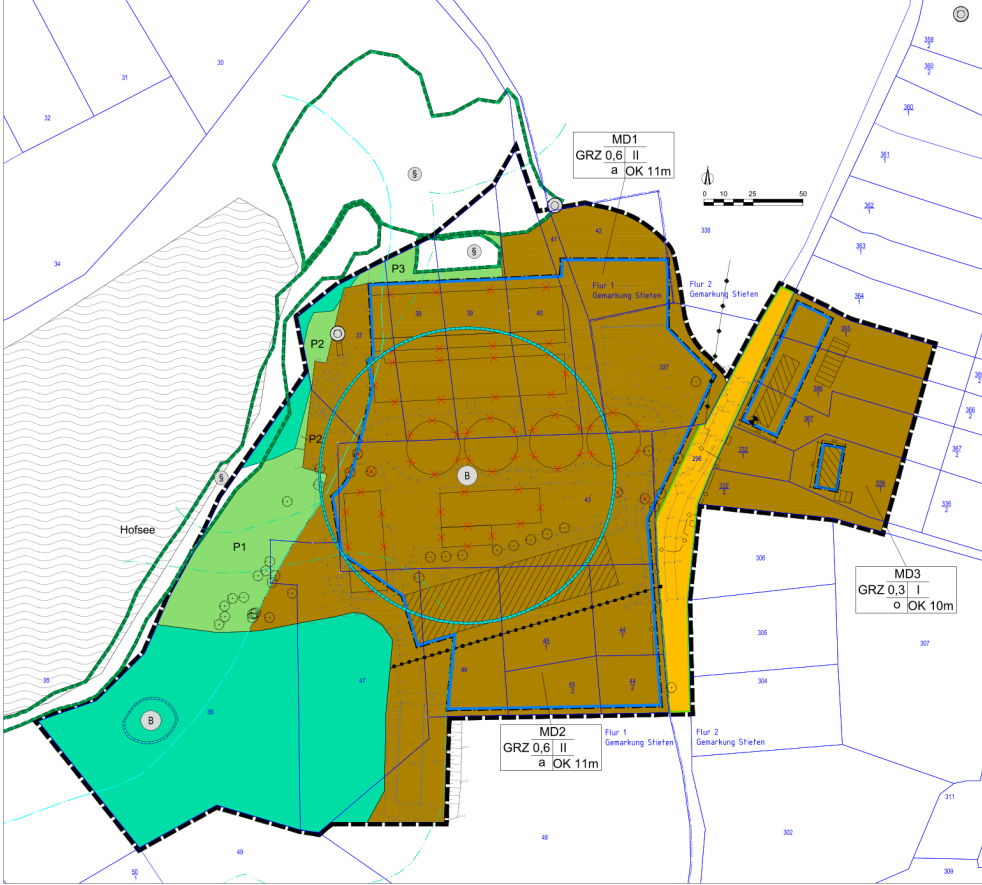
- Index
- Legende
- Merkblatt\_zum\_Schutz\_der\_Verteilungsanlagen

# Satzung der Gemeinde Kobrow über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“

Es gelten die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3781), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 17), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnerverordnung - PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Nr. 189), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189).

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Kobrow über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
**Dortgebiete (§ 9 BauNVO)**  
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 GRZ 0,6  
 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 OK 10m  
 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante)  
 Bauweise: Bauebenen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; § 7 (2) bis § 12 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise  
 o offene Bauweise  
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)  
 P 1 - P 3  
 Flächenbeschränkungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 9 Abs. 1 BauNVO)  
 Naturschutzliche Übernahme (§ 9 Abs. 1 BauNVO)  
 Gewässerunterlauf (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Flächen für Wald (§ 13 NatSchutzG M-V)  
 Waldstreifen 30 m (§ 20 Abs. 1 S. 1 NatSchutzG M-V)  
 Geschützt geschützte Biotope (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Bodenschutz (§ 20 Abs. 1 S. 1 NatSchutzG M-V)  
 Geschützt geschützte Höhenrücken (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Darstellung ohne Normzeichen  
 Hoch-/Niedriggebäude  
 Abriss geplant  
 oberirdische Leitung (OV) im WEAG Netz (OHNF)  
 unterirdische Leitung (UV) im WEAG Netz (GND)  
 Lötlöschermarkierungen  
 Bestandsblöcke  
 Baufälligkeit beantragt  
 Flugzeugen  
 Fundstücknummern  
 Fundstücknummer  
 Bemerkung
- NUTZUNGSSCHABLONE**  
 MD1 Geschützte Biotope  
 GRZ 0,6 II  
 OK 10m  
 Oberkante als Höchstmaß  
 abweichende Bauweise  
 Grundflächenzahl

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Gut Stieten“ am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der laparoskopischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung vor Ort anhand der rechtsverbindlichen Legungsschablone (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gut Stieten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt Ludwigsburg/Paroch) vom ... durch ... mit Bewilligung erteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gut Stieten“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hausordnung im Amtsbüro „Stättenberg“ bereitgestellt. ... und im Internet unter https://www.kobrow.de/ und auf dem zentralen Bauaktenserver des Landrats MV unter https://pba.mv.gesetze.mv.de bereit gestellt werden. In der Bebauungsplanung ist auf die Geltungsbereich der Verordnung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauNVO und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauNVO) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ in Kraft.

Seigelschabdruck	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Seigelschabdruck	Der Bürgermeister
Seigelschabdruck	Der Bürgermeister
Seigelschabdruck	Der Bürgermeister

## TEIL B - TEXT

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)**  
 In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:  
**1.1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 1.1.1 In den Teilgebieten MD 1, MD 2 und MD 3 des Dortgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsräume nicht zulässig.  
 1.1.2 In den Teilgebieten MD 1, MD 2 und MD 3 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
 1.1.3 In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.2** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.3** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.4** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.5** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.6** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.7** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.8** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.9** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.10** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.11** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.12** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.13** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.14** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.15** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.16** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.17** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.18** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.19** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.20** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.21** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.22** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.23** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.24** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.25** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.26** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.27** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.28** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.29** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.30** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.31** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.32** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.33** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.34** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.35** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.36** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.37** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.38** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.39** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.40** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.41** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.42** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.43** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.44** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.45** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.46** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.47** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.48** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.49** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.50** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.51** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.52** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.53** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.54** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.55** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.56** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.57** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.58** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.59** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.60** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.61** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.62** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.63** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.64** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.65** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.66** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.67** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.68** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.69** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.70** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.71** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.72** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.73** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.74** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.75** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.76** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.77** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.78** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.79** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.80** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.81** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.82** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.83** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.84** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.85** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.86** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.87** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.88** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.89** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.90** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.91** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.92** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.93** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.94** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.95** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.96** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.97** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.98** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.99** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.  
**1.100** In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Wasserschutzgebietes und nur in den Teilgebieten MD 1 und MD 3 des Dortgebietes zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 1 bis 11 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** Au untere Bebauungsgrenzen  
 MD 1 45 m über NN (DHN 2016)  
 MD 2 45 m über NN (DHN 2016)  
 MD 3 45 m über NN (DHN 2016)  
 Oberer Bebauungspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen als des Niveaus des Orts- bzw. Landschaftsbild nach prägende Bauwerk (z. B. Dachfirst, Antenne).  
**2.3** Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; § 22 BauNVO)  
 2.3.1 In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind die im Plan (Teil A) eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig.  
**2.4** Grünflächen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 23 BauNVO)  
**2.4.1** Die private Grünfläche P 1 ist landschaftsrechnerisch als Grünfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 5% betragen.  
 Zulässig sind außerdem Zäune und Ausstattungselemente der Grünflächen, wie beispielsweise Wegleuchten, Bänke und Spielgeräte sowie Grabmäler (max. 10 Flächenprozent) und Staufenflächen (max. 10 Flächenprozent).  
**2.4.2** Die private Grünfläche P 2 ist landschaftsrechnerisch als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zäune sind zulässig.  
**2.4.3** Die private Grünfläche P 3 ist als Brachfläche auf Dauer zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist zulässig.  
**2.5** Naturschutzliche Übernahmen  
**2.5.1** Geschützt geschützte Biotope (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind geschützt. Dies gilt nicht für die unter Nr. 6 bis 6 § 29 Abs. 1 NatSchutzG M-V aufgeführten Bäume.  
 Die Besichtigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblicher Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben langfristige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verböten zulassen.  
**2.5.2** Geschützt geschützte Höhenrücken (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Allen und einseitige Privatweiden an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind geschützt. Die Besichtigung von Allen oder einseitigen Privatweiden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiliger Veränderung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen erteilen.  
**2.5.3** Geschützt geschützte Biotope und Geotope (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblicher oder nachteiliger Beeinträchtigung der nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 gesetzlich geschützten Biotope und Geotope führen können, sind unzulässig.  
 Die unteren Naturschutzbehörden kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus demgegenüber dem Gemeinwohl notwendig sind. Darüber hinaus ist eine Ausdehnung auszusprechen, wenn es sich um Biotope oder Geotope handelt, die nach dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, und eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung vorzuziehen werden soll.  
**2.5.4** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Vermessungsmarken dürfen nicht unbefug abgetragen, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lages-, Höhen- und Schmelzwasserstandes darf eine nachträgliche Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.  
 Der feste Stand, die Erhebbarkeit und die Verbindlichkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen trifft, wird die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geodäsie, Vermessung und Katasterwesen mitzuteilen.  
**2.5.5** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und wasserseitig von der Mittelwasserlinie angeordnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.  
 Ausnahmen können zulässig werden für die Aufteilung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Planungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 3 des Baugesetzbuches erreicht hat.  
**2.5.6** Waldstreifen (§ 20 NatSchutzG M-V)  
 Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Fortkante darf nicht überhöht, durch Rechtsveränderungen hervorgerufen werden.  
 Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Fortkante. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Fortkante.  
 Einer Erhebung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die dem Festlegung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Fortkante zu Stande gekommen ist.  
**2.5.7** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.8** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.9** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.10** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.11** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.12** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.13** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.14** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.15** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.16** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.17** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.18** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.19** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.20** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.21** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.22** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.23** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.24** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.25** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.26** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.27** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.28** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.29** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.30** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.31** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.32** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.33** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.34** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.35** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.36** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.37** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.38** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.39** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.40** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.41** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.42** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.43** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.44** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.45** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.46** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.47** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.48** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.49** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.50** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.51** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.52** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.53** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.54** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.55** Geschützt geschützte Festbänke (§ 20 NatSchutzG M-V)  
**2.5.56</**

# GEMEINDE KOBROW



AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT  
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“

ENTWURF

APRIL 2026

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....	3
1.2	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen .....	3
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.2.2	Flächennutzungsplan .....	9
2.3	Fachplanungen .....	9
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>10</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich .....	10
3.2	Bestandssituation.....	11
3.2.1	Plangebiet .....	11
3.2.2	Umgebung.....	15
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.2.1	Vollgeschosse .....	18
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	19
4.2.3	Grundflächenzahl .....	19
4.3	Bauweise .....	20
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
4.5	Verkehrsflächen .....	21
4.6	Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	21
4.7	Technische Ver- und Entsorgung.....	22
<b>5.</b>	<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....</b>	<b>24</b>
5.1	Bestandsbeschreibung.....	24
5.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes .....	25
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	27
5.4	Empfehlung zur Aufnahme in den Text-Teil B.....	33
5.5	Waldabstand .....	34
5.6	Gewässerschutzstreifen.....	36
5.7	Baumschutz .....	37
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>44</b>

gesonderter Teil: Umweltbericht

## Anlagen:

- *ECO-CERT – Dipl.-Ing. Christiane Zimmermann: Geruchs-Immissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow vom 26.03.2026*
- *Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm, B-Plan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow vom 14.04.2026*

## **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 Neuinanspruchnahme 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Kobrow hat am 06.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ gefasst. *Der Beschluss wurde am 17.01.2026 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 01/2026 bekanntgemacht.*

*Die Gemeindevertretung Kobrow hat am 02.12.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.*

*Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung des Vorentwurfs auf der Homepage des Amtes Sternberger Seenlandschaft ([https://amt-ssl.de/downloads/bauleitplanung\\_-hoch--und-tiefbau.html](https://amt-ssl.de/downloads/bauleitplanung_-hoch--und-tiefbau.html)) in der Zeit vom 19.01.2026 bis zum 20.02.2026 erfolgt. Zusätzlich wurden die Vorentwurfsunterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes Sternberger*

*Seenlandschaft, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung des Vorentwurfs erfolgte am 17.01.2026 im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 01/2026.*

*Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2025 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.*

*Die Gemeindevertretung Kobrow hat am 04.05.2026 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.*

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 Teilfortschreibung 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 Teilfortschreibung des Kapitel 6.5 Energie des RREP WM beschlossen. Mit der Teilfortschreibung 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 Vorbehaltsgebiete für ober- und unterirdische Leitungen festgelegt. Die Festlegungen der Teilfortschreibung 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.

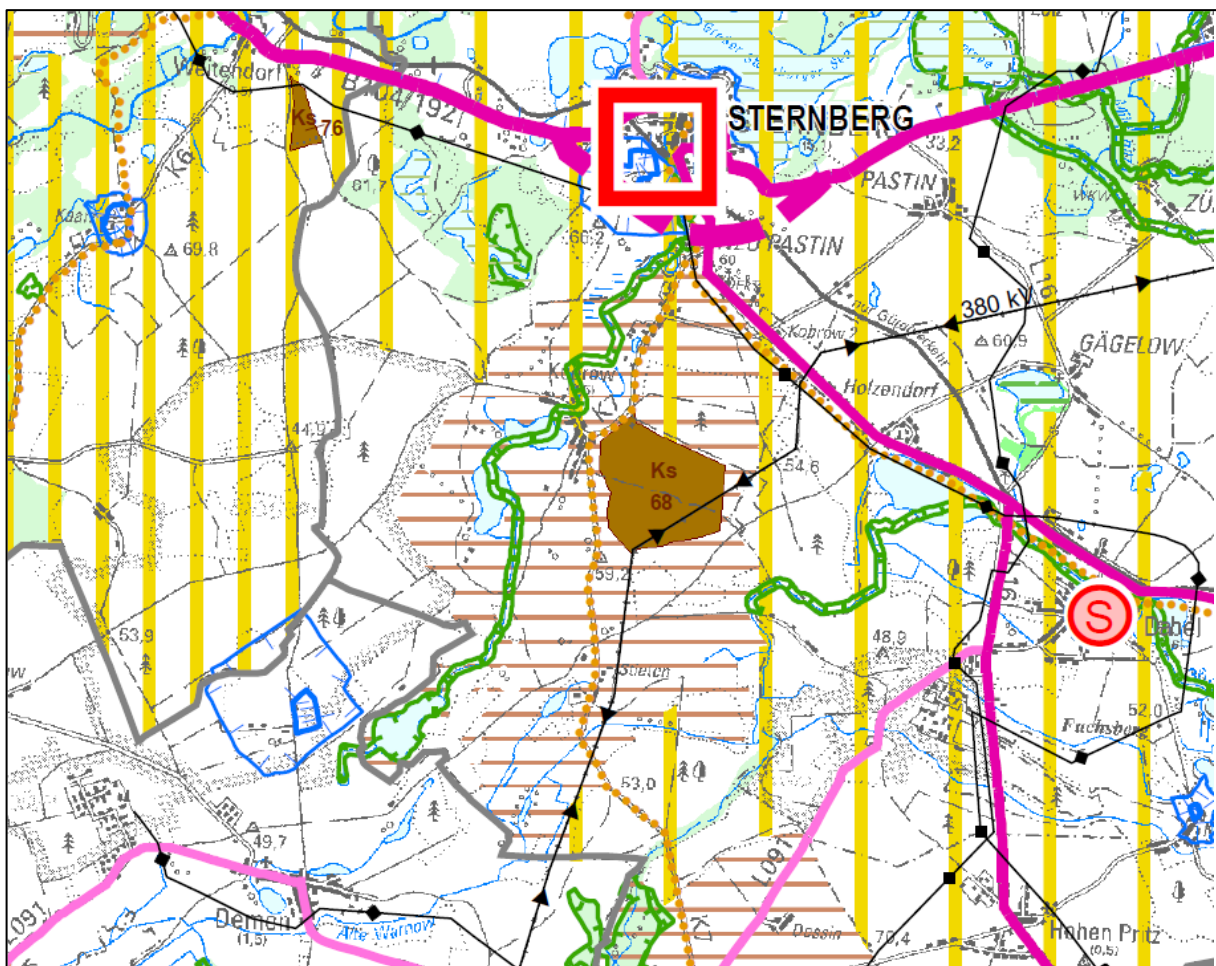


Abbildung: Ausschnitt Festlegungskarte RREP WM 2011

#### 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 (*TF SE*) 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) TF SE: 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) TF SE: 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)*

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

#### 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 Neuanspruchnahme 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 den Programmsätzen *4.1 (4) und 4.1 (5)* nicht entgegen. *Dem raumordnerischen Grundsatz zur Umsetzung von Energieeinsparungs- und -erzeugungsmaßnahmen wird auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung bereits durch die Überplanung eines bestehenden Siedlungsbereichs Rechnung getragen. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage zum*

geplanten Umbau des Ortsteils und der Konzentration wesentlicher Unternehmerteile des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs an einem Standort geschaffen, der infrastrukturell bereits erschlossen ist. Auf grundlegende Neuerschließungsmaßnahmen kann daher verzichtet werden. Gleichfalls geht mit dem geplanten Umbau eine Modernisierung der Bausubstanz nach den aktuellen gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes einher. Da über das Energiefachrecht bereits umfangreiche Vorgaben an die Energieeffizienz und auch die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich bestehen, wird auf spezifische Festsetzungen hierzu aber verzichtet. Die schnell voranschreitende technologische Entwicklung und die Vielfältigkeit der am Markt erhältlichen Produkte zur Energieeinsparung oder -erzeugung wären bei entsprechenden Festsetzungen zu beachten, so dass diese nicht zum Ausschluss einer neuen oder im Einzelfall besser geeigneten Technologie führt oder eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans erfordert. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes sind aber Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit z. B. Elektrizität oder Wärme dienen, und insbesondere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zulässig, so dass die Planung die Umsetzung der in PS 4.1 (8) formulierten Maßnahmen fördert.

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 Tourismusschwerpunktraum 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 Teilfortschreibung 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, *werden die Bestandsleitung sowie die Planung zum Parallelneubau nach Abstimmung mit dem betroffenen Übertragungsnetzbetreiber 50 Hertz* 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 Radroutennetz (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.

## **2.3 Fachplanungen**

*50Hertz hat gemäß Netzentwicklungsplan (NEP) den Auftrag zur Netzverstärkung zwischen Krümmel/Sahms und Güstrow. Im NEP sind unter der Projektnummer P223 zwei Maßnahmen beschrieben. Mit der Maßnahme M462a soll eine Hochtemperatur-Umbeseilung der Bestandsleitung (Krümmel – Güstrow) zum Zweck einer Erhöhung der Übertragungskapazität erfolgen. Diese Maßnahme ist seit 2022 im Bundesbedarfsplan als Vorhaben 85 gelistet. Der Bundesbedarfsplan sieht für das Vorhaben aufgrund seiner besonderen Eilbedürftigkeit den Verzicht auf eine Bundesfachplanung vor. Somit hat 50Hertz den gesetzlichen Auftrag dieses Projekt der kritischen Infrastruktur schnellstmöglich und prioritär umzusetzen. Das Vorhaben 85 erhöht die Übertragungskapazität zwischen Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern, um das Übertragungsnetz für die zukünftig ansteigenden Stromflüsse zu verstärken. Durch Umbeseilung soll die Leitung von Güstrow über Wessin, Görries, den Suchraum der Gemeinden Klein Rogahn, Stralendorf, Warsow, Holthusen und Schossin sowie den Suchraum der Ämter Büchen, Breitenfelde und Schwarzenbek-Land nach Krümmel auf 4.000 Ampere ertüchtigt werden. Des Weiteren soll mit der zweiten Maßnahme M224a eine neue Freileitung parallel zur Bestandsleitung errichtet werden.*

*Dieses Projekt befindet sich zum aktuellen Stand in der frühen Planungsphase. Derzeit laufen die ersten räumlichen Untersuchungen für dieses Projekt in Form einer Raumwiderstandsanalyse (RWA) sowie Planungsraumanalyse. Die finalen Ergebnisse der RWA werden bis Ende Januar 2026 erwartet. Im Entwurf des Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) ist für beide Maßnahmen eine G-Kennzeichnung vorgesehen. Die Genehmigung für dieses Projekt ist im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens bei der Bundesnetzagentur als zuständiger Behörde vorgesehen. Für den betreffenden Leitungsabschnitt zwischen Wessin und Güstrow ist die Erstellung der Planfeststellungsunterlagen ab 2028 geplant. Die Einreichung der Planfeststellungsunterlagen ist für 2030 vorgesehen. Der Erhalt des Planfeststellungsbeschlusses ist für Mitte 2031 vorgesehen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens soll nach derzeitigem Planungsstand ab Mitte 2031 für den Parallelneubau sowie die Umbeseilung starten und bis Ende 2034 abgeschlossen sein.*

*Für die Hochtemperatur-Umbeseilung der Bestandsleitung werden Flächen direkt um die Bestandsmasten herum sowie unter den Leiterseilen benötigt. Diese Flächen werden z. B. benötigt für Seilzugmaschinen, Kräne und weitere Baugeräte und -maschinen. Des Weiteren ist die Zuwegung für Großgeräte zu den Bestandsmasten und umliegenden Flächen für*

*Baumaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten. Für den Parallelneubau ist vom Gesetzgeber die Bündelung von linearen Infrastrukturen vorgesehen (vgl. § 43 Energiewirtschaftsgesetz) um den Eingriff in die Umwelt und Landschaft zu optimieren. Dieses Bündelungsgebot schreibt vor, dass der Parallelneubau in unmittelbarer Nähe in einem Korridor von 200 m nördlich oder südlich zur Bestandsleitung geplant und realisiert werden muss. Auch hier werden Flächen für große Baugeräte, Seilzugmaschinen, Kräne etc. benötigt.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich teilweise innerhalb des 200m-Planungskorridors westlich der Bestandsleitung.*

*Bewertung:*

*Vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 befindet sich das als MD 3 festgesetzte Teilgebiet im betreffenden Planungskorridor des Parallelneubaus. Die als Dorfgebiet festgesetzte Fläche entspricht den Grenzen des bestehenden Siedlungsbereiches. Somit erfolgt faktisch keine Annäherung des Bebauungsplangebietes in Richtung der Bestandsleitung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt insbesondere für das der Bestandsleitung nächstliegende Verwaltungsgebäude baukörperbezogen. Das um das bestehende Wohnhaus an der Kobrower Straße definierte Baufenster eröffnet zwar Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten, bleibt im räumlichen Umfang aber so begrenzt, dass die Festsetzung nicht in Konflikt mit der Planung des Parallelneubaus tritt. Der für die Umbeseilung und den Parallelneubau zuständige Übertragungsnetzbetreiber 50 Hertz Transmission GmbH wurde im Planverfahren beteiligt und hat zur Kenntnis gegeben, dass der Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand die eigene Neubauplanung nicht beeinträchtigt.*

### **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 km<sup>2</sup> auf die sich 392 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2024<sup>1</sup>). 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 Schönfelder 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 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:

---

<sup>1</sup> Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2024

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 Wendezeit auch in Stieten Bestand hatten. Seit 1994 betreibt die Gut Stieten GmbH & Co. KG den Standort in Stieten (westlich der Kreisstraße). *Dieser umfasst unter anderem eine Anlage*

zum Halten und der Aufzucht von Rindern, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BImSchV) genehmigt wurde. Der Betrieb wurde aber auf eine extensive Mutterkuhhaltung mit 120 Rindern und Futterproduktion gemäß EU-Öko-Verordnung VO (EU) 2018/848 umgestellt. Des Weiteren erfolgt die Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen am Standort. 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.

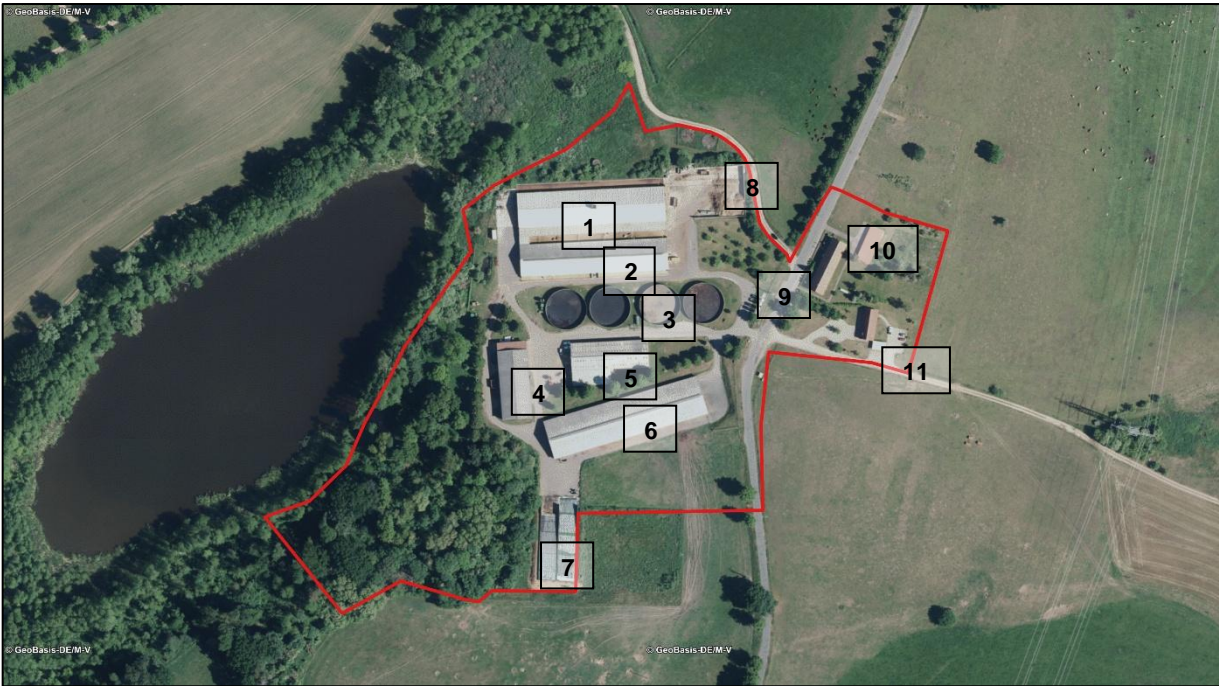


Abbildung: Wesentliche bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet (Kartengrundlage: Luftbild 2022)

Tabelle zur vorigen Abbildung:

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.

#### Altlasten

*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet bekannt.*

### Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich zwei Bodendenkmale im Plangebiet. Ein Bodendenkmal umfasst einen großen Teil des landwirtschaftlichen Betriebsstandorts zwischen nördlichem und südlichem Stall. Ein kleinflächigeres Bodendenkmal befindet sich innerhalb der im Südwesten befindlichen Waldfläche.

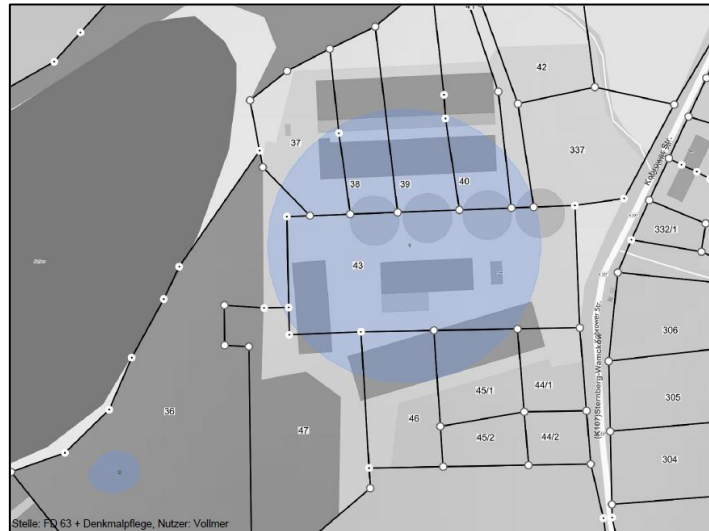


Abbildung: Bodendenkmale

### Gewässerschutzstreifen

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

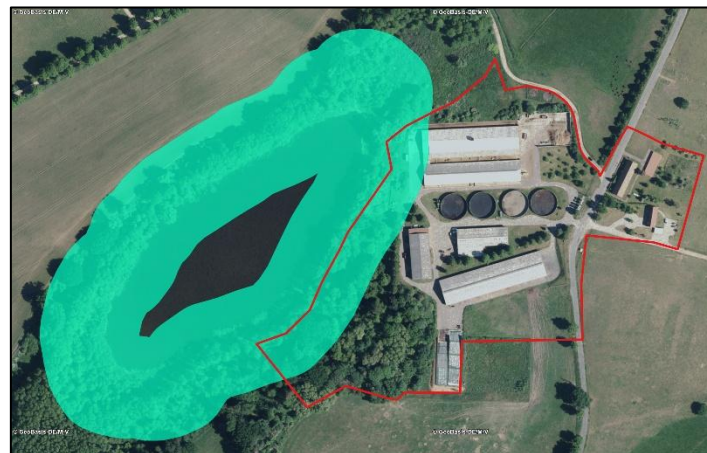


Abbildung: Gewässerschutzstreifen (© LUNG MV (CC BY-SA 3.0))

### Medien der Ver- und Entsorgung

In der Kobrower Straße verlaufen öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Sternberg. Hiervon gehen Hausanschlussleitungen in den östlichen und westlichen Teil des Plangebietes ab.

Westlich der Kobrower Straße verläuft eine 20kV-Freileitung der WEMAG Netz GmbH und reicht von Norden aus kommend in das Plangebiet hinein. Ab dem hier im straßennahen befindlichen Mast verläuft die Leitung teils westlich, teils östlich der Kobrower Straße weiter als Erdkabel in südliche Richtung.

Ein Erdkabel der Telekom Deutschland GmbH verläuft entlang der Kobrower Straße. Hiervon gehen Leitungen nach Westen und Osten in den östlichen und westlichen Teil des Plangebietes ab.

### Vermessungsmarken

*An dem auf der Ostseite der Kobrower Straße stehenden Wohngebäude ist an der südlichen Giebelseite ein Mauerbolzen als gesetzlich geschützter Höhenfestpunkt eingebracht.*

## 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-Hochspannungsfreileitung, 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 Baugebietsausweisungen 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 Rücksichtnahmegebot 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.

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. In den Waldabstandsbereichen Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird für durch die textliche Festsetzung

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 *Sinne einer* Gliederung des Dorfgebietes nach *§ 1 Abs. 4 BauNVO* wird die Zulässigkeit von Arten baulicher Nutzungen *für die Teilgebiete MD 1 und 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 *textliche Festsetzung 1.2*). 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 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.

*Zur Berücksichtigung forstrechtlicher Belange wird die textliche Festsetzung 1.3 definiert, die bauliche Anlagen, die Wohnzwecken oder dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, für die Bereiche der Überlagerung von Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) und gesetzlichem Waldabstand nach § 2 LWaldG ausschließt. Damit greift die Festsetzung die Formulierung und das Verständnis des § 3 der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) auf und schränkt die bauliche Nutzung in den betreffenden Bereichen ein. Durch den nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Waldabstand sind die Flächen, auf die sich die Festsetzung bezieht, eindeutig bestimmt. Bestehende Gebäude haben in ihrer Funktion und Größe Bestandsschutz. Bei Umbauten oder Nutzungsänderungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, müssen Bereiche zum Aufenthalt von Menschen aber in den außerhalb des Waldabstandes befindlichen Gebäudeteilen angelegt werden.*

*Durch die textliche Festsetzung 1.4 wird die Zulässigkeit baulicher Anlagen für die sich mit dem Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V überlagernden Bereiche des Teilgebietes MD 1 eingeschränkt. Hier sind nur*

- *Technik-/Werkstatt-/Lagerhallen und Lagerplätze,*
- *Stellplätze mit ihren Zufahrten,*

- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Einfriedungen (z. B. Zäune)*

*zulässig.*

*Die Festsetzung zielt darauf ab, dass bereits bebaute Bereiche im Gewässerschutzstreifen auch über den Bestandsschutz hinausgehend dauerhaft für eine bauliche Nutzung verfügbar bleiben, um damit insbesondere den Erhalt bzw. die Modernisierung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zu fördern, der die betreffenden Flächen nutzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gestellten Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen und entspricht der von der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 23.01.2026 erteilten Ausnahme. Die Festsetzung lässt Ausnahmen unter dem Vorbehalt zu, dass die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der Regelungen des § 29 NatSchAG M-V vorliegt. Hiermit sollen im Einzelfall auch bauliche Anlagen zugelassen werden können, die nicht Gegenstand des gestellten Ausnahmeantrags waren, aber nach den Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zulässig wären.*

## **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 Drittel 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 gelegenen 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 die Waldkante (gemäß Forstgrundkarte) *und dem sich von der Waldkante aus bemessenen Waldabstand bestimmt. Darüber hinaus wurde die Baugrenze in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Gädebehn) unter Berücksichtigung der Bestandsbauten innerhalb des Waldabstandes und zukünftig geplanter Gebäude festgelegt. So verläuft die Baugrenze im Süden (Bereich des MD 2) auf der Waldabstandsgrenze, greift dann aber die südliche und westliche Kante des Stalls auf. In Abstimmung mit dem Forstamt wurde die Baugrenze hier auf einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudekanten festgelegt. Auf Höhe der Grünfläche P 1 tritt die Baugrenze wieder aus dem Waldabstandsbereich heraus. Da dieser Bereich seeseitig aber in Verbindung mit der festgesetzten Grünfläche als Garten- und Parkfläche erhalten bleiben soll, wird die Baugrenze hier unter Berücksichtigung eines bereits im Baugenehmigungsverfahren befindlichen Wohngebäudes so festgelegt, dass dieses inkl. eines 1,5 m Abstands von der Baugrenze umfasst wird. Ab hier folgt die Baugrenze in nördliche Richtung wieder dem gesetzlichen Waldabstand, bevor sie die Flucht (zzgl. 1,5 m) der westlichen Gebäudekante des abzureißenden nördlichsten Stallgebäudes (übereinstimmend mit Gebäudekante das beantragten Neubaus einer Maschinen- und Lagerhalle) aufnimmt.*

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. *Soweit sich die überbaubare Grundstücksfläche mit dem*

*Waldabstandsbereich überlagert, wird diesem forstrechtlichen Belang über eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 4.1) Rechnung getragen. Nach § 2 WAbstVO M-V besteht die Möglichkeit zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für bestimmte Nebenanlagen. Im Kapitel 5.5 wird für konkret benannte Anlagen die Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstands beantragt.*

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/Baufenster 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 Abstandsflächen 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 1.3 eingeschränkt. *Demnach sind bauliche Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, auf den Flächen, die sich mit dem gesetzlichen Waldabstandsbereich überlagern, ausgeschlossen. Dies betrifft sowohl Haupt- als auch Nebenanlagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.* 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 Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen steht in Übereinstimmung mit der nach § 29 NatSchAG M-V erteilten Ausnahme (siehe Kapitel 5.6) und der Zweckbestimmung der betreffenden Grünfläche.*

Die private Grünfläche P 1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten *und dauerhaft zu erhalten*. Zulässig sind außerdem Zäune und Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozent) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozent).

*Die private Grünfläche P 2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zäune sind zulässig.*

*Die private Grünfläche P 3 ist als Brachfläche auf Dauer zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist zulässig.*

## 4.7 Technische Ver- und Entsorgung

*Das Plangebiet stellt sich als bestehender Siedlungsstandort dar, welcher bereits grundsätzlich durch die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen ist. Aufgrund der geplanten Um- und Neubaumaßnahmen sind die konkreten Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sowie etwaige Erneuerungen bzw. Umverlegungen von Leitungsmedien im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.*

### Trinkwasserversorgung

*Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Sternberg als Eigenbetrieb der Stadt und erfolgt über den zentralen Anschluss an das Wasserwerk Sternberg bzw. an die in der Kobrower Straße anliegende Trinkwasserversorgungsleitung (PE DN 110).*

### Abwasserentsorgung

*Die Abwasserentsorgung obliegt ebenfalls den Stadtwerken Sternberg. Öffentliche Regen- und Schmutzwasserleitungen bestehen im Ortsteil Stieten nicht. Die Abwasserentsorgung erfolgt daher dezentral und ist über entsprechende abflusslose Gruben oder Kläranlagen zu gewährleisten.*

### Niederschlagsentwässerung

*Das innerhalb des Plangebietes auf den Verkehrs-, Dach- sowie Wirtschafts- und Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels geeigneter und ausreichend dimensionierter Versickerungsanlagen vor Ort zu versickern. Daneben soll das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen im Teilgebiet MD 1 dem bestehenden Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des MD 1 zugeführt und hierüber teilweise in ein Oberflächengewässer (Hofsee) eingeleitet werden.*

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V sowie dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Löschwassermenge von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Ein Löschwasserbrunnen befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes (Flurstück 338) und ist über den von der Kobrower Straße abgehenden Weg anfahrbar. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des 300 m Radius um die Entnahmestelle.

Eine weitere Entnahmestelle befindet sich am Hofsee im Westen des Plangebietes. Diese ist abgehend von der Kobrower Straße über die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Dorfgebietes erreichbar. Aufstellflächen für die Feuerwehr befinden sich westlich der zum Abriss vorgesehenen Ställe (Flurstück 37) auf dem Betriebsgelände des Landwirtschaftsbetriebs. Die Feuerwehr hat Zugang zum Betriebsgelände. Der 300 m Radius erfasst hier ebenfalls das gesamte Plangebiet.

Ein zweiter Löschwasserbrunnen befindet sich nördlich des Plangebietes, auf der Ostseite der Kobrower Straße (Flurstück 358/2). Vom 300 m Radius wird das Teilgebiet MD 3 vollständig und das Teilgebiet MD 1 etwa zur Hälfte erfasst, so dass dieser ergänzend zur Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung somit im erforderlichen Umfang sichergestellt. Die Entnahmestellen sind auf der Planzeichnung dargestellt.

### Wärmeversorgung

Im Ortsteil besteht kein öffentliches Gas- oder Fernwärmenetz. Eine kommunale Wärmeplanung liegt noch nicht vor. Die Wärmeversorgung ist daher voraussichtlich weiterhin dezentral sicherzustellen.

### Elektroenergie

Die Grundversorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. Das Plangebiet ist im Bestand bereits elektrotechnisch erschlossen. Sollte eine weitergehende elektrotechnische Erschließung bzw. eine Umlegung der im Plangebiet vorhandenen Netzanlagen erforderlich werden, ist dies rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen.

### Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig gegenwärtig über entsprechende Leitungen der Telekom erschlossen. Die WEMACOM plant einen Breitbandausbau.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat der Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim AöR (ALP AöR) die Wahrnehmung der Aufgaben des Landkreises als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger übertragen. Auf dieser Grundlage entsorgt die ALP AöR die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V). Die Eigentümer bewohnter sowie gewerblich genutzter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

## 5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. 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 inkl. Fläche Bauantrag (Bildquelle: GAIA MV)

Im Geltungsbereich:

- *BAL Lückige Allee*
- 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, Intensiv-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 - Weichholzaunenwald im nicht mehr überfluteten Bereich der Flussaue)

## 5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

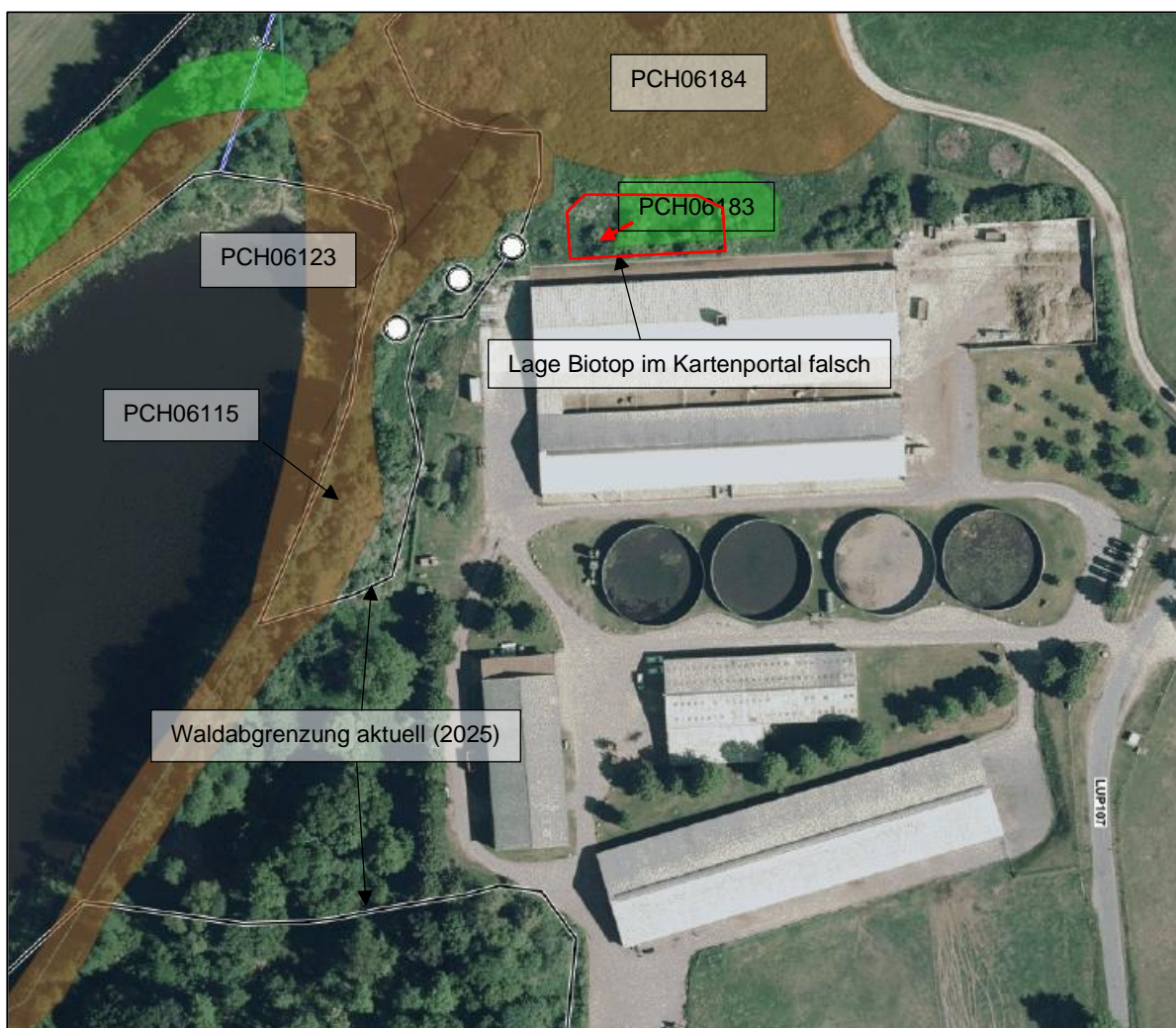


Abbildung: Wald und §20-Biotope – Abgleich zu Flächenüberschneidungen (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V)

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 Eingriffsbilanzierung<sup>2</sup>.

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.

#### 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 befinden 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

---

<sup>2</sup> Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Umbau des Standortes Stieten der Gut Stieten GmbH & Co. KG vom [06.03.2025](#), Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Leezen

- PCH06120 Biotopname: See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- PCH06186 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Kleinhöhricht; 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 m<sup>2</sup> 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 Bauvorhaben<sup>3</sup> gekennzeichnet und nicht betrachtet.

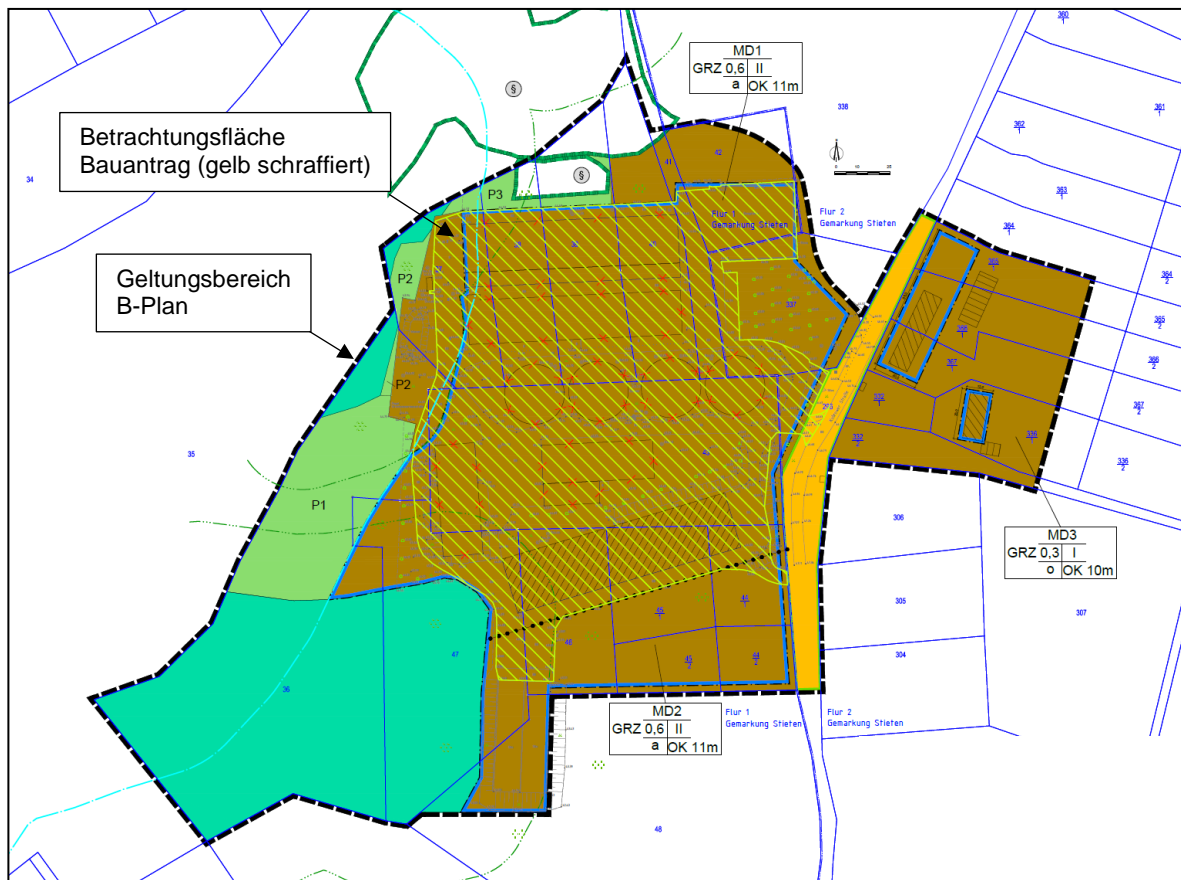


Abbildung: Geltungsbereich B-Plan und Fläche Bauantrag – Abgleich zur Flächenzuordnung

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

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 m<sup>2</sup> sind 28.814 m<sup>2</sup> der Betrachtungsfläche des Bauantrages<sup>4</sup> zuzuordnen.

Somit erfolgt die Bilanzierung für die verbleibenden 48.269 m<sup>2</sup>.

### 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 Tabellenummerierung 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). 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 miteinbeziehen 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 m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> 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

---

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

„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

Biotop	Name	WS	BW	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Bestand	Bemerkung
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		4.069,00	Bestandsdurchlauf
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	2	3	1.662,00		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
				10.490,00	37.779,00	48.269,00
	Bauantragsfläche				28.814,00	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 Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* 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

Biotoptyp	Lage	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> 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	1.662,00	3	0,75	3.739,50
PSJ	Grünanlage ohne Altbäumen	702,00	1,5	0,00	0,00
RHU	Ruderalflur	1.189,00	3	0,75	2.675,25
RHU	Ruderalflur MD3	778,00	3	0,75	1.750,50
SYW	Regerückhaltebecken	231,00	3	0,75	519,75
	Summe	10.490,00			31.959,00

#### 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 Biotoptypen 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 Gebüschbiotopes 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 m<sup>2</sup> im B-Planverfahren ist keine zusätzliche Beeinträchtigung einzustellen.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
-----------	---	------------	------------	---

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 m<sup>2</sup> 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

	Fläche	GRZ 0,8	GRZ 0,45	Bestandsversieglg.	zusätzliche Versieglg.
MD1	4.320,00	3.456,00		0,00	3.456,00
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
					14.090,80

	Lage	GRZ 0,6 überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
MD1	Versiegelung GRZ 0,8	3.456,00	0,5	1.728,0
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
				5.282,6

## 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 [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
31.959,00	0,00	5.282,60	37.241,60

## 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 kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]
---	---	--

entfällt

### 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative 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 <sup>2</sup> EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
37.241,60	0,00	37.241,60

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

entfällt

### 5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11 Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
37.241,60		-37.241,60

Damit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.

Es wird auf Ökokonten 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 und *auf Dauer zu erhalten*. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 50 % betragen.  
Zulässig sind außerdem Zäune und Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozent) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozent).
- Die private Grünfläche P 2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. *Zäune sind zulässig*.
- Die private Grünfläche P3 ist als Brachfläche *auf Dauer* zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist zulässig.

#### *Begründung:*

*Wenn in der Brachfläche (P3) die Entnahme von Gehölzen nicht zulässig wäre, würde sich langfristig Wald entwickeln, der sowohl die bauliche Entwicklung des Dorfgebietes (vgl. Waldabstandsverordnung M-V) einschränken, als auch das angrenzende Grünland und die ökologisch vielfältige Halboffenlandschaft gefährden würde.*

### 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 in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ werden folgende Ökokonten in Anspruch genommen:*

*Als Ausgleich für den Eingriff werden vom Ökokonto LUP-085 „Entsiegelung in den Peeschen“ 20.963 KFÄ von 20.963 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.*

*Als Ausgleich für den Eingriff werden vom Ökokonto LUP-103 „Feldgehölze Stieten“ 16.279 KFÄ von 65.525 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.*

## 5.5 Waldabstand

Ausgehend vom westlich im Plangebietes befindlichen Wald (nachrichtliche Übernahme des Bestandes gemäß Forstgrundkarte in der Planzeichnung) ragt der 30m-Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V in das geplante Dorfgebiet hinein.

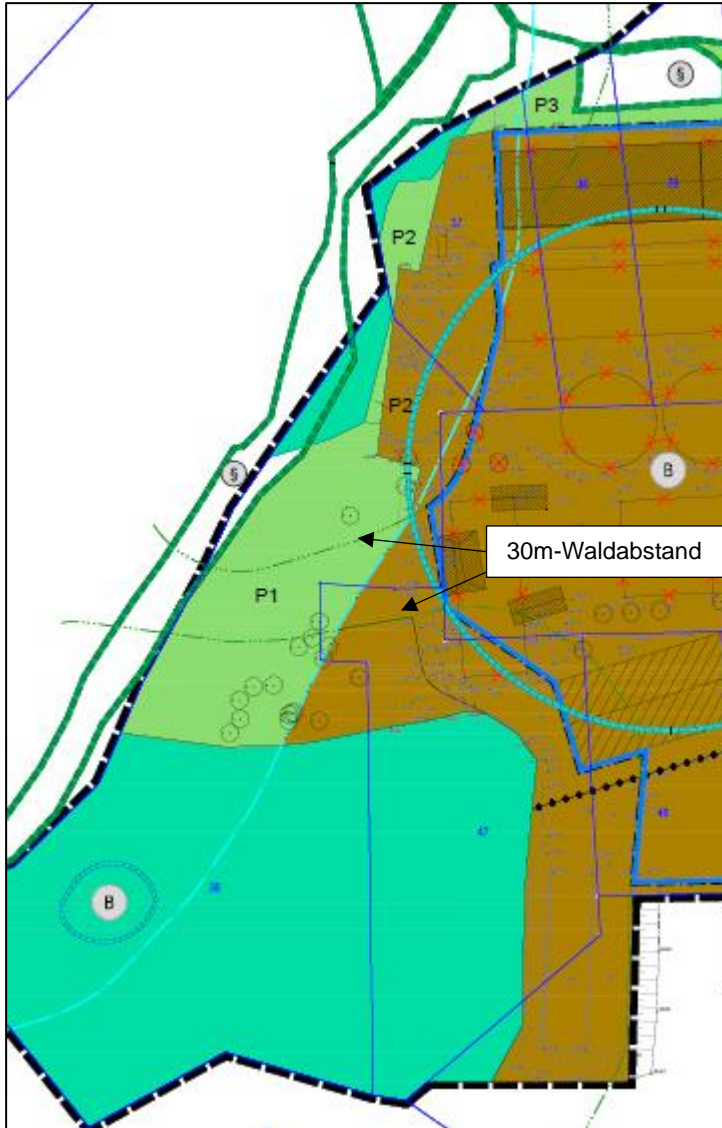


Abbildung: Auszug Planzeichnung mit Waldabstand (Stand: *Entwurf*)

Im Text-Teil B des Bebauungsplanes wird unter dem Punkt 1.3 (Art der baulichen Nutzung) nachfolgende textliche Festsetzung zur Berücksichtigung der forstrechtlichen Belange getroffen:

- *In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldabstandes von 30 m befinden, bauliche Anlagen, die Wohnzwecken oder dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.*

*Bei Gebäuden mit Bestandsschutz müssen bei einer Modernisierung oder einem Umbau, Bereiche zum Aufenthalt von Menschen, wie z. B. Sozialtrakt an der waldabgewandten Seite geplant werden.*

*Nach § 2 der WAbstVO M-V besteht die Möglichkeit zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für bestimmte Nebenanlagen (Geräteschuppen), Verkehrsflächen,*

*Garagen, Carports, Stellplätze (Parkplätze) o.a., die nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.*

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

Im Dorfgebiet

- Technik-/Werkstatt-/Lagerhallen (aber ohne Sozialräume im Waldabstand)
- Reithallen/Reitplätze (aber ohne Sozialräume oder Tribünen im Waldabstand)
- Flächenbefestigung, Stellflächen und Lagerplätze
- Zäune
- Ausstattungselemente der Grünflächen, Bänke und Spielgeräte, Pools

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.

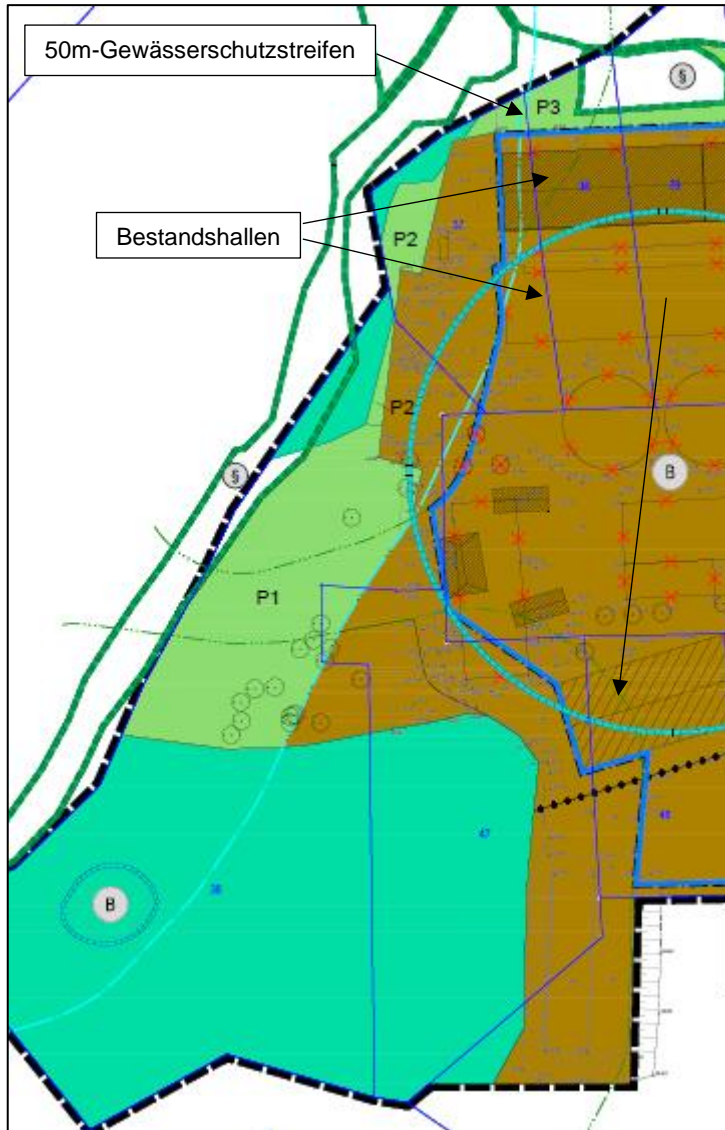


Abbildung: Auszug Planzeichnung mit Gewässerschutzstreifen (Stand: *Entwurf*)

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, Zäune
- sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozent) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozent).

zulässig.

Eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzabstandes für die beschriebenen Nutzungen *wurde* beantragt.

*Die Ausnahme zur Unterschreitung des Gewässerschutzabstandes für die beschriebenen Nutzungen wurde mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 23.01.2026 erteilt.*

## **5.7 Baumschutz**

*Im Süden des Geltungsbereiches, an der Kobrower Straße befindet sich ein Baum, der Teil einer lückigen Allee ist. Dieser und weitere Einzelbäume im Geltungsbereich werden in der Planzeichnung als Bestandsbäume dargestellt. Eine Festsetzung zum Erhalt ist nicht vorgesehen, da der Schutz der Bäume bereits durch die entsprechenden Fachgesetze der §§18 und 19 des NatSchAG MV gegeben ist. Ein Erhaltungsgebot würde des Weiteren zum Ausdruck bringen, dass die betreffenden Bäume Bestandteil der städtebaulichen Konzeption sind. Dies ist bei der vorliegenden Angebotsplanung aber nicht der Fall, da hier ein weitgehend flexibler bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden soll und nur ein Teil der im Dorfgebiet zulässigen Nutzung bereits einen hinreichenden Konkretisierungsgrad (laufender Bauantrag) erreicht haben, der es ermöglicht, diese auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Daher werden nur die im parallel laufenden Baugenehmigungsverfahren sowie die nach jetzigem Kenntnisstand in einem kommenden Bauantrag zur Fällung vorgesehenen Bäume in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Eine Beantragung bzw. Bilanzierung weiterer möglicher Fällungen kann damit erst im Rahmen des jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen. Im Text-Teil B wird aber im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme auf den Schutzstatus der Bäume mit Angabe der Rechtsgrundlage hingewiesen.*

## **6. 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. BImSchV) fallen, und typisch genehmigungspflichtige BImSchG-Anlagen sind in aller Regel nicht als „nicht wesentlich störend“ einzustufen und damit im Dorfgebiet unzulässig.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 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 dulden<sup>5</sup>. Der Vorrang gilt aber nicht unbegrenzt und endet spätestens an der Schwelle, wo schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG entstehen oder das Rücksichtnahmegebot 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 gewerblichen Nutzungen vorsieht und hierfür die zuvor erläuterten Zumutbarkeitsmaßstäbe vorgibt. *Zusätzlich wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Schall- und Geruchsprognose nachgewiesen, dass es durch den im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu keinen Überschreitungen der Immissionswerte an den nächstgelegenen, ebenfalls im Plangebiet befindlichen, Wohngebäuden kommt und die Bestandssituation der Festsetzung des Dorfgebietes in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht entgegenstehen. Die Ergebnisse der genannten Prognosen werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben.* Etwaige Nutzungskonflikte, die sich aus der konkreten Ausgestaltung einzelner *noch nicht verwirklichter* Betriebe oder Vorhaben ergeben, sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu lösen.

*Von außen auf das Dorfgebiet einwirkende Emissionen sind als nicht erheblich einzustufen.* 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 ortsüblich und für ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zumutbar einzustufen. Darüber hinaus sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen.

---

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

Geruchsprognose

Durch die zum B-Plan Nr. 4 erstellte Geruchsprognose<sup>6</sup> soll nachgewiesen werden, dass es durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu keinen Überschreitungen der Geruchsimmissionswerte an den umliegenden nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen im Dorfgebiet kommt. In der Umwelt können Geruchsbelästigungen vor allem durch Luftverunreinigungen aus Chemieanlagen, Abfallbehandlungsanlagen oder aus der Landwirtschaft verursacht werden. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung ist Anhang 7 der TA Luft (TA Luft, 2021) anzuwenden. Darin werden in Abhängigkeit von der Nutzung der Grundstücke Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Eine Geruchsimmission ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG die in Tab. 3 angegebenen Immissionswerte (IW) überschreitet. Gemäß Anhang 7 TA Luft bedeutet dies, dass bei einer Geruchswahrnehmung von mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde diese als Geruchsstunde bewertet wird.

<b>Wohn-/Mischgebiet</b>	<b>Gewerbe-/Industriegebiet</b>	<b>Dorfgebiet</b>
0,10	0,15	0,15

Tabelle: Immissionswerte gemäß Anhang 7 Nr. 3.1 TA Luft

Als maßgebliche Emissionsquelle wurde der vorhandene und noch in Nutzung stehende Stall im Süden des Plangebietes betrachtet. Hierin werden bis zu 120 Mutterkühe in der Zeit von November bis März gehalten. Im übrigen Jahreszeitraum stehen die Tiere auf der Weide. Darüber hinaus wurden die Anschnittflächen der Gras- und Maissilage als relevante Emissionsquelle berücksichtigt. Die spezifischen Emissionsfaktoren der vorhandenen Tierhaltung wurden der VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen von Tierhaltungsanlagen Blatt 1 „Haltungsverfahren und Emissionen“ (2011) entnommen.

<sup>6</sup> ECO-CERT – Dipl.-Ing. Christiane Zimmermann: Geruchs-Immissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow vom 26.03.2026

In der nachfolgenden Abbildung sind die Ergebnisse der Prognose in Form von Isolinien dargestellt.

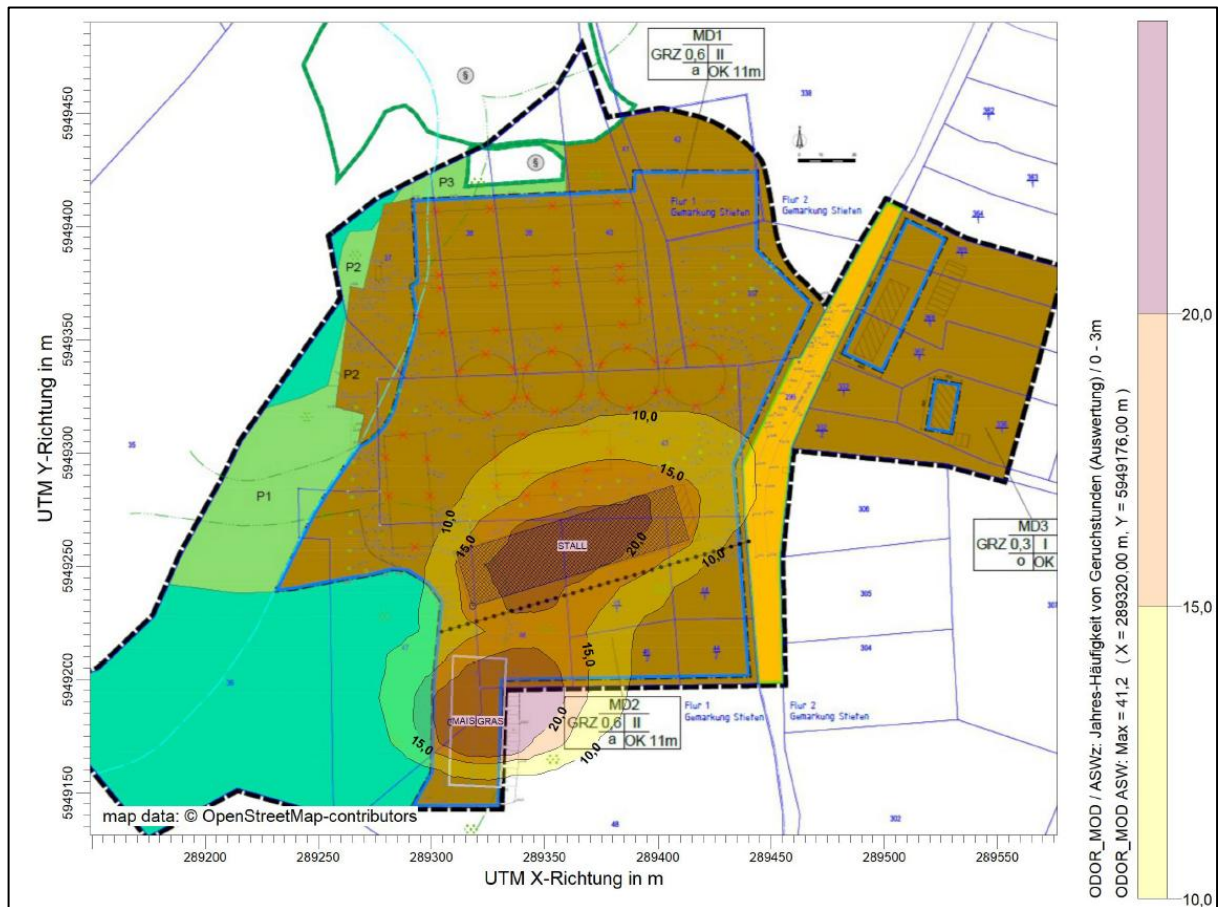


Abbildung: Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeiten auf Grundlage der Planzeichnung zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 4 (Quelle: ECO-CERT 2026)

Der im Dorfgebiet zulässige Immissionswert von 15 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten wird demnach im überwiegenden Geltungsbereich und insbesondere am vorhandenen Wohngebäude östlich der Kobrower Straße (Teilgebiet MD 3) eingehalten. Mit einer Überschreitung der Immissionswerte ist nur in unmittelbarer Nähe zum Stall und Silagelager zu rechnen. Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit der landwirtschaftlichen Tierhaltung und der im Dorfgebiet zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen gegeben. Bei der Zulassung künftiger Vorhaben im Dorfgebiet sind die Ergebnisse der Geruchsprognose zu berücksichtigen bzw. ist bei veränderter Emissionssituation ggf. auf Grundlage einer erneuten Prüfung die Einhaltung der Immissionswerte nachzuweisen.

### Schallprognose

Durch die zum B-Plan Nr. 4 erstellte Schallprognose<sup>7</sup> soll nachgewiesen werden, dass es durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu keinen Überschreitungen der Lärmimmissionswerte an den umliegenden nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen im Dorfgebiet kommt. Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung und wurden daher als Grundlage für die schalltechnische Beurteilung der Lärmsituation verwendet.

<sup>7</sup> Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm, B-Plan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow vom 14.04.2026

Tabelle: Orientierungswerte DIN 18005:2023

Baugebiet	Verkehrslärm $L_r$ in dB		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm $L_r$ in dB	
	tags	nachts	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete	55	45	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	60	40
<b>Dorfgebiete (MD)</b> Dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU)	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>45</b>
Kerngebiete (MK)	63	53	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete (SO) und schutzbedürftige Gemeinbedarfsflächen, je nach Nutzungsart	45 bis 65	40 bis 65	45 bis 65	35 bis 65
Industriegebiete (GI)	-	-	-	-

Als wesentliche Emissionsquellen wurden die Geräusche aus der Tierhaltung (Stallanlage mit 120 Mutterkühen) sowie der betriebliche Fahr- und Arbeitsverkehrs des ansässigen Landwirtschaftsbetriebs, als Immissionsorte die fremdgenutzte Wohnbebauung (Kobrower Straße 6 und 8) betrachtet. Im Ergebnis der Untersuchung unterschreiten die für die zuvor genannten Immissionsorte berechneten Beurteilungspegel die in der DIN 18005 für Dorfgebiete angegebenen Orientierungswerte sowohl tags (um 20-22 dB) als auch nachts (um 11-17 dB)<sup>8</sup> deutlich.

Zusätzlich zur Bestandssituation wird in der Schallprognose noch ein weiteres Szenario betrachtet. Dieses berücksichtigt bauliche Anlagen und Nutzungen, für die ein Bauantrag bereits gestellt wurde (Betriebsleiterwohnung, Maschinen- und Lagerhalle) oder absehbar gestellt werden soll (Verwaltungsgebäude)<sup>9</sup> und soll als Nachweis im Rahmen der betreffenden Vorhabenzulassungen dienen. Auch hier liegen die Beurteilungspegel mit einer Ausnahme an allen Immissionsorten deutlich unter den Orientierungswerten. Eine leichte Überschreitung (um 0,9 dB) wäre im Nachtzeitraum an der südwestlichen Ecke des geplanten Verwaltungsgebäudes mit Büro- und Wohnräumen für Auszubildende und Saisonarbeiter) zu verzeichnen. Das Verwaltungsgebäude stellt einen Betriebsteil des ansässigen Landwirtschaftsbetriebs mit betriebsbezogenen Wohnungen dar. Die prognostizierte Überschreitung ist daher nicht als unzulässige Beeinträchtigung zu werten und wäre auch unter Berücksichtigung der Vorrangklausel zu dulden. Als optionale Lärminderungsmaßnahmen werden in der Schallprognose aber Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, die bei der Objektplanung Berücksichtigung finden können.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass weder die Bewertung der Bestandssituation, noch die Beurteilung unter Einbeziehung geplanter Nutzungen der Festsetzung des Dorfgebietes entgegenstehen.

<sup>8</sup> vgl. Kapitel 2.2.1 in Anlage 3 der Schallprognose

<sup>9</sup> vgl. Kapitel 3.1.2 der Schallprognose

### 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 Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

*In die planerische Abwägung sind die Belange des Denkmalschutzes und Denkmalpflege einzubeziehen. Von der Planung sind keine Baudenkmale oder ausgewiesene Denkmalbereiche betroffen, so dass diesbezüglich keine spezifischen Festsetzungen oder Bauvorschriften erforderlich sind. Nach Angabe der unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich jedoch Bodendenkmale im Plangebiet. Ein Bodendenkmal umfasst einen großen Teil des landwirtschaftlichen Betriebsstandorts im Bereich des Teilgebietes MD 1. Aufgrund der jahrzehntelangen und dauerhaften baulichen Nutzung des Planbereichs als land- und forstwirtschaftliche Betriebsstelle ist davon auszugehen, dass das auf dem aktuellen Betriebsgelände befindliche Bodendenkmal bereits erheblich gestört ist, zumal die betreffenden Flächen fast vollständig versiegelt bzw. überbaut sind und bereits mehrfach baulichen Änderungen unterworfen waren. Dementsprechend liegen hier keine historischen Strukturen vor, die sich erkennbar vom Geländere Relief abheben und für die Öffentlichkeit erlebbar präsentiert werden können. Aus der Festsetzung des Dorfgebietes an einem bestehenden und intensiv genutzten Siedlungsstandort erwächst daher kein grundsätzlicher Konflikt mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes. Im Rahmen von Bau- bzw. Erdarbeiten sind jedoch das Bodendenkmal und die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen (DSchG M-V) zu archäologischen Funden, Bergung und Dokumentation zu beachten. Im Bebauungsplan wird dem über entsprechende Hinweise für den Planvollzug bzw. Baumaßnahmen (u. a. im Text-Teil B) Rechnung getragen. Ein weiteres (kleinflächigeres) Bodendenkmal befindet sich innerhalb einer Waldfläche im Südwesten des Plangebietes. Die betreffende Waldfläche wurde auf Grundlage des § 2 LWaldG nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Eine nachrichtliche Übernahme stellt eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung (hier: Forstrecht) dar und ist damit nicht Ausdruck der gemeindlichen Planungskonzeption. Dementsprechend bleibt hier die Bestandssituation einschließlich der geltenden Regelungen des LWaldG erhalten. Bauliche Entwicklung oder andere Eingriffe, die im Zusammenhang mit der durch den B-Plan begründeten Nutzung stehen, sind hier weder geplant noch zulässig. Daher kann eine Beeinträchtigung dieses Bodendenkmals ebenfalls ausgeschlossen werden.*

Die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden 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.

**7. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [%]
Dorfgebiet	ca. 51.843	67,3
Straßenverkehrsflächen (Bestand)	ca. 3.106	4,0
Flächen für Wald (Bestand)	ca. 15.309	19,9
Grünflächen	ca. 4.883	6,3
Gesetzlich geschützte Biotope	ca. 1.942	2,5
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 4</b>	<b>ca. 77.083</b>	<b>100</b>

## **8. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

*Nachfolgend werden Hinweise aus der Behördenbeteiligung aufgeführt, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind, aber in nachfolgenden Genehmigungsverfahren, im Planvollzug oder während der Baumaßnahmen zu beachten sind.*

### Denkmalschutz

*Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung auf mit der Farbe Blau gekennzeichnete Bodendenkmale im Bereich des Plangebietes hingewiesen.*

*Die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale ist gemäß den aktuell geltenden Richtlinien für archäologische Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern:*

*<https://www.kulturwerte-mv.de/Landesarchaeologie/Archäologisches-Kulturerbe/Ausgrabungen/downloads-ausgrabung> durchzuführen.*

*Beginn und Ende der fachgerechten Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale sind jeweils mit einer Vorlaufzeit von 5 Werktagen beim Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vor-pommern (E-Mail: dezernat\_520@lakd-mv.de) anzuzeigen.*

*Bei den mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Veranlasser des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).*

*Vor Beginn der archäologischen Maßnahmen, jedoch mindestens 14 Tage vorher, ist eine Nachforschungsgenehmigung gemäß § 12 DSchG M-V durch die ausführende Firma/ Person beim Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern zu beantragen.*

### Immissionsschutz

*Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung allgemeine Hinweise erteilt, die sich insbesondere auf den ansässigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und damit verbundene Immissionen auf bestehende und künftige Wohnnutzungen im Dorfgebiet beziehen. Bezüglich möglicher Lärm- und Geruchsmissionen wird auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Geruchs- und Schallprognosen hingewiesen (siehe Kapitel 6).*

- 1. Durch den angrenzenden Betrieb Gut Stieten GmbH & Co. KG kann eine zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Geräte bzw. Tierhaltung nicht ausgeschlossen werden.  
Im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser darf es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Emission von Geruchsstoffen aus der Anlage kommen. Unerhebliche Emissionen im Sinne des BImSchG sind durch die Nachbarschaft zu dulden. Immissionen im Rahmen der festgesetzten Grenzwerte sind im Einwirkungsbereich der Anlage zu dulden. Ein Anspruch auf eine Null-Immissionssituation besteht nicht.*
- 2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass*
  - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,*

- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
  - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
3. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
  4. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
  5. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

#### Ver- und Entsorger / Leitungsbetreiber

##### Stadtwerke Sternberg

Die Stadtwerke Sternberg betreiben Trinkwasserversorgungsleitungen im Plangebiet und haben darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich zwingend eine örtliche Einweisung erforderlich ist, da die vorliegenden Bestandspläne unvollständig sind und die Lage der Leitungen teilweise unbekannt ist. Bei allen Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Trinkwasserversorgungsleitungen ist auf die Einhaltung der Mindestabstände zu den Leitungen gemäß dem jeweils gültigen Regelwerk (z. B. DIN 1998 ff.) zu achten ist. Schäden an Wasser- und Abwasserleitungen sind unverzüglich zu melden. Die entsprechenden Leitungsschutzmaßnahmen sind zu beachten. Des Weiteren sind die Stadtwerke Sternberg in die weiteren Planungen frühzeitig mit einzubeziehen. Die Stadtwerke Sternberg sind ausschließlich Betreiber der Trinkwasser- und Abwasserleitungen. Für Aufgrabegenehmigungen im Gehweg- und Straßenbereich sowie für Bestandsunterlagen der Straßenbeleuchtung ist das Bauamt der Stadt Sternberg zuständig.

##### WEMAG Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge von Baumaßnahmen gegebenenfalls umgelegt werden. Die bestehenden Anschlüsse müssen vor dem Abriss gekündigt und zurückgebaut werden. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der WEMAG-Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich. Sofern 20kV-Anlagen von Baumaßnahmen betroffen sind, ist eine örtliche Einweisung rechtzeitig vor Baubeginn zwingend erforderlich. Eine Terminvereinbarung ist mit dem regional zuständigen Standort abzustimmen.

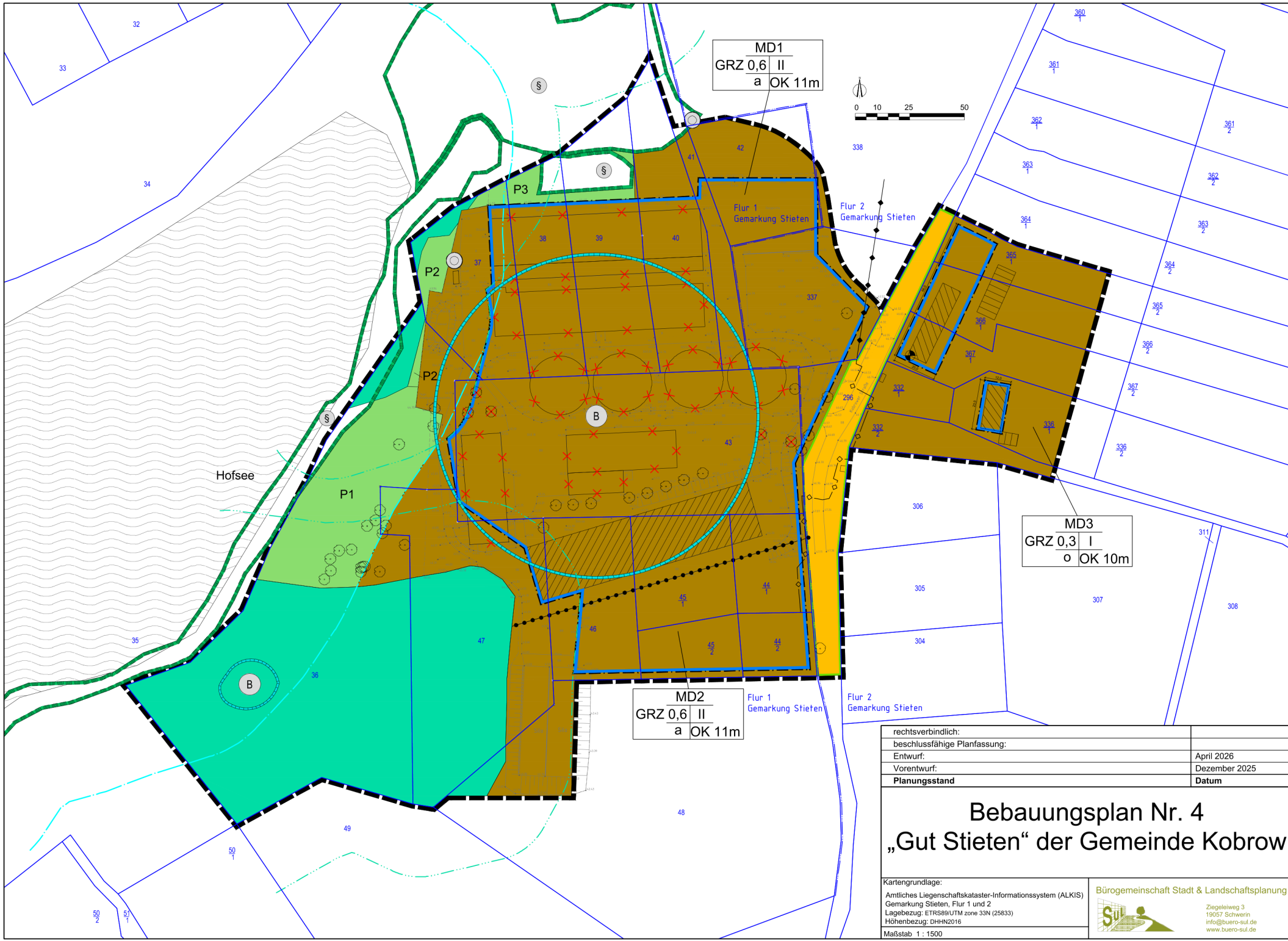
Eine elektrotechnische Erschließung ([netzanschluss@wemag-netz.de](mailto:netzanschluss@wemag-netz.de)) bzw. eine Netzanlagenumlegung ([Liegenschaften@wemag.com](mailto:Liegenschaften@wemag.com)) im Plangebiet ist rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Daher sollte dies mindestens 12 Monate vor Baubeginn erfolgen. Eine Erschließung ist kostenpflichtig. Bei der Netzanlagenumlegung können ebenfalls Kosten entstehen. Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Ein interner Planungsingenieur wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flächengröße 4x6 m) vorzuhalten. Aktuell beträgt die Lieferzeit von Trafostationen mindestens 12 Monate ab Beauftragung der Erschließung. Ohne die Fertigstellung der neu zu errichtenden Trafostation ist eine Versorgung des Erschließungsgebietes vorübergehend nur mit eingeschränkter Leistung, ggf. nur für Baustromversorgung ausreichend, möglich.

Telekom Deutschland GmbH

*Der Bestand und der Betrieb der im Plangebiet vorhandenen aktiven TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Nicht aktive TK-Linien werden nicht mehr genutzt und können im Zuge von Baumaßnahmen überbaut werden.*

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

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder unter der Mailadresse [planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*



MD1  
GRZ 0,6 II  
a OK 11m



MD3  
GRZ 0,3 I  
o OK 10m

MD2  
GRZ 0,6 II  
a OK 11m

rechtsverbindlich:	
beschussfähige Planfassung:	
Entwurf:	April 2026
Vorentwurf:	Dezember 2025
<b>Planungsstand</b>	<b>Datum</b>

## Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow

Kartengrundlage:  
 Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
 Gemarkung Stieten, Flur 1 und 2  
 Lagebezug: ETRS89/UTM zone 33N (25833)  
 Höhenbezug: DHHN2016  
 Maßstab 1 : 1500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung



Ziegelalweg 3  
19057 Schwerin  
info@buero-sul.de  
www.buero-sul.de

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

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

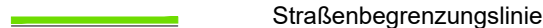
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

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

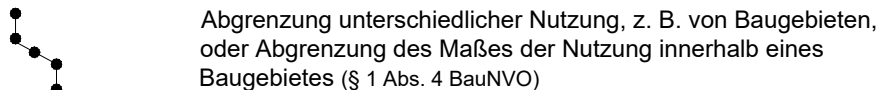
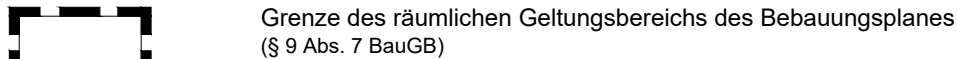


Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

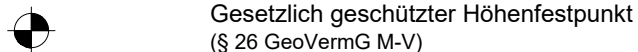
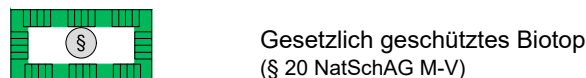
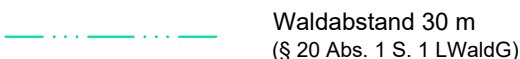
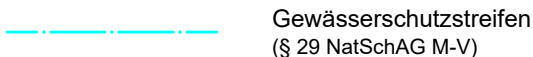


P 1 - P 3 Flächenbezeichnungen

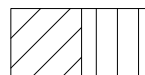
Sonstige Planzeichen



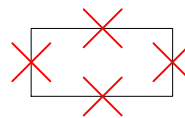
Nachrichtliche Übernahme  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



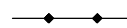
Darstellung ohne Normcharakter



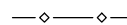
Haupt-/Nebengebäude



Abriss geplant



oberirdische Leitung  
(20 kV WEMAG Netz GmbH)



unterirdische Leitung  
(20 kV WEMAG Netz GmbH)



Löschwasserentnahmestellen



Bestandsbäume



Baumfällung beantragt



Flurgrenzen



Flurstücksgrenzen

52/20

Flurstücksnummer



Bemaßung

## NUTZUNGSSCHABLONE

MD1	—	Gebietscharakter
GRZ 0,6	II	Geschossigkeit als Höchstmaß
a	OK 11m	Oberkante als Höchstmaß
		abweichende Bauweise
		Grundflächenzahl

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

der  
Gemeinde Kobrow



ENTWURF

APRIL 2026

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf*

## 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.

1.3 *In den Teilgebieten MD 1 und MD 2 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldabstandes von 30 m befinden, bauliche Anlagen, die Wohnzwecken oder dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.*

1.4 *Im Teilgebiet MD 1 sind auf den Flächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Gewässerschutzstreifens von 50 m befinden, nur folgende Anlagen zulässig:*

- *Technik-/Werkstatt-/Lagerhallen und Lagerplätze*
- *Stellplätze mit ihren Zufahrten*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Einfriedungen (z. B. Zäune)*

*Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nach § 29 NatSchAG M-V erteilt wird.*

### 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 durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldabstandes von 30 m befinden, sind bauliche Anlagen, die Wohnzwecken oder dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.*~~

~~4.2 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.~~

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

- 4.1 Die private Grünfläche P 1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu gestalten *und auf Dauer zu erhalten*. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 50 % betragen.  
Zulässig sind außerdem Zäune und Ausstattungselemente der Grünflächen, wie teilbefestigte Wegeflächen, Bänke und Spielgeräte sowie Grabeland (max. 10 Flächenprozent) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozent).
- 4.2 Die private Grünfläche P 2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. *Zäune sind zulässig*.
- 4.3 Die private Grünfläche P 3 ist als Brachfläche *auf Dauer* zu erhalten. Die Entnahme von Gehölzen ist zulässig.

## **II. Nachrichtliche Übernahmen**

### Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V)

*Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für die unter den Nr. 1 bis 6 § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V aufgeführten Bäume.*

*Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen.*

### Schutz der Alleen (§ 19 NatSchAG M-V)

*Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen erteilen.*

### Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope (§ 20 NatSchAG M-V)

*Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 gesetzlich geschützten Biotope und Geotope führen können, sind unzulässig.*

*Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Darüber hinaus ist eine Ausnahme zuzulassen, wenn es sich um Biotope oder Geotope handelt, die nach dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, und eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung verwirklicht werden soll.*

### Gesetzlich geschützte Festpunkte (§ 26 GeoVermG M-V)

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

### Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

### Waldabstand (§ 20 LWaldG)

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist.

## **III. 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. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte 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.
3. Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte 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. Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht.
4. Auf der Grundlage der Artenschutzkontrolle vor Abriss oder Umbau sollten die dazu erforderlichen Arbeiten in der Zeit außerhalb der Brutzeit (15.08. bis 15.03.) begonnen werden. Werden die Arbeiten über den 15.03. hinaus andauern, sollte keine längere

*Unterbrechung stattfinden, da sonst das Risiko einer Wiederbesiedlung der Gebäude/Gebäudeteile besteht und dann das Tötungsverbot wieder greift.*

- 5. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Leitungen und/oder Auslaufbauwerke für die geplante Dachentwässerung in den Hofsee nur im Zeitraum außerhalb der Brutzeit (15.08. bis 15.03.) zu errichten.*

### 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 anzuzeigen. 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. *Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.*
8. *Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.*
9. *Beim Einbau von mineralischen Abfällen, Gemischen und Bodenmaterial für z. B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist, zu beachten.*

### 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 Traufbereich 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 *vom Ökokonto LUP-085 „Entsiegelung in den Peeschen“ 20.963 KFÄ von 20.963 KFÄ dem Bebauungsplan Nr. 4 zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.*

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden *vom Ökokonto LUP-103 „Feldgehölze Stieten“ 16.279 KFÄ von 65.525 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.*

### Denkmalschutz

*Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet mit der Farbe Blau gekennzeichnete Bodendenkmale nach § 2 DSchG M-V. Grundsätzlich ist bei den mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmalen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die diese unmittelbar betreffen, eine fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Beginn und Ende der fachgerechten Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale sind jeweils mit einer Vorlaufzeit von 5 Werktagen beim Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (E-Mail: dezernat\_520@lakd-mv.de) anzuzeigen.*

*Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.*

### Netzausbau / Leitungsvorhaben

*Der Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz plant östlich des Plangebietes einen Parallelneubau zur bestehenden Höchstspannungsleitung Güstrow-Krümmel. Eine Annäherung der Neubauleitung an das Dorfgebiet kann nicht ausgeschlossen werden.*

## 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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

### Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow

**Stand:**

**April 2026**

---

#### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
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
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>23</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	24
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	24

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf*

# 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. 7,7 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 Gewässer-eigenschaften 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-Denkmalschutzgesetz, 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 Landschaftsrahmenpläne<sup>1</sup>

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 km<sup>2</sup>) 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 Naturhaushaltsfunktionen 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 Mooregebietes 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).

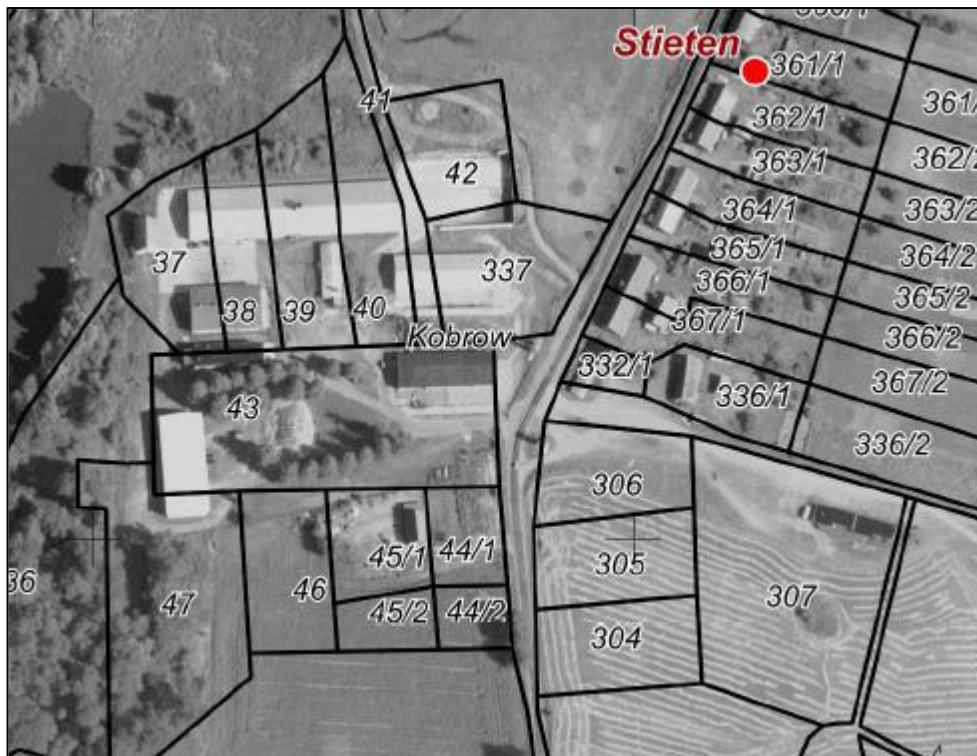
Zur besseren Orientierung sind die aktuellen Flurstücke auf die nachfolgenden Luftbilder gelegt worden. Die Luftbildreihe zeigt eine kontinuierliche Bebauung des alten Gutsstandortes.

---

<sup>1</sup> [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://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](http://umweltkarten.mv-regierung.de) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	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.	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (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 Lagerdarstellung 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 im Süden)</p> <p><i>Die Länge der Baumreihe vor dem Kuhstall erfüllt nicht die Anforderungen nach Alleenerlass</i></p>	<p>§ 20 NatSchAG M-V</p> <p>§ 19 NatSchAG M-V</p>
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	Keine Fließgewässer im / am Geltungsbereich.  Ja, betroffen, Hofsee Ja, betroffen, teilweise Bestandsgebäude	§ 38 WHG  § 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
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"> <li>• BLT Gebüsch trockenwarmer Standorte</li> <li>• GMW Frischweide</li> <li>• ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet (Wohnbebauung, Verwaltung, Tierproduktionsanlage)</li> <li>• OVL Straße</li> <li>• VRL Schilf-Landröhricht</li> <li>• PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten</li> <li>• PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen</li> <li>• PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen</li> <li>• RHU Ruderale Staudenflur</li> <li>• SYW Wasserspeicher (Regenrückhaltebecken)</li> <li>• WYS sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten</li> <li>• WFE Eschen- Mischwald</li> </ul>	



Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Einzugsgebiet: Gewässerkennzahl LAWA-Route: 964135221000000 Graben aus Stieten von Quelle nördlich Stieten bis Auslauf Hofsee Äußerster Osten Gebietskennzahl LAWA: 964135210000000, Demener Bach von Quelle östlich Stieten bis Graben aus Stieten	Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit
Klima und Luft  Klimaschutz	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)
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: Landschaftsraum 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	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.</p> <p>Betroffene Handlungsfelder der Biodiversitätsstrategie 2030 sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9. Agrarlandschaften (Artenvielfalt und Landschaftsqualität)</li> <li>- 16. Handlungsfeld: Stoffeinträge und andere Beeinträchtigungen von Ökosystemen</li> <li>- Vor allem 16.2. Reduktion der Belastungen durch Nährstoffeinträge in ihrer Wirkung auf Ökosysteme (Stickstoff und Phosphor)</li> </ul> <p>Für die Situation im 500m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland), Gewässer, Wald und der Siedlungen mit langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Vielfalt und Alter (Reifeegrad) 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</p> <p>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>Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand <i>zwei</i> Bodendenkmale.</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 Denkmalschutzbehörde anzuzeigen 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 <i>landwirtschaftlichen</i> Betriebes entstehen.</p> <p><i>Anlage zur Rinderhaltung nach 4.BImSchV, Anhang 1 Nr.7.1.5 V i.V.m. 9.36 V genehmigt.</i></p> <p>Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Verkehr) deren Auswirkungen als unerheblich einzustufen sind.</p>	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Dorfgebiet fallen Abwässer an. Die Wasserversorgung erfolgt durch die <i>Stadtwerke Sternberg</i> . Das anfallende sanitäre Abwasser wird <i>dezentral</i> entsorgt.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
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	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) <sup>2</sup> Gebäudeenergiegesetz (GEG) <sup>3</sup>
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

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	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 Fläche	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich neuer versiegelter Flächen. Verdichtung einer überwiegend versiegelten Siedlungsfläche	Nein
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 <i>Reduzierung Rinderanzahl (BlmSchV-Genehmigung) für Realisierung der Dorfgebietsplanungen notwendig.</i>	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<i>Im Geltungsbereich sind zwei archäologischen Fundplätze (Bodendenkmale) vorhanden. Im Wald keine Überplanung, Im Dorfgebiet bereits intensiv bebauter (Bestand) betroffen.</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. <i>(siehe Gutachten)</i>	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 Umweltschutzbelange 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 Baugrunderkundung 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.

*Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch das Vorhaben schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), verpflichtet §2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land MV (LBodSchG MV) den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städten hierüber Mitteilung zu machen.*

Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist 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 Versickerungsfähigkeit 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 berücksichtigen, *sind nachfolgende Auflagen zu beachten:*

*Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftreten-den Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.*

*Falls Anzeichen für atlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.*

*Beim Einbau von mineralischen Abfällen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.*

Um die Belange des Bodenschutzes zu stärken, *sind nachfolgende Hinweise zu beachten:*

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 privaten Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Bauaufreimung 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 anzuzeigen. 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 Traufbereich 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.

#### Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Betriebseigenes Ökokonto

## **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.

*Da der Planbereich des Dorfgebietes ein im Bestand sehr intensiv versiegelter Bereich ist, wurde versucht zwischen Bestandgebäuden, bestehender Versiegelung, bestehender Nutzung (u.a. Tierhaltung) und der Berücksichtigung von erforderlichem Waldabstand sowie erforderlichem Gewässerabstand und geplanten Nutzungen ein alle Belange berücksichtigendes Plankonzept zu erarbeiten, das eine weitere Nutzung dieses Bereiches ermöglicht.*

Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass Alternativen aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen nicht sinnfälliger 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
- Geruchsemissionen 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 einzustellen.

#### **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. Artname	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>Sympecma 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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
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>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschild- kröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<b>Barbastella barbastellus</b>	<b>Mopsfledermaus</b>	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	<b>Eptesicus nilssonii</b>	<b>Nordfledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-Fledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	<b>Myotis brandtii</b>	<b>Große Bartfledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<b>Myotis dasycneme</b>	<b>Teichfledermaus</b>	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<b>Myotis daubentonii</b>	<b>Wasserfledermaus</b>		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<b>Myotis myotis</b>	<b>Großes Mausohr</b>	II	IV	Wald
Fledermäuse	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Siedlungs- gebiete
Fledermäuse	<b>Myotis nattereri</b>	<b>Fransenfledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<b>Nyctalus leisleri</b>	<b>Kleiner Abendsegler</b>		IV	Wald
Fledermäuse	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>		IV	Gewässer/Wald/Siedlungs- gebiete
Fledermäuse	<b>Pipistrellus nathusii</b>	<b>Rauhhaufledermaus</b>		IV	Gewässer/Wald

Fledermäuse	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Siedlungs- gebiete
Fledermäuse	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Siedlungs- gebiete
Fledermäuse	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>		IV	Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete
Fledermäuse	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		IV	Kulturlandschaft/Siedlungs- gebiete
Fledermäuse	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifarb-Fledermaus</b>		IV	Kulturlandschaft/Siedlungs- gebiete
Landsäuger	<b>Canis lupus</b>	<b>Wolf</b>	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avel-</i>	<i>Haselmaus</i>		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 erfolgte eine weitere Eigenkontrolle am 15.04.2026 bei teilweise bedecktem Wetter und ca. 19° Celsius ohne Befund.*

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.

Habitatrelevante 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 Flade<sup>4</sup> 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),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

<sup>4</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

- 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 Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

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

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](http://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 (Grünflächen / Wald) bei Baumaßnahmen mittels Amphibienschutzzaun zu sichern.

### Fledermäuse

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

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

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte 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. *Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht, da sowohl Nester und Jungvögel/Eier als auch die Elterntiere gefangen und umgesiedelt werden müssten, was aber regelmäßig nicht funktioniert.*

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

### Avifauna

Für die Gebäude (Abriss / Umbau) ist eine erneute Kontrolle auf der 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. *Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht.*

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Leitungen und/oder Auslaufbauwerke für die geplante Dachentwässerung in den Hofsee nur im Zeitraum außerhalb der Brutzeit (15.08. bis 15.03.) zu errichten.*

### 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 Brutzeit (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutzeit 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 protokollierte 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 ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte 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. *Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht.*

*Auf der Grundlage der Artenschutzkontrolle vor Abriss oder Umbau sollten die dazu erforderlichen Arbeiten in der Zeit außerhalb der Brutzeit (15.08. bis 15.03.) begonnen werden. Werden die Arbeiten über den 15.03. hinaus andauern, sollte keine längere Unterbrechung stattfinden, da sonst das Risiko einer Wiederbesiedlung der Gebäude/Gebäudeteile besteht und dann das Tötungsverbot wieder greift.*

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Leitungen und/oder Auslaufbauwerke für die geplante Dachentwässerung in den Hofsee nur in dem Zeitraum außerhalb der Brutzeit (15.08. bis 15.03.) zu errichten.*

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.

### **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:

- *Immissionsprognose – Lärm B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, den 14. April 2026*
- *Geruchs-Immissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow, ECO-CERT, Dipl. Ing. Christiane Zimmermann, Schwerin den 26.03.2026*
- *Brandschutzkonzept Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, SiKo Sachverständigenbüro Uwe Einecke, Rostock den 18.03.2026*
- *Brandschutzkonzept „Umbau und Erneuerung Gut Stieten Mutterkuhstall mit Lager“, AKZ: 072 0202 0001BA 250199, Ingenieurbüro Holger Rohde Brandschutz und Arbeitssicherheit, Wittenberge, den 30.11.2025*
- 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](http://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.

### 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 Gutachten zum Geruch, zum Lärm und für den Brandschutz der Hallenneu, bzw. Umbauten erstellt.*

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

*Die Zulässigkeit von Bebauung im 50m Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V wurde, entsprechend Antrag, erteilt.*

Die Zulässigkeit von Bebauung im 30m Waldabstand wurde, *nach Änderungen zum Vorentwurf*, nach § 20 LWaldG M-V im B-Plan *beantragt*.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch die Zuordnung *betriebseigener Ökokonten* ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das 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.

# Geruchs-Immissionsprognose

*zum Bauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow*

Auftraggeber: Gut Stieten GmbH & Co. KG  
Kobrower Straße 8  
19406 Kobrow OT Stieten

Bearbeiter:

**ECO-CERT**

Dipl. Ing. Christiane Zimmermann  
Von der IHK zu Schwerin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für das Sachgebiet Emissionen und Immissionen  
Werderstr. 31  
19055 Schwerin  
Tel: 0385-5572054

Datum: 26.03.2026

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 13 Seiten und 6 Anlagen

- Genehmigungsverfahren nach BImSchG und WHG •
- Umwelt- und Qualitätsmanagement •
- Prognosen zu Emissionen und Immissionen •
- Umweltverträglichkeitsuntersuchungen •

- Biotopkartierung und Landschaftsplanung •
- Anlagenplanung und -überwachung •
- Gutachten zur Anlagensicherheit •

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung und Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Untersuchungsgebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Ermittlung der Emissionen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Geruchsimmissionsprognose .....</b>	<b>6</b>
	4.1 Beurteilungsgrundlagen.....	6
	4.2 Geruchsausbreitungsmodell.....	9
	4.3 Ergebnisse der Berechnungen .....	12
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>13</b>

## **1 Einleitung und Aufgabenstellung**

Zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow, Amt Sternberger Seenlandschaft, ist die Erstellung einer Immissionsprognose zu Geruch erforderlich.

Es ist durch eine Geruchs-Immissionsprognose nachzuweisen, dass es durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu keinen Überschreitungen der Immissionswerte an den umliegenden nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen (hier: Dorfgebiet) kommt.

## **2 Beschreibung des Untersuchungsgebiets**

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 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. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Stieten, Flur 1 und Flur 2 mit jeweils diversen Flurstücken (ganz bzw. teilweise).

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 dorfgbietstypische Bau- und Nutzungsstruktur die erforderliche bauplanungsrechtliche Grundlage.

Der im Süden des Geltungsbereiches vorhandene Stall soll weiterhin für die Haltung von bis zu 120 Mutterkühen, ausschließlich in der Zeit von November bis März, genutzt werden. Darüber hinaus stehen die Tiere auf der Weide. Im Stall stehen die Tiere auf Tiefstreu. Der bei der Stallhaltung anfallende Mist wird nach dem Entmisten auf Transportfahrzeuge geladen und unmittelbar vom Anlagengelände gefahren. Eine Zwischenlagerung innerhalb des Geltungsbereiches findet nicht statt.

Die zur Fütterung der Tiere erforderliche Gras- und Maissilage wird in einer vorhandenen Siloanlage im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches gelagert, bis auf die jeweilige Anschnittfläche, vollständig mit Folie abgedeckt.

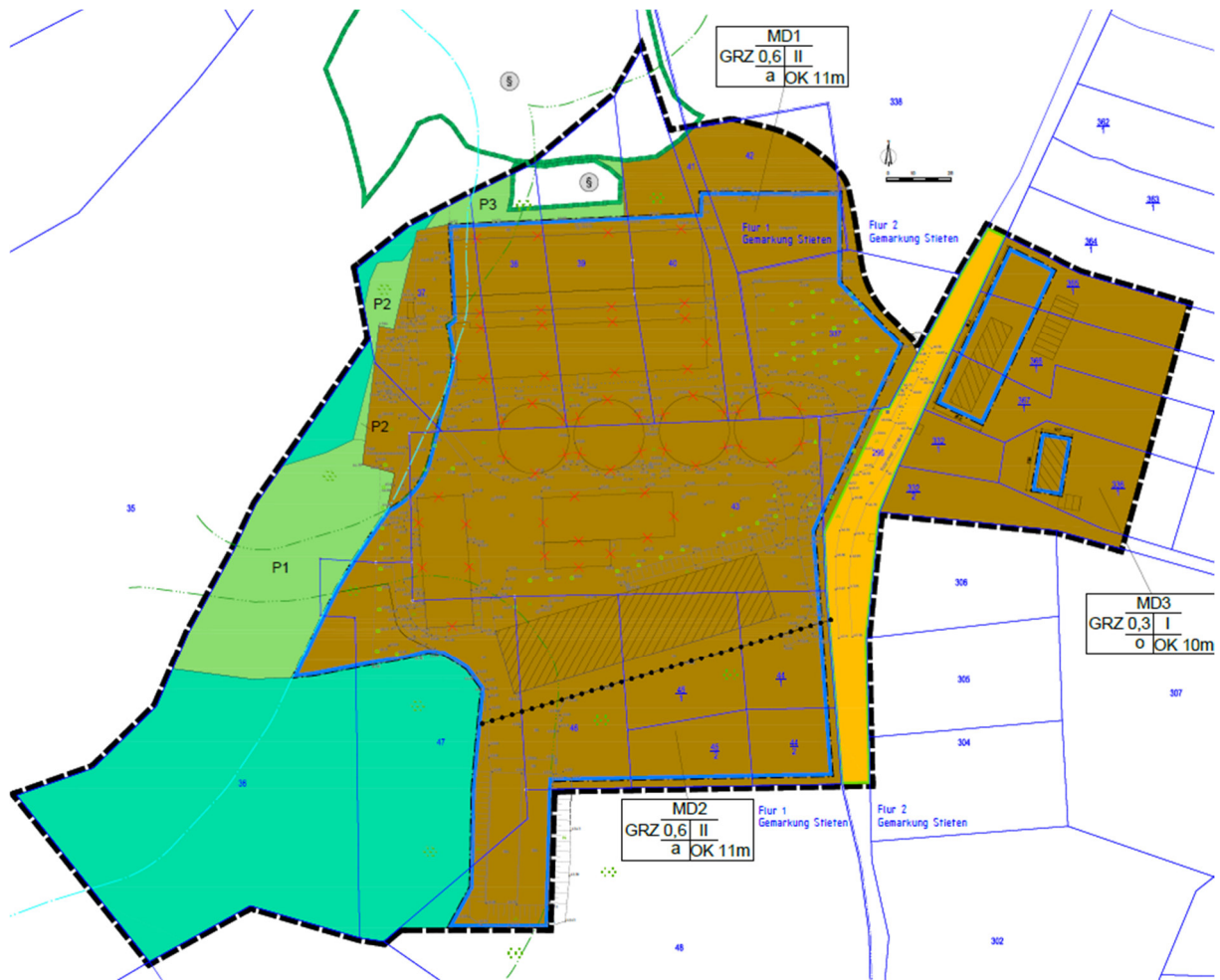


Abb. 1: Planzeichnung (Vorentwurf, Auszug) des Bebauungsplanes Nr. 4 o. M.

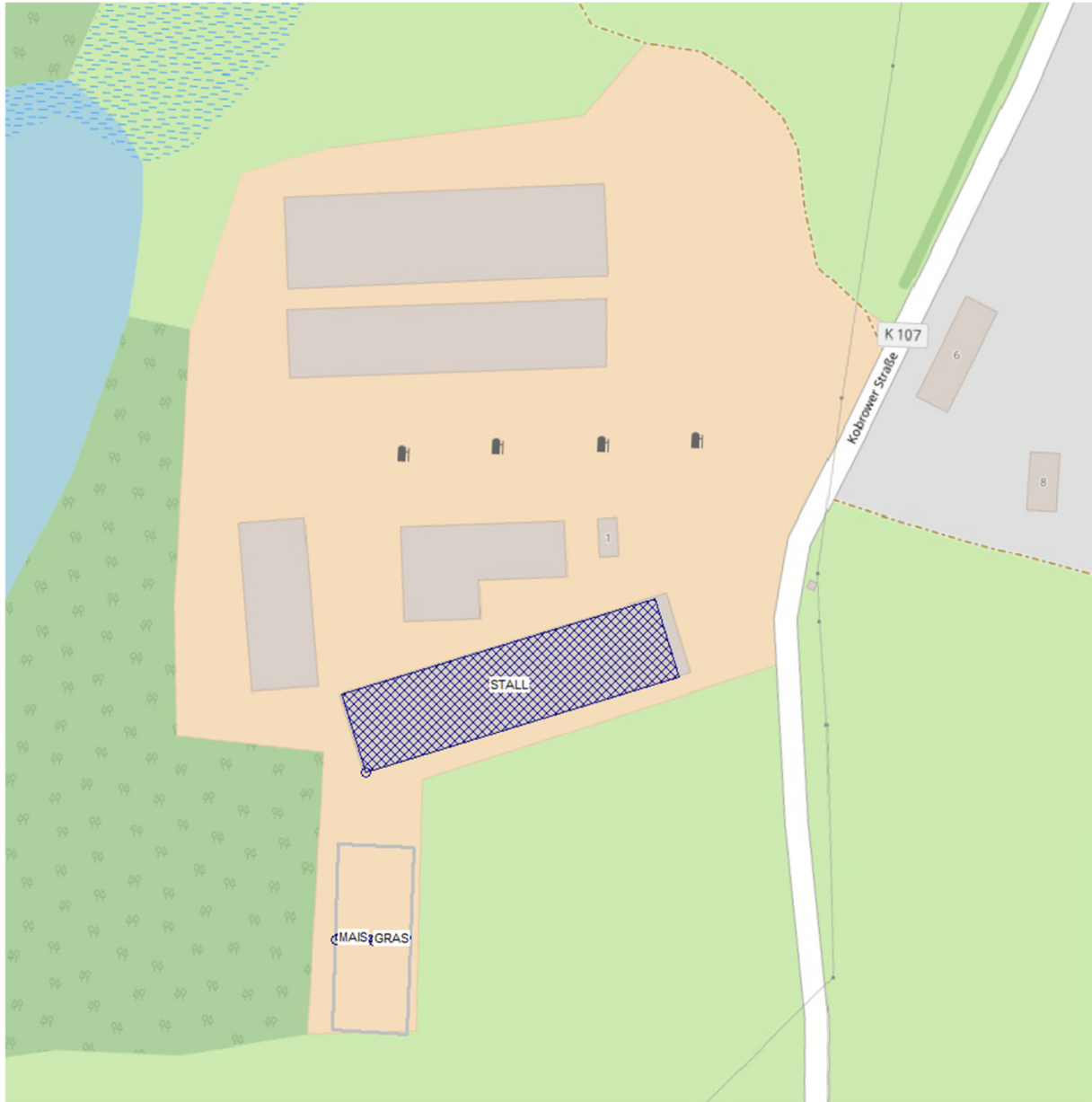


Abb. 2: Darstellung des Mutterkustalles und der Silagelagerung o. M.

### 3 Beschreibung und Ermittlung der Emissionen

In dem vorhandenen Stall sollen weiterhin bis zu 120 Mutterkühe, ausschließlich in der Zeit von November bis März, gehalten werden. Darüber hinaus stehen die Tiere auf der Weide. Im Stall stehen die Tiere auf Tiefstreu. Der Stall wird frei belüftet. Darüber hinaus sind als relevante Quellen die offenen Anschnittflächen der Gras- und Maissilage (konservativ ganzjährig) zu berücksichtigen. Der Mist wird nicht am Standort gelagert.

Mit diesen Annahmen wurden die Geruchsemissionen ermittelt (sh. nachfolgende Tab.).

Die spezifischen Emissionsfaktoren der vorhandenen Tierhaltung werden der VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen von Tierhaltungsanlagen“ Blatt 1 „Haltungsverfahren und Emissionen“ (2011) entnommen.

Für die Emissionsquellen der Rinderanlage wird der tierartspezifische Belästigungsfaktor 0,5 angewendet. In der Anlage finden sich die Quellen-Parameter aller modellierter Emissionsquellen.

Damit ergeben sich folgende Emissionsmassenströme:

Quelle	Haltung	Tierplätze	GV/TP	GV	GE/(s*GV)	GE/s
STALL	Mutterkühe	120	1,2	144	12	1.728

**Tab. 1:** Geruchsemissionen der Mutterkuhhaltung (Tierplätze, November – März)

Quelle	Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	GE/(s*m <sup>2</sup> )	GE/s
GRAS	Fahrsilo (Gras) (Anschnittfläche 11 m x 3 m)	33	6	198
MAIS	Fahrsilo (Mais) (Anschnittfläche 11 m x 3 m)	33	3	99

**Tab. 2:** Geruchsemissionen der Rinderhaltung (Flächenquellen, ganzjährig)

## 4 Geruchsimmissionsprognose

### 4.1 Beurteilungsgrundlagen

In der Umwelt können Geruchsbelästigungen vor allem durch Luftverunreinigungen aus Chemieanlagen, Abfallbehandlungsanlagen oder aus der Landwirtschaft verursacht werden. Die Beurteilung dieser Belästigungen bereitet insofern Schwierigkeiten, als dass diese nicht wie die Massenkonzentrationen luftverunreinigender Stoffe mit Hilfe physikalisch - chemischer Messverfahren objektiv nachgewiesen werden können. Da Geruchsbelästigungen meist schon bei sehr niedrigen Stoffkonzentrationen und im Übrigen durch das Zusammenwirken verschiedener Substanzen hervorgerufen werden, ist ein Nachweis mittels physikalisch - chemischer Messverfahren äußerst aufwendig oder überhaupt nicht möglich. Hinzu kommt, dass die belästigende Wirkung von Geruchsimmissionen sehr stark von der Sensibilität und der subjektiven Einstellung der Betroffenen abhängt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung ist Anhang 7 der TA Luft (TA Luft, 2021) anzuwenden. Darin werden in Abhängigkeit von der Nutzung der Grundstücke Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsmission festgelegt.

Mit diesen Immissionswerten sind Kenngrößen zu vergleichen, die unter Umständen auch die durch andere Anlagen verursachten, bereits vorhandenen Immissionen, berücksichtigen. Eine Geruchsmission ist nach Anhang 7 TA Luft zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG die in Tab. 3 angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Der relativen Wahrnehmungshäufigkeit ist dabei ein immissionszeitbewertetes Modell zu Grunde zu legen. Gemäß Anhang 7 TA Luft bedeutet dies, dass bei einer Geruchswahrnehmung von mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde diese als Geruchsstunde bewertet wird.

Wohn- /Mischgebiet	Gewerbe- /Industriegebiet	Dorfgebiet
0,10	0,15	0,15

**Tab. 3:** Immissionswerte Gemäß Anhang 7 Nr. 3.1 TA Luft

Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der Tab. 3 zuzuordnen. Bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich ist es unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungsgerüche heranzuziehen.

Der Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung (siehe unten). Er kann im Einzelfall auch auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiete ausgewiesen sind.

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Emissionsminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des

Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geruchauswirkung und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Gemäß Anhang 7 Nr. 4.6 TA Luft 2021 ist bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, eine belastigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung zu berechnen und diese anschließend mit den Immissionswerten nach Tab. 3 zu vergleichen.

Die belastigungsrelevante Gesamtbelastung ergibt sich nach der Formel:

$$IG_b = IG \times f_{\text{gesamt}}$$

Dabei gilt:

$$f_{\text{gesamt}} = (1 / (H_1 + H_2 + \dots + H_n)) \times (H_1 \times f_1 + H_2 \times f_2 + \dots + H_n \times f_n)$$

mit:  $n = 1$  bis 4

$$H_1 = r_1,$$

$$H_2 = \min(r_2, r - H_1),$$

$$H_3 = \min(r_3, r - H_1 - H_2),$$

$$H_4 = \min(r_4, r - H_1 - H_2 - H_3)$$

$r$  die Geruchshäufigkeit aus der Summe aller Emissionen (unbewertete Geruchshäufigkeit),

$r_1$  die Geruchshäufigkeit für die Tierart Mastgeflügel,

$r_2$  die Geruchshäufigkeit für sonstige Tierarten,

$r_3$  die Geruchshäufigkeit für die Tierart Mastschweine, Sauen,

$r_4$  die Geruchshäufigkeit für die Tierart Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen, Pferde, Milch-/Mutterschafe, Milchziegen

und

$f_1$  der Gewichtungsfaktor für die Tierart Mastgeflügel,

$f_2$  der Gewichtungsfaktor 1 (sonstige Tierarten),

$f_3$  der Gewichtungsfaktor für die Tierart Mastschweine, Sauen,

$f_4$  der Gewichtungsfaktor für die Tierart Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen, Pferde, Milch-/Mutterschafe, Milchziegen.

Tierartsspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,50
Mastschweine (bis zu einer Tierplatzzahl 500 in qualitätsgesicherten Haltungsverfahren mit Auslauf und Einstreu, die nachweislich dem Tierwohl dienen)	0,65
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen (einschließlich Kälbermast, soweit diese zur Geruchsbelastung nur unwesentlich beiträgt)	0,50
Pferde	0,5
Milch-/ Mutterschafe mit Jungtieren (bis zu einer Tierplatzzahl* von 1.000 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5
Milchziegen mit Jungtieren (bis zu einer Tierplatzzahl* von 750 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5
Sonstige Tierarten	1,0

**Tab. 4:** Tierartenspezifische Belästigungsfaktoren

\* Jungtiere bleiben bei der Bestimmung der Tierplatzzahl unberücksichtigt

## 4.2 Geruchsausbreitungsmodell

Im vorliegenden Gutachten wurde eine auf der Basis von AUSTAL2000G entwickelte Software der Firma Argusoft – das Programm Austal View G+ – eingesetzt.

### **Meteorologische Daten**

Ziel der Ausbreitungsrechnungen ist es nachzuweisen, welchen spezifischen Ausbreitungsbedingungen die Emissionsströme unter Berücksichtigung der meteorologischen Daten am Standort der Anlage unterliegen.

Die sich daraus abbildende meteorologische Situation ist durch Windgeschwindigkeit, Windrichtungssektor und Ausbreitungsklasse gekennzeichnet. Der Ausbreitungsrechnung wird eine Häufigkeitsverteilung der stündlichen Ausbreitungssituation zu Grunde gelegt, die für den Standort der Anlage charakteristisch ist. Sie unterliegt damit prinzipiell den Gesetzen der Wahrscheinlichkeit, da die verfügbaren Ausbreitungsklassenstatistiken statistisch aufbereitete Werte aus Langzeitmessungen sind und somit sowohl jahreszeitlichen als auch jährlichen Schwankungen unterliegen.

Am Standort selbst liegt keine eigene Messstation vor, es können jedoch mit hinreichender Näherung die meteorologischen Daten der Station **Schwerin** als repräsentativ für den hier zu beurteilenden Standort angesehen werden (Darstellung der Windrose in Anlage).

### **Berücksichtigung des Geländeprofiles**

Die TA Luft führt hierzu aus:

*Unebenheiten des Geländes sind in der Regel nur zu berücksichtigen, falls innerhalb des Rechengebietes Höhendifferenzen zum Emissionsort von mehr als dem 0,7-fachen der Schornsteinbauhöhe und Steigungen von mehr als 1:20 auftreten. Die Steigung ist dabei aus der Höhendifferenz über eine Strecke zu bestimmen, die dem 2fachen der Schornsteinbauhöhe entspricht.*

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 40 m NN. Im vorliegenden Fall treten nach Kartenlage im Rechengebiet keine Geländesteigungen von 1:20 und mehr auf. Auch Geländesteigungen von 1:5 und mehr sind im Rechengebiet nicht zu finden.

### **Rauigkeitslänge**

Ein wichtiger Parameter bei der Modellierung der Ausbreitung von Gasen und Stäuben ist die Bodenrauigkeit, die gemäß TA Luft durch eine mittlere Rauigkeitslänge  $z_0$  beschrieben wird. Die Rauigkeitslänge ist anhand der Landnutzungsklassen des Landbedeckungsmodells Deutschland (LBM-DE) gemäß folgender Tabelle zu bestimmen.

$z_0$ in m	Klasse (LBM-DE)
0,01	Strände, Dünen und Sandflächen (331); Wasserflächen (512)
0,02	Flächen mit spärlicher Vegetation (333); Salzwiesen (421); in der Gezeitenzone liegende Flächen (423); Gewässerläufe (511); Mündungsgebiete (522)
0,05	Abbauflächen (131); Deponien und Abraumhalden (132); Sport- und Freizeitanlagen (142); Gletscher und Dauerschneegebiete (335); Lagunen (521)
0,10	Flughäfen (124); nicht bewässertes Ackerland (211); Wiesen und Weiden (231); Brandflächen (334); Sümpfe (411); Torfmoore (412); Meere und Ozeane (523)
0,20	Straßen, Eisenbahn (122); städtische Grünflächen (141); Weinbauflächen (221); natürliches Grünland (321); Heiden und Moorheiden (322); Felsflächen ohne Vegetation (332)
0,50	Hafengebiete (123); Obst- und Beerenobstbestände (222); Wald-Strauch-Übergangsstadien (324)
1,00	Nicht durchgängig städtische Prägung (112); Industrie- und Gewerbeflächen (121); Baustellen (133)
1,50	Nadelwälder (312); Mischwälder (313)
2,00	Durchgängig städtische Prägung (111); Laubwälder (311);

**Tab. 5:** Mittlere Rauigkeitslänge in Abhängigkeit von den Landnutzungsklassen des LBM-DE

Hierzu führt die TA Luft aus:

*Die Rauigkeitslänge ist für ein kreisförmiges Gebiet um den Schornstein zu bestimmen, dessen Radius das 15fache der Freisetzungshöhe (tatsächlichen Bauhöhe des Schornsteins), mindestens aber 150 m beträgt. Setzt sich dieses Gebiet aus Flächenstücken mit unterschiedlicher Bodenrauigkeit zusammen, so ist eine mittlere Rauigkeitslänge durch arithmetische Mittelung mit Wichtung entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil zu bestimmen und anschließend auf den nächstgelegenen Tabellenwert zu runden.*

Im vorliegenden Fall wird ein Mindestradius von 150 m um die Quellen angesetzt. Innerhalb dieser befinden sich im Norden die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, im Westen der beginnende Wald und im Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Es wird eine mittlere Rauigkeitslänge von  $Z_0 = 0,20$  angesetzt.

### **Rechengitter / Beurteilungsgebiet**

Zitat TA Luft:

*Das Rechengebiet für eine einzelne Emissionsquelle ist das Innere eines Kreises um den Ort der Quelle, dessen Radius das 50fache der Schornsteinbauhöhe ist. Tragen mehrere Quellen zur Zusatzbelastung bei, dann besteht das Rechengebiet aus der Vereinigung der Rechengebiete der einzelnen Quellen. Bei besonderen Geländebedingungen kann es erforderlich sein, das Rechengebiet größer zu wählen.*

*Das Raster zur Berechnung von Konzentration und Deposition ist so zu wählen, dass Ort und Betrag der Immissionsmaxima mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden können. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die horizontale Maschenweite die Schornsteinbauhöhe nicht überschreitet. In Quellentfernungen größer als das 10fache der Schornsteinbauhöhe kann die horizontale Maschenweite proportional größer gewählt werden.*

Im vorliegenden Fall wurde ein ungeschachteltes Gitter mit einer Maschenweite von 6 m und einer Ausdehnung von 600 m x 600 m gewählt.

Zitat TA Luft:

#### **4.4.2 Beurteilungsgebiet**

*Das Beurteilungsgebiet ist die Summe der Beurteilungsflächen (Nummer 4.4.3), die sich vollständig innerhalb eines Kreises um den Emissionsschwerpunkt mit einem Radius befinden, der dem 30-fachen der nach Nummer 2 dieser Richtlinie ermittelten Schornsteinhöhe entspricht. Als kleinster Radius ist 600 Meter zu wählen.*

*Bei Anlagen mit diffusen Quellen von Geruchsemissionen mit Austrittshöhen von weniger als 10 Meter über der Flur ist der Radius so festzulegen, dass der kleinste Abstand vom Rande der emittierenden Fläche 600 Meter beträgt.*

#### **4.4.3 Beurteilungsfläche**

*Die Beurteilungsflächen sind quadratische Teilflächen des Beurteilungsgebietes, deren Seitenlänge bei weitgehend homogener Geruchsbelastung in der Regel 250 Meter beträgt. Eine Verkleinerung der Beurteilungsfläche soll gewählt werden, wenn außergewöhnlich ungleichmäßig verteilte Geruchsimmissionen auf Teilen von Beurteilungsflächen zu erwarten sind, so dass sie mit den Vorgaben nach Satz 1 auch nicht annähernd zutreffend erfasst werden können. Entsprechend ist auch eine Vergrößerung der Beurteilungsfläche zulässig, wenn innerhalb dieser Fläche eine weitgehend homogene Geruchsstoffverteilung gewährleistet ist. Die in dieser Richtlinie festgelegten Immissionswerte (Nummer 3.1) bleiben hiervon unberührt, da deren Ableitung von der Flächengröße unabhängig ist. Das quadratische Gitternetz ist so festzulegen, dass der Emissionsschwerpunkt in der Mitte einer Beurteilungsfläche liegt.*

Für das Gitter für die Geruchsstoffauswertung (Überführung von Punkt- in Flächenwerte) wurde eine Maschenweite von 15 m gewählt.

### 4.3 Ergebnisse der Berechnungen

Eine grafische Darstellung der Ergebnisse enthält die Anlage 2 in Form von Flächenwerten und in Anlage 3 in Form von Isolinien.

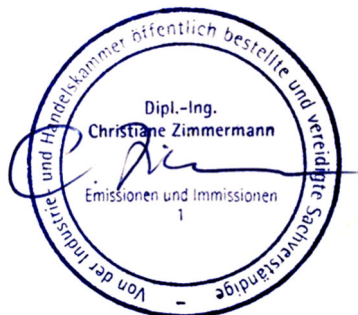
Der zulässige Immissionswert für ein Dorfgebiet in Höhe von 15 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten wird im überwiegenden Geltungsbereich des B-Planes unterschritten.

## 5 Zusammenfassung

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Stieten“ erstellte Geruchs-Immissionsprognose kommt unter Berücksichtigung der vorhandenen Mutterkuhhaltung im südlichen Geltungsbereich des B-Planes zu dem Ergebnis, dass nur in unmittelbarer Stall- und Silonähe der Immissionswert für ein Dorfgebiet (15 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten) überschritten wird. Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit der geplanten Tierhaltung und weiterer dorfgbietstypischer Nutzungen gegeben.

Vorliegendes Gutachten wurde eigenständig, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Schwerin, 26.03.2026



Dipl. Ing. Christiane Zimmermann

Von der IHK zu Schwerin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für das Sachgebiet Emissionen und Immissionen

## 6 Literaturverzeichnis

- Brandenburg, L. f. (2022). *Geruchsemissionsfaktoren Tierhaltungsanlage, Biogasanlage und andere Flächenquellen*. LfU.
- Janicke. (2003). *UFOPLAN-Vorhaben 200 43 256 „Entwicklung eines modellgestützten Beurteilungssystems für den anlagenbezogenen Immissionsschutz“*, Ing.-Büro Janicke im Auftrag des Umweltbundesamtes.
- Sucker, K. (2006). *Beurteilung der Intensität und Hedonik von Geruchen aus der Tierhaltung*.
- TA Luft. (2021). *Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 14.09.2021*.
- VDI 3783-13. (2010). *Umweltmeteorologie - Qualitätssicherung in der Immissionsprognose, Anlagenbezogener Immissionsschutz - Ausbreitungsrechnung gemäß TA Luft*.
- VDI 3845-3. (2000). *Umweltmeteorologie - Atmosphärische Ausbreitungsmodelle - Partikelmodell*.
- VDI 3894-1. (2011). *Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Haltungsverfahren und Emissionen - Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde*.

## 7 Anlagen

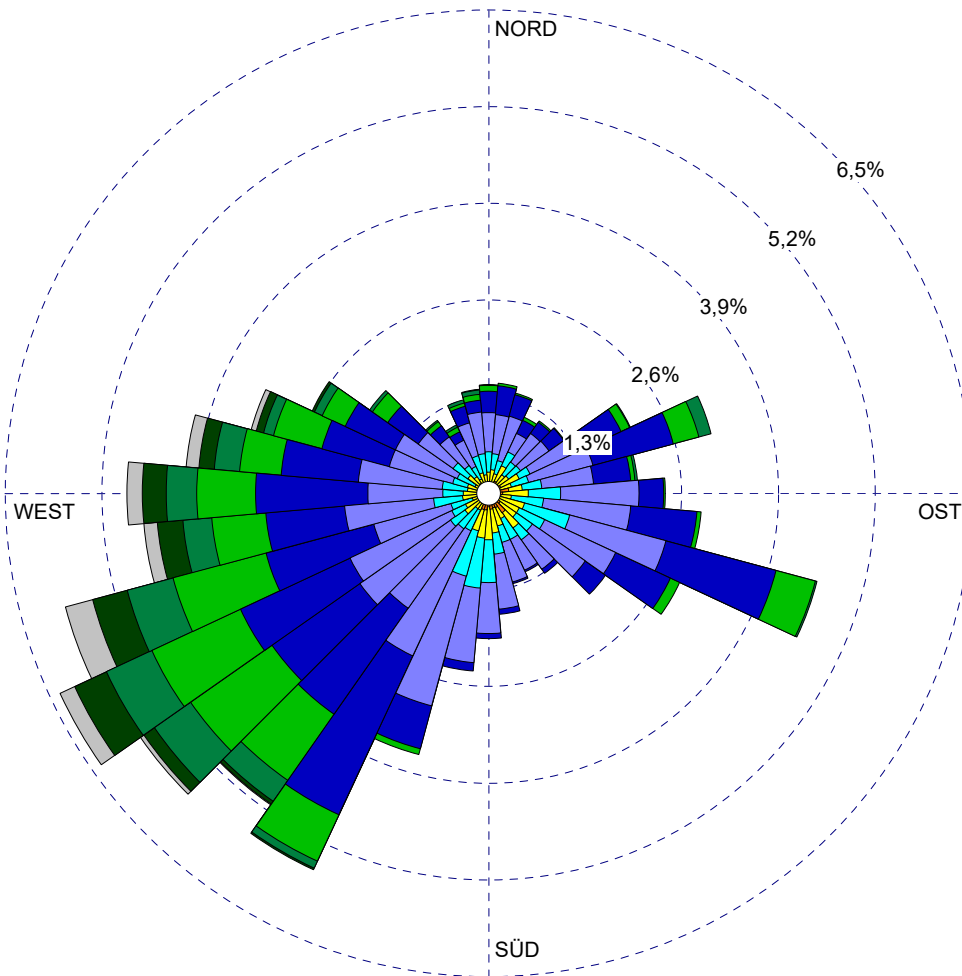
- Anlage 1: Windrose der Station Schwerin
- Anlage 2: Geruchsstundenhäufigkeiten (%/a) - Zusatzbelastung aus bis zu 120 Mutterkühen bei Stallhaltung von November bis März (Flächenwerte)
- Anlage 3: Geruchsstundenhäufigkeiten (%/a) - Zusatzbelastung aus bis zu 120 Mutterkühen bei Stallhaltung von November bis März (Isolinien)
- Anlage 4: Quellen-Parameter
- Anlage 5: Emissions-Szenarien
- Anlage 6: Protokoll der Ausbreitungsrechnung

WINDROSEN-PLOT:

**Anlage 1: Geruchs-Immissionsprognose  
Windrose der Station Schwerin**

ANZEIGE:

**Windgeschwindigkeit  
Windrichtung (aus Richtung)**



Windgeschw.  
[m/s]

- > 10
- 8.5 - 10.0
- 7.0 - 8.4
- 5.5 - 6.9
- 3.9 - 5.4
- 2.4 - 3.8
- 1.9 - 2.3
- 1.4 - 1.8
- < 1.4

Windstille: 0,00%  
Umfd. Wind: 0,06%

BEMERKUNGEN:

DATEN-ZEITRAUM:

**Start-Datum: 17.05.2014 - 00:00  
End-Datum: 16.05.2015 - 23:00**

FIRMENNAME:

**Eco-Cert**

BEARBEITER:

**Dipl. Ing. Ch. Zimmermann**

WINDSTILLE:

**0,00%**

GESAMTANZAHL:

**8587 Std.**

MITTLERE WINDGESCHWINDIGKEIT:

**3,87 m/s**

DATUM:

**16.03.2026**

PROJEKT-NR.:

PROJEKT-TITEL:

**Anlage 2: Geruchs-Immissionsprognose**

**Geruchsstundenhäufigkeiten (%/a) - Zusatzbelastung aus bis zu 120 Mutterkühen bei Stallhaltung von November bis März (Flächenwerte)**

BEMERKUNGEN:

STOFF:

ODOR\_MOD

MAX:

EINHEITEN:

41,2

AUSGABE-TYP:

QUELLEN:

ODOR\_MOD ASW

3

FIRMENNAME:

Eco-Cert

BEARBEITER:

Dipl. Ing. Ch. Zimmermann

DATUM:

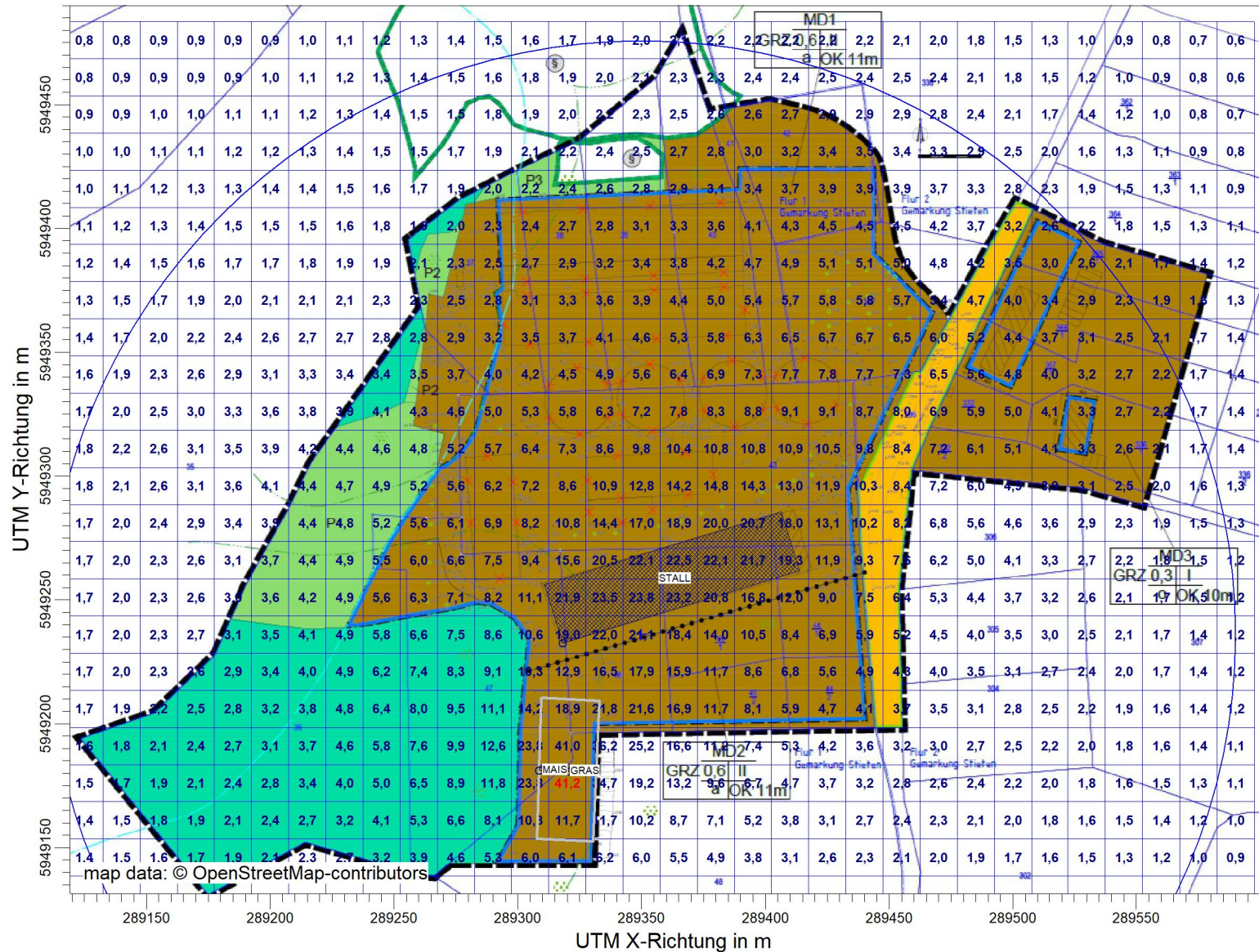
16.03.2026

MAßSTAB:

1:2.500

0 0,05 km

PROJEKT-NR.:



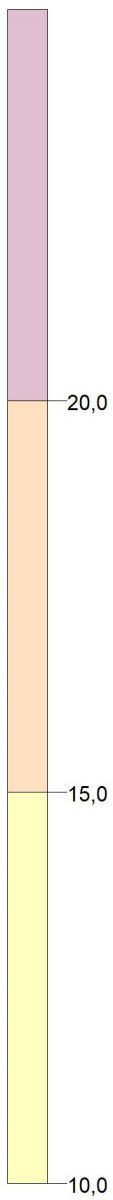
PROJEKT-TITEL:

**Anlage 3: Geruchs-Immissionsprognose**

**Geruchsstundenhäufigkeiten (%/a) - Zusatzbelastung aus bis zu 120 Mutterkühen bei Stallhaltung von November bis März (Isolinien)**



ODOR\_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden (Auswertung) / 0 - 3m  
ODOR\_MOD ASW: Max = 41,2 ( X = 2893320,00 m, Y = 5949176,00 m )



BEMERKUNGEN:

STOFF:

**ODOR\_MOD**

MAX:

**41,2**

EINHEITEN:

AUSGABE-TYP:

**3**

FIRMENNAME:

**Eco-Cert**

BEARBEITER:

**Dipl. Ing. Ch. Zimmermann**

DATUM:

**16.03.2026**

MAßSTAB:

1:2.500

PROJEKT-NR.:

# Quellen-Parameter

Projekt: zus\_1

## Volumen-Quellen

Quelle ID	X-Koord. [m]	Y-Koord. [m]	Laenge X-Richtung [m]	Laenge Y-Richtung [m]	Laenge Z-Richtung [m]	Drehwinkel [Grad]	Emissions-hoehe [m]	Austritts-geschw. [m/s]	Zeitskala [s]	Faktor stack-tip downwash	Volumenstrom Norm trocken [m³/h]	Volumenstrom Norm feucht [m³/h]
STALL	289318,11	5949232,42	100,00	25,00	6,00	17,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GRAS	289320,53	5949180,74	11,00	2,00	3,00	357,3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAIS	289308,71	5949181,03	11,00	2,00	3,00	357,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

# Emissions-Szenarien

Projekt: zus\_1

Szenario-Name: Stallhaltung

Verfügbare Stunden: 3.624

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Jan	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Feb	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
Mrz	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Apr																															
Mai																															
Jun																															
Jul																															
Aug																															
Sep																															
Okt																															
Nov	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Dec	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Anlage: Protokoll der Ausbreitungsrechnung

2026-03-09 08:43:16 AUSTAL gestartet

Ausbreitungsmodell AUSTAL, Version 3.3.0-WI-x  
Copyright (c) Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau, 2002-2024  
Copyright (c) Ing.-Büro Janicke, Überlingen, 1989-2024

=====  
Modified by Petersen+Kade Software , 2024-03-28  
=====

Arbeitsverzeichnis:

C:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2026/Stieten/zus\_winter/erg0004

Erstellungsdatum des Programms: 2024-03-28 12:47:12

Das Programm läuft auf dem Rechner "PC01".

```
===== Beginn der Eingabe =====  
> settingspath "C:\Program Files (x86)\Lakes\AUSTAL_View\Models\ austal.settings"  
> ti "zus_1" 'Projekt-Titel  
> ux 33289320 'x-Koordinate des Bezugspunktes  
> uy 5949290 'y-Koordinate des Bezugspunktes  
> z0 0.20 'Rauigkeitslänge  
> qs 2 'Qualitätsstufe  
> az "C:\Daten\CZ-Arbeit\Vorlagen\MetDaten\AKT\Schwerin\2020\4625.akterm"  
'AKT-Datei  
> dd 6.0 'Zellengröße (m)  
> x0 -251.0 'x-Koordinate der l.u. Ecke des  
Gitters  
> nx 100 'Anzahl Gitterzellen in X-Richtung  
> y0 -314.0 'y-Koordinate der l.u. Ecke des  
Gitters  
> ny 100 'Anzahl Gitterzellen in Y-Richtung  
> xq -1.89 0.53 -11.29  
> yq -57.58 -109.26 -108.97  
> hq 0.00 0.00 0.00  
> aq 100.00 11.00 11.00  
> bq 25.00 2.00 2.00  
> cq 6.00 3.00 3.00  
> wq 17.00 357.32 357.19  
> dq 0.00 0.00 0.00  
> vq 0.00 0.00 0.00  
> tq 0.00 0.00 0.00  
> lq 0.0000 0.0000 0.0000  
> rq 0.00 0.00 0.00  
> zq 0.0000 0.0000 0.0000  
> sq 0.00 0.00 0.00  
> rf 1.0000 1.0000 1.0000  
> odor_050 ? 198 99  
===== Ende der Eingabe =====
```

Anzahl CPUs: 4

Die Höhe hq der Quelle 1 beträgt weniger als 10 m.

Die Höhe hq der Quelle 2 beträgt weniger als 10 m.

Die Höhe hq der Quelle 3 beträgt weniger als 10 m.  
Die Zeitreihen-Datei  
"C:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2026/Stieten/zus\_winter/erg0004/zeitreihe.dma" wird verwendet.  
Es wird die Anemometerhöhe ha=16.3 m verwendet.  
Die Angabe "az  
C:\Daten\CZ-Arbeit\Vorlagen\MetDaten\AKT\Schwerin\2020\4625.akterm" wird ignoriert.

Prüfsumme AUSTAL 4b33f663  
Prüfsumme TALDIA adcc659c  
Prüfsumme SETTINGS b853d6c4  
Prüfsumme SERIES ad827060

=====  
TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "odor".  
TMT: 365 Mittel (davon ungültig: 6).  
TMT: Datei  
"C:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2026/Stieten/zus\_winter/erg0004/odor-j00z" geschrieben.  
TMT: Datei  
"C:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2026/Stieten/zus\_winter/erg0004/odor-j00s" geschrieben.  
TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "odor\_050".  
TMT: 365 Mittel (davon ungültig: 6).  
TMT: Datei  
"C:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2026/Stieten/zus\_winter/erg0004/odor\_050-j00z" geschrieben.  
TMT: Datei  
"C:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2026/Stieten/zus\_winter/erg0004/odor\_050-j00s" geschrieben.  
TMT: Dateien erstellt von AUSTAL\_3.3.0-WI-x.

=====  
Auswertung der Ergebnisse:  
=====

DEP: Jahresmittel der Deposition  
J00: Jahresmittel der Konzentration/Geruchsstundenhäufigkeit  
Tnn: Höchstes Tagesmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen  
Snn: Höchstes Stundenmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen

WARNUNG: Eine oder mehrere Quellen sind niedriger als 10 m.  
Die im folgenden ausgewiesenen Maximalwerte sind daher  
möglicherweise nicht relevant für eine Beurteilung!

Maximalwert der Geruchsstundenhäufigkeit bei z=1.5 m

=====  
ODOR J00 : 100.0 % (+/- 0.0 ) bei x= -8 m, y= -107 m ( 41, 35)  
ODOR\_050 J00 : 100.0 % (+/- 0.0 ) bei x= -8 m, y= -107 m ( 41, 35)  
ODOR\_MOD J00 : 50.0 % (+/- ? ) bei x= -8 m, y= -107 m ( 41, 35)  
=====

2026-03-09 09:28:08 AUSTAL beendet.

**Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse**

Am Störtal 01

**19063 Schwerin**

Tel. 0385/ 2180040

Fax 0385/ 2180140

---

## **Immissionsprognose - Lärm**

**B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow**

**Amt Sternberger Seenlandschaft, Landkreis Ludwigslust-Parchim**

---

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Gut Stieten GmbH &amp; Co. KG</b>  Kobrower Straße 8 19406 Stieten
<b>Standort:</b>	<b>Gut Stieten in 19406 Kobrow</b>
<b>Bearbeiter:</b>	Dipl.-Ing. Peter Hasse Beratender Ingenieur

---

Der Bericht besteht aus 6 Seiten und 5 Anlagen

Schwerin, den 14. April 2026

## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Einleitung und Problemstellung .....	3
2. Standortverhältnisse .....	3
2.1 Erläuterungen zum Betrachtungsgebiet .....	3
2.2 Wesentliche Lärmquellen .....	4
3. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen .....	4
3.1 Beurteilungspegel an den Immissionsorten .....	4
3.1.1 Ausgangssituation .....	5
3.1.2 Situation gemäß der vorgesehenen Konzeption .....	5
4. Qualität der Prognose .....	6
5. Zusammenfassung .....	6

## **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1	Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000
Anlage 2	Auszug aus dem Rechenmodell
Anlage 3	Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung
Anlage 4	Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen
Anlage 5	Verzeichnis Normen, Vorschriften und Literatur

## 1. Einleitung und Problemstellung

Für den Bebauungsplan „B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow soll die Lärmsituation untersucht werden. Die Beurteilung erfolgt nach den Orientierungswerten der DIN 18005.

- Auszug aus Tabelle 1 des Beiblattes der DIN 18005, Bbl 1:2023-07:

Baugebiet	L <sub>r</sub> in dB(A)	
	Tag	Nacht
e) Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI)	60	50 bzw. 45 <sup>1</sup>

Die Orientierungswerte sollten bereits auf dem Rand der Bauflächen oder auf die überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bzw. auf die Flächen sonstiger Nutzungen bezogen werden.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Schallquellen wie Gewerbe, Schienen- und Straßenverkehr sollen wegen dem unterschiedlichen Störepfinden der Betroffenen, zu den verschiedenen Arten der Geräuschquellen, jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden.

## 2. Standortverhältnisse

### 2.1 Erläuterungen zum Betrachtungsgebiet

Zur weiteren Erläuterung des Vorhabens siehe:

Anlage 1                      Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Anlage 2                      Auszug aus dem Rechenmodell

sowie

Anlage 3                      Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung

Das Betrachtungsgebiet beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der vorgegebenen Aufgabenrahmen beinhaltet den gegenwärtigen Weiterbetrieb der

---

<sup>1</sup> Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräuschen von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten

bestehenden Stallanlage mit 120 Rindern (Muttertierhaltung mit Weideauslauf). Die ursprüngliche Rinderanlage, nach BImSchG, wird in einem gesonderten Verfahren aufgegeben und zurückgebaut.

Für diesen Standort hat das „Gut Stieten“ vor ihn als Mittelpunkt des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs mit einer eigenen Verwaltung, Wohnungen für Mitarbeiter und Saisonarbeitskräfte, Stallanlage für Tierhaltung sowie Lager- und Maschinenhalle auszubauen.

## **2.2 Wesentliche Lärmquellen**

Als wesentliche Emissionsquellen sind die Geräusche aus der Tierhaltung, sowie die des Fahr- und Arbeitsverkehrs auf der Betriebsfläche des Gutes zu betrachten.

Zur weiteren Erläuterung des Vorhabens siehe:

Anlage 3 Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung.

Die Lärmquellen werden für die jeweiligen Anlagenarten zusammengefasst, entsprechend gekennzeichnet und im Lageplan dargestellt.

## **3. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen**

Die Ergebnisse aus den schalltechnischen Berechnungen, gemäß Anlage 4, beschreiben die Geräusche an den Immissionsorten bei den vorgegebenen Plansituationen (siehe Anlage 2 und 3). Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt mit dem Rechenprogramm IMMI 30 der Fa. „Wölfel Meßsysteme – Software GmbH+Co. KG“, unter Berücksichtigung aller dargestellten Geräuschquellen nach den Richtlinien für die Immissionsorte sowie als Rasterdarstellung der Lärmpegelbereiche.

### **3.1 Beurteilungspegel an den Immissionsorten**

Für die Beurteilung der Geräusche werden die Beurteilungspegel als Worst-Case-Situation berechnet und mit den Orientierungswerten verglichen.

### 3.1.1 Ausgangssituation

Für die Ausgangssituation werden nur die Immissionsorte IO1 und IO2 betrachtet die als fremdgenutzte Wohnbebauung (Kobrower Str. 6 und 8) betrachtet werden. Sie befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes. Für beide Immissionsorte ist zu verzeichnen, dass die Orientierungswerte deutlich unterschritten werden.

### 3.1.2 Situation gemäß der vorgesehenen Konzeption

Bei der hier vorliegenden Nutzung ist folgende Überschreitung des Orientierungswertes (IRW) nach DIN 18005 durch den Beurteilungspegel zu verzeichnen:

Beurteilungszeit	Immissionsort	Überschreitung des OW in dB(A)
- Nacht: von 22:00 bis 6:00	IO3	0,9

An allen übrigen Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel deutlich unter den Orientierungswerten. Die Immissionsorte IO3 bis IO6 liegen im Geltungsbereich des B-Planes und beinhalten mögliche Immissionsorte, gemäß dem Entwicklungskonzept des Gutes. Der IO3 befindet sich auf der Südseite des geplanten neuen Verwaltungsgebäudes und soll zur Unterbringung von Büro- und Wohnräumen für Auszubildende und Saisonarbeiter dienen.

#### - Ansätze zur Konfliktlösung bei Überschreitung der Orientierungswerte

Da nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen nicht vom Geltungsbereich der TA-Lärm erfasst sind, kann diese Überschreitung abgewogen werden. Sie bewegt sich in einem Bereich (kleiner als 1 dB(A)) der kaum wahrnehmbar ist. Dieser Wert kann als nicht wesentlich störend eingeschätzt werden, da er auch deutlich unter dem Grenzwert für WA-Gebiete der 16.BImSchV liegt.

Zur weiteren Reduzierung der Lärmbelastung soll auf folgende Möglichkeiten hingewiesen werden:

- Anordnung in diesem belasteten Bereich von Räumen wie: Bad, Diele, Wirtschaftsraum, Büroräume oder eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten

- Vergrößerung des Abstandes zwischen der wesentlichen Emissionsquelle (Stall) und dem Immissionsort (IO3) oder Reduzierung des Tierbestandes.

### 3.2 Lärmpegelbereiche

Ein Festsetzen von Lärmpegelbereichen scheint bei der hier zu erwartenden Lärmbelastung nicht notwendig. Siehe Rasterdarstellung der LPB – Anlage 4 Seite 10.

### 4. Qualität der Prognose

Die Qualität der Ergebnisse ist in erster Linie abhängig von der Genauigkeit der Emissionsdaten (Schalleistungspegel, Einwirkdauer und Richtwirkung).

Für den Lärm der landwirtschaftlichen Anlage erfolgt eine konservative Bewertung der unterschiedlichen Lärmquellen nach dem „Praxisleitfaden Schalltechnik in der Landwirtschaft“ /5/.

Für die vorgefundene örtliche Situation wurden die Werte der Emissionsquellen aus Literaturquellen und den Angaben des Gutes sowie Berechnung aus vergleichbaren Anlagen gewonnen.

Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass bei den hier verwendeten Ausgangsparametern die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen.

### 5. Zusammenfassung

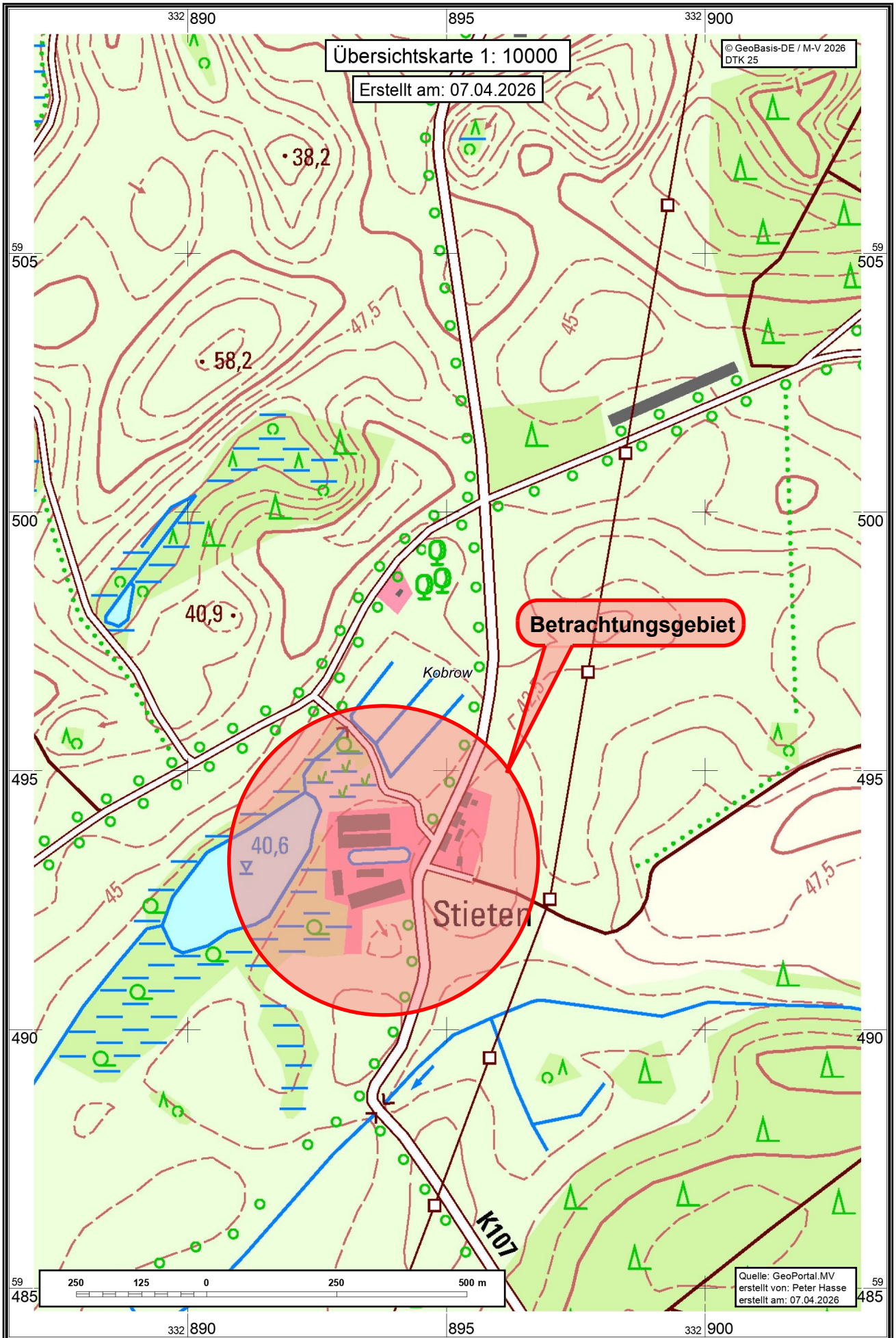
Unter Beachtung der oben genannten Ausführungen und den in den Anlagen 3 und 4 dargestellten Ausgangsparametern ist bei der geplanten Bebauung mit keiner unzulässigen Lärmbelastung zu rechnen.

Der Genehmigungsbehörde bleibt die abschließende Beurteilung vorbehalten.

Schwerin, den 14. April 2026

Dipl.-Ing. Peter Hasse  
Beratender Ingenieur





Anlage 2

**Vorhaben: B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow  
Amt Sternberger Seenlandschaft, Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Standort: Gut Stieten in 19406 Kobrow**

**Auszug aus dem Rechenmodell**

Berechnungseinstellung	Kopie von "Referenzeinstellung"	
Rechenmodell	Punktberechnung	Rasterberechnung
Gleitende Anpassung des Erhebungsgebietes an die Lage des IPKT		
L /m		
Geländekanten als Hindernisse	Ja	Ja
Verbesserte Interpolation in den Randbereichen	Ja	Ja
Freifeld vor Reflexionsflächen /m		
für Quellen	1.0	1.0
für Immissionspunkte	1.0	1.0
Haus: weißer Rand bei Raster	Nein	Nein
Zwischenausgaben	Keine	Keine
Art der Einstellung	Referenzeinstellung	Referenzeinstellung
Reichweite von Quellen begrenzen:		
* Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein
Projektion von Linienquellen	Ja	Ja
Projektion von Flächenquellen	Ja	Ja
Beschränkung der Projektion	Nein	Nein
* Radius /m um Quelle herum:		
* Radius /m um IP herum:		
Mindestlänge für Teilstücke /m	1.0	1.0
Variable Min.-Länge für Teilstücke:		
* in Prozent des Abstandes IP-Quelle	Nein	Nein
Zus. Faktor für Abstandskriterium	1.0	1.0
Einfügungsdämpfung abweichend von Regelwerk:		
* Einfügungsdämpfung begrenzen:		
* Grenzwert /dB für Einfachbeugung:		
* Grenzwert /dB für Mehrfachbeugung:		
Berechnung der Abschirmung bei VDI 2720, ISO9613		
* Seitlicher Umweg	Ja	Ja
* Seitlicher Umweg bei Spiegelquellen	Nein	Nein
Reflexion		
Reflexion (max. Ordnung)	1	1
Suchradius /m (Abstand Quelle-IP) begrenzen:	Nein	Nein
* Suchradius /m		
Reichweite von Refl.Flächen begrenzen:		
* Radius um Quelle oder IP /m:	Nein	Nein
* Mindest-Pegelabstand /dB:	Nein	Nein
Spiegelquellen durch Projektion	Ja	Ja
Keine Refl. bei vollständiger Abschirmung	Ja	Ja
Strahlen als Hilfslinien sichern	Nein	Nein
Teilstück-Kontrolle		
Teilstück-Kontrolle nach Schall 03:	Ja	Ja
Teilstück-Kontrolle auch für andere Regelwerke:	Nein	Nein
Beschleunigte Iteration (Näherung):	Nein	Nein
Geforderte Genauigkeit /dB:	0.1	0.1
Zwischenergebnisse anzeigen:	Nein	Nein
<b>Globale Parameter</b>	<b>Kopie von "Referenzeinstellung"</b>	
Voreinstellung von G außerhalb von DBOD-Elementen	0,00	

Anlage 2

Temperatur /°				10		
relative Feuchte /%				70		
Wohnfläche pro Einw. /m <sup>2</sup> (=0.8*Brutto)				40,00		
Mittlere Stockwerkshöhe in m				2,80		
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	Tag	Abend	Nacht			
Pauschale Meteorologie (Directive 2002/49/EC):	2,00	1,00	0,00			

Parameter der Bibliothek: RLS-19	Kopie von "Referenzeinstellung"		
Berücksichtigt Bewuchs-Elemente			Nein
Berücksichtigt Bebauungs-Elemente			Nein
Berücksichtigt Boden-Elemente			Nein

Parameter der Bibliothek: P-Lärmstudie	Kopie von "Referenzeinstellung"		
Parkplatzlärmstudie			Parkplatzlärmstudie 2007
Ausbreitungsberechnung nach			ISO 9613-2

Parameter der Bibliothek: ISO 9613-2	Kopie von "Referenzeinstellung"		
Mit-Wind Wetterlage			Ja
Vereinfachte Formel (Nr. 7.3.2) für Bodendämpfung bei			
frequenzabhängiger Berechnung			Nein
frequenzunabhängiger Berechnung			Ja
Berechnung der Mittleren Höhe Hm			streng nach ISO 9613-2
nur Abstandsmaß berechnen(veraltet)			Nein
Hindernisdämpfung - auch negative Bodendämpfung abziehen			Nein
Abzug höchstens bis -Dz			Nein
"Additional recommendations" - ISO TR 17534-3			Ja
ABar nach Erlass Thüringen (01.10.2015)			Nein
Berücksichtigt Bewuchs-Elemente			Ja
Berücksichtigt Bebauungs-Elemente			Ja
Berücksichtigt Boden-Elemente			Ja

**Anlage 3**

**Vorhaben: B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow  
Amt Sternberger Seenlandschaft, Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Standort: Gut Stieten in 19406 Kobrow**

---

**Angaben zum Betrachtungsgebiet sowie zur Nutzung**

---

**Inhaltsübersicht**

1. Beschreibung von Nutzung und Bauweise .....	2
1.1 Ausgangssituation .....	2
1.2 Angaben zur Nutzung und den Lärmquellen im Geltungsbereich.....	2
1.2.1 Ausgangssituation .....	3
1.2.1.1 Linienschallquellen .....	3
1.2.1.2 Flächenschallquellen .....	4
1.2.2 Situation entsprechend der gegenwärtigen Konzeption.....	5
1.2.2.1 Punktschallquellen.....	6
1.2.2.2 Linienschallquellen .....	6
1.2.2.3 Flächenschallquellen .....	8
1.3 Situation als seltenes Ereignis.....	9
1.4 Anlagenbedingter Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen .....	11
2. Angaben zu den Immissionspunkten.....	11
3. Angaben zur Schallausbreitung und Bilder.....	11

## **1. Beschreibung von Nutzung und Bauweise**

### **1.1 Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst den Siedlungsbereich Stieten der Gemeinde Kobrow der bis heute durch den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betrieb sowie durch Wohngebäude geprägt ist.

Für das Gut Stieten besteht z.Zt. eine Konzeption, die im Ortsteil Stieten den Mittelpunkt des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs mit einer zentralen Verwaltung, Stallanlage für Tierhaltung, Lager- und Maschinenhalle sowie als Wohnort für Mitarbeiter, Auszubildende und Saisonarbeitskräfte vorsieht. In diesem Rahmen ist auch der Rückbau der BlmSchG-Anlage für Rinderhaltung mit Ställen, Lagerhallen und Güllebecken vorgesehen.

Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt entsprechend dem Aufgabenrahmen in zwei Schritten.

Dabei werden folgende Betriebszustände untersucht:

- Ausgangssituation mit einem Tierbestand von 120 Rindern (Muttertierhaltung) mit Weideauslauf entsprechend EU-Öko-Verordnung VO (EU) 2018/848.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Tiere im wesentlichen sich auf der Weide aufhalten und nur bei Extremwetter und in 3 Wintermonaten, freigewählt, sich im Stall aufhalten. Für die Berechnung wird unterstellt, dass sich die Tiere im Winter tageweise ganztägig im Stall aufhalten.

- Situation entsprechend der vorgesehenen Konzeption bei Fortführung der oben genannten Tierhaltung, aber mit Ausbau des Standortes als zentrale Verwaltung, Stallanlage für Tierhaltung, Lager- und Maschinenhalle sowie als Wohnstandort für Mitarbeiter, Auszubildende und Saisonarbeitskräfte.

Zur örtlichen Lage siehe Seite 12 „Bild 1 Betriebsstandort Gut Stieten und gewählte Immissionspunkte“.

### **1.2 Angaben zur Nutzung und den Lärmquellen im Geltungsbereich**

Als Lärmquellen sind der Verkehr und die Arbeiten im Freien auf der Betriebsfläche zu betrachten. Die Quellenbezeichnung erfolgt mit dem Quellentyp und einer fortlaufenden Nummer in den Listen und den Übersichtsplänen. Als Straßenverkehr

**Anlage 3**

(SR1900x), Punktschallquelle (EZQi00x), Linienschallquelle (LIQi00x), Parkplätze (PRKL00x) und Flächenschallquelle (FLQi00x).

**1.2.1 Ausgangssituation**

Die Zuordnung der wesentlichen Emissionsquellen siehe Seite 13

„Bild 2: Betriebsgrundstück Gut Stieten – Emissionsquellen“.

Liste der Emissionsquellen:

<b>E-Quellen</b>	<b>Benennung</b>
LIQi003	Traktor - Einfahrt zum Futtersilo
LIQi004	Traktor - Ausfahrt aus dem Stall nach Fütterung
LIQi006	Traktor – Fahrt vom Silo zum Stall zur Fütterung
LIQi008	Traktor - zum Stall / Einstreuausbringen ca. 2-mal pro Woche
FLQi011	Traktor – Arbeitsfläche zur Entnahme des Futters aus dem Silo

**1.2.1.1 Linienschallquellen**

Als Linienschallquelle wird der Fahrzeugverkehr der Traktoren / Hoflader reichlich bemessen, der sich wie folgt darstellt:

**- LIQi003, LIQi004 und LIQi006:**

2 Fütterungen pro Tag mit jeweils 4 Vorbeifahrten pro Fütterung

Die Emissionsquellen werden nach /5/ für die Vorbeifahrt des Traktors als Linienquellen mit

$$L_{WA'} = L_{WA',1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

berechnet.

Zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Vorbeifahrt pro Stunde auf einer Fahrstrecke von 1 m  $L_{WA',1h} = 61,7 \text{ dB(A)}$

Beurteilungszeit (nur tags)  $T_r = 16 \text{ h}$

Anzahl der Traktorfahrten pro Tag  $n = 8$

$$L_{WA'} = 58,7 \text{ dB(A)/m,h}$$

**Anlage 3**

**- LIQi008:**

4 Vorbeifahrten für Einstreu, jeweils 2-mal pro Woche

Die Emissionsquellen werden nach /5/ für die Vorbeifahrt des Traktors als Linienquellen mit

$$L_{WA'} = L_{WA',1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

berechnet.

Zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Vorbeifahrt pro Stunde auf einer Fahrstrecke von 1 m	$L_{WA',1h} = 61,7 \text{ dB(A)}$
Beurteilungszeit (nur tags)	$T_r = 16 \text{ h}$
Anzahl der Traktorfahrten pro Tag	$n = 4$

$$L_{WA'} = 55,7 \text{ dB(A)/m,h}$$

**1.2.1.2 Flächenschallquellen**

**- FLQi011:**

Die Arbeitsfläche Traktor / Hoflader als Emissionsquellen für die Futterentnahme aus dem Silo wird nach /5/ als Flächenschallquelle für den Hoflader im Arbeitseinsatz mit

$$L_{WA''} = L_{WA} - 10 \cdot \lg(S/S_0) - 10 \cdot \lg(T_r/2h)$$

berechnet:

FLQi011	Arbeitsfläche für den Hoflader		
	Schalleistungspegel (Summe)	$L_{WA} = 98,8 \text{ dB(A)}$	
	Arbeitsfläche	$S = 158 \text{ m}^2$	
	Beurteilungszeit	$T_r = 16 \text{ h}$	
	Einsatz des Hofladers	$T = 2 \text{ h}$	
	Höhe der Emissionsquelle	1 m über	OKG

berechnet.

$$L_{WA''} = 67,8 \text{ dB(A)/m}^2$$

**- Schallabstrahlung des Rinderstalls**

Die Emissionsquellen werden nach /5/ für die Anzahl der Rinder berechnet, wobei die technischen Emissionsquellen im Stall pauschal mit zu berücksichtigen sind.

Da bei der Mutterkuhhaltung keine technischen Anlagen (Milchkühlung und Melkanlage) vorhanden sind wird dieses im Rahmen der Betrachtung vernachlässigt. Aus der Raumgeometrie und den einwirkenden Schallquellen ergibt sich der

**Anlage 3**

Innenpegel, der über die Gebäudehülle als Flächenschallquellen auf die Umgebung wirkt.

Schalleistungspegel	1 Rinder
Tag und Abend	LWA, 1Rind = 70,8 dB(A)
Nacht	LWA, 1Rind = 68,8 dB(A)

Für die Ermittlung des Innenpegels nach /5/ ergibt sich:

Beurteilungszeitraum	120 Rinder
Tag und Abend	Innenpegel Lp = 68,7 dB(A)
Nacht	Innenpegel Lp = 65,9 dB(A)

**- Schalldämmmaße der Außenbauteile<sup>1</sup>:**

Ziffer	Bezeichnung des Bauteils	Schalldämmwert R' <sub>w</sub> in dB(A)
B211b	Mauerwerkswände, (Sockel) Vollziegel 240 mm	52,1
B241	Holzwand mit Steifen	25,4
	Offene Flächen / Öffnungen	0
B123	Wellfaserplatten	18,1
B361a	Doppelstegplatten / Acrylglas angepasst	19,9

Die ausgewiesenen Schalldämmwerte wurden aus den vorliegenden Angaben zur Gebäudehülle ermittelt.

**1.2.2 Situation entsprechend der gegenwärtigen Konzeption**

Die Zuordnung der wesentlichen Emissionsquellen siehe Seite 14

„Bild 3: Betriebsgrundstück Gut Stieten – Emissionsquellen“.

Liste der Emissionsquellen:

<b>E-Quellen</b>	<b>Benennung</b>
EZQi001	Abluftkamin der Heizungsanlage
SR19001	PKW-Fahrten zu P1 P2, P4 und P6
SR19002	PKW-Fahrten zu P5 und P7 bis Torhaus
SR19003	PKW-Fahrten zu P5 und P7
SR19004	PKW-Fahrten zu P5
LIQi001	Fahrzeugverkehr der Traktoren / Hoflader zur Maschinenhalle
LIQi002	Fahrzeugverkehr der Traktoren / Hoflader von der Maschinenhalle
LIQi003	Traktor - Einfahrt zum Futtersilo
LIQi004	Traktor - Ausfahrt aus dem Stall nach Fütterung
LIQi005	Fahrzeugverkehr der Traktoren / Hoflader zur Außenstellfläche

<sup>1</sup> Nach VDI 2571, Anhang B

**Anlage 3**

LIQi006	Traktor - Abfahrt vom Stall nach der Fütterung
LIQi008	Traktor - zum Stall / Einstreuausbringen ca. 2-mal pro Woche
PRKL001	10 PKW
PRKL002	6 PKW
PRKL004	3 PKW
PRKL005	3 PKW
PRKL006	4 PKW
PRKL007	4 PKW
PRKL008	4 Traktoren bzw. Hoflader
FLQi011	Traktor – Arbeitsfläche zur Entnahme des Futters aus dem Silo

**1.2.2.1 Punktschallquellen**

Als Punktschallquelle wird hier für die Heizungsanlage ein Schallleistungspegel (in Anlehnung an vergleichbare Vorhaben) berücksichtigt. Als ungünstigste Situation wird ein ständiger Betrieb nach /12/ unterstellt.

<b>- EZQi001</b>	Abluftkamin der Heizungsanlage		
	Schallleistungspegel (Summe)	$L_{WA} \leq$	91 dB(A)
	Höhe der Emissionsquelle		1 m über Dach
	Heizleistung		ca. 150 kW

**1.2.2.2 Linienschallquellen**

**- SR19001, SR19002, SR19003 und SR19004**

Als Linienquelle werden der PKW Verkehr zu den verschiedenen Parkplätzen nach RLS 19 berücksichtigt. Als Entwurfsgeschwindigkeit gilt nach /12 /  $v \leq 30$  km/h.

Bezeichnung		PKW /h	$L_w$ in dB(A)
		Tag / Nacht	Tag / Nacht
SR19001	Fahrten zu P1, P2, P4 und P6	6,3 / 0,01	61,4 / 33,4
SR19002	Fahrten zu P5 & P7 bis Torhaus	2,1 / 0,01	56,7 / 33,4
SR19003	Fahrten zu P5 und P7	0,5 / 0,01	50,4 / 33,4
SR19004	Fahrten zu P5	0,3 / 0,01	48,2 / 33,4

**Anlage 3**

**- LIQi003, LIQi004 und LIQi006:**

2 Fütterungen pro Tag mit jeweils 4 Vorbeifahrten pro Fütterung

Die Emissionsquellen werden nach /5/ für die Vorbeifahrten des Traktors als Linienquelle mit

$$L_{WA'} = L_{WA',1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

berechnet.

Zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Vorbeifahrt pro Stunde auf einer Fahrstrecke von 1 m  
Beurteilungszeit (nur tags)  
Anzahl der Traktorfahrten pro Tag

$$L_{WA',1h} = 61,7 \text{ dB(A)}$$

$$T_r = 16 \text{ h}$$

$$n = 8$$

$$L_{WA'} = 58,7 \text{ dB(A)/m,h}$$

**- LIQi008:**

4 Vorbeifahrten für Einstreu, jeweils 2-mal pro Woche

Die Emissionsquellen werden nach /5/ für die Vorbeifahrten des Traktors als Linienquelle mit

$$L_{WA'} = L_{WA',1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

berechnet.

Zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Vorbeifahrt pro Stunde auf einer Fahrstrecke von 1 m  
Beurteilungszeit (nur tags)  
Anzahl der Traktorfahrten pro Tag

$$L_{WA',1h} = 61,7 \text{ dB(A)}$$

$$T_r = 16 \text{ h}$$

$$n = 4$$

$$L_{WA'} = 55,7 \text{ dB(A)/m,h}$$

### 1.2.2.3 Flächenschallquellen

#### - FLQi011:

Die Arbeitsfläche Traktor / Hoflader als Emissionsquellen für die Futterentnahme aus dem Silo wird nach /5/ als Flächenschallquelle für den Hoflader im Arbeitseinsatz mit

$$L_{WA}'' = L_{WA} - 10 \cdot \lg(S/S_0) - 10 \cdot \lg(T_r/2h)$$

berechnet.

FLQi011	Arbeitsfläche für den Hoflader	
	Schalleistungspegel (Summe)	$L_{WA} = 98,8 \text{ dB(A)}$
	Arbeitsfläche	$S = 158 \text{ m}^2$
	Beurteilungszeit	$T_r = 16 \text{ h}$
	Einsatz des Hofladers	$T = 2 \text{ h}$

berechnet.

$$L_{WA}'' = 67,8 \text{ dB(A)/m}^2$$

#### - Stellflächen für PKW und Traktoren

Für die verschiedenen Stellplätze erfolgt die Berechnung nach der Parkplatzlärmstudie 2007 /7/.

Nach /7/, Formel 11a, ergeben sich mit diesen Ansätzen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel:

$$L_{W}'' = L_{wo} + K_i + K_D + K_{StrO} + 10 \lg(B \cdot N)) - 10 \lg(S/1m^2)$$

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Anzahl der Stellplätze	Bewegungen pro Stellplatz u. 1h	L <sub>WAFmax</sub> in dB(A)	L <sub>W</sub> '' in dB(A)/m <sup>2</sup> h	
					Tag	Nacht
			Tag / Ruhe			
PRKL001	PKW- Stellplatz	10	0,30 / 0,06	97,5	49,1	42,1
PRKL002	PKW- Stellplatz	6	0,30 / 0,06	97,5	47,7	40,7
PRKL004	PKW- Stellplatz	3	0,30 / 0	97,5	48,9	41,9
PRKL005	PKW- Stellplatz	3	0,30 / 0,06	97,5	48,9	41,9
PRKL006	PKW- Stellplatz	2	0,30 / 0,06	97,5	48,5	41,5
PRKL007	PKW- Stellplatz	4	0,30 / 0,06	97,5	49,0	42,0
PRKL008	Stellplatz Traktor u. Hoflader	4	0,30 / 0	104,5	52,3	-

#### - Schallabstrahlung des Rinderstalls

Die Emissionsquellen werden nach /5/ für die Anzahl der Rinder berechnet, wobei die technischen Emissionsquellen im Stall pauschal mit zu berücksichtigen sind.

### Anlage 3

Da bei der Mutterkuhhaltung keine technischen Anlagen (Milchkühlung und Melkanlage) vorhanden sind wird dieses im Rahmen der-Betrachtung vernachlässigt. Aus der Raumgeometrie und den einwirkenden Schallquellen ergibt sich der Innenpegel der über die Gebäudehülle als Flächenschallquellen auf die Umgebung wirkt.

Schalleistungspegel	1 Rinder
Tag und Abend	$L_{WA, 1Rind} = 70,8 \text{ dB(A)}$
Nacht	$L_{WA, 1Rind} = 68,8 \text{ dB(A)}$

Für die Ermittlung des Innenpegels nach /5/ ergibt sich:

Beurteilungszeitraum	120 Rinder
Tag und Abend	Innenpegel $L_p = 68,7 \text{ dB(A)}$
Nacht	Innenpegel $L_p = 65,9 \text{ dB(A)}$

#### - Schalldämmmaße der Außenbauteile<sup>2</sup>:

Ziffer	Bezeichnung des Bauteils	Schalldämmwert $R'_w$ in dB(A)
B211b	Mauerwerkswände, (Sockel) Vollziegel 240 mm	52,1
B241	Holz wand mit Steifen	25,4
	Offene Flächen / Öffnungen	0
B123	Wellfaserplatten	18,1
B361a	Doppelstegplatten / Acrylglas angepasst	19,9

Die ausgewiesenen Schalldämmwerte wurden aus den vorliegenden Angaben zur Gebäudehülle ermittelt.

### 1.3 Situation als seltenes Ereignis

Die Arbeiten zum Einbringen des Grünfutters in das Gärsilo erfolgt einmal im Jahr an zwei Tagen mit je 60 Traktor-Durchfahren sowie einem Traktor zum verdichten des Grünfutters auf der Gärsilofläche. Dieser Vorgang wird hier als seltenes Ereignis bezeichnet.

<sup>2</sup> Nach VDI 2571, Anhang B

**Anlage 3**

Liste der Emissionsquellen:

<b>E-Quellen</b>	<b>Benennung</b>
LIQi007	Traktor - Durchfahrten zum Futtersilo und zurück
FLQi055	Traktor – Arbeitsfläche beim Einbauen auf der Gärfuttersiloplatte

Zur Lage der Emissionsquellen siehe Seite 15 „Bild 4: Betriebsgrundstück Gut Stieten – Emissionsquellen für seltenes Ereignis“.

**- LIQi007:jeweils 60 Durchfahrten pro Tag (an 2 Tagen im Jahr)**

Als Linienschallquelle wird der Fahrzeugverkehr der Traktoren / Hoflader berücksichtigt der sich wie folgt darstellt:

Die Emissionsquellen werden nach /5/ für die Vorbeifahrt des Traktors als Linienquelle mit

$$L_{WA'} = L_{WA',1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

berechnet.

Zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Vorbeifahrt pro Stunde auf einer Fahrstrecke von 1 m	$L_{WA',1h} = 61,7 \text{ dB(A)}$
Beurteilungszeit (nur tags)	$T_r = 16 \text{ h}$
Anzahl der Traktorfahrten pro Tag	$n = 60$

$$L_{WA'} = 79,5 \text{ dB(A)/m,h}$$

**- FLQi055: Arbeitsfläche Traktor / Hoflader**

Die Emissionsquelle für das Verdichten des Grünfutters im Gärsilo wird nach /5/ als Flächenschallquelle für den Traktor im Arbeitseinsatz mit

$$L_{WA''} = L_{WA} - 10 \cdot \lg(S/S_0) - 10 \cdot \lg(T_r/T)$$

berechnet.

FLQi011	Arbeitsfläche für den Hoflader	$L_{WA} = 98,8 \text{ dB(A)}$
	Schallleistungspegel (Summe)	$S = 717 \text{ m}^2$
	Arbeitsfläche	$T_r = 16 \text{ h}$
	Beurteilungszeit	$T = 16 \text{ h}$
	Einsatz des Hofladers	

$$L_{WA''} = 70,3 \text{ dB(A)/m}^2$$

### 1.4 Anlagenbedingter Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die Untersuchung des anlagenbedingten Verkehrslärms im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

### 2. Angaben zu den Immissionspunkten

Die Lage der gewählten Immissionspunkte IO1 bis IO6 ist in der folgenden Liste aufgeführt. In Anlehnung an die TA-Lärm werden an den vorhandenen bzw. konzipierten Fenstern Immissionsorte vorgesehen.

Zur Lage der Immissionsorte siehe Bild 1.

Liste der Immissionsorte

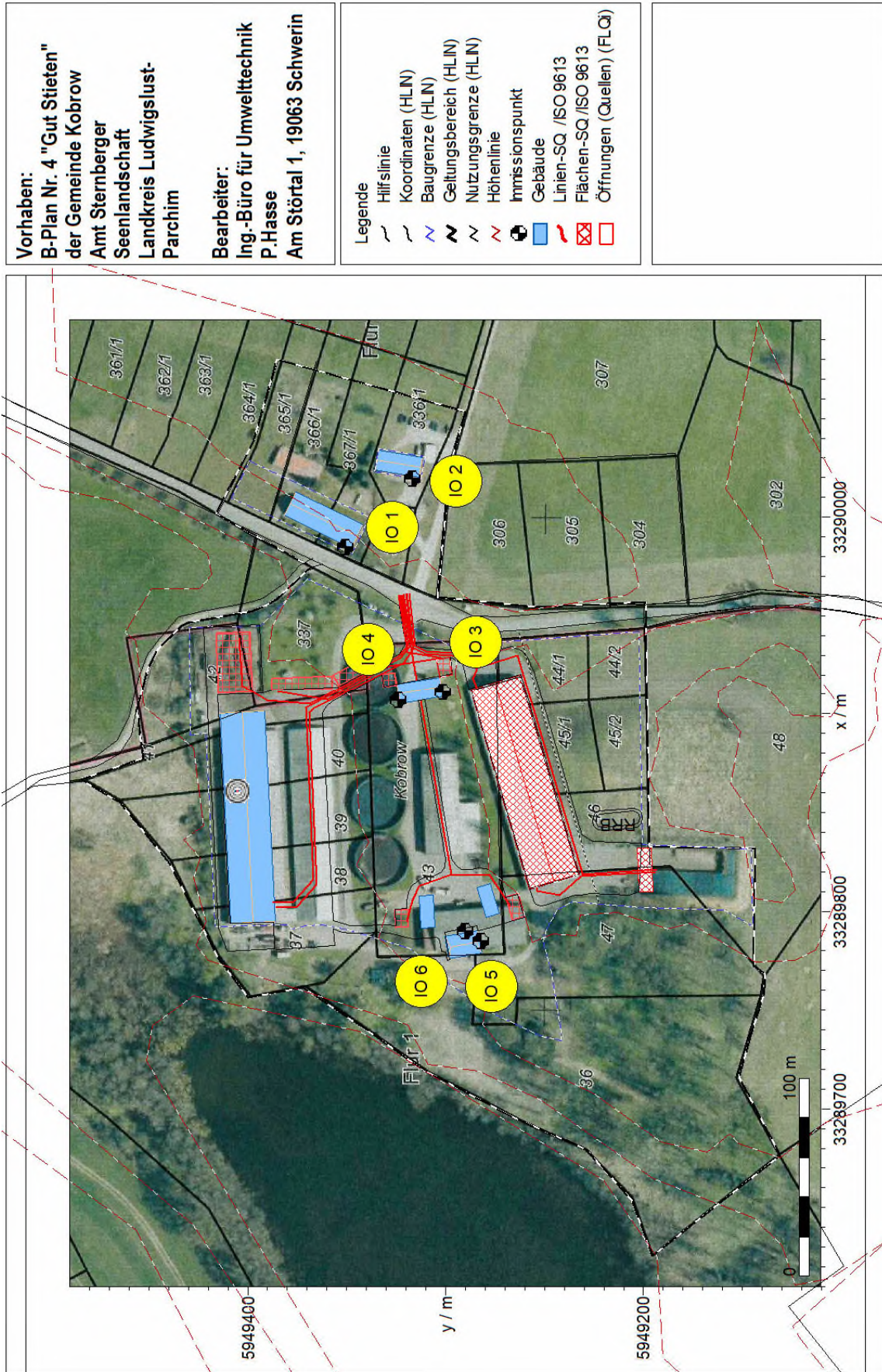
IO	Bezeichnung	Höhe über OKG	Nutzung nach B-Plan
IO1	Kobrower Str. 9	3 m	MD
IO2	Kobrower Str. 8	3 m	MD
IO3	Neue Verwaltung - Südseite	4 m	MD
IO4	Neue Verwaltung - Nordseite	4 m	MD
IO5	Betriebsleiterwohnung - Südseite	4 m	MD
IO6	Betriebsleiterwohnung - Ostseite	4 m	MD

### 3. Angaben zur Schallausbreitung und Bilder

- Bebauung:
- Das Betrachtungsgebiet „Gut Stieten“ ist bebaut, soll teilweise zurückgebaut werden
  - benachbarte Flächen – landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Geländeverlauf: Höhenunterschiede im Betrachtungsgebiet gering, wenig gegliedert
- Abschirmung: Abschirmung durch vorhandene Gebäude
- Reflexionsflächen: vorhandene Wände wurden bei den Abstandsverhältnissen berücksichtigt
- Bewuchs: vorhanden, aber unwesentlich für die Berechnung

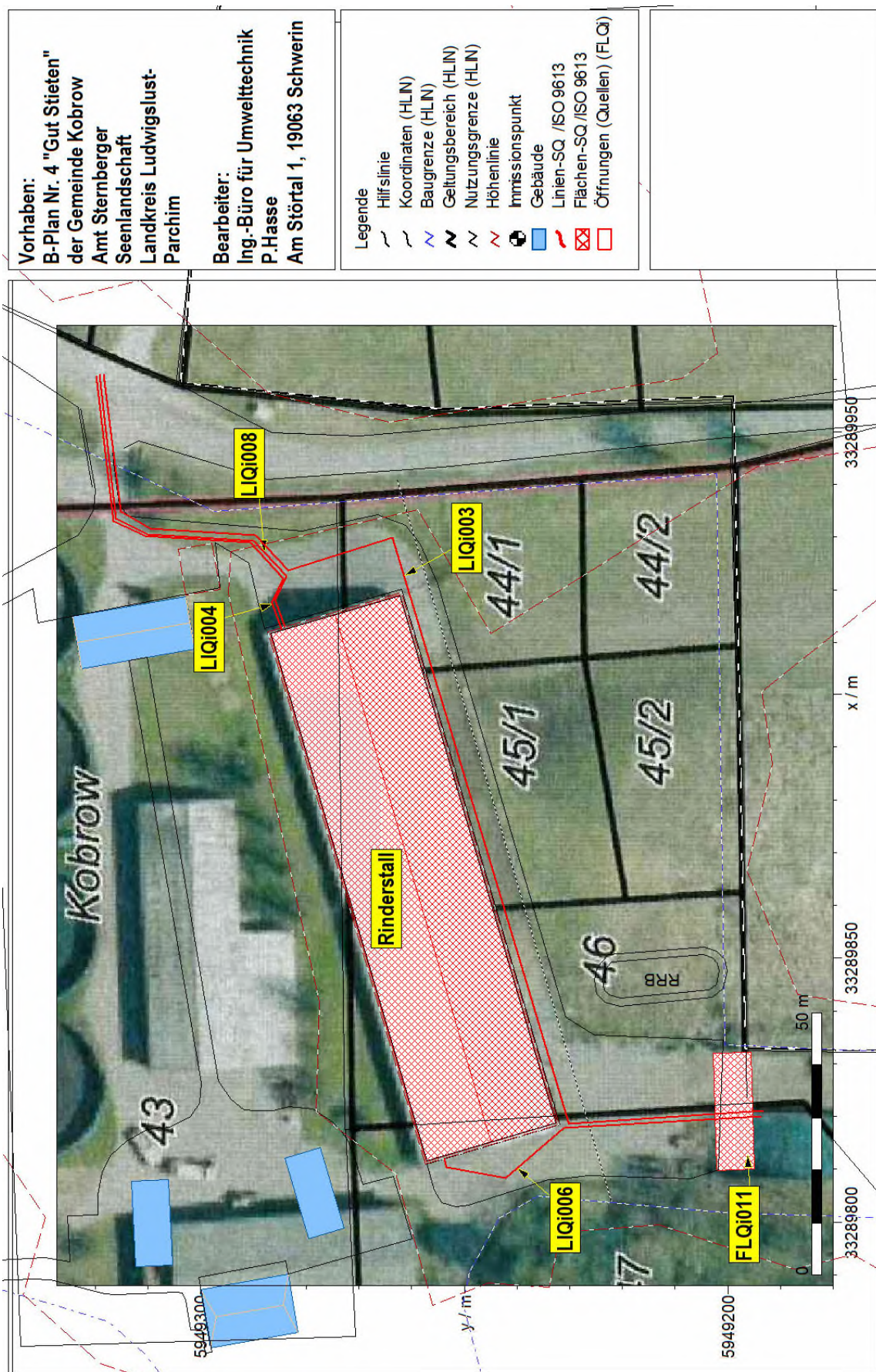
Anlage 3

Bild 1: Betriebsstandort Gut Stieten und gewählte Immissionspunkte



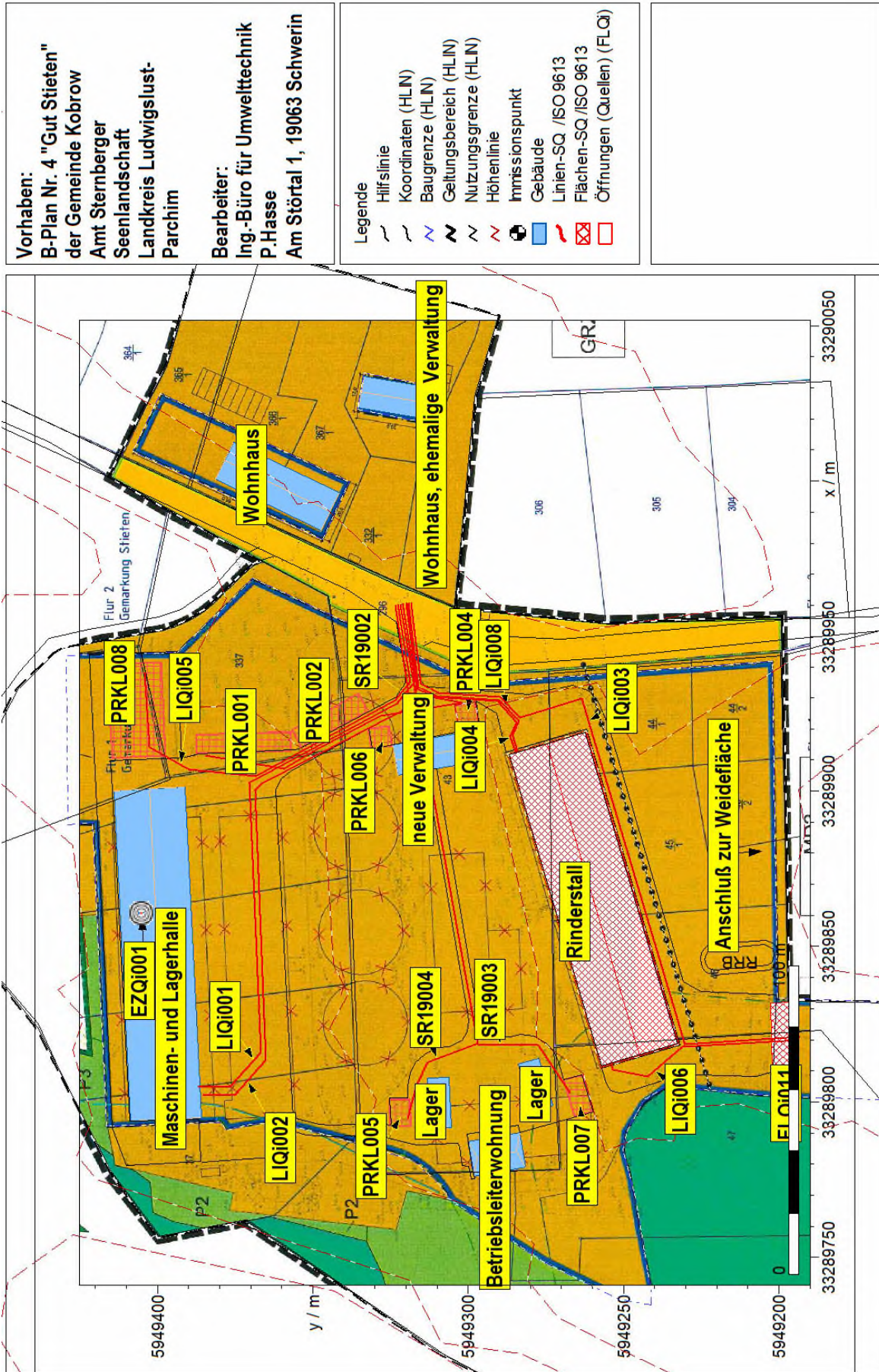
Anlage 3

Bild 2: Betriebsgrundstück Gut Stieten – Emissionsquellen – Ausgangssituation



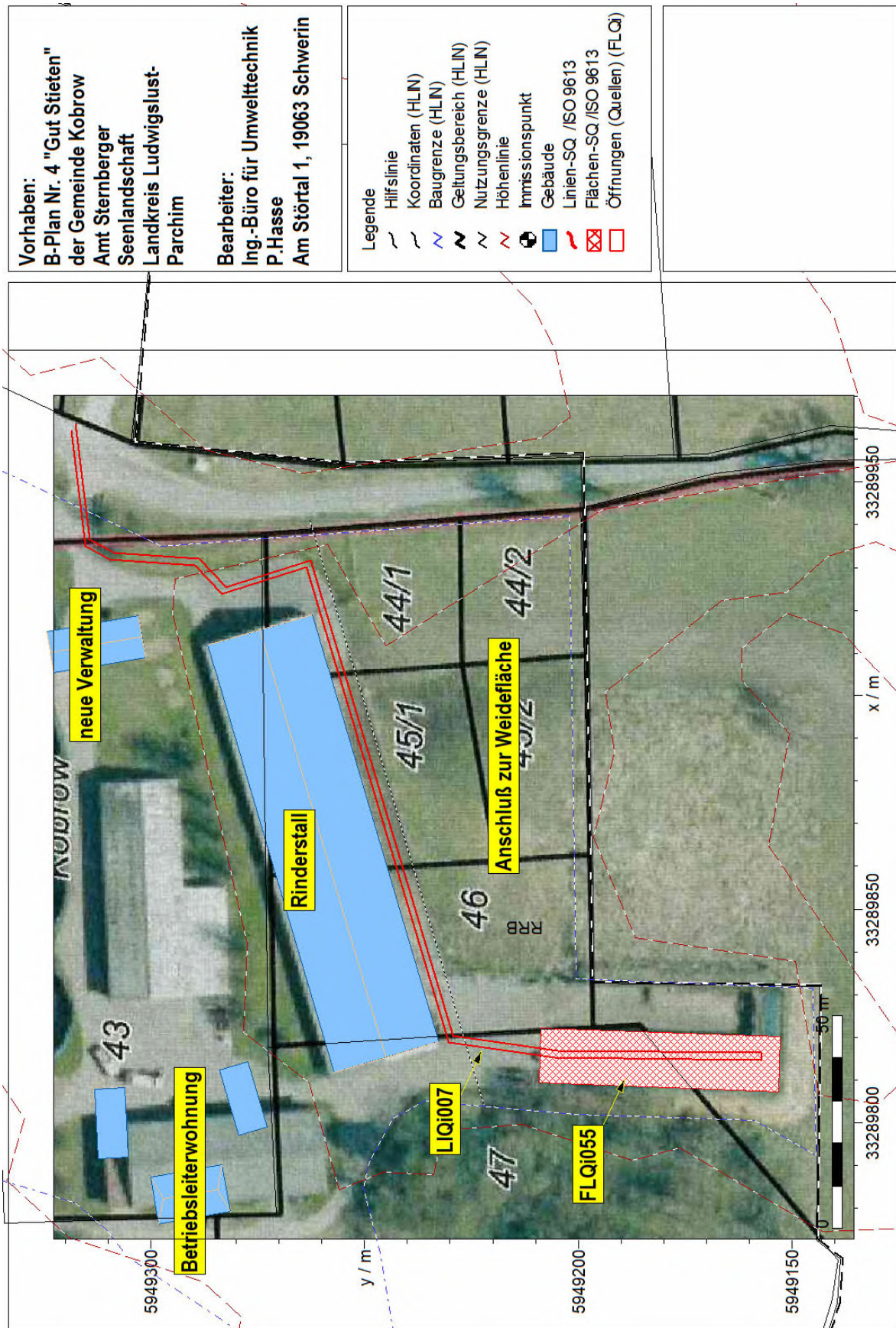
Anlage 3

Bild 3: Betriebsgrundstück Gut Stieten – Emissionsquellen – Plansituation



Anlage 3

Bild 4: Betriebsgrundstück Gut Stieten – Emissionsquellen für seltenes Ereignis



**Vorhaben: B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow  
Amt Sternberger Seenlandschaft, Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Standort: Gut Stieten in 19406 Kobrow**

---

## **Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen**

---

### **Inhaltsübersicht**

1. Basiswerte für die Berechnung der Beurteilungspegel .....	2
1.1 Lärm der landwirtschaftlichen Anlage .....	2
1.2 Verkehrslärm .....	2
1.3 Schallschutzmaßnahmen .....	2
2. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen .....	2
2.1 Beurteilungspegel an den Immissionspunkten .....	2
2.2.1 Ausgangssituation .....	2
2.2.2 Situation entsprechend der gegenwärtigen Konzeption.....	3
2.2.3 Situation als seltenes Ereignis .....	3
2.3 Datenblätter zur Ausbreitungsrechnung Beurteilungspegel am IO3 .....	4
2.3.1 Liste - Anteil der Emissionsquellen am Beurteilungspegel .....	4
2.3.2 Lange Liste zur Immissionsberechnung .....	5
2.4 Legende zur Langen Liste .....	8
3. Rasterdarstellung der Lärmpegelbereiche .....	10

## 1. Basiswerte für die Berechnung der Beurteilungspegel

Die Ausgangswerte der einzelnen Emissionsquellen für die Berechnungen der Beurteilungspegel sind als Anlage 2 und 3 zusammengestellt. Die Überprüfung der Emissionskontingente erfolgt entsprechend der Festsetzung im B-Plan. Darüber hinaus ist Folgendes zu bemerken:

### 1.1 Lärm der landwirtschaftlichen Anlage

(Beurteilung nach DIN 18005)

Die Berechnungen erfolgten für den Werktag und für die Nacht, gemäß der in Anlage 3 dargestellten Emissionsquellen.

### 1.2 Verkehrslärm

Verkehrslärm aus dem öffentlichen Verkehrsraum ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

### 1.3 Schallschutzmaßnahmen

Es werden keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

## 2. Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

### 2.1 Beurteilungspegel an den Immissionspunkten

#### 2.2.1 Ausgangssituation

Für die Ausgangssituation werden nur die Immissionsorte an den fremdgenutzten Wohngebäude IO1 und IO2 berücksichtigt.

Kurze Liste	Punktberechnung
Immissionsberechnung	Beurteilung nach DIN 18005
V1 Ausgangssituation	Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"

	Tag (6h-22h)			Nacht (22h-6h)		
	IRW /dB(A)	L <sub>r,A</sub> /dB(A)	Δ /dB(A)	IRW /dB(A)	L <sub>r,A</sub> /dB(A)	Δ /dB(A)
IO 1	60	39,9	0,0	45,0	33,4	0,0
IO 2	60	37,2	0,0	45,0	28,1	0,0

### 2.2.2 Situation entsprechend der gegenwärtigen Konzeption

Hier werden die, entsprechend dem gegenwärtig vorliegenden Konzept, Emissionsquellen für den zukünftigen Betrieb, nach Angaben des Betreibers, berücksichtigt.

Kurze Liste

Punktberechnung

Immissionsberechnung

Beurteilung nach DIN 18005

V4 gem. Konzeption

Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"

	Tag (6h-22h)			Nacht (22h-6h)		
	IRW /dB(A)	L r,A /dB(A)	Δ /dB(A)	IRW /dB(A)	L r,A /dB(A)	Δ /dB(A)
IO 1	60	44,7	0,0	45,0	36,7	0,0
IO 2	60	41,0	0,0	45,0	33,3	0,0
IO 3	60	50,5	0,0	45,0	45,9	0,9
IO 4	60	49,8	0,0	45,0	42,5	0,0
IO 5	60	43,6	0,0	45,0	41,0	0,0
IO 6	60	44,3	0,0	45,0	41,2	0,0

### 2.2.3 Situation als seltenes Ereignis

Das Einbringen des Grünfutters in das Gärfuttersilos wird hier gesondert als seltenes Ereignis berücksichtigt.

Kurze Liste

Punktberechnung

Immissionsberechnung

Beurteilung nach DIN 18005

V3 seltenes Ereignis

Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"

	Tag (6h-22h)			Nacht (22h-6h)		
	IRW /dB(A)	L r,A /dB(A)	Δ /dB(A)	IRW /dB(A)	L r,A /dB(A)	Δ /dB(A)
IO 1	60	45,5	0,0	45,0	0,0	0,0
IO 2	60	43,2	0,0	45,0	0,0	0,0
IO 3	60	51,7	0,0	45,0	0,0	0,0
IO 4	60	34,5	0,0	45,0	0,0	0,0
IO 5	60	49,3	0,0	45,0	0,0	0,0
IO 6	60	48,5	0,0	45,0	0,0	0,0

Zusätzlich werden die, entsprechend dem gegenwärtig vorliegenden Konzept, Emissionsquellen für den zukünftigen Betrieb, entsprechend den Angaben des Betreibers, berücksichtigt.

Kurze Liste

Punktberechnung

Immissionsberechnung

Beurteilung nach DIN 18005

V5 Summe V3 & V4

Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"

	Tag (6h-22h)			Nacht (22h-6h)		
	IRW /dB(A)	L r,A /dB(A)	Δ /dB(A)	IRW /dB(A)	L r,A /dB(A)	Δ /dB(A)
IO 1	60	48,4	0,0	45,0	36,7	0,0
IO 2	60	46,2	0,0	45,0	33,3	0,0
IO 3	60	55,9	0,0	45,0	45,9	0,9
IO 4	60	54,2	0,0	45,0	42,5	0,0
IO 5	60	50,9	0,0	45,0	41,0	0,0
IO 6	60	50,5	0,0	45,0	41,2	0,0

## 2.3 Datenblätter zur Ausbreitungsrechnung Beurteilungspegel am IO3

### 2.3.1 Liste - Anteil der Emissionsquellen am Beurteilungspegel

Darstellung des Anteils am Beurteilungspegel der einzelnen Emissionsquellen am Beurteilungspegel am IO3 für die Situation, entsprechend der gegenwärtigen Konzeption.

Mittlere Liste »		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
IPkt003 »	IO 3	V4 gem. Konzeption / Einstellung: Kopie von "Refer x = 3328991 y = 5949301 z = 48,97 m			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
SR19001 »	PKW-Fahrten zu P1, P2, P4 und P6	36,9	36,9	16,65	16,65
SR19002 »	PKW-Fahrten zu P5 und P7 bis Torhaus,	6,62	36,91	12,95	18,2
SR19003 »	PKW-Fahrten zu P5 und P7	23,22	37,09	15,11	19,93
SR19004 »	PKW-Fahrten zu P5	10,57	37,1	-0,87	19,97
PRKL001 »	10 PKW Stellplätze	5,31	37,1	16,38	21,54
PRKL002 »	6 PKW Stellplätze	7,94	37,11	19,29	23,57
PRKL004 »	3 PKW Stellplätze	36,33	39,75		30,36
PRKL005 »	3 PKW Stellplätze*	7,4	39,75	5,94	30,38
PRKL006 »	2 PKW Stellplätze	7,72	39,75	20,3	30,78
PRKL007 »	4 PKW Stellplätze	14,3	39,76	7,31	30,8
PRKL008 »	4 Traktor bzw. Hoflader	9,24	39,77		30,8
EZQi001 »	Abluftkamin der Heizungsanlage	16,74	39,79	34,01	35,71
LIQi001 »	Fahrzeugverkehr der Traktoren Hoflader zur Mas	28,88	40,13		35,71
LIQi002 »	Fahrzeugverkehr der Traktoren Hoflader von der	29,36	40,48		35,71
LIQi003 »	Traktor - Einfahrt zum Futtersilo	40,09	43,3		35,71
LIQi004 »	Traktor - Ausfahrt aus dem Stall nach Fütterung	40,73	45,21		35,71
LIQi005 »	Fahrzeugverkehr der Traktoren Hoflader zur Auß	24,33	45,24		35,71
LIQi006 »	Traktor - Abfahrt vom Stall nach der Fütterung	10,77	45,25		35,71
LIQi008 »	Traktor - zum Stall / Einstreubringen ca. 2-n	37,53	45,93		35,71
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Wand 1	-8,13	45,93	-11,38	35,71
FLQi075 /1	offene Front Nord	48,43	50,37	45,31	45,76
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Wand 2	21,73	50,37	18,52	45,77
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Wand 3	-1,91	50,37	-5,12	45,77
FLQi077 /1	Tor	3,51	50,37	0,31	45,77
FLQi077 /2	Tor	0,58	50,37	-2,62	45,77
FLQi077 /3	Tor	-1,89	50,37	-5,09	45,77
FLQi077 /4	Lichtband	18,81	50,38	15,6	45,78
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Wand 4	-11,4	50,38	-14,6	45,78
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Dach 1	34,24	50,48	31,07	45,92
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Dach 2	23,7	50,49	20,45	45,93
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Dach 3	20,26	50,49	17,02	45,94
Quelle zu HAUS012	Stall ohne Dachüberstand* Dach 4	6,22	50,5	3,23	45,94
FLQi011 »	Traktor Arbeitsfläche zur Entnahme des Futter	24,37	50,51		45,94
n=33	Summe		50,51		45,94

### 2.3.2 Lange Liste zur Immissionsberechnung

**Lange Liste - Elemente zusammengefasst**

Immissionsberechnung	Beurteilung nach DIN 18005		
V4 gem. Konzeption	Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	Nacht (22h-6h)	

IPKT	IPKT: Bezeichnung	IPKT: x /m	IPKT: y /m	IPKT: z /m	Lr(IP) /dB(A)
IPkt003	IO 3	33289911,35	5949301,17	48,967	45,94

RLS-19		Lr = Lw + DK(KT) + DLN(g) - Ddiv - Datm - max{Dgr;Dz} + Drefl + Dlang mit Lw = Lw'+10lg(Länge)											
Element	Bezeichnung	L*	Abstand	Ddiv	Datm	hm	Dgr	Dz	DRefl				Lr
		/dB(A)	/m	/dB	/m	/m	/dB	/dB	/dB				/dB(A)
SR19001	PKW-Fahrten zu P1, P	54,86		34,70	0,13	2,34	0,32	0,00	0,00				16,65
SR19002	PKW-Fahrten zu P5 un	50,07		34,46	0,12	2,44	0,26	0,00	0,00				12,95
SR19003	PKW-Fahrten zu P5 un	59,11		33,52	0,14	2,25	0,52	0,00	0,00				15,11
SR19004	PKW-Fahrten zu P5	53,96		48,73	0,57	2,29	3,99	0,00	0,00				-0,87

P-Lärmstudie		Lft = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet											
Element	Bezeichnung	Lw	Dc	Abstand	Adiv	Aatm	Agr	Afol	Ahous	Abar	Cmet		Lft
		/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)
PRKL001	10 PKW Stellplätze	64,78	3,01		48,02	0,14	3,24	0,00	0,00	0,00	0,00		16,38
PRKL002	6 PKW Stellplätze	62,56	3,00		43,92	0,08	2,19	0,00	0,00	0,00	0,00		19,29
PRKL004	3 PKW Stellplätze	59,55	2,89		33,09	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		29,34
PRKL005	3 PKW Stellplätze*	59,55	3,01		52,35	0,22	4,05	0,00	0,00	0,00	0,00		5,94
PRKL006	2 PKW Stellplätze	57,79	2,99		39,99	0,05	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00		20,30
PRKL007	4 PKW Stellplätze	60,80	3,01		52,23	0,22	4,05	0,00	0,00	0,00	0,00		7,31

ISO 9613-2		Lft = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet											
Element	Bezeichnung	Lw	Dc	Abstand	Adiv	Aatm	Agr	Afol	Ahous	Abar	Cmet		Lft
		/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)
EZQI001	Abluftkamin der Heiz	91,00	2,98		52,28	0,22	1,84	0,00	0,00	5,63	0,00		34,01

ISO 9613-2		Lft = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet											
Element	Bezeichnung	Lw	Dc	Abstand	Adiv	Aatm	Agr	Afol	Ahous	Abar	Cmet		Lft
		/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)
LIQI001	Fahrzeugverkehr der												

LIQI002	Fahrzeugverkehr der												
---------	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

LIQI003	Traktor - Einfahrt z												
---------	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

LIQI004	Traktor - Ausfahrt a												
---------	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

LIQI005	Fahrzeugverkehr der												
---------	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

LIQI006	Traktor - Abfahrt vo												
---------	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

LIQI008	Traktor - zum Stall												
---------	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ISO 9613-2		Lft = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet											
Element	Bezeichnung	Lw	Dc	Abstand	Adiv	Aatm	Agr	Afol	Ahous	Abar	Cmet		Lft
		/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)		/dB(A)

Anlage 4

		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
FLQi075	Stall ohne Dachübers											
	63 Hz	20,93	0,00	41,48	0,00	-3,00	0,00	0,00	0,65	0,00		-18,37
	125 Hz	29,33	0,00	41,53	0,01	-3,00	0,00	0,00	0,61	0,00		-9,93
	250 Hz	32,83	0,00	41,46	0,03	-3,00	0,00	0,00	0,51	0,00		-6,35
	500 Hz	26,63	0,00	41,36	0,05	-3,00	0,00	0,00	0,30	0,00		-12,37
	1000 Hz	20,80	0,00	43,21	0,11	-3,00	0,00	0,00	0,12	0,00		-20,27
	2000 Hz	10,10	0,00	42,76	0,29	-3,00	0,00	0,00	0,05	0,00		-31,08
	4000 Hz	-0,00	0,00	41,37	0,92	-3,00	0,00	0,00	0,01	0,00		-41,77
	8000 Hz	-3,50	0,00	38,87	2,91	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		-47,26

FLQi083	offene Front Nord											
	63 Hz	68,65	0,00	41,84	0,00	-3,00	0,00	0,00	0,32	0,00		29,30
	125 Hz	77,05	0,00	41,91	0,01	-3,00	0,00	0,00	0,09	0,00		37,92
	250 Hz	83,55	0,00	41,94	0,03	-3,00	0,00	0,00	0,02	0,00		44,47
	500 Hz	82,35	0,00	41,98	0,06	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		43,27
	1000 Hz	82,55	0,00	43,99	0,12	-3,01	0,00	0,00	0,01	0,00		41,19
	2000 Hz	77,85	0,00	43,55	0,31	-3,01	0,00	0,00	0,00	0,00		36,30
	4000 Hz	70,75	0,00	42,02	1,00	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		28,51
	8000 Hz	67,25	0,00	39,44	3,14	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		22,87

FLQi076	Stall ohne Dachübers											
	63 Hz	47,82	0,00	38,57	0,00	-3,00	0,00	0,00	0,46	0,00		11,71
	125 Hz	56,22	0,00	38,63	0,01	-3,00	0,00	0,00	0,24	0,00		20,32
	250 Hz	53,72	0,00	38,64	0,02	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		18,05
	500 Hz	51,52	0,00	38,64	0,04	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		15,83
	1000 Hz	51,42	0,00	38,63	0,08	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		15,69
	2000 Hz	40,72	0,00	38,61	0,22	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		4,85
	4000 Hz	27,62	0,00	38,52	0,75	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		-8,78
	8000 Hz	24,12	0,00	38,21	2,64	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		-14,17

FLQi077	Stall ohne Dachübers											
	63 Hz	51,86	0,00	46,26	0,01	-3,00	0,00	0,00	10,56	0,00		-2,36
	125 Hz	60,26	0,00	46,02	0,02	-3,00	0,00	0,00	13,67	0,00		2,91
	250 Hz	57,76	0,00	45,84	0,05	-3,00	0,00	0,00	16,87	0,00		-2,83
	500 Hz	55,56	0,00	45,69	0,10	-3,00	0,00	0,00	19,60	0,00		-7,81
	1000 Hz	55,46	0,00	45,73	0,19	-3,00	0,00	0,00	21,63	0,00		-10,03
	2000 Hz	44,76	0,00	45,77	0,50	-3,00	0,00	0,00	22,96	0,00		-22,41
	4000 Hz	31,66	0,00	45,74	1,74	-3,00	0,00	0,00	23,75	0,00		-37,58
	8000 Hz	28,16	0,00	45,06	6,05	-3,00	0,00	0,00	24,17	0,00		-45,92

FLQi084	Tor											
	63 Hz	48,75	0,00	44,38	0,01	-3,00	0,00	0,00	12,40	0,00		-5,03
	125 Hz	57,15	0,00	44,38	0,02	-3,00	0,00	0,00	15,96	0,00		-0,21
	250 Hz	63,65	0,00	44,38	0,05	-3,00	0,00	0,00	19,74	0,00		2,48
	500 Hz	62,45	0,00	44,38	0,09	-3,00	0,00	0,00	22,53	0,00		-1,55
	1000 Hz	60,35	0,00	44,38	0,17	-3,00	0,00	0,00	23,59	0,00		-4,79
	2000 Hz	55,65	0,00	44,38	0,45	-3,00	0,00	0,00	24,23	0,00		-10,42
	4000 Hz	48,55	0,00	44,38	1,53	-3,00	0,00	0,00	24,60	0,00		-18,96
	8000 Hz	45,05	0,00	44,38	5,45	-3,00	0,00	0,00	24,80	0,00		-26,58

FLQi085	Tor											
	63 Hz	48,75	0,00	46,73	0,01	-3,00	0,00	0,00	12,83	0,00		-7,82
	125 Hz	57,15	0,00	46,73	0,03	-3,00	0,00	0,00	16,64	0,00		-3,25
	250 Hz	63,65	0,00	46,73	0,06	-3,00	0,00	0,00	20,44	0,00		-0,58
	500 Hz	62,45	0,00	46,73	0,12	-3,00	0,00	0,00	23,16	0,00		-4,56
	1000 Hz	60,35	0,00	46,73	0,22	-3,00	0,00	0,00	23,98	0,00		-7,59
	2000 Hz	55,65	0,00	46,73	0,59	-3,00	0,00	0,00	24,46	0,00		-13,14

Anlage 4

	4000 Hz	48,55	0,00		46,73	2,00	-3,00	0,00	0,00	24,72	0,00		-21,91
	8000 Hz	45,05	0,00		46,73	7,15	-3,00	0,00	0,00	24,86	0,00		-30,69

FLQi086	Tor												
	63 Hz	48,75	0,00		48,98	0,01	-3,00	0,00	0,00	13,09	0,00		-10,32
	125 Hz	57,15	0,00		48,98	0,03	-3,00	0,00	0,00	16,98	0,00		-5,85
	250 Hz	63,65	0,00		48,98	0,08	-3,00	0,00	0,00	20,64	0,00		-3,05
	500 Hz	62,45	0,00		48,98	0,15	-3,00	0,00	0,00	23,35	0,00		-7,03
	1000 Hz	60,35	0,00		48,98	0,29	-3,00	0,00	0,00	24,10	0,00		-10,02
	2000 Hz	55,65	0,00		48,98	0,77	-3,00	0,00	0,00	24,53	0,00		-15,62
	4000 Hz	48,55	0,00		48,98	2,60	-3,00	0,00	0,00	24,76	0,00		-24,78
	8000 Hz	45,05	0,00		48,98	9,26	-3,00	0,00	0,00	24,88	0,00		-35,06

FLQi087	Lichtband												
	63 Hz	65,41	0,00		46,45	0,01	-3,00	0,00	0,00	10,79	0,00		10,92
	125 Hz	73,81	0,00		46,32	0,02	-3,00	0,00	0,00	14,28	0,00		15,81
	250 Hz	80,31	0,00		46,33	0,06	-3,00	0,00	0,00	17,98	0,00		18,58
	500 Hz	79,11	0,00		46,36	0,11	-3,00	0,00	0,00	21,32	0,00		13,99
	1000 Hz	77,01	0,00		46,26	0,20	-3,00	0,00	0,00	23,27	0,00		9,84
	2000 Hz	72,31	0,00		46,33	0,54	-3,00	0,00	0,00	24,04	0,00		4,02
	4000 Hz	65,21	0,00		46,15	1,83	-3,00	0,00	0,00	24,47	0,00		-4,81
	8000 Hz	61,71	0,00		45,36	6,26	-3,00	0,00	0,00	24,69	0,00		-12,99

FLQi078	Stall ohne Dachübers												
	63 Hz	47,82	0,00		51,94	0,01	-3,00	0,00	0,00	11,68	0,00		-12,82
	125 Hz	56,22	0,00		51,94	0,05	-3,00	0,00	0,00	14,76	0,00		-7,53
	250 Hz	53,72	0,00		51,93	0,12	-3,00	0,00	0,00	17,97	0,00		-13,32
	500 Hz	51,52	0,00		51,92	0,21	-3,00	0,00	0,00	19,76	0,00		-17,41
	1000 Hz	51,42	0,00		51,91	0,41	-3,00	0,00	0,00	20,64	0,00		-18,58
	2000 Hz	40,72	0,00		51,91	1,07	-3,00	0,00	0,00	21,17	0,00		-30,48
	4000 Hz	27,62	0,00		51,91	3,64	-3,00	0,00	0,00	21,45	0,00		-46,44
	8000 Hz	24,12	0,00		51,91	12,98	-3,00	0,00	0,00	21,56	0,00		-59,43

FLQi079	Stall ohne Dachübers												
	63 Hz	62,28	0,00		43,17	0,00	-3,00	0,00	0,00	3,89	0,00		17,96
	125 Hz	70,68	0,00		42,74	0,01	-3,00	0,00	0,00	2,57	0,00		27,68
	250 Hz	72,18	0,00		42,70	0,04	-3,00	0,00	0,00	1,18	0,00		30,54
	500 Hz	68,98	0,00		43,07	0,07	-3,00	0,00	0,00	0,57	0,00		27,92
	1000 Hz	70,39	0,00		44,64	0,14	-3,00	0,00	0,00	0,19	0,00		28,19
	2000 Hz	62,69	0,00		44,24	0,37	-3,00	0,00	0,00	0,12	0,00		20,34
	4000 Hz	51,59	0,00		43,15	1,20	-3,00	0,00	0,00	0,01	0,00		8,51
	8000 Hz	48,09	0,00		41,13	3,85	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2,38

FLQi080	Stall ohne Dachübers												
	63 Hz	48,77	0,00		39,20	0,00	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		12,57
	125 Hz	57,17	0,00		39,20	0,01	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		20,96
	250 Hz	60,67	0,00		39,20	0,03	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		24,45
	500 Hz	56,47	0,00		39,20	0,05	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		20,22
	1000 Hz	48,37	0,00		39,20	0,09	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		12,08
	2000 Hz	39,67	0,00		39,18	0,24	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		3,23
	4000 Hz	28,57	0,00		39,14	0,82	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		-8,45
	8000 Hz	25,07	0,00		38,99	2,91	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		-14,04

FLQi081	Stall ohne Dachübers												
	63 Hz	62,28	0,00		45,90	0,01	-3,00	0,00	0,00	6,47	0,00		13,07
	125 Hz	70,68	0,00		46,07	0,02	-3,00	0,00	0,00	7,77	0,00		20,15
	250 Hz	72,18	0,00		46,22	0,06	-3,00	0,00	0,00	9,41	0,00		19,98
	500 Hz	68,98	0,00		46,33	0,10	-3,00	0,00	0,00	11,34	0,00		14,81

Anlage 4

	1000 Hz	68,88	0,00		46,39	0,20	-3,00	0,00	0,00	13,55	0,00		12,41
	2000 Hz	61,18	0,00		46,30	0,53	-3,00	0,00	0,00	15,93	0,00		2,03
	4000 Hz	50,08	0,00		45,68	1,70	-3,00	0,00	0,00	17,92	0,00		-12,20
	8000 Hz	46,58	0,00		44,25	5,53	-3,00	0,00	0,00	19,20	0,00		-20,81

FLQi082	Stall ohne Dachübers												
	63 Hz	48,77	0,00		51,94	0,01	-3,00	0,00	0,00	4,75	0,00		-4,93
	125 Hz	57,17	0,00		51,94	0,05	-3,00	0,00	0,00	4,72	0,00		3,46
	250 Hz	60,67	0,00		51,94	0,12	-3,00	0,00	0,00	4,68	0,00		6,94
	500 Hz	56,47	0,00		51,94	0,21	-3,00	0,00	0,00	4,58	0,00		2,74
	1000 Hz	50,91	0,00		55,23	0,55	-3,00	0,00	0,00	3,55	0,00		-3,97
	2000 Hz	42,21	0,00		54,74	1,41	-3,00	0,00	0,00	3,35	0,00		-13,22
	4000 Hz	31,11	0,00		53,38	4,37	-3,00	0,00	0,00	2,74	0,00		-26,53
	8000 Hz	27,61	0,00		52,00	13,63	-3,00	0,00	0,00	0,00	0,00		-36,87

FLQi011	Traktor – Arbeitsflä												
---------	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.4 Legende zur Langen Liste

Lange Liste - Legende			
Gemeinsame Felder			
1	Nr.	-	Laufende Nummer der Daten-Zeile (ohne Überschriften usw. )
2	IPkt	-	Aus Typ und Elementnummer automatisch erzeugter Name des Immissionspunktes
3	IPkt: Bezeichnung	-	Vom Anwender vergebene Bezeichnung des Immissionspunktes
4	IPkt: IP_x	/m	x-Koordinate des Immissionspunktes
5	IPkt: IP_y	/m	y-Koordinate des Immissionspunktes
6	IPkt: IP_z	/m	z-Koordinate des Immissionspunktes
7	Quelle	-	Aus Typ und Elementnummer automatisch erzeugter Name der Quelle
8	Bezeichnung	-	Vom Anwender vergebene Bezeichnung der Schallquelle
9	Ab.	-	Nummer des Elementabschnitts (Linienabschnitt oder Teildreieck)
10	Tlg.	-	Nummer des Teilstückes/Teildreiecks, das infolge von Abstandskriterium oder Projektion entstanden ist
11	QP_x	/m	x-Koordinate der(virtuellen) Punktquelle
12	QP_y	/m	y-Koordinate der(virtuellen) Punktquelle
13	QP_z	/m	z-Koordinate der(virtuellen) Punktquelle
14	Länge	/m	Länge des Teilstückes der Quelle
15	Fläche	/m <sup>2</sup>	Fläche des Teilstückes der Quelle
16	RO	-	Reflexionsordnung: 0= Direktschall, 1= 1.Reflexion, 2= 2. und höhere Reflexionen
17	RAb	-	Nummer des Elementabschnitts des Reflektors
18	Reflektor	-	Aus Typ und Elementnummer automatisch erzeugter Name des reflektierenden Elements
19	Abstand	/m	Abstand des Immissionspunktes zur (virtuellen) Punktquelle
20	Frq	/Hz	Frequenz der Emission
21	s_Senkr.	/m	senkr. Abstand des Immissionspunktes zu einer Linienquelle in der xy-Ebene
22	Lw,i	/dB(A)	A-bewerteter Emissionswert für die Teilquelle in dB
23	L_Korr	/dB	Korrektur wg. Teilstücklänge bzw. Teilfläche
201	Lr,i	/dB(A)	A-bewerteter beurteilter Immissionswert für die Teilquelle
202	Lr(Ab)	/dB(A)	A-bewerteter beurteilter Immissionswert für den Abschnitt der Quelle
203	Lr(SQ)	/dB(A)	A-bewerteter beurteilter Immissionswert für die Quelle
204	Lr(EK)	/dB(A)	A-bewerteter beurteilter Immissionswert für alle Quellen der Elementklasse
205	Lr(IP)	/dB(A)	A-bewerteter beurteilter Immissionswert am Immissionsort

DIN 18005 Teil 1, Mai 1987 - Schallschutz im Städtebau (Berechnungsverfahren)			
Lr = Lw + LK - Ls - Lg + Lrefl - Bonus			
101	AM	/dB	Gesamtes Ausbreitungsmaß = Differenz zwischen Emission und Immission
102	Ls	/dB	Differenz zwischen Schalleistungspegel einer Punktschallquelle und
			Mittelungspegel im Abstand s bei ungehinderter Schallausbreitung

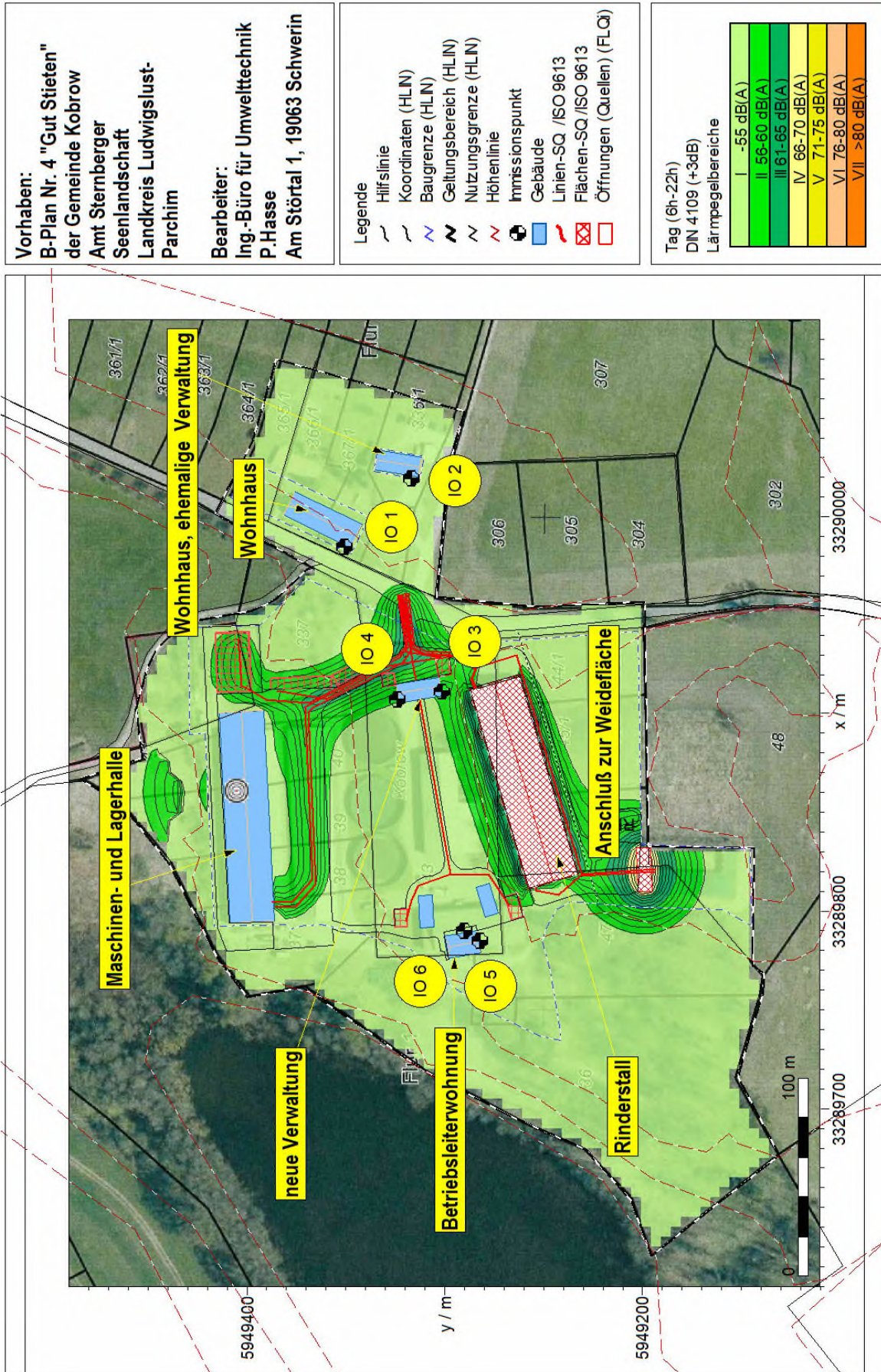
Anlage 4

103	z	/m	Schirmwert (kürzester Umweg des Schalls über oder um Hindernis herum)
104	Lz	/dB(A)	Pegelminderung durch Hindernisse
105	Lg	/dB(A)	Pegelminderung durch Gehölz und Bebauung
106	Lrefl	/dB(A)	Mehrfachreflexion bei beiderseits geschlossener Bebauung nach 6.3
107	Bonus	/dB(A)	Schienenbonus

RLS 19 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019			
$L_r = L_w + DK_{KT} + DLN_{FzG} - D_{div} - DA - \max\{D_{gr}; D_z\} + D_{refl}$ mit $L_w = L_w' + 10\lg(l)$			
101	DK,KT	/dB(A)	Knotenpunktkorrektur für den Knotenpunkttyp KT für die Entfernung x vom nächsten Knotenpunkt
102	DA	/dB(A)	Dämpfung bei der Schallausbreitung
103	Spur	-	Bezeichnung der Fahrspur: nah oder fern
104	Ddiv	/dB	Pegelminderung durch geometrische Divergenz
105	Datm	/dB	Pegelminderung durch Luftdämpfung
106	hm	/m	mittlere Höhe des Strahls von der Quelle zum Immissionsort über Grund
107	Dgr	/dB(A)	Pegelminderung durch Bodendämpfung
108	Dz	/dB	Pegelminderung durch Abschirmung
109	DRefl	/dB	Mehrfachreflexionszuschlag für die Bebauungshöhe hBeb und den Abstand der reflektierenden Flächen w

DIN/ISO 9613-2, Okt.1999. Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren			
$L_f = L_w + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{fol} - A_{hous} - A_{bar} - C_{met}$			
101	AM	/dB	Gesamtes Ausbreitungsmaß = Differenz zwischen Emission und Immission
102	DC	/dB	Raumwinkelmaß+Richtwirkungsmaß+Bodenreflexion (freq.-unabh. Berechnung)
			$D_c = D_0 + D_I + D_{\Omega}$
103	DI	/dB	Richtwirkungsmaß
104	Adiv	/dB	Abstandsmaß
105	Aatm	/dB	Luftabsorptionsmaß
106	Agr	/dB	Bodendämpfungsmaß in dB
107	Afol	/dB	Bewuchsdämpfungsmaß
108	Ahous	/dB	Bebauungsdämpfungsmaß
109	Ddg	/dB	Summe von Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaß
110	Abar	/dB	Einfügungsdämpfungsmaß eines Schallschirms
111	Cmet	/dB	Meteorologische Korrektur

3. Rasterdarstellung der Lärmpegelbereiche



**Anlage 5**

**Vorhaben: B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow  
Amt Sternberger Seenlandschaft, Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Standort: Gut Stieten in 19406 Kobrow**

---

**Verzeichnis Normen, Vorschriften und Literatur**

Lfd.- Nr. Norm / Vorschriften / Literatur

---

1	DIN ISO 9613-2: 1999-10	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996
2	TA-Lärm (17)	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 07. Juli 2017 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG
3	BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung und Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert 11.06.2013
4	VDI 2571: 1976-08	Schallabstrahlung von Industriebauten
5	Praxisleitfaden Schalltechnik in der Landwirtschaft	Umweltbundesamt GmbH, Spittelauer Lände5, 1090Wien / Österreich, 2013
6	Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch LKW auf Betriebsgeländen ... und Verbrauchermärkten	Umwelt und Geologie; Lärmschutz in Hessen, Heft 3; Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden, 2005
7	PLS 2007	Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, Bayrisches Landesamt 2007
8	Emissionsdatenkatalog	Forum Schall, Umweltbundesamt GmbH, Wien, 2016 Spittelauer Lände 5, 1090 Wien/Österreich
9	DIN 18005, 1: 2023 -07	Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
10	DIN 18005, Beiblatt 1 Juli 2023	Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
11	RLS-19	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 2019
12	Heizungstechnik – Energielabel und Ökodesign-Anforderungen	Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie, Frankfurter Straße 720-726, 51145 Köln; Ausgabe März 2019
13	VDI 2714 : 01-1988	Schallausbreitung im Freien

**Anlage 5**

- |    |                     |   |
|----|---------------------|---|
| 14 | VDI 2719: 1987-08   | Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen  |
| 15 | Handwerk und Wohnen | Handwerk und Wohnen - Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel, Vergleichende Studie des TÜV Rheinland 1993/2005, Köln 26.09.2005 |
| 16 | LAI-Hinweise        | LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm / (Fragen und Antworten zur TA Lärm)<br>UMK-Umlaufbeschluss 13/2023, Stand: 24.02.2023           |