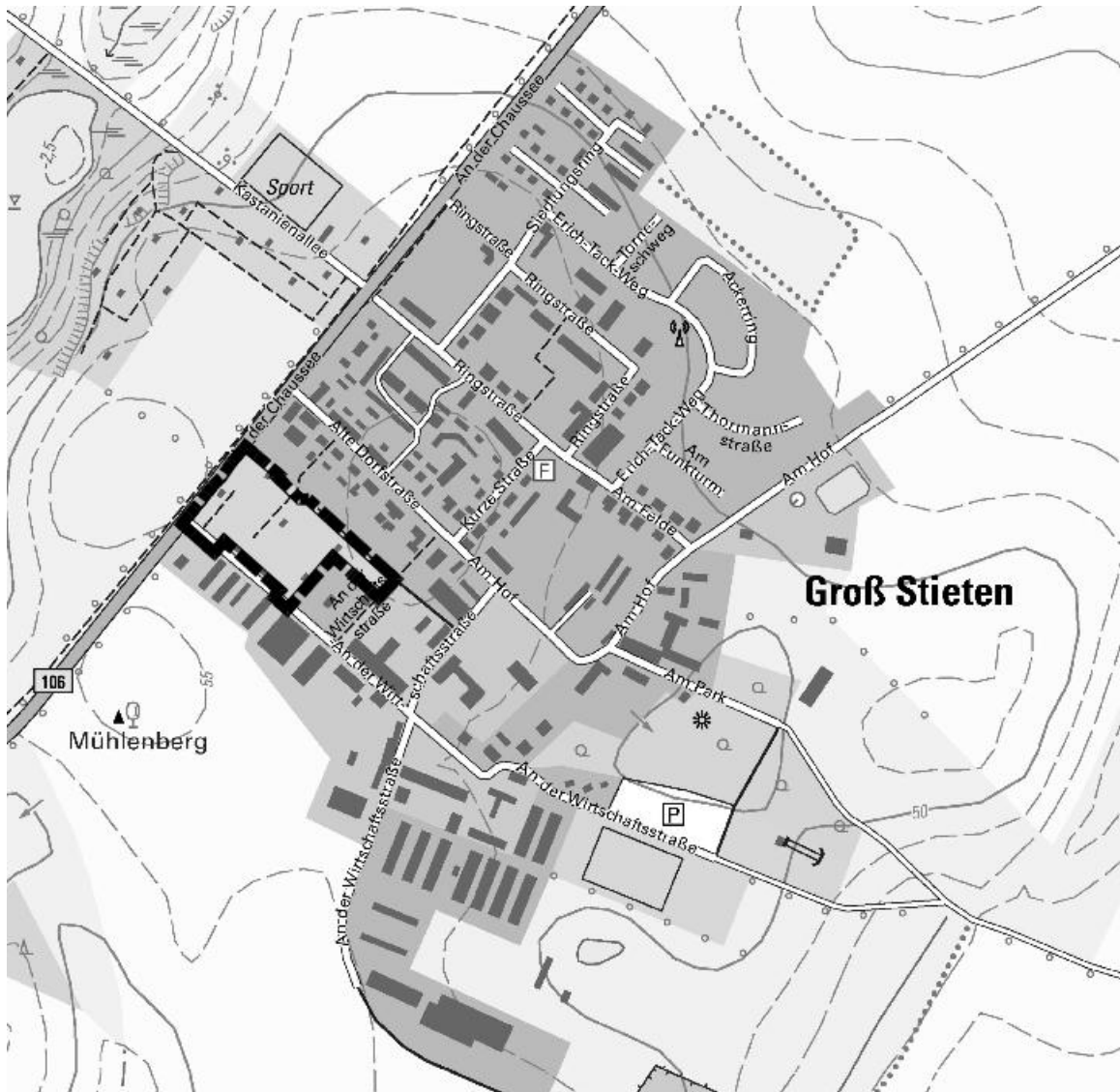




Gemeinde Groß Stieten

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

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

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

17.12.2025

Begründung

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

Teil 2 – Umweltbericht

- Siehe separates Dokument

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

Planverfasser:



Teil 1 – Bauleitplanung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Im nordöstlichen Bereich wird zusätzlich ein kleines Wohngebiet und im westlichen Bereich ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind Wohngebäude und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung, Gebäude und Anlagen, die der privaten Tierhaltung und der gewerblichen Hundezucht dienen, sowie ein Hundeübungs- und Reitplatz vorgesehen.

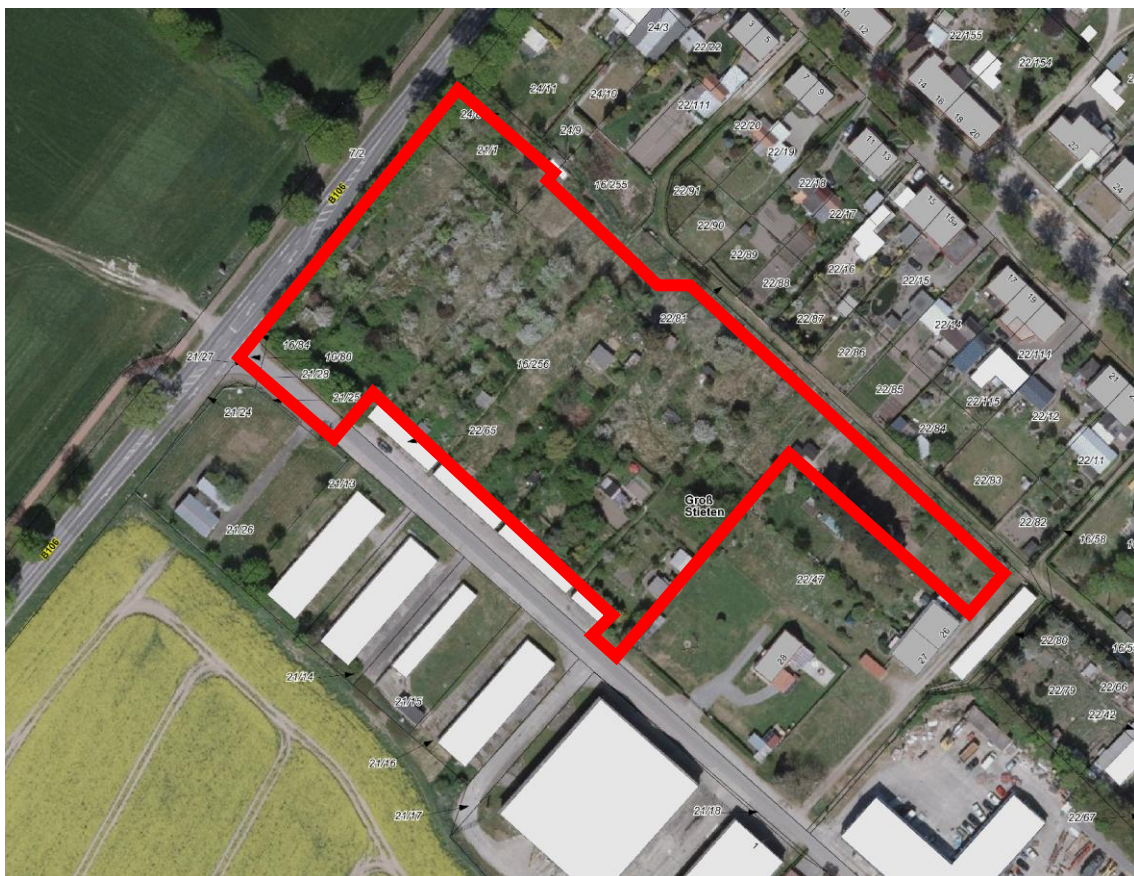
1.2 Lage und Geltungsbereich

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

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



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



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

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumplanung

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

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

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

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

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

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

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

Als Plangrundlagen wurden ein Lage- und Höhenplan (Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar vom 02.05.2024), die digitale Topographische Karte (© GeoBasis - DE/M-V, 2024) sowie eigene Erhebungen verwendet.

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

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

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

Die Gemeinde Groß Stieten liegt ca. 7 km südlich von Wismar im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

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

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

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

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Ein, wenn auch mittelbarer Anschluss an die freie Landschaft besteht ausschließlich in westlicher Richtung. Als trennendes Element ist hier allerdings die Bundesstraße B 106 vorhanden. In den übrigen angrenzenden Bereich sind bereits baulich genutzte Flächen vorhanden.

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

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

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

Die Gemeinde Groß Stieten hat 640 Einwohner (Stand 31.12.2022). Es kann von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,8 ha für einen Planungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha und fügt

sich grundsätzlich in den zur Verfügung stehenden kommunalen Entwicklungsrahmen ein. Die Wohnbauentwicklungsfläche ist dem Außenbereich zu zuordnen und daher auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen (vgl. Abb. 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE).

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem Vorentwurf vom 24.09.2024, der in der Gemeindevertretung am 09.10.2024 gebilligt wurde, wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum November/Dezember 2024 durchgeführt. Aus dieser Beteiligung mit dem Vorentwurf ergaben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen für den Entwurf:

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

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

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

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

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

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

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

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

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

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



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



Plangebiet in Richtung Norden.



Teich am nordwestlichen Plangebietsrand mit öffentlicher Grünfläche.



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

2.2 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus ist zu beachten:

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenhang mit der Wohnnutzung des südwestlichsten geplanten Wohngrundstückes genutzt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

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

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

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

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

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

2.5 Flächenbilanz

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

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

3. Ver- und Entsorgung

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

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

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

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

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

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

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

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

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

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

Die Einbindung in das Ortsnetz ist wie folgt vorgesehen:

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

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

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

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

Die Dimensionierung der Leitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband.

Für den Bereich des Plangebietes wurde ein Baugrund-/Bodengutachten (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenföhrden, 14.07.2015) erarbeitet. Eine Versickerung von Niederschlägen gemäß DWA-A 138-1 ist aufgrund der anstehenden schwach durchlässigen Böden nicht möglich. Lediglich die Schicht mit Mittelsand, feinsandig, schwach schluffig, weist k_f - Werte im versickerungsrelevanten Bereich auf, wobei zu beachten ist, dass diese Schicht lokal wasserführend (Stau-/Schichtenwasser) ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Energieversorgung / Telekommunikation

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

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

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

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Sanierungsbedarf hinsichtlich möglicher Altlasten besteht nicht.“

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4. Immissionsschutz

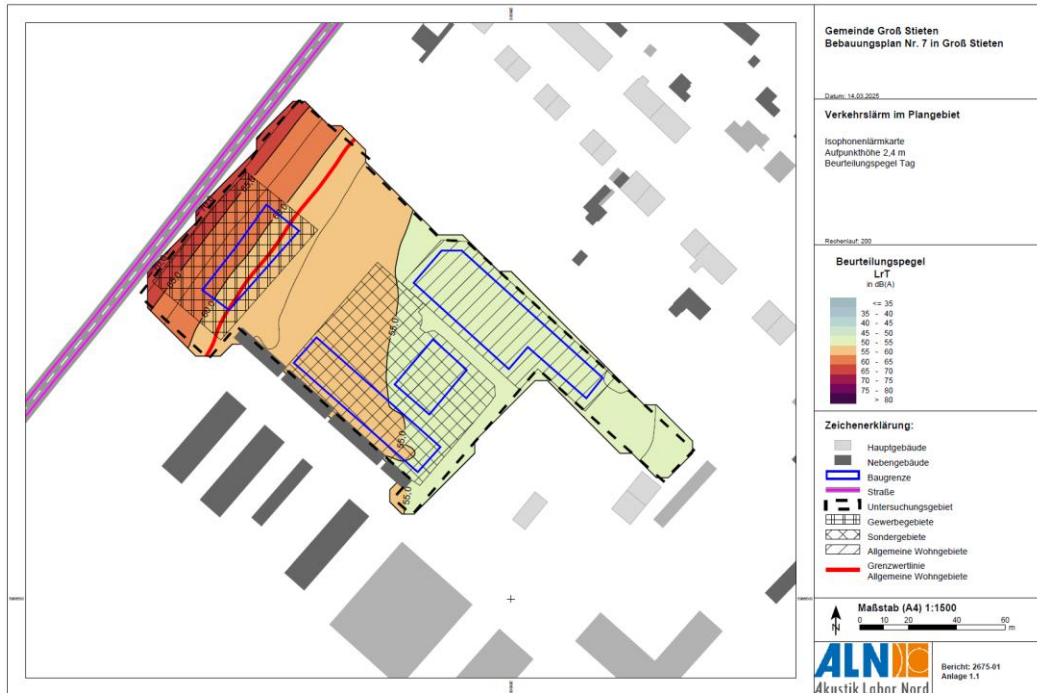
Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Verkehrslärmimmissionen

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

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

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



Anlage 1.1: Beurteilungszeitraum tags

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



Anlage 1.2: Beurteilungszeitraum nachts

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

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

Emissionen durch Nutzungen im GE-Gebiet

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

Emissionen durch Nutzungen im SO-Gebiet

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

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

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

Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Staubentwicklung aus dem SO3-Gebiet lassen sich im Rahmen der Baugenehmigung bestimmen. Gleiches gilt für notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Einhaltung der Lärmrichtwerte am WA-Gebiet. Entscheidend ist die Sicherung der Nachtruhe durch eine schalltechnisch geschlossene Unterbringung der Tiere. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen können ausreichend im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

Sonstiges

In der immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt sind und sich in Betrieb befinden: Schießstand, Hammermühle, Anlagen zum Halten von

Geflügel und Schweinemast-/zuchtanlage Losten. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

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

5. Sonstiges

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

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

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

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

Groß Stieten, den

Der Bürgermeister