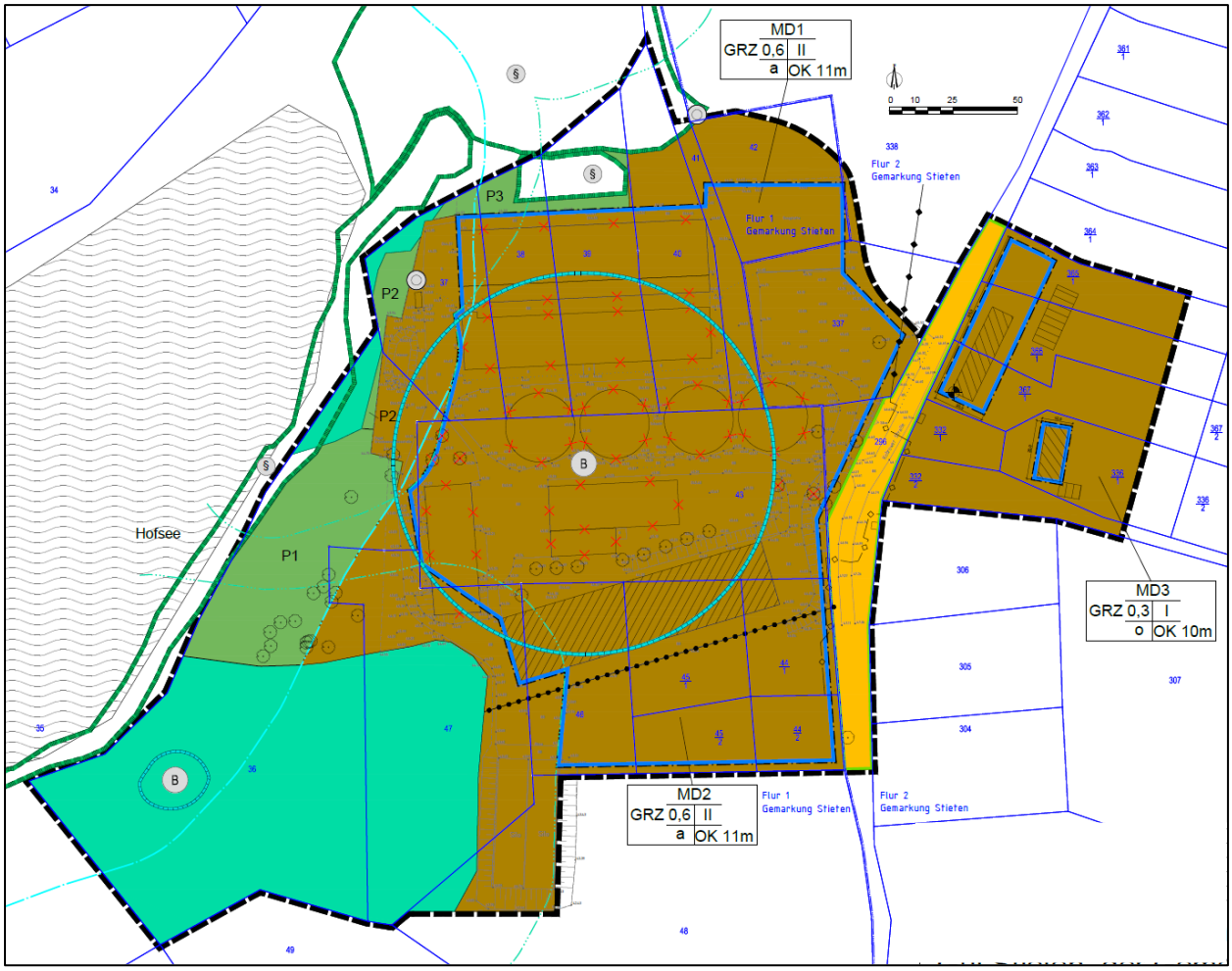


Zusammenfassende Erklärung

zum
Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Stieten“
der Gemeinde Kobrow

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. 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.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
06.05.2025	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
02.12.2025	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
18.12.2025	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
19.01.2026 bis 20.02.2026	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
04.05.2026	Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
04.05.2026	Beschluss über die Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
18.05.2026 bis 19.06.2026	Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
20.05.2026	Formelle Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
07.09.2026	Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
07.09.2026	Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

4. Planinhalt

Das Plangebiet 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.

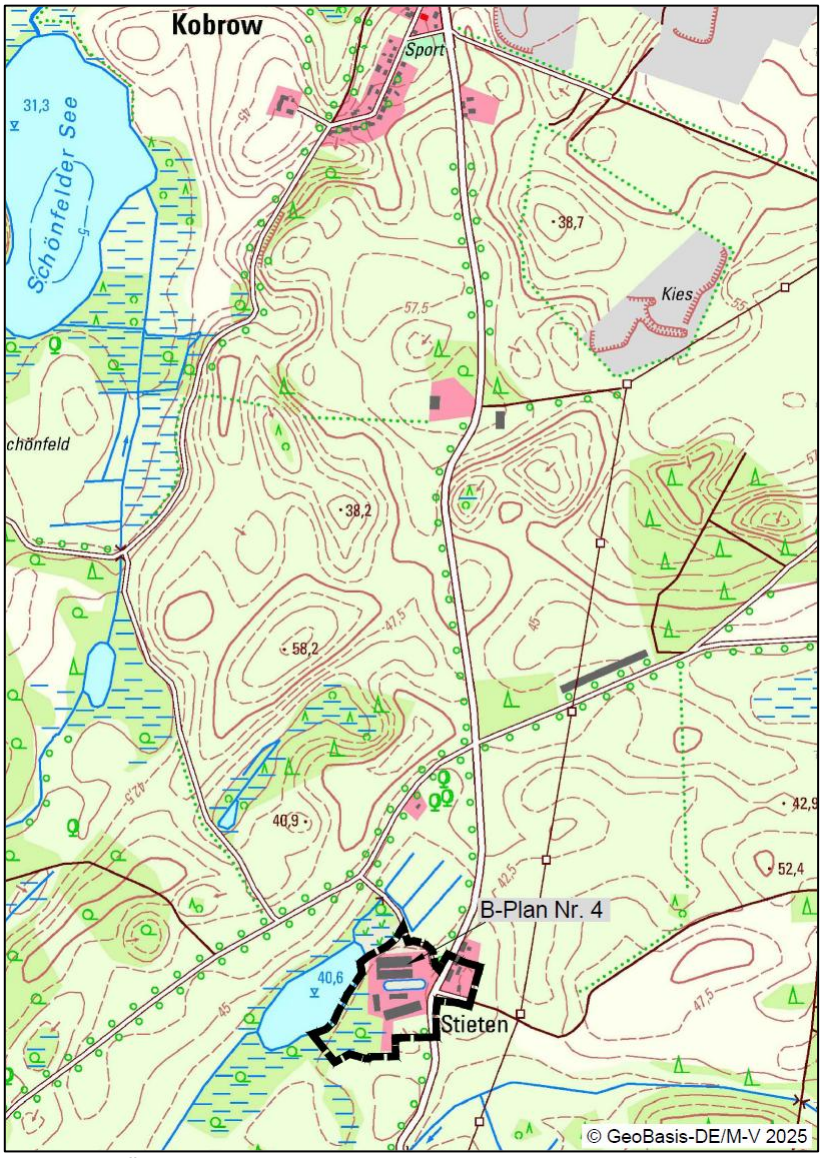


Abbildung: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des B-Plans

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.

Dazu wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 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. Das Dorfgebiet wird in drei Teilgebiete (MD 1, MD 2 und MD 3) gegliedert. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in allen Teilgebieten ausgeschlossen. Weiterhin sind im Teilgebiet MD 2 Wohngebäude ausgeschlossen, die nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind. Im MD 1 und MD 2 sind bauliche Anlagen, die Wohnzwecken oder dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, in den Bereichen, die innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nach § 2 LWaldG liegen, unzulässig. In den sich mit dem Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V überlagernden Bereichen des Teilgebietes MD 1 beschränkt sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf Technik-/Werkstatt-/Lagerhallen und Lagerplätze, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Einfriedungen.

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. In den Teilgebieten **MD 1 und MD 2** sind Gebäude **mit maximal zwei Vollgeschossen** zulässig. Im Teilgebiet **MD 3** wird unter Berücksichtigung der Bestandsbauten nur **ein Vollgeschoss** zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die **zulässige Höhe baulicher Anlagen**, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen.

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

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, dürfen aber durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis jeweils zu 50 % überschritten werden.

Um die lockere Bebauungsstruktur zu erhalten, wird für das Teilgebiet **MD 3** die **offene Bauweise** festgesetzt. 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, wird für die Teilgebiete **MD 1 und MD 2** eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, bei der Längen über 50 m zulässig sind.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist im Dorfgebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. 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 und dem sich von der Waldkante aus bemessenen Waldabstand bestimmt. 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. Hauptgebäude/-anlagen dürfen nur in den jeweiligen Baufeldern errichtet werden. Die Bereiche außerhalb der Baufelder/Baufenster stellen die sogenannte nicht überbaubare Grundstückfläche dar. Hier können jedoch gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Einschränkungen bestehen innerhalb der Waldabstandsbereiche.

Die **verkehrliche Erschließung** des Dorfgebietes ist über die **Kreisstraße K 107** gegeben. 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.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB betrachtet. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden hierin ermittelt und im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet.

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 zu Geruchs- und Lärmimmissionen erstellt.

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

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

In dem im Umweltbericht integrierten Artenschutzfachbeitrag wurde weiterhin geprüft, ob dem Vorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen. Für möglicherweise betroffene Arten wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Konfliktvermeidung erarbeitet. Diese betreffen z. B. die Kontrolle von Gebäuden bei Umbau/Abriss auf Fledermäuse und Gebäudebrüter, die Bauzeitenregelung oder den Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Unter Beachtung dieser Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Diese Maßnahmen sind als artenschutzrechtliche Hinweise im Text-Teil B enthalten.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</u>

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

<u>Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</u>

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die **50Hertz Transmission GmbH** eine Betroffenheit eigener Planungen zum Parallelneubau und Umbeseilung der Hochspannungsfreileitung Güstrow – Krümmel angezeigt. Mit der Maßnahme M462a soll eine Hochtemperatur-Umbeseilung der Bestandsleitung zum Zweck einer Erhöhung der Übertragungskapazität erfolgen. Diese Maßnahme ist seit 2022 im Bundesbedarfsplan 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. Des Weiteren soll mit der zweiten Maßnahme M224a eine neue Freileitung parallel zur Bestandsleitung errichtet werden. Die Genehmigung für dieses

Projekt ist im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens bei der Bundesnetzagentur als zuständiger Behörde vorgesehen. Für die Hochtemperatur-Umbeseilung der Bestandsleitung werden Flächen direkt um die Bestandsmasten herum sowie unter den Leiterseilen benötigt. 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. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise innerhalb des 200m-Planungskorridors westlich der Bestandsleitung befindet, wurde die Erweiterung des Bebauungsgebiets zu Siedlungszwecken in Richtung der Bestandsleitung von Seiten der 50Hertz Transmission GmbH kritisch gesehen, so dass der Festsetzung des Dorfgebietes zunächst nicht zugestimmt wurde.

⇨ Auf Grundlage der Stellungnahme erfolgte eine gesonderte Abstimmung des Sachverhalts mit der 50Hertz, wobei klargestellt wurde, dass mit der Festsetzung des Dorfgebietes (hier: Teilgebiet MD3) keine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgt. 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. Dies wurde von Seiten der 50Hertz in einer nachfolgenden Stellungnahme bestätigt.

Der **Fachdienst 38 Brand- und Katastrophenschutz** des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Hinweise zum Vorbeugenden Brandschutz und der Sicherung der Löschwasserversorgung erteilt und einen entsprechenden Nachweis vor Beschluss des B-Plans gefordert.

⇨ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Im Bereich des Plangebietes bestehen drei Entnahmestellen - zwei Löschwasserbrunnen unmittelbar nördlich des Plangebietes sowie eine Entnahmestelle am Hofsee im Westen des Plangebietes. Hierüber kann die erforderliche Löschwassermenge gewährleistet werden. Die Entnahmestellen wurden in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin wurden entsprechende Ausführungen zur Löschwasserversorgung in die Begründung (Kapitel 4.7) aufgenommen.

Die **untere Denkmalschutzbehörde** des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat auf Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Diese sollen nachrichtlich in den B-Plan übernommen werden. Weiterhin soll eine entsprechende Erläuterung zum Umgang mit den Bodendenkmalen in der Begründung ergänzt werden.

⇨ Dem Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme wurde gefolgt. Ebenfalls wurde ein Hinweis zu möglichen archäologischen Funden in den Text-Teil B aufgenommen. 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 auch keine historischen Strukturen vor, die sich erkennbar vom Geländerelief abheben und für die Öffentlichkeit erlebbar präsentiert werden können. Zufällige Funde können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Soweit Funde bei Erdarbeiten entdeckt werden, ist dies gemäß Denkmalschutzgesetz M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Entsprechende Erläuterungen wurden unter Berücksichtigung der weiteren Hinweise der Stellungnahme in die Begründung aufgenommen.

Die **Wasser- und Bodenschutzbehörde** des Landkreises hat keine Bedenken geäußert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Plangebiet

bekannt. Mit der Stellungnahmen wurden Auflagen zum Boden- und Grundwasserschutz benannt, die die Bauausführung betreffen und daher als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Umweltbericht aufgenommen wurden.

Die **untere Immissionsschutzbehörde** hat darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe bestehender Wohnbebauungen zu dem im Plangebiet ansässigen Landwirtschaftsbetrieb Gut Stieten GmbH & Co. KG zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen kommen kann und auch Lärmbelästigungen nicht ausgeschlossen werden können. Daher ist durch eine Schall- und Geruchsprognose nachzuweisen, dass es durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu keinen Überschreitungen der Immissionswerte an den nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen kommt.

⇨ Der Forderung nach einer Schall- und Geruchsprognose wurde gefolgt. Es wurden sowohl eine Schall-, als auch eine Geruchsprognose erarbeitet. Beide Prognosen weisen nach, dass die einschlägigen Immissionswerte an der fremdgenutzten Wohnbebauung eingehalten werden. Die Ergebnisse der Prognosen fanden Eingang in die bauleitplanerische Abwägung und wurden in die Begründung aufgenommen.

Die **untere Naturschutzbehörde** hat sich zur Eingriffsregelung sowie zum speziellen Artenschutz geäußert und auf die nachrichtliche Ergänzung eines gesetzlich geschützten Biotops am Hofsee sowie auf den notwendigen Nachweis über die Reservierung/den Kauf von Ökopunkten hingewiesen. Weiterhin sind bestehende Bäume zum Erhalt festzusetzen oder bei Nicht-Erhalt entsprechend kenntlich zu machen und nach Baumschutzkompensationserlass M-V zu bilanzieren. Die Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V wurde erteilt. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde bestätigt, dass die im B-Plan enthaltenen artenschutzrechtlichen Hinweise grundsätzlich geeignet sind, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sofern diese entsprechend der Stellungnahme modifiziert werden.

⇨ Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Das Biotop wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, die artenschutzrechtlichen Hinweise wurden angepasst. Im Entwurf des Bebauungsplans wurden die verwendeten Ökokonten einschließlich Hinweise zum Vertragsschluss und Vorlage gegenüber der UNB in der Begründung sowie im Text-Teil B aufgeführt. Bestandsbäume im Geltungsbereich wurden in der Planzeichnung als Bestandsbäume dargestellt, eine Festsetzung zum Erhalt ist aber nicht erforderlich, da der Schutz bereits durch das Fachgesetz 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 wurden die im parallel laufenden Baugenehmigungsverfahren 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen. Als zuständige Forstbehörde hat das **Forstamt Gädebehn** dem Vorentwurf des B-Plans nicht zugestimmt, aber eine Zustimmung in Aussicht gestellt, sofern die Baugrenzen angepasst werden. Weiterhin wurde auf den Bestandsschutz der sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstands befindlichen Gebäude hingewiesen. Einer Bebauung der Waldabstandsflächen mit Wohnhäusern wurde nicht zugestimmt.

⇨ Der Forderung zur Anpassung der Baugrenze wurde gefolgt. Die Baugrenze wurde in der Planzeichnung entsprechend geändert und gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Forst-

amt auf einen Abstand von maximal 1,5 m zu den betreffenden bestehenden oder geplanten Gebäuden festgesetzt. Zur Nachvollziehbarkeit wurden die in der Begründung enthaltenen Erläuterungen zur Festlegung der Baugrenze angepasst und ergänzt.

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Formelle Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung hat die **50Hertz Transmission GmbH** weiterhin auf den in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 hineinreichenden Planungskorridor des Parallelneubaus der Hochspannungsfreileitung Güstrow – Krümmel (M224a) hingewiesen. Bedenken oder Ergänzungen gegenüber der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden aber nicht geäußert.

Der **Fachdienst 38 Brand- und Katastrophenschutz,** die **untere Denkmalschutzbehörde** des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie das **Forstamt Gädebehn** haben **keine Bedenken** geäußert bzw. dem B-Plan zugestimmt.

Die **untere Naturschutzbehörde** hat der Eingriffsermittlung sowie der geplanten Kompensation durch Ökokonten grundsätzlich zugestimmt. Bedingt durch eine nach Anerkennung eines Ökokontos verringerte Ökopunktezahl, war lediglich die Zuordnung von Ökopunkten auf die betreffenden Ökokonten LUP-085 und LUP-103 zu ändern. In der textlichen Festsetzung zur Grünfläche P 3 erfolgte zudem entsprechend Stellungnahme eine Klarstellung, dass die Entnahme gesetzlich geschützter Gehölze nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zulässig ist. Bezüglich des Artenschutzes wurde bestätigt, dass bei Beachtung der im Text-Teil B angegebenen Hinweise Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu besorgen sind.

Die **untere Immissionsschutzbehörde** hat die Aufnahme von schutzbedürftigen Nutzungen im Dorfgebiet an die Bedingung geknüpft, dass der Rückbau der im Plangebiet vorhandenen nach BImSchG genehmigten Anlage für Rinderhaltung mit Ställen, Lagerhallen und Güllebecken zeitnah durchgeführt wird. Weiterhin wurde auf die Einhaltung der (Schall-)Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der in der Schallprognose angenommenen Betriebsweise des Landwirtschaftsbetriebs (u. a. Tierzahl, Ausschluss nächtlicher lärmintensiver Arbeiten, keine Zwischenlagerung von Mist im Plangebiet, Abdeckung der Silage) hingewiesen. Bezüglich der Geruchsimmissionen verwies die Behörde auf die Einhaltung des für Dorfgebiete einschlägigen Immissionswertes von 0,15 (15 % der Jahresstundender relativen Wahrnehmungshäufigkeit) nach Anhang 7 der TA Luft und forderte die Übernahme der in der Geruchsimmissionsprognose ermittelten Bereiche der Geruchsstundenhäufigkeiten in den B-Plan.

⇨ Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Der Landwirtschaftsbetrieb hat dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) am 15.07.2026 angezeigt, dass die mit Bescheid Gez. 17/95 vom 25.08.1995 genehmigte Gülleanlage außer Betrieb genommen wurde. Die Stilllegung der Anlage wurde vom StALU WM mit Schreiben vom 06.08.2026 bestätigt. Am 25.08.2026 wurde dem StALU außerdem der vollständige Rückbau der nach BImSchG genehmigten/angezeigten Tierhaltungsanlage angezeigt und der Verzicht auf sämtliche daraus resultierende Rechte erklärt. Die Stilllegung der Anlage wurde vom StALU WM mit Schreiben vom 27.08.2026 bestätigt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden laut Lärmprognose an der nächstliegenden bestehenden Wohnbebauung (östlich der Kobrower Straße) eingehalten. Überschreitungen sind insbesondere im Nahbereich des bestehenden Stalls zu erwarten. Die Gemeinde sieht aber keinen Anlass, die betreffenden Flächen von einer baulichen Nutzung auszuschließen, da die schalltechnische Situation dort maßgeblich vom Fortbestand und der Betriebsweise des Landwirtschaftsbetriebs abhängt. Die der Schall- sowie der Geruchsprognose zugrunde gelegte Tierzahl sowie der Verzicht auf eine Gülle- bzw. Zwischenlagerung von Mist auf dem Grundstück usw. entsprechen den Angaben

des landwirtschaftlichen Betriebs und wurden der immissionsschutzfachlichen Beurteilung als maßgebliche Betriebsweise zugrunde gelegt. Bei der bestehenden landwirtschaftlichen Tierhaltung handelt es sich nicht um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage. Festgeschriebene Betriebsobergrenzen liegen daher nicht vor. Die Festsetzung einer maximalen Tierzahl ist im Bebauungsplan nicht möglich und widerspräche auch dem Gebietscharakter des Dorfgebietes, in dem nach § 5 Abs. 1 BauNVO auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Für den (nicht genehmigungsbedürftigen) Betrieb gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des § 22 BImSchG unmittelbar. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, zu verhindern und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Typische Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs im Dorfgebiet sind aber grundsätzlich hinzunehmen. Für künftige Vorhaben im Plangebiet ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke für Lärm und Geruch sowie der aktuell bestehenden Vorbelastungen eingehalten werden.
Der Forderung zur Kenntlichmachung der Bereiche mit ≤ 15 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten wurde nicht gefolgt. Geruchsimmissionen können sich abhängig vom Betrieb im Laufe der Zeit sowohl erhöhen, reduzieren oder bei Aufgabe der Tierhaltung auch gänzlich wegfallen. Die Festsetzung oder Kennzeichnung von Bereichen, in denen die genannten Nutzungen hinsichtlich einzuhaltender Geruchsimmissionswerte zulässig bzw. unzulässig wären, ist daher nicht sachgerecht, da sie auf einer Momentaufnahme beruht und zukünftige betriebliche Entwicklungen nicht abbilden kann. Es wurde aber ein entsprechender Hinweis in den Text-Teil B des B-Plans aufgenommen, der auf die Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose, die hierfür zugrunde gelegten Annahmen und deren Berücksichtigung bei der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung künftiger Vorhaben im Dorfgebiet verweist.

7. Anderweitige 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.