Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“
der Gemeinde Kobrow

Stand: August 2026

Inhalt:

1 Einleitung 2
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 2
1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung 2

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 6
2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet 6
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung 11
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 17
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 17
2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 18

3 Zusätzliche Angaben 24
3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 24
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans 24
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 25

Zusammenstellung der Unterlagen: K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 48938191 k.jensen@buero-sul.de

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Gemeinde Kobrow nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Kobrow beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung für den Um- und Neubau vorhandener Bauten (detailliert siehe Begründung).
Teile des B-Plangebietes befinden sich in einem separaten Genehmigungsverfahren (Bauantrag).

Neufestsetzung von Bebauung, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Dorfgebiet	Ortslage, Gebäude, befestigte und unbefestigte Flächen	Dorfgebiet ca. 5,2 ha Geltungsbereich ca. 7,7 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§ 27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§ 47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt, oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus: Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

<u>Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele</u>

Gebietsschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:
Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:
Prüfen von Schutzauflagen, sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:
Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm / Geruch).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

siehe Begründung

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne[1]

In der Karte I *Arten und Lebensräume* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden. Südöstlich ist der Demener Bach (Graben 6:8:0:S9641.068) als F.3 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte eingestuft.

In der Karte II *Biotopverbundplanung* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden. Südöstlich ist für den Demener Bach (Graben 6:8:0:S9641.068) die Maßnahme F 4.4 Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte eingefordert.

In der Karte IV *Ziele der Raumentwicklung* sind für das Gebiet um Stieten keine Aussagen getroffen worden. Westlich des Sees ist das Gebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen (sehr hohe Funktionsbewertung) eingestuft worden. Östlich von Stieten ist das Gebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen (hohe Funktionsbewertung) eingestuft worden.

In der Karte V *Anforderungen an die Landwirtschaft* ist für das Gebiet um Stieten keine Aussage getroffen worden. Südöstlich ist am Demener Bach (Graben 6:8:0:S9641.068) die Beachtung des Moorgebietes mit speziellen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxis eingestuft.

In der Karte VI *Wassererosion* ist für den unmittelbaren Bereich keine Aussage getroffen worden.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Gemeinde Kobrow verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Historie

Gegenwärtig besteht der Ort aus nur aus einem Wohnhaus und einem Bürogebäude sowie einem Komplex von Landwirtschaftsbauten. Das mindestens 770 Jahre alte Stieten war aber zeitweise wesentlich größer (siehe Häuserreihe auf den Luftbildern von 1952/1991).

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

[1] www.umweltkarten.mv-regierung.de



Luftbild 1952 (Quelle: GAIA-MV)



Luftbild 1991 (Quelle: GAIA-MV)



Luftbild 2022 (Quelle: GAIA-MV)

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 3000m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 1000m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
	Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich zwei gesetzlich geschützte Biotope. PCH06183 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze (fehlerhafte Lagedarstellung in den Umweltkarten - siehe Begründung) PCH06184 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede Im 50m Wirkkreis PCH06123, Biotopname: See; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede PCH06115, Biotopname: See; Gehölz; Erle; Weide; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Im 200m Wirkkreis siehe Begründung Alleen im Geltungsbereich Lückige Allee an der K107 (Linde im Süden) Die Länge der Baumreihe vor dem Kuhstall erfüllt nicht die Anforderungen nach Alleenerlass	§ 20 NatSchAG M-V § 19 NatSchAG M-V
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerrandstreifen Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Keine Fließgewässer im / am Geltungsbereich. Ja, betroffen, Hofsee Ja, betroffen, teilweise Bestandsgebäude	§ 38 WHG § 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Wald	Ja, betroffen FA Gädebehn, Revier Barnin, Abt 310	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich: • BAL Lückige Allee • BLT Gebüsch trockenwarmer Standorte • GMW Frischweide • ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet (Wohnbebauung, Verwaltung, Tierproduktionsanlage) • OVL Straße • PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten • PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen • PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen • RHU Ruderale Staudenflur • SYW Wasserspeicher (Regenrückhaltebecken) • VRL Schilf-Landröhricht • WYS sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten • WFE Eschen-Mischwald	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Angrenzend: • Norden: Röhricht, Wald, Weg, 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 der Flussauen; im Bauantrag WAS - Weichholzauenwald im nicht mehr überfluteten Bereich der Flussaue), Wald Bewertung des Arten- und Biotopschutzes: Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit mit angrenzend hoher Schutzwürdigkeit.	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) [3]	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhang I der VSchRl / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten in den Anlagenflächen oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen (siehe auch AFB).	
Boden und Fläche	Umbau anthropogen vorbelasteter bzw. überbauter Böden (Grünflächen, Gebäude, befestigte Flächen) Umgebung Sand-Braunerde, Sandersande ohne Wassereinfluss, Ackerzahl 18-24 Erosion-Wind = keine bis gering im Osten Erosion-Wasser = keine bis gering im Osten / Süden Geringe Feldkapazität Hohe nutzbare Feldkapazität Sehr hohe Luftkapazität Geringe effektive Durchwurzelungstiefe POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG keine Einstufung Bodenfunktionsbewertung Ortslage geringe Schutzwürdigkeit ·Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 ·Extreme Standortbedingung: 3 ·Naturgemäßer Bodenzustand: 1 Südosten ·erhöhte Schutzwürdigkeit ·Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 ·Extreme Standortbedingung: 3 ·Naturgemäßer Bodenzustand: 3 Niedrige Verdichtungsgefahr / hohe Durchlässigkeit Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung stark veränderte Böden, geringe Schutzwürdigkeit Meliorationsfläche nein	
Grundwasser Oberflächengewässer	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Keine festgesetzten Trinkwasserschutzzonen vorhanden. Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschütztheit: gering Flurabstand: >5-10 m mittlerer sommerlicher Grundwassserflurabstand: 5.00 m potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 218.6, nutzbares Dargebot [m³/d]: 1233, chemische Einschränkung: Salzstruktur; [Sulfat]; [Nitrat] mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 261.3 mm/a Nein, Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden Angrenzend: Hofsee, polytroph, bis 1,36 m tief, Durchschnittstiefe: 0.83 m	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Einzugsgebiet: Gewässerkennzahl LAWA-Route: 964135221000000 Graben aus Stieten von Quelle nördlich Stieten bis Auslauf Hofsee Äußerster Osten Gebietskennzahl LAWA: 964135210000000, Demener Bach von Quelle östlich Stieten bis Graben aus Stieten Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit	
Klima und Luft Klimaschutz	Nein, Klima / Luft sind im lokalen Maßstab trotz der möglichen Verdichtung der Siedlungsfläche nicht betroffen. - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 604.0 mm/a unkorrigierte mittlere Sommerniederschlagssumme Reihe 1971-2001: 330.0 mm/a geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen Bauflächen lassen Kaltluftströmungen zum See nicht erwarten. - Die Gemeinde hat keine eigenen zusätzlichen Anforderungen zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung, Kobrow-Demen, Rufbus - Die Weiternutzung vorhandener Bebauung entspricht einer nachhaltigen klimaschonenden Nutzung Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung (nach BImSchG genehmigungspflichtige Tierhaltung wurde aufgegeben)	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Bestehender Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Landschaftsbildraum ID: 145 Demener Rinne (V 3 - 7) Landschaftsbildbewertung: hoch - sehr hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die vorhandene Bebauung - Tierproduktionsanlage / verbliebene Wohnbebauung Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt geringer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch vorhandene Nutzung. Landschaftszonen - Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte 4	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Betroffene Handlungsfelder der Biodiversitätsstrategie 2030 sind: - 9. Agrarlandschaften (Artenvielfalt und Landschaftsqualität) - 16. Handlungsfeld: Stoffeinträge und andere Beeinträchtigungen von Ökosystemen - Vor allem 16.2. Reduktion der Belastungen durch Nährstoffeinträge in ihrer Wirkung auf Ökosysteme (Stickstoff und Phosphor) Für die Situation im 500m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland), Gewässer, Wald und der Siedlungen mit langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere – hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Leitlinie für den Vogelzug, Zone B, keine Rastgebietsfunktion Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei den Brutvogeln / Fledermäusen maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken. (Überflug)	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Wohnbebauung im Geltungsbereich östlich	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich befinden sich Kultur- oder sonstige Güter. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand zwei Bodendenkmale (siehe nachrichtliche Übernahme Planzeichnung). Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes entstehen (Tierhaltung mit 120 Mutterkühen als nicht genehmigungsbedürftige Anlage). Anlage zur Rinderhaltung nach 4. BImSchV, Anhang 1 Nr.7.1.5 V i.V.m. 9.36 V genehmigt aber Nutzungsaufgabe im August 2026. Tierhaltungsanlage: Mit Schreiben vom 27.08.2026 bestätigt das StALU WM die Stilllegung der Rinderanlage in 19406 Kobrow OT Stieten, Gemarkung Stieten, Flur 1, Flurstücke 37, 38, 39, 40 und 43 mit der Betriebsstättennummer 4243. Güllebehälter: Mit Schreiben vom 06. August 2026 bestätigte das StALU WM die Stilllegung der Gülleanlage aus dem Genehmigungsbescheid Gez. 17/95 vom 25.08.1995. Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein (Verkehr) deren Auswirkungen als unerheblich einzustufen sind.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Dorfgebiet fallen Abwässer an. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Sternberg. Das anfallende sanitäre Abwasser wird dezentral entsorgt.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird nicht zwingend erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Klimaschutzes sind aber beachtlich.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen. Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)[2] Gebäudeenergiegesetz (GEG)[3]
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

[1] Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	nicht relevant
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Geschützte Biotope werden ggf. nicht zusätzlich beeinträchtigt.
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Erhalt der Bäume

[2] Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist

[3] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8 August 2020, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

Umweltbelang	**Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Keine Änderungen im Gewässerschutzstreifen, ggf. keine neue Versiegelung im Waldabstand
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung möglich.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung möglich.
Fläche und Boden	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche, bei überwiegend versiegelten Bereichen
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche, bei überwiegend versiegelten Bereichen
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, bereits bebaut, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell- und Zielverkehre, geringer ÖPNV
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nicht relevant, bereits bebaut
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Mögliche Erhöhung von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ggf. geringerer Anfall von Abwässer
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ggf. geringerer Anfall von Abfälle

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen (lediglich Bestandsfestsetzung eines Abschnitts der Kreisstraße) und zu den Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und Befestigung von Stell- und Lagerflächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen sind vorgesehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung**	**erheblich (ja / nein)**
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile,	Im Geltungsbereich befinden sich nationale Schutzobjekte, die nicht überbaut werden. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung ist als unerheblich einzustufen, da die Lageentfernung nicht / nur sehr gering verändert werden, bei ähnlicher / geringer werdender Beeinträchtigung.	Nein

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung**	**erheblich (ja / nein)**
Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)		
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Rodungsanträge sind gesondert zu stellen, bzw. sind bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (AZ: 072 0202 0001 BA 250199) gestellt worden.	Nein
Wald	Es befindet sich Wald im / am Geltungsbereich, der nicht überbaut wird. Ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes ist zu stellen, hierbei handelt es sich aber lediglich um die weitere Nutzung versiegelter / bebauter Standorte bzw. untergeordneter Ausstattungselemente in Grünanlagen	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und die Lebensräume beeinflusst. Der Bereich ist überwiegend versiegelt, es sind nur geringe Auswirkungen einzustellen.	Nein
Boden Fläche	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich neuer Versiegelter Flächen. Verdichtung einer überwiegend versiegelten Siedlungsfläche	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Vorhandene versiegelte Flächen und Bauflächen mit ihrem bestehenden Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit (Sand). Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung, geringer Verschmutzung der Oberflächenwässer keine schädliche Verunreinigung der Wasserkörper. Gesonderter Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50m-Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V ist zu stellen, hierbei handelt es sich aber lediglich um die weitere Nutzung versiegelter / bebauter Standorte bzw. untergeordneter Ausstattungselemente in Grünanlagen	Nein
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale unerhebliche Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Vergrößerung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Konzentration auf den vorhandenen Standort sichert die weitere Nutzung des verbauten Standortes. Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch die weitere Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung verdichtet die Ortslage. Durch weitere Überbauung ändert sich der bisherige Charakter der Fläche aber nicht wesentlich. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch das Baugebiet werden nicht weiter wesentlich verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Lage im Siedlungsbereich, geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen Nutzungsaufgabe der genehmigten Anlage zur Rinderhaltung nach 4. BImSchV, Anhang 1 Nr.7.1.5 V i.V.m. 9.36 V Weiterbetrieb der nicht genehmigungsbedürftigen Tierhaltung mit 120 Mutterkühen	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich sind zwei archäologischen Fundplätze (Bodendenkmale) vorhanden. Im Wald keine Überplanung, Im Dorfgebiet bereits intensiv bebauter (Bestand) betroffen.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen sehr gering zusätzliche Emissionen von Lärm, Geruch, Staub und Licht (Zielverkehr), bei Aufgabe der nach BImSchG genehmigungspflichtigen Tierhaltung und Extensivierung der Landwirtschaft. (siehe Gutachten)	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dezentral behandelt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern bzw. zur Erhaltung des Wasserstandes des Hofsee zu nutzen.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass nur nicht wesentlich störende anlage- und betriebsbedingte Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es wird eine überwiegend bebaute Fläche ausgebaut.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche genutzte Gebäude- und Verkehrsfläche überplant (Tierproduktionsanlage / alte Ortslage mit Wohngebäuden). Geringfügig wird das Dorfgebiet um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Weide) ergänzt.
Es liegt eine Baugrunderkundung vor.

Das Grundwasser steht um >5-10 m an - Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt.
Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sind nicht vorhanden.
Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegt trotz des vorgeprägten Standortes nicht vor.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch das Vorhaben schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), verpflichtet § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land MV (LBodSchG MV) den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städten hierüber Mitteilung zu machen.

Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist nicht erforderlich.
Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

Bestand: gewerbliche Nutzung bei umgebendem geringem Ertragspotential,

- Sandersande ohne Wassereinfluss, Sand-Braunerde, Ackerzahl 18-24
- Verdichtung: geringe Verdichtungsgefahr, bei vorhandener hoher Flächenversiegelung
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens gute Versickerung möglich
- Erodierbarkeit: geringe bis mäßige Reliefneigung, geringe Gefahr Wind- und geringe Gefahr Wassererosion, hohe Gefahr Wasserkontamination, niedrige Gefahr Bodenkontamination, niedrige Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Historisch belegter Bereich mit intensiver Bebauung (Gut und Wohnbebauung)
- Versiegelung
  - Vollversiegelung im Bereich Verkehrs- sowie Stellflächen und der Gebäude
  - übermäßige mechanische Belastungen
  - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen bzw. bereits überbauten Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
  - Da Höhenabwicklungen der späteren Flächen fehlen, ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub / des wiederzuverwertenden Recyclingmaterials planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
  - Aufgrund der derzeitigen Bedeckung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich
  - indirekte Entwässerung der Dachwässer in den See zum Halten des Wasserstandes geplant.
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
  - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Weitere Versiegelung führt zum weiteren Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
  - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
  - Zerstörung des inneren Bodengefüges
  - Vermeidung von planierendem Einbau und in den Randflächen geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
  - Schutz der verbleibenden Grünflächen in Randlage während der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1: die (überwiegend vorhandenen) Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen.
- Wirkort 2: Grünflächen bzw. Wald

Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, sind nachfolgende Auflagen zu beachten:

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

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

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

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

Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers der Dachflächen im Bereich westlich der Kreisstraße ist über das eigene Grundstück bei vorhalten von Sand- und Havarieschacht in den Hofsee zulässig.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich, diese wurde gegenüber der zuständigen Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist über Versickerungsmulden zu gewährleisten.

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der privaten Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

<u>Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange</u>

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen:

- Ökokonto bzw. Kompensationsguthaben aus betriebsinternen Maßnahmen

<u>direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene</u>

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

<u>Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</u>

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
2. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die EBV (Ersatzbaustoffverordnung) zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte für Bodenschutz und Altlasten einzuhalten.
3. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
4. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
   Für die Dachentwässerung ist eine Einleitung in den Hofsee geplant um den Wasserstand zu halten.
7. Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).
8. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

<u>Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen</u>

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Es erfolgen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ausgleich.

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Betriebseigene Ökokonten

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Da der Planbereich des Dorfgebietes ein im Bestand sehr intensiv versiegelter Bereich ist, wurde versucht zwischen Bestandgebäuden, bestehender Versiegelung, bestehender Nutzung (Tierhaltung) und der Berücksichtigung von erforderlichem Waldabstand sowie erforderlichem Gewässerabstand und geplanten Nutzungen ein alle Belange berücksichtigendes Plankonzept zu erarbeiten, das eine weitere Nutzung dieses Bereiches ermöglicht.
Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass Alternativen aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen nicht sinnfällig sind.

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren
Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen inkl. Stellflächen und Gebäuden (Wohngebäude, Gebäude für den Landwirtschaftsbetrieb / Gewerbe) im Dorfgebiet. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.
Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Umbau und Neubau von Gebäuden und Flächenbefestigungen
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren
Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Bebauung von teilweise unversiegelter Freifläche / Weide im Plangebiet.
- Licht- und Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre
- Geruchsemissionen der (reduzierten) Tierhaltung

Die Intensität der derzeitigen Nutzung ist mit der geplanten Nutzung zu vergleichen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Die Intensität der Bebauung ist eine geringfügige flächige Erweiterung und Neuorientierung der Nutzung der zu überplanenden Fläche. Aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzung der Flächen ist die Nutzung der zu überplanenden Fläche nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzustellen.

Relevanzprüfung

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstoffreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich, -Sellerie*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**II*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	*Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut*	*II*	*IV*	*Niedermoor*
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes Frosch-kraut*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	*Zierliche Tellerschnecke*	*II*	*IV*	*Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer*
Weichtiere	*Unio crassus*	*Gemeine Flussmuschel*	*II*	*IV*	*Fließgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*
Libellen	*Gomphus flavipes*	*Asiatische Keiljungfer*		*IV*	*Bäche*
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	*Östliche Moosjungfer*		*IV*	*Altarme / Waldteiche*
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	*Zierliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche mit hohen Bewuchsansprü-chen*
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	*Große Moosjungfer*	*II*	*IV*	*Hoch-/Zwischenmoor*
Libellen	*Sympecma paedisca*	*Sibirische Winterlibelle*		*IV*	
Käfer	*Cerambyx cerdo*	*Heldbock*	*II*	*IV*	*Alteichen über 80 Jahre*
Käfer	*Dytiscus latissimus*	*Breitrand*	*II*	*IV*	*stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen*
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	*Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer*	*II*	*IV*	*Nährstoffarme Gewässer mit gro-ßen Flachwasserbereichen*
Käfer	*Osmoderma eremita*	*Eremit, Juchtenkäfer*	**II*	*IV*	*Wälder/Mulmbäume*
Falter	*Lycaena dispar*	*Großer Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Moore, Feuchtwiesen*
Falter	*Lycaena helle*	*Blauschillernder Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Feuchtwiesen /Quellflüsse*
Falter	*Proserpinus proserpina*	*Nachtkerzenschwärmer*			*Trockene Gebiete/Wald*
Fische	*Acipenser sturio*	*Europäischer Stör*	*II*		*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo calamita*	*Kreuzkröte*		*IV*	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Hyla arborea*	*Laubfrosch*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete*
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammmolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschild-kröte*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	*Zauneidechse*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Wald*
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Fledermäuse	**Barbastella barbastel-lus**	**Mopsfledermaus**	**II**	**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Sied-lungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus nilssonii**	**Nordfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Sied-lungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Sied-lungsgebiete**
Fledermäuse	**Myotis brandtii**	**Große Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Gewässer**
Fledermäuse	**Myotis dasycneme**	**Teichfledermaus**	**II**	**IV**	**Gewässer/Wald**
Fledermäuse	**Myotis daubentonii**	**Wasserfledermaus**		**IV**	**Gewässer/Wald**
Fledermäuse	**Myotis myotis**	**Großes Mausohr**	**II**	**IV**	**Wald**
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsge-biete**
Fledermäuse	**Myotis nattereri**	**Fransenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald**
Fledermäuse	**Nyctalus leisleri**	**Kleiner Abendsegler**		**IV**	**Wald**

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**		**IV**	**Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Pipistrellus nathusii**	**Rauhhautfledermaus**		**IV**	**Gewässer/Wald**
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Landsäuger	**Canis lupus**	**Wolf**	***II**	**IV**	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	**II**	**IV**	**Gewässer**
Landsäuger	*Muscardinus avel-*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen um 22 in der unmittelbaren Umgebung (allseitig) ist ein Vorkommen der Zauneidechse möglich. Entsprechend Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands der Deutschen Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde e.V. befindet sich Kobrow aber in einem Raster ohne Vorkommen der Zauneidechse.

Der Hofsee ist angrenzend vorhanden, so dass potentiell, Teichfrosch und Teichmolch vorkommen können. Zum Hofsee wird die derzeit befestigte Fläche aber nicht überschritten, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung einzustellen ist.

Eine Eigenkontrolle auf Amphibien / Reptilien erfolgte am 17.09.2025 bei bedecktem Wetter und ca. 18° Celsius ohne Befund. Im Frühjahr 2026 erfolgte eine weitere Eigenkontrolle am 15.04.2026 bei teilweise bedecktem Wetter und ca. 19° Celsius ohne Befund.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (versiegelte Fläche) ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet auszuschließen. Eine vertiefende fachgutachterliche Betrachtung erfolgte nicht.

Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Säugetiere

Fischotter

Für den Fischotter liegt eine positive Rasterkartierung vor. Aufgrund der Ortslage (u.a. eingezäunte Tierproduktionsanlage) ist bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Wolf
Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung (Gebäude, Gehölze, Gewässer, Wald) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.
Eine Bedeutung als potenzielles Vermehrungshabitat ist bei der überwiegenden Versiegelung und der Eigenart der Gebäude (windoffene Ställe / Hallen) nicht gegeben. Aufgrund der Eigenart des Planvorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht weiter ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.
Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume (kein Vorkommen von relevanten Morschungen / Höhlungen) mit Eignung als Winterquartier sind nicht vorhanden. Für die Gebäude (außer Wohngebäude) ist ein Vorkommen auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[4] eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).
Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten der europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für die anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

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

Da im Plangebiet Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Schwalben, aber auch siedlungsbewohnender Arten, wie Stare, Drosseln, zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der Gehölze im Süden / der Grünfläche) sind Arten wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer, als Nahrungsgast zu erwarten. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und es ist ein zu hohes Störpotential (bebautes, genutztes Gebiet, Prädatoren) vorhanden.

[4] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Für Bodenbrüter sind die vorhandenen Freiflächen zu klein und durch die Störungen kein Lebensraum.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut (Verkehrs- und Stellflächen, Gebäude) und nur bedingt als Nahrungshabitat anzusprechen. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten einzustellen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Kranich / Seeadler), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant.

Wanderkorridore

Die Lage und Ausstattung schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Reptilien / Amphibien

Bei Funden ist die Fläche zum See (Grünflächen / Wald) bei Baumaßnahmen mittels Amphibienschutzzaun zu sichern.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.
Eine Vorortbegehung erfolgte mit dem Ergebnis der derzeitigen geringen Betroffenheit (Gebäudebauweise und Alter). Für die Gebäude ist die Kontrolle der Habitateignung auf der Ebene der Baugenehmigung, erst bei Abriss oder Umbau der Bebauung, gutachterlich vorzunehmen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren. Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht, da sowohl Nester und Jungvögel/Eier als auch die Elterntiere gefangen und umgesiedelt werden müssten, was aber regelmäßig nicht funktioniert.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Für die Gebäude (Abriss / Umbau) ist eine erneute Kontrolle auf der Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen, da mit diesem Planungsvorhaben dann Abriss und Neubauten vorgesehen sind. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren. Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Leitungen und/oder

Auslaufbauwerke für die geplante Dachentwässerung in den Hofsee nur im Zeitraum außerhalb der Brutzeit (15.08. bis 15.03.) zu errichten.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.
Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle auf Nester / Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren. Davon ausgeschlossen sind Gebäudebrutvögel während der Brut und Jungenaufzucht.

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

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

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige Abweichungen (Arbeitsschutz) sind nachzuweisen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Immissionsprognose – Lärm B-Plan Nr. 4 "Gut Stieten" der Gemeinde Kobrow, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, den 14. April 2026
- Geruchs-Immissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow, ECO-CERT, Dipl. Ing. Christiane Zimmermann, Schwerin den 26.03.2026
- Brandschutzkonzept Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, SiKo Sachverständigenbüro Uwe Einecke, Rostock den 18.03.2026
- Brandschutzkonzept „Umbau und Erneuerung Gut Stieten Mutterkuhstall mit Lager“, AKZ: 072 0202 0001BA 250199, Ingenieurbüro Holger Rohde Brandschutz und Arbeitssicherheit, Wittenberge, den 30.11.2025
- Anerkennungsbescheid LUP-103 LK LUP vom 19.08.2026
- Ökokontoverzeichnis Abbuchungsübersicht LUP-103 LK LUP vom 19.08.2026
- Anerkennungsbescheid LUP-085 LK LUP vom 05. Dezember 2024
- Ökokontoverzeichnis Abbuchungsübersicht LUP-085 LK LUP vom 27.08.2026
- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Prüfung auf unerwartete Konflikte zwischen der realisierten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Überarbeitung Gutachten / Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“ der Gemeinde Kobrow wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Gemeinde Kobrow beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung für den Um- und Ausbau vorhandener Bauten zu einem Dorfgebiet. Teile des B-Plangebietes befinden sich in einem separaten Genehmigungsverfahren (Bauantrag).

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wasser sind dabei als besonders beachtlich einzustufen.

Zur Beurteilung relevanter Umweltauswirkungen wurden Gutachten zum Geruch, zum Lärm und für den Brandschutz der Hallenneu- bzw. Umbauten erstellt.

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

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

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

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

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und bei Bedarf die Gutachten und deren Maßnahmen zu überprüfen.