GEMEINDE KOBROW

AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“

ENDFASSUNG AUGUST 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung ... 3
1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen ... 3
2. Planerische Rahmenbedingungen ... 4
2.1 Rechtsgrundlagen ... 4
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen ... 5
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung ... 5
2.2.2 Flächennutzungsplan ... 9
2.3 Fachplanungen ... 10
3. Plangebiet ... 11
3.1 Lage und Geltungsbereich ... 11
3.2 Bestandssituation ... 12
3.2.1 Plangebiet ... 12
3.2.2 Umgebung ... 15
4. Planinhalt ... 16
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 18
4.2.1 Vollgeschosse ... 19
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen ... 19
4.2.3 Grundflächenzahl ... 20
4.3 Bauweise ... 20
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 21
4.5 Verkehrsflächen ... 22
4.6 Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 22
4.7 Technische Ver- und Entsorgung ... 23
5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs ... 24
5.1 Bestandsbeschreibung ... 25
5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes ... 26
5.3 Eingriffsbilanzierung ... 28
5.4 Empfehlung zur Aufnahme in den Text-Teil B ... 34
5.5 Waldabstand ... 35
5.6 Gewässerschutzstreifen ... 37
5.7 Baumschutz ... 38
6. Auswirkungen der Planung ... 38
7. Flächenbilanz ... 45
8. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 45

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) 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 die fristgemäß zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft sowie 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 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans Nr. 4 „Gut Stieten“ erfolgte in der Zeit vom 18.05.2026 bis zum 19.06.2026 durch Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen, einschließlich der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen, im Internet auf der Homepage des Amtes Sternberger Seenlandschaft (https://amt-ssl.de/downloads/bauleitplanung_-hoch--und-tiefbau.html) sowie durch öffentliche Auslegung im Amt Sternberger Seenlandschaft.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß zum Entwurf abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 07.09.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in ihrer Sitzung am 07.09.2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

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 (LPlG 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.

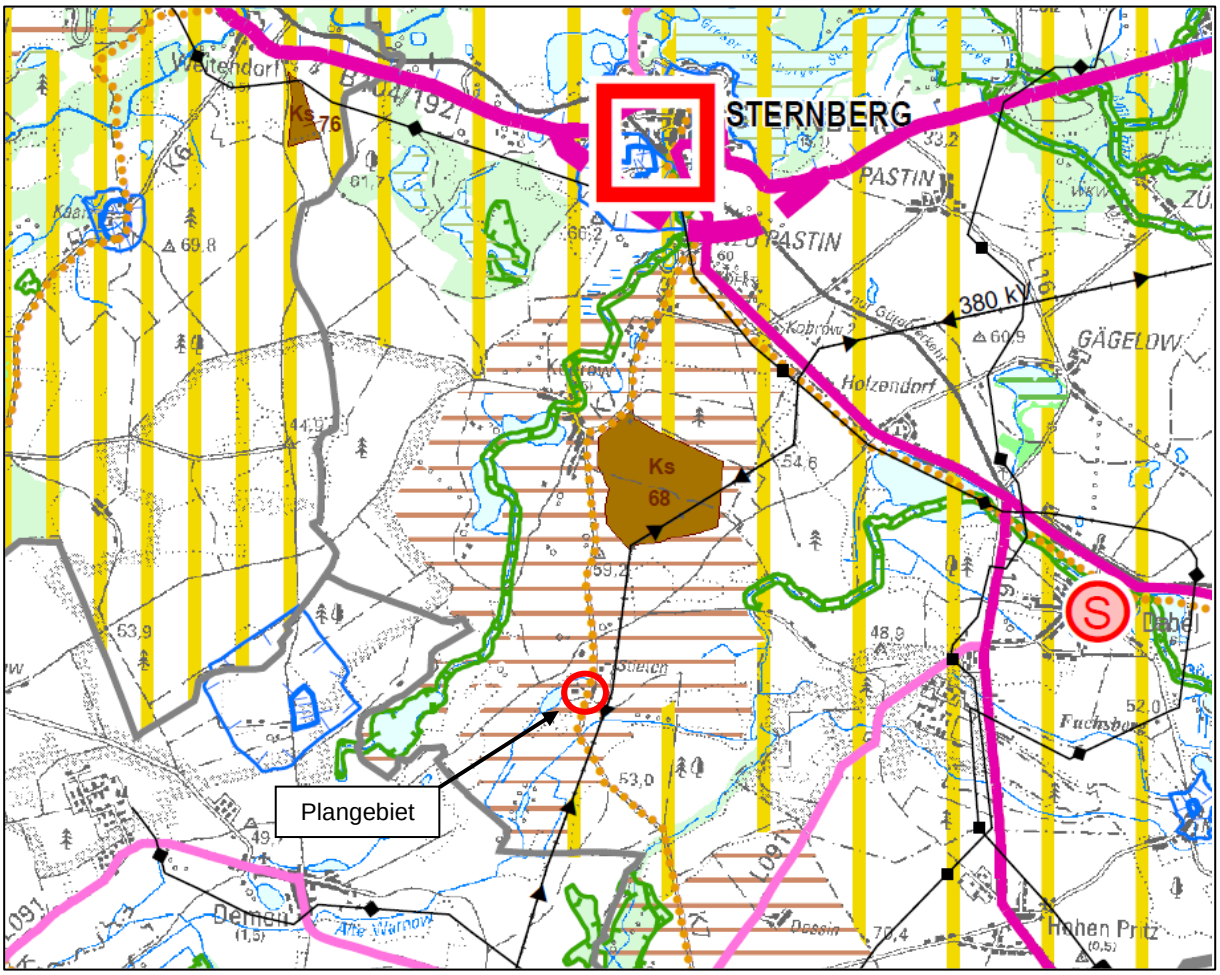


Abbildung: Ausschnitt Festlegungskarte RREP WM 2011

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 Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden. Darüber hinaus hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten weitreichende Anstrengungen unternommen, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. So wurden ehemals bebaute Bereiche, insbesondere im Ortsteil Stieten, entsiegelt und brachgefallene Gebäude im Außenbereich zurückgebaut. Dies lässt sich unter anderem anhand der Luftbilder ab 1991 (GAIA M-V) nachweisen. Ziel der Gemeinde ist es, durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 4 den Wohn- und Betriebsstandort Stieten zu erhalten, zu stärken und somit dauerhaft zu sichern. Die Überplanung bereits bebauter und genutzter Siedlungsflächen zugunsten des Umbaus eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs steht 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 Unternehmsteile 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 Anforderung 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 erhältlich 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) TF SE: 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) TF SE: 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 (BBPlG) 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 km² auf die sich 377 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2025[1]). 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:

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

[1] Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2025

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.

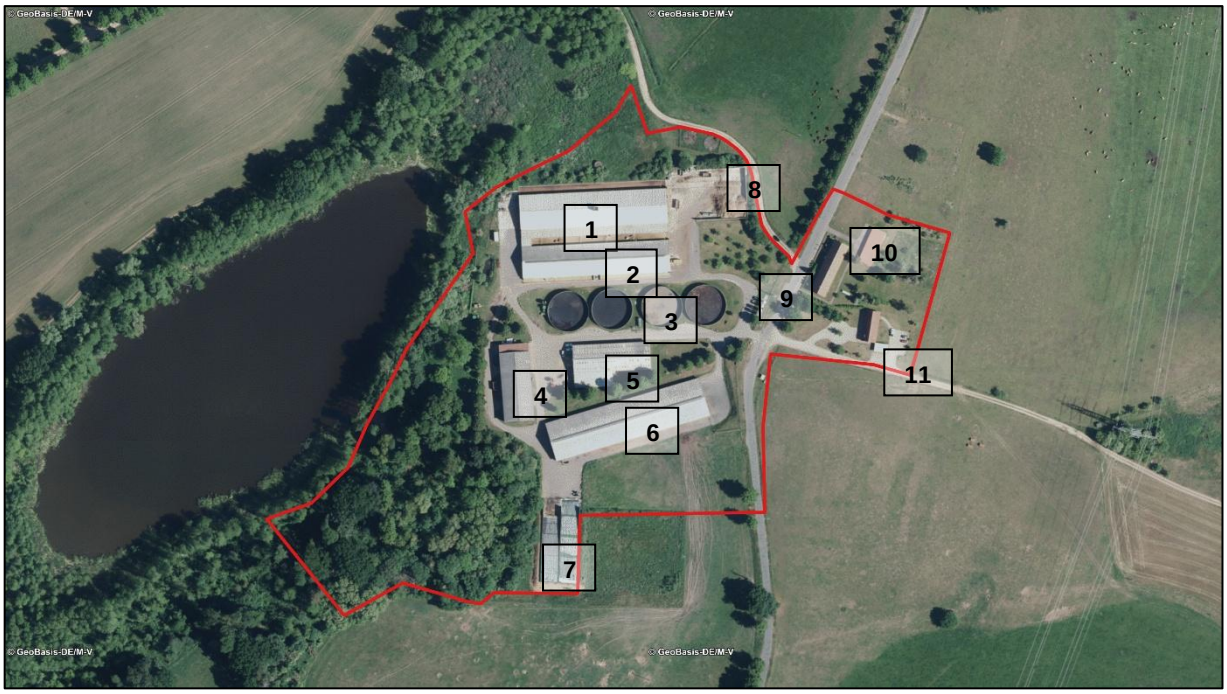


Abbildung: Wesentliche bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet (Kartengrundlage: Luftbild 2022)

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

*Mit dem Abbruch der Anlagen wurde im August 2026 (während Erarbeitung der beschlussfähigen Planfassung) begonnen.

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.

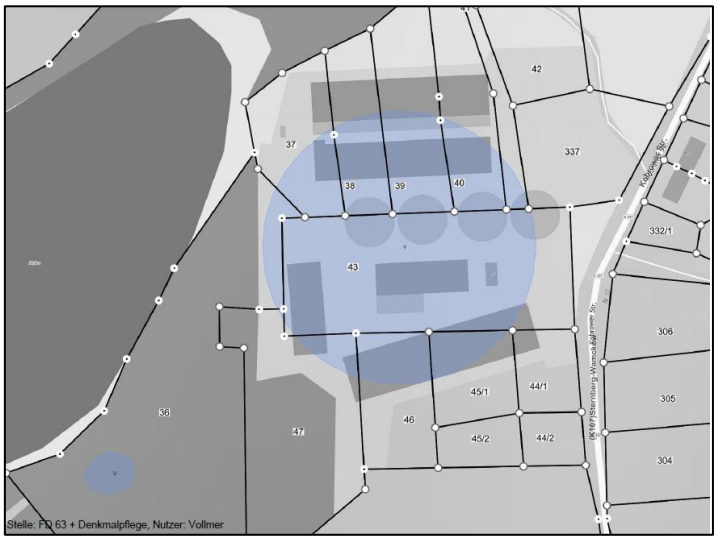


Abbildung: Bodendenkmale

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

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 bestimmt.

4.2.1 Vollgeschosse

In den Teilgebieten 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 gelegenem Bereich östlich der Kreisstraße und den tiefer liegenden westlichen Bereichen grundlegend berücksichtigt. Die Höhenangaben beziehen sich auf NHN (Normalhöhen-Null) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

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

4.2.3 Grundflächenzahl

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

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

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

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

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

4.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise festgesetzt werden. Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Um die lockere Bebauungsstruktur zu erhalten, wird für das Teilgebiet MD 3 die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge von Gebäude ist hierbei auf 50 m begrenzt. Aufgrund der in der offenen Bauweise geltenden Längenbegrenzung wird für die Teilgebiete MD 1 und MD 2 eine abweichende Regelung erforderlich, um die Unterbringung von nutzungsbedingt über die 50 m Länge hinausgehenden Anlagen (z. B. Stall und Werkstatt-/Maschinenhalle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs) zu sichern. Zu diesem Zweck wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt, nach der hier Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. Spezifische Festsetzungen zu den Grenzabständen sind

nicht erforderlich. Soweit der Bebauungsplan keine Festlegung zu den Abständen trifft, gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

In dem westlich der Kreisstraße liegenden Bereich des Plangebietes (MD 1 und MD 2) wird so ein umlaufendes Baufeld definiert, das im Wesentlichen die bereits überbauten Bereiche des Teilgebietes MD 1 sowie die Entwicklungsfläche (MD 2) einschließt. Der Verlauf der westlichen (seeseitigen) Baugrenze wird maßgeblich durch 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. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes werden insbesondere westlich der Kobrower Straße (Teilgebiete MD 1 und MD 2) bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Im Rahmen des unmittelbar geplanten Umbaus des dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs ist der Rückbau mehrerer landwirtschaftlicher Hallen und Anlagen sowie die Neuerrichtung einer Werkstatt-/Maschinenhalle, einer Betriebsleiterwohnung sowie eines Verwaltungsgebäudes geplant. Durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes und der damit verbundenen Verlagerung der Verwaltung des Landwirtschaftsbetriebs ist im westlichen Teil des Plangebietes verglichen mit der derzeitigen Situation mit einer leichten Zunahme der Quell- und Zielverkehre zu rechnen. Im Teilgebiet MD 3 östlich der Kobrower Straße eröffnet der Bebauungsplan nur wenig Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die Verlagerung der Verwaltung ist hier daher mit einer gleichbleibenden bis rückläufigen Verkehrsbelastung zu rechnen. Da insgesamt keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist und die vorhandenen Grundstückszufahrten hinsichtlich ihrer Breite grundsätzlich ausreichend ausgebaut sind, besteht in verkehrlicher Hinsicht daher kein unmittelbarer weiterer Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans.

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 Flächenprozente) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozente).

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. Die Beseitigung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen und von gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen bedarf jedoch der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

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 m³/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 beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.1 Bestandsbeschreibung

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



Abbildung: Biotoptypen des Plangebietes und der Umgebung inkl. Fläche Bauantrag (Bildquelle: GAIA MV)

Im Geltungsbereich:

- BAL Lückige Allee
- BLT Gebüsch trockenwarmer Standorte
- GMW Frischweide
- ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet (Wohnbebauung, Verwaltung, Tierproduktions-anlage)
- 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 - Weichholzauenwald im nicht mehr überfluteten Bereich der Flussaue), Wald

5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

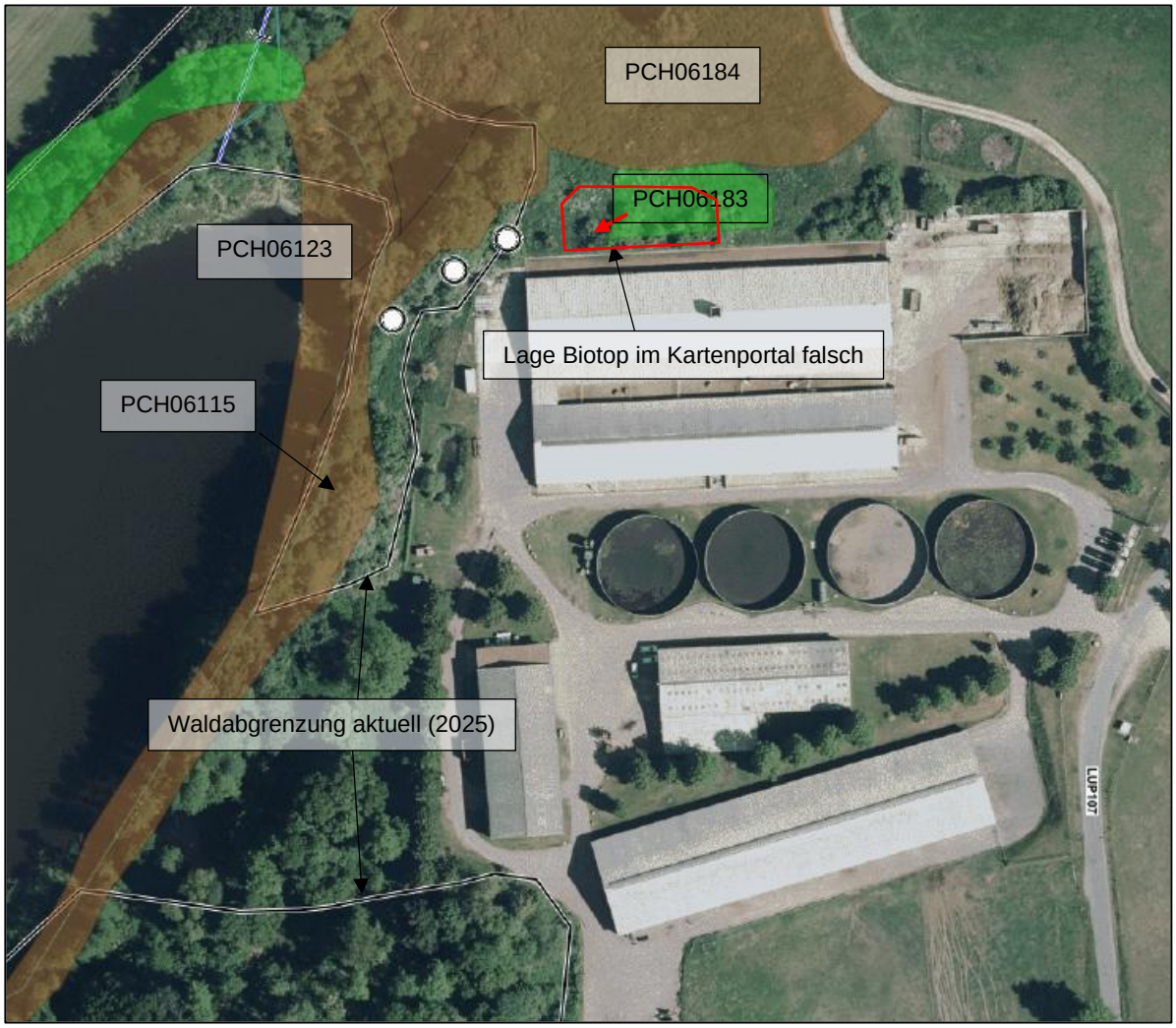


Abbildung: Wald und §20-Biotope – Abgleich zu Flächenüberschneidungen (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V)

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 Westen 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[2].

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

[2] Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Umbau des Standortes Stieten der Gut Stieten GmbH &Co. KG vom 06.03.2025, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Leezen

Natura 2000-Gebiete

- keine im 3 km-Umkreis

Aufgrund der Entfernungen ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Nationale Schutzobjekte

- keine im 1 km-Umkreis

Aufgrund der Entfernungen ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Nach derzeitigem Kenntnisstand 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
- PCH06120 Biotopname: See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- PCH06186 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Kleinröhricht; Typha-Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

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

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Am Geltungsbereich / im 50m-Wirkradius befinden sich:

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

5.3 Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der Forderung des Landkreises nach einem Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Standortes Stieten der Gut Stieten GmbH & Co. KG wird für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die im Rahmen des Bauantragsverfahrens betrachtete Fläche der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bauvorhaben[3] gekennzeichnet und nicht betrachtet.

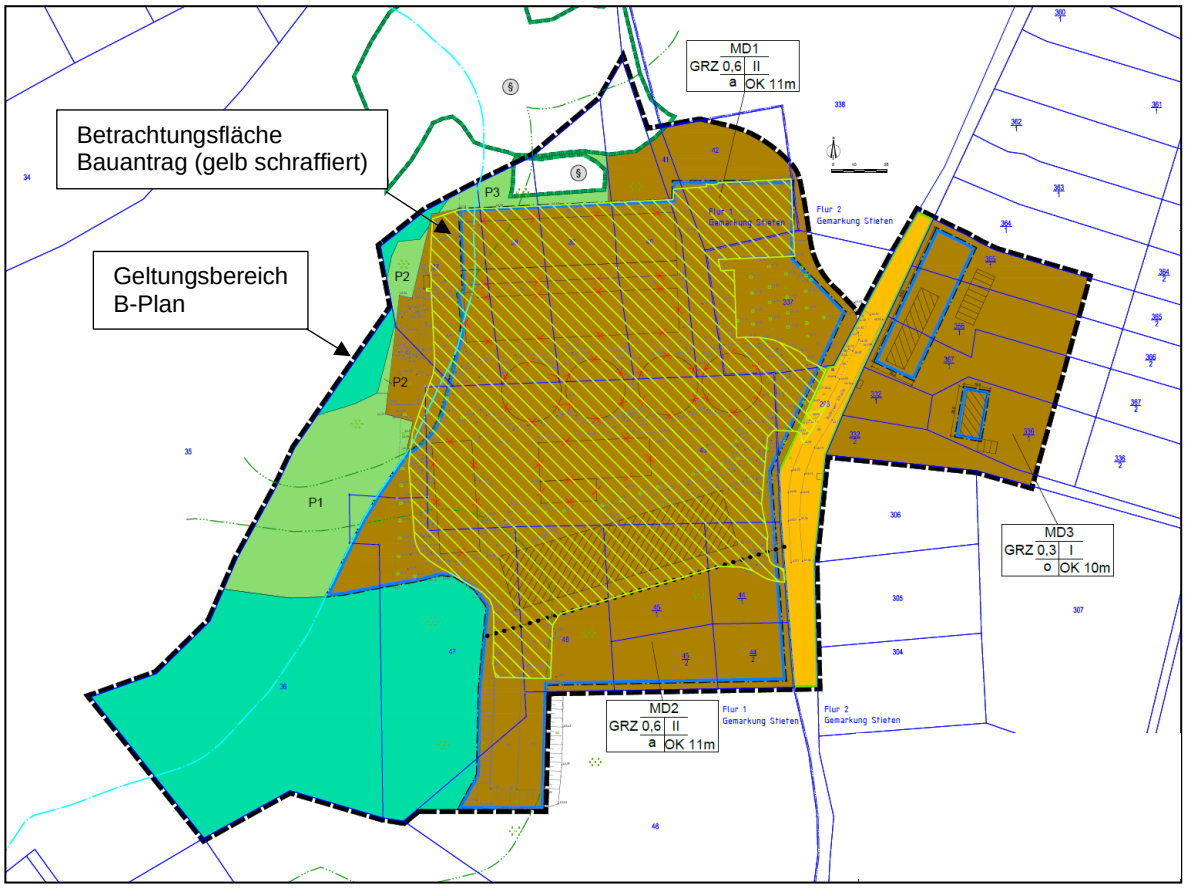


Abbildung: Geltungsbereich B-Plan und Fläche Bauantrag – Abgleich zur Flächenzuordnung

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

Somit erfolgt die Bilanzierung für die verbleibenden 48.269 m².

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

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

Bilanzierung nach HzE

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

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

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

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

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

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

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

Tabelle 1: Biotopwert und Fläche

Biotop	Name	WS	BW	m²	m² 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 [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Lage-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² 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 m² im B-Planverfahren ist keine zusätzliche Beeinträchtigung einzustellen.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² 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 biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es wird mit einer Versiegelung

nach GRZ 0,3 (mit Überschreitung 0,45 – MD3) bzw. GRZ 0,6 (mit Überschreitung 0,8 – MD1/2), abzüglich jeweils der vorhandenen Versiegelung, gerechnet.

Tabelle 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

	Fläche	GRZ 0,8	GRZ 0,45	Bestands-versieglg.	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-/ Vollver-siegelung	Eingriffsflächen-äquivalent 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

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations-bedarf [m² EFÄ]
31.959,00	0,00	5.282,60	37.241,60

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensations-bedarf

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 kompensations-mindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m2 FÄ]

entfällt

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

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

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

Tabelle 8: Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations-mindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations-bedarf [m² 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 Flächenprozente) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozente).

- 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, bedarf aber bei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen und bei nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

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. Die zukünftige Beseitigung von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen und von gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen in Fläche P3 ist aber nur mit Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.

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

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ werden dem Bebauungsplan Nr. 4 vom Ökokonto LUP-085 „Entsiegelung in den Peeschen“ 15.373 KFÄ von insgesamt 15.373 KFÄ und vom Ökokonto LUP-103 „Feldgehölze Stieten“ 21.869 KFÄ von insgesamt 56.261 KFÄ zugeordnet.

Ein entsprechender Vertrag über die Übertragung von Ökopunkten aus beiden Ökokonten an die Gemeinde Kobrow zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Bebauungsplans Nr. 4 liegt vor. Eine Reservierung der Ökopunkte aus LUP-085 und LUP-103 wurde durch die untere Naturschutzbehörde bereits vorgenommen. Die verbindliche Abbuchung erfolgt mit Genehmigung des Bebauungsplanes.

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.

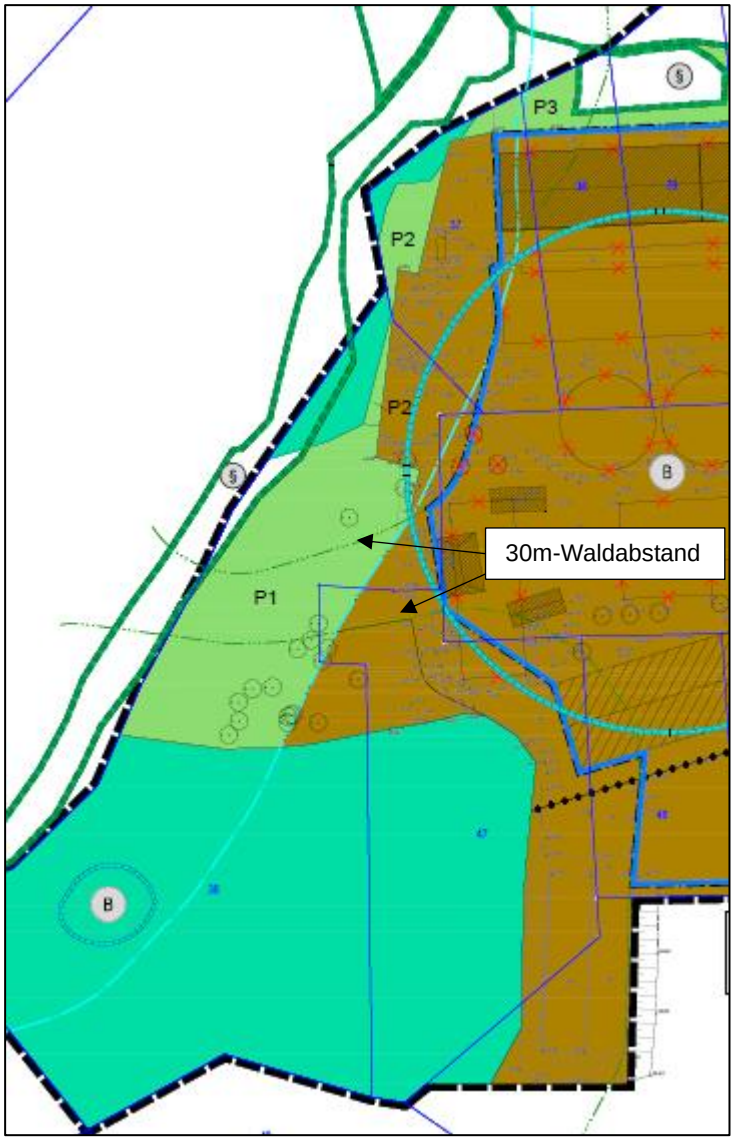


Abbildung: Auszug Planzeichnung mit Waldabstand (Stand: Entwurf)

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.

Für die nachfolgenden Anlagen wurde die Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstands 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.

Die zuständige Forstbehörde hat mit E-Mail vom 03.07.2026 (Fr. Pfeifer, Forstamt Gädebehn, AZ 7444.382-GB24-SB-2026-2) bestätigt, dass die Unterschreitung des Waldabstandes genehmigt werden kann.

5.6 Gewässerschutzstreifen

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

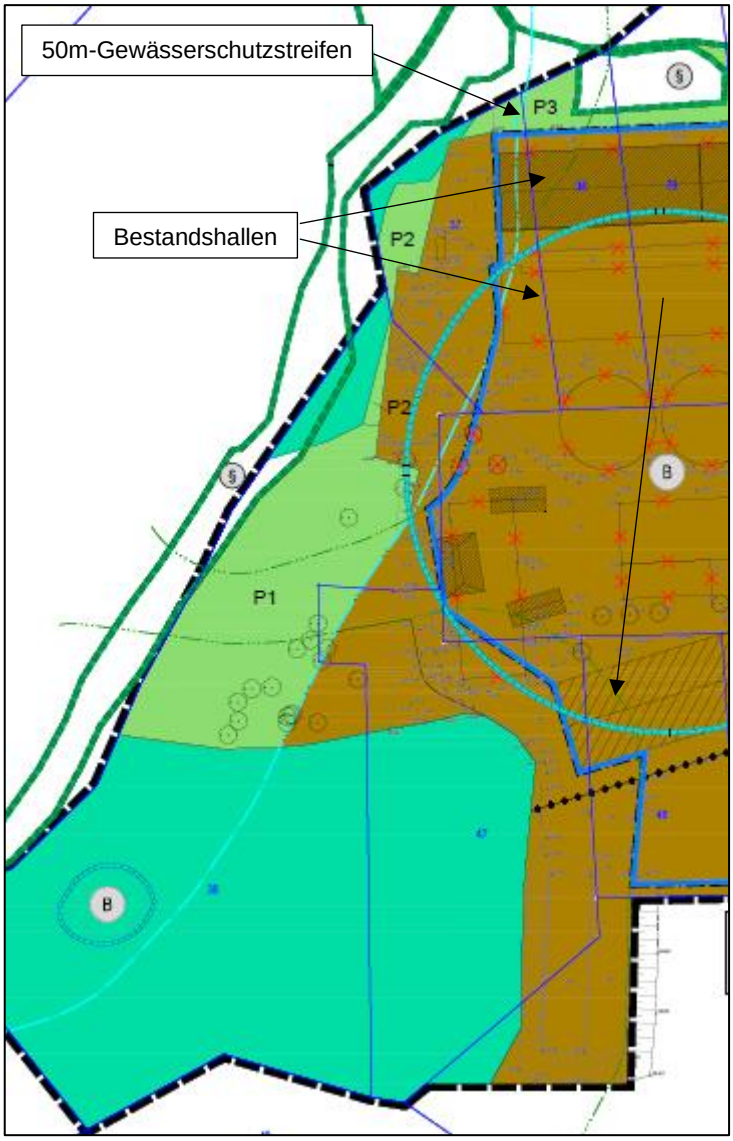


Abbildung: Auszug Planzeichnung mit Gewässerschutzstreifen (Stand: Entwurf)

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 Flächenprozente) und Staudenflächen (max. 10 Flächenprozente).

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 (AZ: 072 0202 0001 BA 250199) 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 Genehmigungsverfahren 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 (bei ordnungsgemäßem Betrieb) grundsätzlich gebietstypisch und daher von den übrigen Nutzungen, insbesondere von der Wohnnutzung, zu dulden[5]. 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 Zulassungsverfahrens 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.

[5] 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[6] 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.

Wohn-/Mischgebiet	Gewerbe-/Industriegebiet	Dorfgebiet
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. In der nachfolgenden Abbildung sind die Ergebnisse der Prognose in Form von Isolinien dargestellt.

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



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[7] 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.

[7] 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
Dorfgebiete (MD) Dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU)	**60**	**50**	**60**	**45**
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)[8] 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)[9] 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 Lärmminderungsmaßnahmen werden in der Schallprognose aber Lärmminderungsmaßnahmen 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.

[8] vgl. Kapitel 2.2.1 in Anlage 3 der Schallprognose
[9] vgl. Kapitel 3.1.2 der Schallprognose

Staubimmissionen

Auch Staubimmissionen können schädliche Umwelteinwirkungen darstellen und sind in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit aufgrund der Art und des Umfangs der bestehenden oder geplanten Nutzungen relevante Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen und damit auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Staubimmissionen kann die TA Luft als fachliche Orientierungshilfe herangezogen werden. Diese gibt für Staubniederschlag einen Immissionswert von 0,35 g/(m² · d) an, bei dessen Einhaltung nach TA Luft der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubniederschlag sichergestellt ist. Im Umfeld des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs können Staubimmissionen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine quantitative Ermittlung der Staubimmissionen ist vorliegend aber nicht erforderlich, da aufgrund der konkreten Betriebsweise und der Art der möglichen Staubemissionsquellen keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine relevante Staubbelastung im Plangebiet bestehen. Mögliche Emissionsquellen sind im Wesentlichen die Tierhaltung, der Umgang mit Futtermitteln sowie der Einsatz und die Bewegung landwirtschaftlicher Maschinen. Aufgrund der offenen Stallhaltung können durch Tierbewegungen und den Umgang mit Futtermitteln grundsätzlich diffuse Staubemissionen entstehen. Diese sind jedoch hinsichtlich ihrer Intensität und ihres Auftretens von den konkreten Betriebsabläufen und Witterungsverhältnissen abhängig und stellen keine dauerhaft gleichbleibende Staubquelle dar. Auf dem Betriebsgelände befindet sich zudem ein Silagelager. Dieses ist grundsätzlich eine weitere potenzielle Quelle von Staubemissionen. Das Silagelager befindet sich jedoch im südwestlichen Randbereich des Plangebietes und ist mit Ausnahme der jeweils aktuellen Anschnittfläche abgedeckt. Weiterhin weist Silage durchschnittlich einen Trockensubstanzgehalt von 33 % bei 67 % Wassergehalt auf. Staubemissionen sind damit nur sehr begrenzt im Zusammenhang mit dem Anschnitt, der Entnahme und dem innerbetrieblichen Transport des Futters zu erwarten. Eine dauerhafte großflächige offene Lagerung von Futtermitteln erfolgt aber nicht. Weiterhin sind die im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswege befestigt, so dass mit keiner zusätzlichen Staubentwicklung durch die Befahrung unbefestigter Wege zu rechnen ist.

Die möglichen Staubemissionen sind hinsichtlich ihrer Art, ihres Umfangs und ihres Auftretens hinreichend abschätzbar, sodass sich unter Berücksichtigung der konkreten Betriebsweise des landwirtschaftlichen Betriebs keine konkreten Anhaltspunkte dafür ergeben, dass durch den Betrieb erhebliche Staubimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind, die als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten wären. Für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind zudem die Anforderungen des § 22 BImSchG zu beachten. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, zu verhindern und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

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 en 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 Geländerelief 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 [m²]	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
Geltungsbereich B-Plan Nr. 4	**ca. 77.083**	**100**

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 Geruchsimmissionen 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 Einwirkbereich 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 (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Straßen- und Tiefbau

Der Fachdienst 66 - Straßen- und Tiefbau des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Hinweise zum Ausbau der Zufahrten im Plangebiet erteilt.

Die für den Straßenbau geltenden Ausbaurichtlinien und Vorschriften sind unbedingt einzuhalten. Das Längsgefälle im Bereich der Zufahrt ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser von der zum Ausbau geplanten Zufahrt auf die Kreisstraße entwässert.

Die Zufahrt selbst ist 2,00 m von der Asphaltkante, in gebundener Bauweise herzustellen, vorzugsweise in Asphalt (und nicht in ungebundener Bauweise).

Die Sichten auf die Kreisstraße sind stets ausreichend zu erhalten, wie Rückschnitt von Straßenbegleitgrün, Bäumen etc. (auch vom Eigentümer bezogen auf private Einfriedungen).

Die Grundstückszufahrt soll einen entsprechenden Niveauausgleich enthalten, so dass waagerechtes Aufstellen hin zur Kreisstraße problemlos möglich ist (Stichwort: Vermeiden von "Anfahren am Berg"; bessere Sicht auf den fließenden Verkehr). Die Zufahrtsbreite selbst soll so gestaltet sein, dass zügig und problemlos ein-/ausgefahren werden.

Vor Beginn der Arbeiten ist bei der Straßenverkehrsbehörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Baubeginn und Bauende sind bei der Kreisstraßenmeisterei Parchim anzuzeigen. Nach Beendigung der Arbeiten, hat eine gemeinsame Abnahme stattzufinden.

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.

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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

WEMACOM Breitband GmbH
Nach Angaben des Fachdienstes 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung des Landkreises Ludwigslust-Parchim befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ausbaugebiet LUP22_06 eines Breitbandförderprogramms. Das vom Landkreis beauftragte Telekommunikationsunternehmen ist hier die WEMACOM Breitband GmbH. Die WEMACOM hat im Rahmen des Planverfahrens keine Planung zu Erdarbeiten bzw. Erdarbeiten angezeigt. Bei weiteren Planungen sollten aber zur Sicherheit die Leitungspläne der WEMACOM Breitband GmbH (leitungsauskunft@wemacom.de) für den Ausbaubereich abgefragt werden.

Weiterhin wird darauf hinweisen, dass in der weiteren Planung auch das Telekommunikationsgesetz (TKG) berücksichtigt wird. Hier sind besonders die §§ 1 Absatz 1, 145 Absatz 4/5 und 146 Absatz 1/2 zu beachten. Die Verlegung und die Änderung von Telekommunikationslinien zum Ausbau von öffentlichen Telekommunikationsnetzen liegen bis zum 31.12.2030 im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§1 TKG). Sollte eine Beleuchtungsanlage geplant sein, ändern sich die Mitverlegungspflichten von passiver Infrastruktur (Siehe Anlage / Schreiben des EM MV vom 18.02.2020).

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) bzw. eine Netzanlagenumlegung (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.