

Gemeinde Groß Stieten

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten hat am 21.06.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden, entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“, gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“ anstelle von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und gemischten Bauflächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von rund 1,5 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“. Es bezieht sich im Wesentlichen auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.

Mit dem Vorentwurf, der in der Gemeindevertretung am 09.10.2024 gebilligt wurde, wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum November/Dezember 2024 durchgeführt. Aus dieser Beteiligung mit dem Vorentwurf vom 15.08.2024 ergaben sich folgende Ergänzungen für den Entwurf:

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

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, der in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.04.2025 gebilligt wurde, erfolgte im Zeitraum Ende Mai bis Anfang Juli 2025 die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Folgende Hinweise der Behörden wurden in die Planung aufgenommen:

- Aus landesplanerischer Sicht wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.
- Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet wird von „Tierhaltung“ konkretisiert in „Tierhaltung mit Wohnen und Beherbergung“.

- Wasserrechtliche Belange aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB stehen der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen nicht entgegen. Mit dem wasserrechtlichen Bescheid wurde die Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der Anlage 3 Ziffer 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Dorf Mecklenburg für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten erteilt.

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

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

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

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

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

Für mögliche Immissionen, die durch Verkehr auf der Bundesstraße B106 („An der Chaussee“) direkt nordwestlich des Plangebietes entstehen, erfolgte eine Ermittlung der schalltechnischen Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet. Erforderliche, passive Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der geringe Umfang der derzeit vorgesehenen Tierhaltung macht nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine gutachterliche Beurteilung hinsichtlich des Geruchs im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Staubentwicklung durch den geplanten Hundeübungs- und Reitplatz lassen sich im Rahmen der Baugenehmigung bestimmen. Gleiches gilt für notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Einhaltung der Lärmrichtwerte am WA-Gebiet. Entscheidend ist die Sicherung der Nachtruhe durch schalltechnisch geschlossene Unterbringung der Tiere. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren beauftragt.

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

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat parallel (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten stattgefunden. Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine vollständige Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ verwiesen.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

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

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt. Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V ist ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.

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

Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet haben eine allgemeine Wertigkeit. Es werden hauptsächlich brachliegende Kleingärten umgewandelt.

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

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

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

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach dem Modell M-V (Hinweise zur Eingriffsregelung) bilanziert. Die festgesetzte Dachbegrünung kann eingriffsmindernd angerechnet werden. Als Ausgleich werden Flächen eines Ackers zu einer extensiven Mähwiese umgewandelt sowie eine Feldhecke im Gemeindegebiet angelegt. Auf diese Weise kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

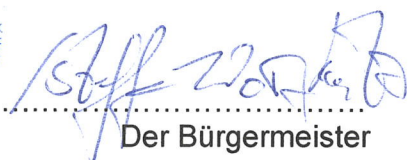
Es verbleiben unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Die gilt somit auch für die Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit den Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Groß Stieten ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen für die Gemeinde Groß Stieten entspricht.

Groß Stieten, den 10.02.2026




Der Bürgermeister