

Gemeinde Groß Stieten

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a 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 in ihrer Sitzung am 21.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung „An der Wirtschaftsstraße“ nach §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) für die bisherigen Kleingartenflächen zwischen der B 106 „An der Chaussee“ und nördlich „An der Wirtschaftsstraße“ in Groß Stieten beschlossen.

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine gemischte Nutzung auf der Fläche der ehemaligen und weitgehend brachgefallenen 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.

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.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,4 ha umfasst die Flurstücke 16/256, 16/87 (teilweise), 21/1, 24/8 und 24/9 Flur 1, Gemarkung Groß Stieten.

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.

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 und Umsetzung 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.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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.

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 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 Gewerbestandortes 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.“

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 im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Der geringe Umfang der derzeit vorgesehenen Tierhaltung im SO-Gebiet 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 berücksichtigt. Hochbauliche Anlage jeder Art sind in dieser Zone unzulässig.

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Ermittlung der schalltechnischen Einwirkungen durch Verkehrslärm, einer Bodenuntersuchung sowie eines Erschließungskonzeptes der Umweltbericht erarbeitet.

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.

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 7 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 03.03.2026




Der Bürgermeister