

# STADT STERNBERG



## AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“

VORENTWURF

MÄRZ 2026

*Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf*

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeines.....</b>                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1       | Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....                                  | 3         |
| 1.2       | Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen.....                                   | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 2.1       | Rechtsgrundlagen.....                                                          | 4         |
| 2.2       | Vorgaben übergeordneter Planungen.....                                         | 4         |
| 2.2.1     | Raumordnung und Landesplanung.....                                             | 4         |
| 2.3       | Kommunale Planungen.....                                                       | 9         |
| 2.3.1     | Flächennutzungsplan.....                                                       | 9         |
| <b>3.</b> | <b>Plangebiet.....</b>                                                         | <b>10</b> |
| 3.1       | Lage und Geltungsbereich.....                                                  | 10        |
| 3.2       | Bestandssituation.....                                                         | 11        |
| 3.2.1     | Plangebiet.....                                                                | 11        |
| 3.2.2     | Umgebung.....                                                                  | 12        |
| <b>4.</b> | <b>Planinhalt.....</b>                                                         | <b>13</b> |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung.....                                                 | 14        |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung.....                                                 | 14        |
| 4.2.1     | Vollgeschosse.....                                                             | 15        |
| 4.2.2     | Höhe baulicher Anlagen.....                                                    | 15        |
| 4.2.3     | Grundflächenzahl.....                                                          | 16        |
| 4.3       | Bauweise.....                                                                  | 16        |
| 4.4       | Überbaubare Grundstücksfläche.....                                             | 17        |
| 4.5       | Verkehrsflächen.....                                                           | 17        |
| 4.6       | Grünflächen.....                                                               | 19        |
| 4.7       | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 19        |
| 4.8       | Technische Ver- und Entsorgung.....                                            | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>                                           | <b>21</b> |
| <b>6.</b> | <b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....</b>                                | <b>21</b> |
| 6.1       | Bestandsbeschreibung.....                                                      | 21        |
| 6.2       | Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes.....                         | 23        |
| 6.3       | Eingriffsbewertung.....                                                        | 24        |
| 6.4       | Baumschutz.....                                                                | 30        |
| 6.5       | Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet.....                   | 32        |
| <b>7.</b> | <b>Auswirkungen der Planung.....</b>                                           | <b>32</b> |
| <b>8.</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>                                                      | <b>35</b> |

Gesonderter Teil: Umweltbericht

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Die Stadt Sternberg erfüllt als Grundzentrum wichtige Funktionen für den ländlich geprägten Verflechtungsraum. In der Stadt bündeln sich Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Wohnraumangebote für den örtlichen und überörtlichen Bedarf. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist dabei ein wesentlicher Baustein für stabile Bevölkerungszahlen und die langfristige Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet steht Sternberg bei der städtebaulichen Entwicklung vor besonderen Herausforderungen. Durch einen hohen Anteil an Gewässern, Feuchtflächen und Schutzgebieten wird die Siedlungsentwicklung stark begrenzt. Insbesondere städtische Flächen sind hierdurch nur eingeschränkt nutzbar und eignen sich kaum als Standorte für neue Wohnbauflächen. Letztmalig hat die Stadt vor über 10 Jahren Wohnbauflächen am Maikamp im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung entwickelt. Die Wohngrundstücke wurden innerhalb kurzer Zeit vollständig bebaut. Dennoch war auch in den Folgejahren ein anhaltender und dringlicher Bedarf an Wohnbauflächen festzustellen, was die Stadt zu einer grundlegenden Prüfung potenzieller Entwicklungsflächen veranlasste. Im Rahmen der Potenzialanalyse wurde das Gebiet am Reimerskamp im Süden der Ortslage als Vorzugsstandort ausgewählt. Da sich die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücke überwiegend in privatem Eigentum befanden, hat die Stadt in den letzten Jahren gezielt Flächen erworben, um die geplante Entwicklung in eigentumsrechtlicher Hinsicht zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 soll nunmehr die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgen. Ziel ist es, zeitgemäßen und attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dies soll durch ein differenziertes Standortangebot unterstützt werden, das sowohl den mehrgeschossigen Mietswohnungsbau als auch den Bau von Einfamilienhäusern sowie moderne, flächensparende Bauformen wie sogenannte Tiny-Häuser berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen und dabei eine nachhaltige und bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

### **1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen**

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die folgenden Verfahrensvermerke werden entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

Die Stadtvertretung der Stadt Sternberg hat am            den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Reimerskamp“ gefasst.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte in Verbindung mit dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Urban ▪ Neiseke ▪ Pawel (Dipl.-Ing. Jörg Neiseke), Alexandrinenstraße 26/27, 19055 Schwerin vom 04.12.2020. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplans Nr. 20 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

### **2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **2.2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 (zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung) werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

### Zentrale Orte

Das System der Zentralen Orte ist eine Methode der Raumordnung, die Siedlungen nach ihrer Bedeutung als Versorgungszentrum für ein umliegendes Gebiet hierarchisch einteilt, um hier die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu bündeln. Mecklenburg-Vorpommern verfügt über ein 3-stufiges System mit Ober-, Mittel- und Grundzentren. Die Stadt Sternberg ist als **Grundzentrum** festgelegt und soll somit gemäß *PS 3.2.2 (2) RREP WM* als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

### Siedlungsentwicklung / Wohnbauflächenentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

*PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)*

*PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)*

### Bewertung:

Die Stadt Sternberg hat die einschlägigen raumordnerischen Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung in ihrer Prüfung potenzieller Entwicklungsflächen berücksichtigt. In einem ersten Schritt wurde geprüft, ob innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage geeignete Innenentwicklungspotenziale bestehen, um dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen. Als einzige Freifläche in relevanter Größenordnung von etwa 2 ha befindet sich die Reuterkoppel zwischen Güstrower Chaussee und Mecklenburgring innerhalb der Siedlungsgrenzen. Hierbei handelt es sich aber um eine seggen- und binsenreiche Nasswiese, die ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Abgesehen vom Schutzstatus herrschen hier wie auch auf vielen weiteren städtischen Grün- und Freiflächen schwierige Baugrundbedingungen mit staunassen oder saisonal vernässten Böden. Somit verbleiben wenige Potenzialflächen, die sich für eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eignen. Drei Flächen befinden sich unmittelbar an der durch die Stadt führenden Bundesstraße B 104 bzw. im Kreuzungsbereich B104/L141. Die Stadt hat hier alte Bausubstanz (u. a. das alte Ambulatorium sowie der ehemalige Freizeit- und Jugendclub) zurückgebaut. Das Flächenpotenzial summiert sich auf ca. 2500 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße und des damit einhergehenden Verkehrslärms stellen diese Flächen aber keine Vorzugsstandorte für Wohnbebauung dar. Damit verbleibt eine etwa 2000 m<sup>2</sup> große Innenbereichsfläche nördlich des Schulgeländes (KGS Sternberg) an der Seestraße, die durch die Stadt geräumt wurde, um sie einer Wohnbebauung zuzuführen. Aufgrund der begrenzten Größe kann die Fläche aber nur einen ergänzenden Beitrag für die erforderliche Wohnbauflächenentwicklung leisten, so dass im Weiteren Flächen außerhalb der bebauten Ortslage ins Auge gefasst und hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Entwicklungsabsichten geprüft wurden. Wesentliche Aspekt hierbei waren neben den o. g. Programmsätzen des RREP WM die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit sowie naturschutzfachliche Kriterien.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) RREP WM sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten verbleiben damit nur wenige Ortsrandbereiche, die entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen. Die Landschaft um Sternberg wurde im Zuge der Weichsel-Eiszeit ausgebildet und weist eine mosaikartige Abfolge von Erhebungen der Endmoräne, Sanderflächen und Urstromtälern mit den niedrigen Becken der Seen und Feuchtgebieten auf. Die Gewässerflächen einschließlich der Feucht- und Nassstandorte der Niederungsbereiche fallen aus einer näheren Betrachtung ebenso heraus wie Waldflächen, die sich im Anschluss zur bebauten Ortslage befinden. Am östlichen Ortsrand besteht eine Ackerfläche, die an das Wohngebiet am Kugelberg anschließt. Für diese Gebiet ist bereits in den frühen 90er Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der aber nur teilweise umgesetzt wurde. Eine weitergehende Wohngebietsentwicklung scheiterte in den vergangenen Jahrzehnten bislang aber stets an den eigentumsrechtlichen Verhältnissen. Die betreffenden Flächen befinden sich in Privateigentum und sind nicht disponibel. Im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand (am Serrahnsbach) verfügt die Stadt über Eigentumsflächen. Diese befinden sich jedoch innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“. Obwohl die betreffenden Flächen unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzen und nach raumordnerischen Kriterien grundsätzlich als siedlungsnah Entwicklungsbereiche in Betracht kommen könnten, ist ihre Inanspruchnahme für Siedlungszwecke aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes und entgegenstehender Belange des Belange des europäischen Naturschutzrechts ausgeschlossen. Die nachfolgende Abbildung zeigt auf Grundlage der Topographischen Karte die bebaute Ortslage sowie deren angrenzende Bereiche (inkl. Darstellung des Europäischen Vogelschutzgebietes im Bereich des Sternberger Sees).

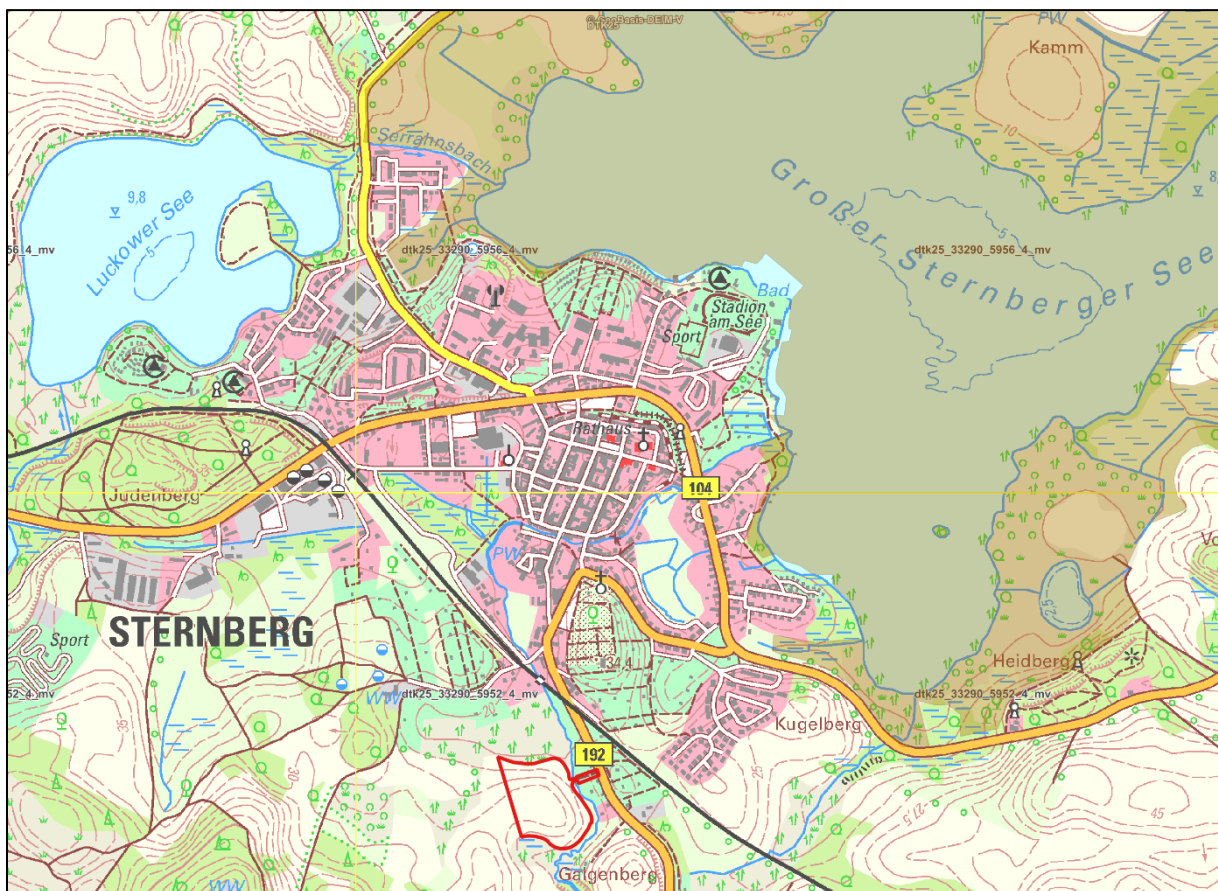


Abbildung: Bebaute Ortslage von Sternberg inkl. Umgebung und Vogelschutzgebiet (© GeoBasis-DE/M-V 2026)

Somit hat sich die Stadt zur Umsetzung der geplanten Wohngebietsentwicklung auf eine Fläche im Süden der bebauten Ortslage am Reimerskamp (siehe vorige Abbildung) fokussiert und eine entsprechende Standortprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass einer

Siedlungsentwicklung hier keine offensichtlichen fachrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine durchgeführte Baugrunduntersuchung bestätigte die grundsätzliche Eignung in geotechnischer Hinsicht. Die mit den o. g. Programmsätzen des RREP WM zum Ausdruck gebrachten Ziele der Raumordnung stehen gleichfalls nicht entgegen. Die geplante Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf Sternberg, einem im RREP WM als Grundzentrum festgelegten Zentralen Ort, wodurch eine Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung neuer Splittersiedlungen vermieden wird. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Reimerskamps. Das Gelände erhebt sich hier zwar gegenüber den angrenzenden Niederungen des Rauschenden Bachs weist gegenüber den umgebenden Bereichen der bebauten Ortslage als auch der Offenlandschaft aber keine exponierte Lageeigenschaften auf. Durch die vorab durch die Stadt vorgenommene Potenzialflächenanalyse wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und nachgewiesen, dass keine innerörtlichen Baulandreserven bestehen, auf denen die erforderliche Wohnbauflächenentwicklung in vergleichbarem Maße umsetzbar wäre. In der Konsequenz soll die Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand erfolgen. Das Plangebiet befindet sich hier angrenzend zu Kleingärten entlang der Bundesstraße B 192 und weist damit einen Anschluss an den Siedlungsbereich auf. Im Norden der Fläche besteht kein unmittelbarer Anschluss an die bebaute Ortslage. Dies ist dem dort befindlichen gesetzlich geschütztem Feuchtbiotop geschuldet. Eine Überbauung ist unzulässig. Insofern nimmt der Bebauungsplan hier entsprechend der parzellenscharfen Planungsebene eine notwendige Feinsteuerung vor, ohne raumordnerischen Zielvorgaben zu widersprechen.

*PS 4.2 (1) RREP WM:* Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. **(Z)**

*PS 4.2 (4) RREP WM:* Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten sind die Gemeindehauptorte. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen. **(Z)**

Weiterhin sollen die Zentralen Orte auf die Bereitstellung eines quantitativ bedarfsgerechten wohnbaulichen Angebotes hinwirken und auch Wohnbauflächenangebote für die über den örtlichen Bedarf hinaus gehende Nachfrage schaffen. Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen.

#### Bewertung:

Den regionalplanerischen Zielen zur Wohnbauentwicklung wird durch die Stadt Sternberg als Grundzentrum entsprochen. Die geplante Wohnbauentwicklung erfolgt im Hauptort. Der Standort befindet sich in Nähe zur Bundesstraße B 192. Diese stellt zusammen mit der B 104 die zentrale Erschließungsachse von Sternberg dar, entlang der sich beidseits das Gros des Sternberger Siedlungsbereiches erstreckt. Damit verfügt der Standort über eine gute verkehrliche Anbindung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich und günstiger räumlicher Zuordnung zu den wesentlichen bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Sternberg.

#### Landwirtschaft

Zur Sicherung bedeutsamer Böden benennt das LEP M-V mit *PS 4.5 (2)* **(Z)** ein wesentliches Ziel der landesweiten Raumordnung, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen überführt werden darf. Ausnahmen hiervon bilden unter anderem die Ortslagen (Gebiete nach § 30 und § 34 BauGB) sowie Bauflächen, die bereits vor Inkrafttreten des LEP M-V in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt waren.

In der Karte des LEP M-V wird für das Gebiet der Stadt Sternberg zudem ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

*PS 4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.*

**Bewertung:**

Das Plangebiet befindet sich vollständig auf Ackerflächen (Feldblock DEMVLI084DC40067). Insofern sind landwirtschaftliche Belange unmittelbar betroffen. Die Stadt Sternberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 stellt dieser eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß dem Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WMS\_MV\_BORIS) liegen die Ackerzahlen im Plangebiet zwischen 18 und 38. Ein Zielkonflikt mit dem Umwandlungsverbot nach *PS 4.5 (2) (Z)* liegt daher nicht vor. Da wie weiter oben dargelegt Innenentwicklungspotenziale nur in geringem Flächenumfang bestehen und teilweise für eine Wohnbauentwicklung ungeeignet sind, ist für die notwendigen Entwicklungen unter Beachtung der raumordnerischen Zielstellungen zur Siedlungsentwicklung auf Außenbereichsflächen mit Anschluss an die bebaute Ortslage zurückzugreifen. Umsetzbar und verhältnismäßig ist dies in der Regel (mit Ausnahme von Konversionsstandorten) nur auf Ackerflächen. Durch den B-Plan Nr. 20 werden etwa 4,5 ha landwirtschaftlicher Fläche neu in Anspruch genommen. Die flächenhaften Auswirkung des B-Plans auf die Landwirtschaft sind nach raumordnerischen Maßstäben damit gering. Hinsichtlich der Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Böden kommen keine alternativen Standorte in Betracht, die signifikant geringere Ackerzahlen aufweisen und dabei gleichfalls raumordnerischen und städtebaulichen Erfordernissen entsprechen.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Stadt Sternberg in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (*PS 4.6 (4) LEP M-V*).

**Bewertung:**

Belange des Tourismus werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Nördlich des Plangebietes verläuft entlang der Bundesstraße B 192 ein Radweg, der gemäß Karte des LEP M-V zum Regional bedeutsamen Radrouthenetz gehört. Durch die Planung wird aber weder in diese noch in weitere touristische Infrastruktur eingegriffen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Landschaft

Gemäß Karte des LEP M-V ist entlang des Rauschenden Bachs (vom Dannhusener See bei Demen bis Sternberg) ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung festgelegt. Diese Gebiete sollen gemäß *PS 5.1.2 (4) RREP WM* für die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen einschließlich der nach WRRL gesichert werden.

**Bewertung:**

Ein Abschnitt des Rauschenden Bachs verläuft auf einer Länge von etwa 300 m unmittelbar südöstlich und östlich des Plangebietes. Das Gewässerflurstück sowie die Niederungsbereiche des Bachs wurden bewusst aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, so dass in die als Vorbehaltsgebiet festgelegten Bereiche des Bachs nicht eingegriffen wird. Lediglich im Bereich einer bereits bestehenden Überfahrt, die auch als zukünftige Zufahrt zum Wohngebiet genutzt werden soll, überlagert sich das Plangebiet mit dem Bachlauf. Die Planung steht damit der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen nicht entgegen.

Trinkwasser

In der Karte des RREP WM ist im Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung festgelegt. Hier soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden (*PS 5.5 (3) RREP WM*).

**Bewertung:**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Sternberg. Der Belang der Trinkwassersicherung findet unter Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der betroffenen Trinkwasserschutzzone Eingang in die bauleitplanerische Abwägung.

In den Karte des LEP M-V sowie des RREP WM werden keine weiteren Festlegungen für den Bereich des Plangebietes getroffen. Auch berührt das Plangebiet keine der in der *Teilfortschreibung des Kapitels 6.5 Energie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg* (Ende 2025 durch Landesverordnung festgestellt) ausgewiesenen Vorranggebiete Windenergie oder geplanten Leitungsnetze.

## **2.3 Kommunale Planungen**

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Sternberg verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Seitdem wurden Teilbereiche des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in separaten Änderungsverfahren (1. und 2. Änderung) geändert. Die 3. Änderung befindet sich gegenwärtig in Aufstellung und erfolgt in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23. Keine dieser Änderung berührt aber den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 20, so dass hier die Darstellungen des Ursprungsplans maßgeblich sind. Dieser stellt den Bereich des B-Plans Nr. 20 eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend der Planungsziele des B-Plans Nr. 20 (Wohnbauentwicklung) zu ändern. Die Stadt hat darum neben der Aufstellung des B-Plans Nr. 20 auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung erfolgt in einem separaten Parallelverfahren und bezieht sich ausschließlich auf den Bereich des Bebauungsplangebietes.

Die 4. Änderung des F-Plans bedarf der Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird durch Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam. Für den B-Plan genügt dann die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses um Rechtsverbindlichkeit zu erlangen. Der Bebauungsplan kann aber auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In diesem Fall bedarf der Bebauungsplan jedoch der Genehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim.



Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1994

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Sternberg liegt im Nordosten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, etwa 30 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin. Das Gemeindegebiet besteht neben der Stadt Sternberg aus den Ortsteilen Gägelow, Groß Görnow, Groß Raden, Klein Görnow, Neu Pastin, Pastin, Sagsdorf, Sternberger Burg und Zülów<sup>1</sup>. Sternberg ist Verwaltungssitz des Amtes Sternberger Seenlandschaft. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 67,7 km<sup>2</sup> leben etwa 3.769 Einwohner<sup>2</sup>. Zu den Nachbargemeinden zählen Blankenberg, Weitendorf, Kobrow, Dabel, Borkow, Mustin, Witzin (alle Amt Sternberger Seenlandschaft), Warnow (Amt Bützow-Land) sowie die Stadt Warin (Amt Neukloster-Warin).

Die Stadt ist über die Bundesstraßen B 104 und B 192, die als Ortsdurchfahrten durch die geschlossene Ortslage von Sternberg verlaufen, verkehrlich sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Ergänzt wird das Verkehrsnetz im Gemeindegebiet durch die Landesstraßen L 16 und L 141 sowie weitere Gemeindestraßen. Sternberg liegt an der historischen Bahnstrecke Wismar-Karow, die 1887 eröffnet und Mitte bis Ende der 90er Jahre stillgelegt wurde. Seit 2007 wurde die Strecke für den Transport von in einem örtlichen Werk produzierten Biodiesel genutzt. Bedeutung für den Öffentlichen Personennah- oder -fernverkehr besitzt die Strecke derzeit nicht. Im Bereich des ÖPNV besteht aber eine Anbindung an Linienbusnetze (u. a. nach Schwerin oder Güstrow).

Naturräumlich ist Sternberg der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* zuzuordnen. Teil hiervon ist das Sternberger Seenland, welches dem hier seit 2005 ausgewiesenen Naturpark seinen Namen gab. Die Landschaft wird gleichsam durch die zahlreichen Seen und die sich hierüber erhebenden Kuppen der Endmoräne. Die höchste Erhebung des Gemeindegebietes stellt der Wahrsberg mit etwa 67 m dar.

<sup>1</sup> Hauptsatzung der Stadt Sternberg vom 10. Juli 2024

<sup>2</sup> Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise und Gemeinden (31.12.2024)

Sternberg weist eine kleinstädtische Siedlungsstruktur auf, die durch einen historischen Ortskern, der mit der weithin sichtbaren Stadtkirche von etwa Mitte des 13. bis Anfang des 14. Jahrhunderts planmäßig angelegt wurde. Von hier ausgehend wurde das Siedlungsgebiet insbesondere ab dem 20. Jahrhundert sukzessive erweitert, wobei die Altstadt durch die erhaltenen Wallanlagen sowie die angrenzenden Sumpf- und Feuchthflächen noch heute klar in ihrer ursprünglichen Ausdehnung erkennbar ist. Die Siedlungserweiterungen konzentrierten sich somit auf die Bereiche zwischen Ortskern und Luckower bzw. Sternberger See, wobei der Bebauungszusammenhang zwischen den einzelnen Siedlungsgebieten immer wieder durch baubeschränkende topographische und schwierige geologische Gegebenheiten unterbrochen wird. Während der DDR-Zeit entstanden über 1000 neue Wohnungen, wobei die meisten davon in Wohnblocks bzw. den sogenannten Plattenbauten im Bereich des Finkenkampfs, der Leonhard-Frank-Straße, Karl-Marx-Straße sowie am Serrahnsbach entstanden. Im Übrigen wird die Ortslage (abgesehen vom Altstadtbereich) aber überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Altbauten (Siedlungshäuser und Stadtvillen) sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser aus der Nachwendezeit geprägt.

Als Grundzentrum übernimmt Sternberg eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Nahbereich der Stadt, dem die Gemeinden Borkow, Dabel, Hohen Pritz, Kobrow, Mustin und Witzin angehören. Neben der *Verbundenen Regionalen Schule und Gymnasium "David-Franck"* verfügt Sternberg auch über eine Grundschule, eine Förderschule sowie zwei Kindertagesstätten. Als weitere wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind mehrere Arztpraxen (einschließlich Kinderarztpraxis), Pflegeheim/Seniorenzentrum, Feuerwehr, Stadtwerke und die Betriebsstelle der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim (Betreiber des Busverkehrs) angesiedelt. Mit mehreren Lebensmitteleinzelhändlern, Bankfilialen, Tankstellen und anderen Dienstleistern ist Sternberg infrastrukturell gut ausgestattet.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 befindet sich am südlichen Ortsrand von Sternberg, im Bereich des Reimerskamps, und schließt hier westlich an die Parchimer Chaussee (Bundesstraße B 192) an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 144, 145, 147, 148, 149, 150, 156 sowie Teilflächen der Flurstücke 147/1, 147/2 und 148 in der Flur 9, Gemarkung Sternberg und damit eine Fläche von ca. 4,68 ha. Bestandteil des Geltungsbereiches sind damit der Bereich der geplanten Zufahrt zwischen B 192 und Rauschendem Bach sowie die daran westlich anschließende Ackerfläche auf dem Reimerskamp, die für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Die Geltungsbereichsgrenzen folgen vollumfänglich den jeweiligen bestehenden Flurstücksgrenzen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

## **3.2 Bestandssituation**

### **3.2.1 Plangebiet**

#### **Nutzung**

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Teil des Plangebietes stellt sich weit überwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Am Ackerrand ist insbesondere in den umlaufenden Böschungsbereichen Ruderalvegetation vorzufinden. Ausgehend vom Acker fällt die Böschung auf durchschnittlich ein bis zwei Meter ab, bevor sich Grünlandbereiche anschließen, die sich jedoch nur zu geringen Anteilen innerhalb des Plangebietes befinden. Im Bereich der geplanten Zufahrt zwischen Bundesstraße und Wohngebiet besteht ein Wirtschaftsweg inklusive befestigter Überfahrt über den Rauschenden Bach. Nördlich und südlich des Weges wurden etwa 8 m breite Streifen in das Plangebiet einbezogen. Diese sind Teil einer bestehenden Kleingartenanlage.



Abbildung: Plangebiet und Umgebung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2026)

#### Medien der Ver- und Entsorgung

Aus nordwestlicher Richtung vom Wasserwerk kommend verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300 der Stadtwerke Sternberg (nach Dabel und Holzendorf) durch das Plangebiet. Die Leitung läuft auf einen Revisionsschacht zu und knickt von hier in südöstliche Richtung ab. Die genaue Lage ist teilweise unbekannt.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der HanseGas GmbH.

#### 3.2.2 Umgebung

##### Nutzung

Die Nutzungen der angrenzenden Bereiche sowie des daran anschließenden näheren Umfelds stellen sich wie folgt dar:

##### Norden:

- unmittelbar angrenzend Röhrichtbestand, dahinter Kleingartenlage und Wohngrundstücke

##### Osten:

- unmittelbar angrenzend: schmaler Grünlandbereich am Rauschenden Bach (Ackerrandbereich mit Böschung)
- hinter Rauschendem Bach: Kleingartenanlage mit südlich anliegendem Wohngrundstück
- östlich der Kleingartenanlage: Bundesstraße B 192 in etwa 80 m bis 90 m Entfernung zur Plangeietsgrenze
- östlich der Bundesstraße: Kleingartenanlage mit südlich hiervon liegender Tankstelle
- östlich der Kleingartenanlage: stillgelegte Bahnstrecke, dahinter bebaute Ortslage mit Wohngrundstücken

##### Süden:

- unmittelbar angrenzend: schmaler Grünlandbereich mit einzelnen Bäumen und Feldgehölzen (Ackerrandbereich mit Böschung), dahinter Rauschender Bach bzw. Röhrichtbestände
- südlich des Rauschenden Bachs einzelnes Wohngrundstück im Außenbereich, daran anschließend Acker- und Waldflächen

Westen:

- unmittelbar angrenzend: Ackerfläche, dahinter weiträumige Agrarlandschaft mit Hecken-, Wald- und anderen Biotopstrukturen

#### **4. Planinhalt**

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf als informelles, konzeptionelles Leitbild für das Plangebiet erarbeitet. Er zeigt, wie das Plangebiet räumlich entwickelt und hinsichtlich der Wohngebietsteilflächen, Verkehrs- und Freiräume strukturiert werden soll.



Abbildung: Städtebaulicher Entwurf (Stand: Januar 2026)

Mit dem Wohngebiet am Reimerskamp soll ein Standortangebot für unterschiedliche Wohnformen geschaffen werden. Dies berücksichtigt neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungsbau sowie Tiny Häuser. Der Bebauungsplan Nr. 20 schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält er die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Baugebietsvorschriften des § 4 inkl. der §§ 12 bis 14 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes soweit nicht auf Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Abweichende Regelungen werden im B-Plan Nr. 20 hinsichtlich Anlagen für sportliche Zwecke sowie in Bezug auf Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen, da diese oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen, zudem ist ein Sportplatz mit diversen Sportanlagen in zentraler Lage im Ort vorhanden. Ebenfalls ausgeschlossen werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Tankstellen sind bereits an beiden durch den Ort führenden Bundesstraßen B 104 und B 192 vorhanden, eine davon in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet. Hierfür besteht demnach kein Bedarf.

Als allgemein zulässig verbleiben damit

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach § 13 BauNVO ist auch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und vergleichbarer Gewerbetreibender in Räumen (also nur in Teilen von sonst anders genutzten Gebäuden) zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe *mit Ausnahme von Ferienwohnungen*.
- Anlagen für Verwaltungen

*Nach § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes.....*

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen grundsätzlich auf eine lockere bauliche Nutzung des Plangebietes ab, die dem kleinstädtischen Charakter des Ortes entspricht, werden aber entsprechend der städtebaulichen Konzeption teilgebietsspezifisch bestimmt. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein Rahmen gesetzt, der die Bebauung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

#### 4.2.1 Vollgeschosse

Für die Wohngebietsflächen WA 1 bis WA 6 wird Geschossigkeit mit differenzierten Höchstmaßen festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet und auf eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung hingewirkt werden. In den WA 3, 4 und 6 werden bis zu 2 Vollgeschosse zugelassen. Diese Teilgebiete nehmen zusammen den größten Flächenanteil ein und prägen damit das Wohngebiet maßgeblich. Die Zulassung einer zweigeschossigen Bauweise dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die vertikale Verdichtung kann gegenüber der eingeschossigen Bauweise die gleiche Wohn- oder Nutzfläche auf einer geringeren Grundfläche bzw. mehr Wohnraum auf derselben Fläche realisiert werden, um beispielsweise auch die Voraussetzungen für Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhäuser positiv zu beeinflussen. Für die WA 1 und WA 2 wird das Höchstmaß auf 3 Geschosse festgesetzt, da hier vorzugsweise mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Das WA 5 wurde als Standort für Tiny Häuser konzipiert, dementsprechend wird hier eine Eingeschossigkeit vorgegeben. Durch die nach Teilgebieten differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit wird somit eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Plangebietes bei gleichzeitig effizienter Flächennutzung gewährleistet.

Tabelle: Höchstmaß der Geschossigkeit in den WA-Teilgebieten

|                                         | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 4 | WA 5 | WA 6 |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Maximal zulässige Vollgeschosse*</b> | III  | III  | II   | II   | I    | II   |

\* gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Als Aufenthaltsräume gelten gemäß § 2 Abs. 5 LBauO M-V Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

#### 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck werden die höchstzulässigen Firsthöhe ebenfalls teilgebietsspezifisch unter Berücksichtigung der jeweiligen höchstzulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Tabelle: maximal zulässige Firsthöhen in den WA-Teilgebieten

|                                    | WA 1 | WA 2 | WA 3  | WA 4  | WA 5 | WA 6  |
|------------------------------------|------|------|-------|-------|------|-------|
| <b>Maximal zulässige Firsthöhe</b> | 12 m | 12 m | 9,5 m | 9,5 m | 6 m  | 9,5 m |

Das zulässige Höchstmaß bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem oberen und unteren Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches bzw. bei Gebäuden ohne First die Oberkante des höchsten das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Attika). *Der untere*

*Bezugspunkt wird im weiteren Planverfahren bestimmt. Der Bezugspunkt soll sich am Höhenniveau des an dem jeweiligen Baugrundstück anliegendem Straßenabschnitt orientieren. Derzeit liegt noch keine Erschließungsplanung vor, so dass die Höhenlagen der geplanten Straßenverkehrsflächen noch nicht abschließend bestimmt sind.*

#### 4.2.3 Grundflächenzahl

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

Für die jeweiligen Teile WA 1 bis WA 6 des allgemeinen Wohngebietes gelten folgende Grundflächenzahlen (GRZ):

Tabelle: Grundflächenzahlen in den WA-Teilgebieten

|                   | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 4 | WA 5 | WA 6 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|
| <b>GRZ I</b>      | 0,4  | 0,5  | 0,4  | 0,4  | 0,3  | 0,4  |
| <b>GRZ II</b>     | 0,2  | 0,25 | 0,2  | 0,2  | 0,15 | 0,2  |
| <b>GRZ Gesamt</b> | 0,6  | 0,75 | 0,6  | 0,6  | 0,45 | 0,6  |

Im Bebauungsplan (siehe Nutzungsschablone im Plan-Teil A) ist die GRZ I festgesetzt. Diese ist für die baulichen Hauptanlagen maßgeblich. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die sich aus dieser GRZ ergebende zulässige Grundfläche durch

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

um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird durch die GRZ II in obenstehender Tabelle zum Ausdruck gebracht. Aus der Summe von GRZ I und GRZ II ergibt sich die auf einem Baugrundstück insgesamt zulässige, durch Haupt- und Nebenanlagen überdeckte oder unterbaute Grundfläche.

Für WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 wird die GRZ auf den in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen festgesetzt. Im WA 5, dass für die Errichtung von Tiny Häusern oder vergleichbaren Wohnformen mit geringerem Grundflächenbedarf vorgesehen ist, gilt eine entsprechend geringere GRZ. Die Tiefe der Baugrundstücke im WA 2, das insbesondere für den mehrgeschossigen Mietswohnungsbau ein Standortangebot darstellen soll, ist durch die östlich verlaufende Gashochdruckleitung begrenzt. Eine dem Orientierungswert für Obergrenzen entsprechende GRZ wird hier als nicht ausreichend erachtet, um die Errichtung der Hauptanlagen inklusive aller erforderlichen Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze) zu ermöglichen. Daher wird die GRZ hier auf einen Wert von 0,5 festgesetzt, woraus sich in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Gesamt-GRZ von 0,75 ergibt.

### 4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude in Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

Im gesamten Wohngebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen

Grenzabstände zu errichten. Darüber hinaus ist die Länge von Gebäuden bei der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Die Länge von Gebäuden wird bei Umsetzung der im städtebaulichen Entwurf konzipierten Parzellierung des Gebietes jedoch mit Ausnahme des WA 2 von den späteren Baugrundstücksgrenzen und den festgesetzten Baugrenzen limitiert.

Als Hausform ist in allen Teilgebieten mit Ausnahme des WA 2 ausschließlich das Einzelhaus zulässig. Im WA 2 sind neben Einzelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Nach bauplanungsrechtlichem Verständnis handelt es sich bei einem Einzelhaus, um ein allseitig freistehendes Gebäude, wobei es sich sowohl um ein Einfamilienhaus, als auch um einen mehrgeschossigen Wohnblock handeln kann. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei Gebäuden, die an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen aneinandergebaut sind, an den äußeren Grundstücksgrenzen aber die Grenzabstände gemäß der offenen Bauweise einhalten. Die Festsetzungen zu Bauweise und Hausform zielen auf eine lockere Bebauungsstruktur im Plangebiet mit freistehenden Wohngebäuden ab.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Mittels dieser Baugrenzen werden insgesamt 4 Baufelder definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude/-anlagen zu errichten sind. In den WA 1, WA 3 und WA 6 wird somit i. d. R. eine maximale Bebauungstiefe von 25 m ermöglicht. Nur im Bereich des südlich gelegenen Feldgehölzes (nach § 20 NatSchAG gesetzlich geschütztes Biotop) sowie an der östlich verlaufenden Gas-Hochdruckleitung wird die Bebauungstiefe (auch im WA 2) adäquat reduziert. Im Kernbereich des Wohngebietes (WA 4 und WA 5) wird die Baugrenze umlaufend festgesetzt. Somit verbleibt innerhalb der Baufelder unter Berücksichtigung der Grenzabstände zu den noch zu bildenden Grundstücksgrenzen ausreichend Spielraum bei der Anordnung der Gebäude.

Garagen, Stellplätze, Carports oder andere Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Neben den Vorgaben der LBauO M-V ist hier aber die einschränkende textliche Festsetzung 3.1 zu beachten, wonach Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, einschließlich deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, ausgeschlossen sind. Die Festsetzung zielt insbesondere auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraums durch private bauliche Nutzung ab. So sollen im Sinne der Verkehrssicherheit, insbesondere die Einsehbarkeit von Grundstückszufahrten, Kurven- und Kreuzungsbereichen gewährleistet werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Steuerung des Straßenbildes, in dem die Hauptgebäude mit Vorgartenzone die städtebaulich prägenden Elemente darstellen sollen. Der Ausschluss von Nebengebäuden richtet sich bewusst auf den bauordnungsrechtlichen Begriff des Gebäudes, nicht auf Nebenanlagen im Allgemeinen. Somit werden beispielsweise Wärmepumpen nicht von diesem Ausschluss erfasst.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Parchimer Chaussee, die als Bundesstraße (B 192) klassifiziert ist. Im Bereich der an der Bundesstraßen bestehenden Kleingärten soll die vorhandene Abfahrt inklusive des zur betroffenen Ackerfläche führenden Wirtschaftswegs für die künftige Zufahrt zum Wohngebiet genutzt und entsprechend ausgebaut werden. Aufgrund der geplanten Anbindung der Wohnstraße an die Bundesstraße erfolgte eine entsprechende Vorabstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin, welches in diesem Zusammenhang auf den notwendigen Ausbau der Bundesstraße zur Herstellung einer Linksabbiegespur hingewiesen hat. Basierend auf den Vorabstimmungen wurden zwei Ausbauvarianten erarbeitet.

Variante 1 sieht eine Fahrbahnverbreiterung in westliche Richtung vor, ohne den an der Bundesstraße verlaufenden Geh- und Radweg einschließlich der hier befindlichen unterirdischen Leitungsmedien verlegen zu müssen. Als nachteilig wären hierbei jedoch zu bewerten, dass ein Grunderwerb im Bereich der anliegenden Kleingartenparzellen erfolgen müsste. Weiterhin wären die durch den Vegetationsbestand im Innenkurvenbereich eingeschränkten Sichtverhältnisse nicht förderlich für die Verkehrssicherheit und es würden zusätzliche Aufweitungen zur Verzahnung der Anschüttung für den Anbau der Fahrbahn erforderlich.

Variante 2 sieht eine Fahrbahnverbreiterung in östlicher Richtung vor. Statt einer Anschüttung zum Anbau der Fahrbahn wäre hierbei der Böschungsfuß abzutragen. Diese Variante würde bessere Sichtverhältnisse, insbesondere auch für den in das Wohngebiet querenden Fußgänger- und Radverkehr gewährleisten. Als wesentlichster Vorteil wird in Hinblick auf die Umsetzbarkeit des Straßenausbaus und die Vereinfachung des hierfür notwendigen Baurechtsverfahrens aber bewertet, dass kein Grunderwerb erforderlich würde. Den benannten Vorteilen stehen die Rodung des auf der Böschungsfläche wild gewachsenen Baum- und Strauchbestands, der Neubau einer Stützwand zur Hangsicherung sowie ein erforderlich werdender Ersatzneubau des straßenbegleitenden Rad- und Gehwegs gegenüber.

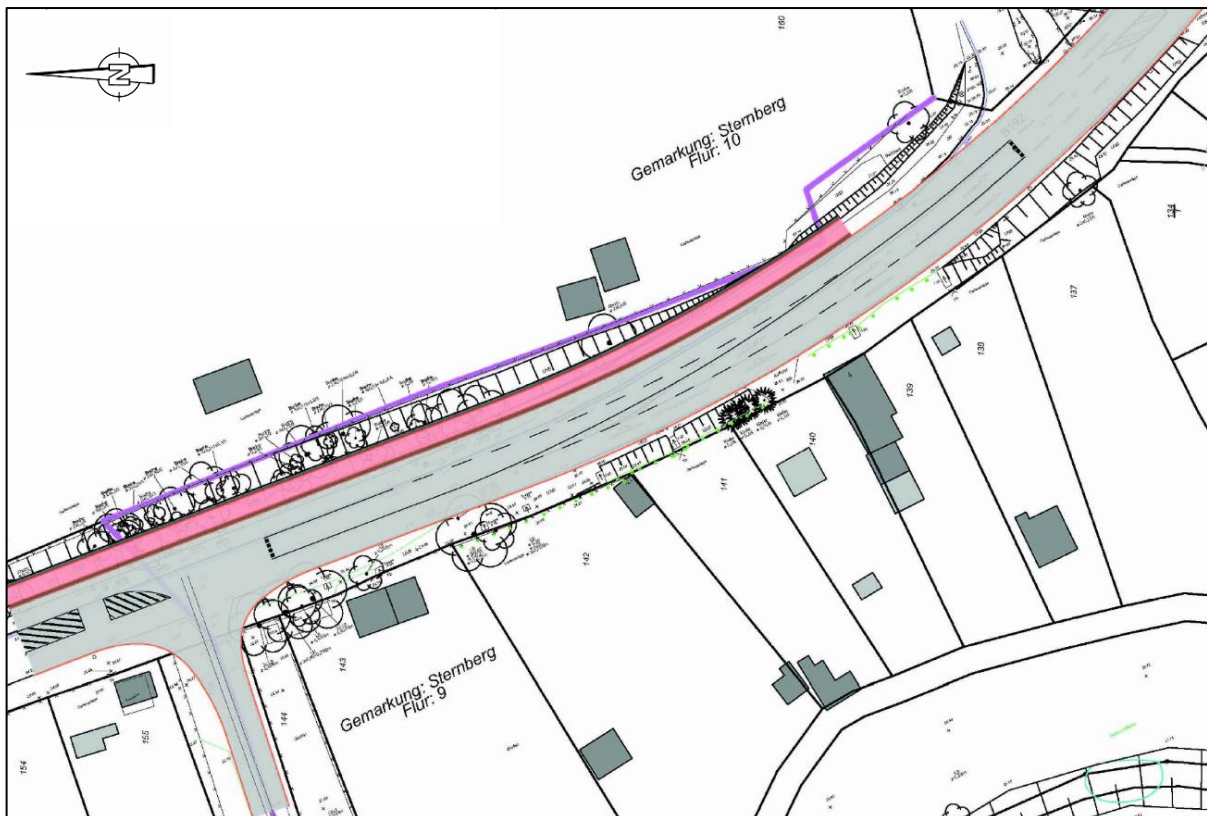


Abbildung: Ausbau der Bundesstraße im Anbindebereich der Wohnstraße - Variante 2 (IBL Schwerin 2025)

Vorbehaltlich des für den Straßenausbau ausstehenden Baurechtsverfahrens (vom B-Plan separiertes Zulassungsverfahren) favorisiert die Stadt Sternberg die in obenstehender Abbildung skizzierte Variante 2. Hierfür ist das Einvernehmen mit dem Baulastträger der B 192 (Straßenbauamt Schwerin) und den im Weiteren betroffenen Trägern öffentlicher Belange herzustellen.

Die geplante an die Bundesstraße anzubindende Zufahrt zum Wohngebiet am Reimerskamp ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans und unterliegt damit grundsätzlich der gemeindlichen Planungshoheit. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen

insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Die Zufahrtsstraße zum geplanten Wohngebiet (Planstraße A) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße A bezeichnet den Abschnitt zwischen Bundesstraße und Überfahrt am Rauschenden Bach. Auf diesem Abschnitt liegen keine im B-Plan festgesetzten Wohnbaugrundstücke an. Die Zufahrtsstraße soll mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einseitigem 3 m breitem Rad-/Gehweg ausgebaut werden. Da für das Wohngebiet insbesondere aufgrund der topographischen Situation mit dem Rauschenden Bach und weiteren umrahmenden gesetzlich geschützten Biotopen keine 2. Zufahrt geplant ist, kann der breiter dimensionierte Rad-/Gehweg bei Blockade der Fahrbahn als Rettungsweg dienen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes soll hauptsächlich über die in der Planzeichnung als Planstraße B bezeichnete öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Planstraße B ist als Ringstraße im 2-Richtungsverkehr mit einer Straßenraumbreite von 9 m konzipiert. Die genaue Ausgestaltung des Straßenraums einschließlich der Festlegung entsprechender Regelquerschnitte ist jedoch nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Verkehrsflächenfestsetzung und nach derzeitigem Planungsstand noch nicht festgelegt. Grundsätzlich kommen die Ausweisung einer Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich oder alternativ die Ausweisung einer Tempo-30-Zone mit einer für den Kfz- und Radverkehr bestimmten Fahrbahn und einem durch Hochbord hiervon getrennten Gehweg in Betracht. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren und unter anderem in Abhängigkeit der herzustellenden Versickerungs- bzw. Entwässerungsanlagen (siehe Kapitel 4.7) festzulegen. Neben Anlagen für den fließenden Verkehr können innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beispielsweise auch öffentliche Stellplätze (für den ruhenden Verkehr), Versickerungsmulden oder Grünstreifen und Bankette angelegt werden. Des Weiteren dienen öffentliche Straßenverkehrsflächen insbesondere der Unterbringung der erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung. Planstraße C stellt eine Seitenstraße dar, die der Erschließung des Teilgebietes WA 5 dient. Hier ist eine einstreifige Fahrbahn (Einbahnstraße) mit einer Breite von 4 m ohne Gehweg und Stellplätze vorgesehen.

## **4.6 Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Grünflächen. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die mit „Ö 1“ bezeichnete Grünfläche bildet einen Grüngürtel, der das Wohngebiet im Norden, Osten und Süden umschließt und damit in diesen Bereichen auch das Plangebiet begrenzt. Die Grünfläche dient der räumlichen Trennung von Wohngebiet und umliegenden Biotopen. Sie ist entsprechend der korrespondierenden textlichen Festsetzung 4.1 als Rasenfläche (extensive Wiese) zu gestalten. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig, damit findet auch die im Bereich des Rauschenden Bachs verlaufende Gas-Hochdruckleitung inklusive ihres Schutzstreifens Berücksichtigung.

Im Kuppenbereich des Plangebietes wird eine weitere öffentliche Grünfläche (Ö 2) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Sie ist gemäß textlicher Festsetzung 4.2 grundlegend als Rasenfläche mit zu gestalten, wobei auf der Fläche mindestens 6 einheimische Laubbäume angeordnet werden sollen. Innerhalb der Rasenfläche sind Spielgeräte und weitere Ausstattungselemente, Flächenbeläge und Wege entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

## **4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Festsetzungen über das Anpflanzen oder auch die Erhaltung von Grünstrukturen. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern werden im

Bebauungsplan in der Grünfläche Ö 1 sowie in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 6 festgelegt. Zur Anwendung kommen hierbei überlagernde Flächenfestsetzungen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen. In der Grünfläche Ö 1 werden nördlich und südlich der Zufahrtsstraße über den Rauschenden Bach auf einer Gesamtlänge von etwa 140 m zwei Flächen mit jeweils 5 m Breite festgesetzt. Die hier umzusetzende Pflanzmaßnahme ergibt sich aus der textlichen Festsetzung 4.4. Vorgesehen ist eine zweireihige Hecke mit Krautsaum. Durch die Heckenpflanzung soll insbesondere eine Abschirmung des Rauschenden Bachs vom Wohngebiet bewirkt werden. Abschirmende Funktion (zu angrenzenden Biotopen) sollen auch die in den Wohn-(teil)gebieten geplanten Heckenpflanzungen übernehmen. Dazu sind im Norden des Plangebietes (WA 1 und WA 3) eine Fläche mit einer Länge von ca. 170 m und 3 m Breite und im Süden zwei Flächen mit jeweils 3 m Breite und einer Gesamtlänge von ca. 185 m festgesetzt. Da im Bereich des bestehenden Feldgehölzes das Baufeld im WA 6 mit 16 m bereits eine reduzierte Tiefe aufweist, wird das Anpflanzgebot hier unterbrochen, um die Bebaubarkeit nicht über Gebühr einzuschränken. Innerhalb der betreffenden Flächen ist eine Hecke nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung 4.3 zu pflanzen. Die Hecke wird Bestandteil der zu bildenden privaten Baugrundstücke.

## 4.8 Technische Ver- und Entsorgung

*Die technische Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektroenergie einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren unter Beteiligung eines Erschließungsplaners sowie der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange konkretisiert.* Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden aber bereits grundlegende Überlegungen in Form eines groben Erschließungskonzeptes angestellt. In verkehrlicher Hinsicht ist dies bereits in Kapitel 4.5 beschrieben.

Die Erschließung für die **Trinkwasserversorgung** ist mit den Stadtwerken Sternberg abzustimmen. Insbesondere ist zu prüfen, wie die im Plangebiet verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung (für die Orte Holzendorf und Dabel) in die laufende Planung zur Entwicklung des Wohngebietes eingebunden werden kann. Im städtebaulichen Entwurf wurde die vorhandene TW-Leitung bereits insofern berücksichtigt, dass die geplanten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen teilweise am Verlauf der Leitung ausgerichtet wurden, so dass der Leitungsbestand auf öffentlichem Grund verbleibt und der Abschnitt, in dem eine Umverlegung erforderlich wird, reduziert werden kann. Der umzuverlegende Abschnitt soll dann ebenfalls in den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen untergebracht werden. Der Verlauf der vorhandenen Leitung wurde auf Grundlage von Bestandsplänen in die Planzeichnung übernommen. Die Stadtwerke Sternberg haben jedoch darauf hingewiesen, dass die Lage und Tiefe der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung teilweise unbekannt ist. Vor endgültiger Festlegung der Straßenführung und der Grundstücksaufteilung wird daher empfohlen, die Anschlusspunkte mittels Suchschachtungen freizulegen und als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans einzumessen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** innerhalb des Wohngebietes soll möglichst mittels Freigefällekanälen erfolgen. Hierfür wurde die Straßenführung im städtebaulichen Entwurf entsprechend an den Geländeverlauf angepasst. Aufgrund der unvermeidbaren Unterkreuzung des Rauschenden Bachs wird aber voraussichtlich ein Schmutzwasser-Pumpwerk erforderlich. Ein Schmutzwasser-Düker ist nach erster erschließungstechnischer Einschätzung nicht empfehlenswert. Für die Schmutzwasserentsorgung zeigen sich ebenfalls die Stadtwerke Sternberg zuständig.

Um Möglichkeiten der **Niederschlagsentwässerung** zu prüfen, kann auf die Ergebnisse der im Jahr 2024 vorgenommenen Baugrunduntersuchung zurückgegriffen werden. Im

dazugehörigen Geotechnischen Bericht<sup>3</sup> wurden die anstehenden Böden u. a. auch nach ihrer Versickerungsfähigkeit bewertet. Im Plangebiet wurden oberflächennah vorwiegend Sande angetroffen. Diese Sande sind nach DWA-A 138 für eine Versickerung geeignet. In den tiefer liegenden Bodenschichten wurde bindiger Boden erkundet. In einer Bohrsondierung wurde durchgehend bindiger, undurchlässiger Boden nachgewiesen. In Bereichen, wo oberflächlich Sande anstehen, werden oberflächennahe Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Mulden empfohlen. Für die öffentliche Fahrbahn sind Mulden im Seitenbereich ökologisch sinnvoll, da hier das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann und die Mulden auch bepflanzt werden können. Im Bereich, wo ausschließlich bindige, schlecht versickerungsfähige Böden vorhanden sind, sollten aber Notüberläufe von den Versickerungsanlagen an einen Regenwasserkanal angeordnet werden. Eine weitere Möglichkeit zur Entwässerung des Wohngebietes wäre die durchgängige Herstellung eines Regenwasserkanal und die Anordnung von versickerungsfähigem Pflaster in der Fahrbahn. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den späteren Baugrundstücken ist nur bereichsweise bei geeigneten Bodenverhältnissen möglich, da stellenweise im Plangebiet durchgängig bindiger Boden nachgewiesen wurde, und in den betreffenden Bereichen keine nach DWA-A 138 regelkonforme Versickerung möglich ist. Hier kann eine Grundstücksentwässerung nur mit Direktableitung in einen Regenwasser-Kanal oder mit Versickerungsanlage auf dem Grundstück in Kombination mit einem Notüberlauf funktionieren. Ein Regenwasser-Kanal in den Straßenverkehrsflächen ist somit unabdingbar. Dieser Kanal kann nach Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis an den Rauschenden Bach (Gewässer II. Ordnung) angeschlossen werden. *Aufgrund der Notwendigkeit eines Regenwasserkanal ist zu klären, ob dennoch Versickerungsanlagen im Seitenbereich der Straßenverkehrsflächen hergestellt werden sollen.* Grundstücke, welche versickerungsfähige Böden aufweisen, sollten zur Wahrung des Wasserhaushaltes aber in jedem Fall eine eigene Versickerungsanlage zur Grundstücksentwässerung nutzen.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Stadt Sternberg folgende Gestaltungsvorschrift.

Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden oder Laubgehölzen zu gestalten.

Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist bis zu einer Breite von maximal 50 cm zulässig.

- ⇒ Stein- und Schottergärten sind nicht ortstypisch und mit ökologischen Nachteilen behaftet. Es soll deshalb auf den Erhalt bzw. das Anlegen von privaten Grünflächen und Vorgärten auf den Baugrundstücken hingewirkt werden. Die Zulässigkeit für Hausumrandungen bzw. Spritzschutzstreifen ist gegeben, soll aber auf ein für diesen Zweck notwendiges Maß beschränkt bleiben. In der Regel sind Breiten bis zu 50 cm ausreichend und sollen nicht überschritten werden.

## **6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **6.1 Bestandsbeschreibung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau – Buchheim und Morgner PartGmbH: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse – Bauvorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 20 Reimerskamp vom 24.05.2024

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

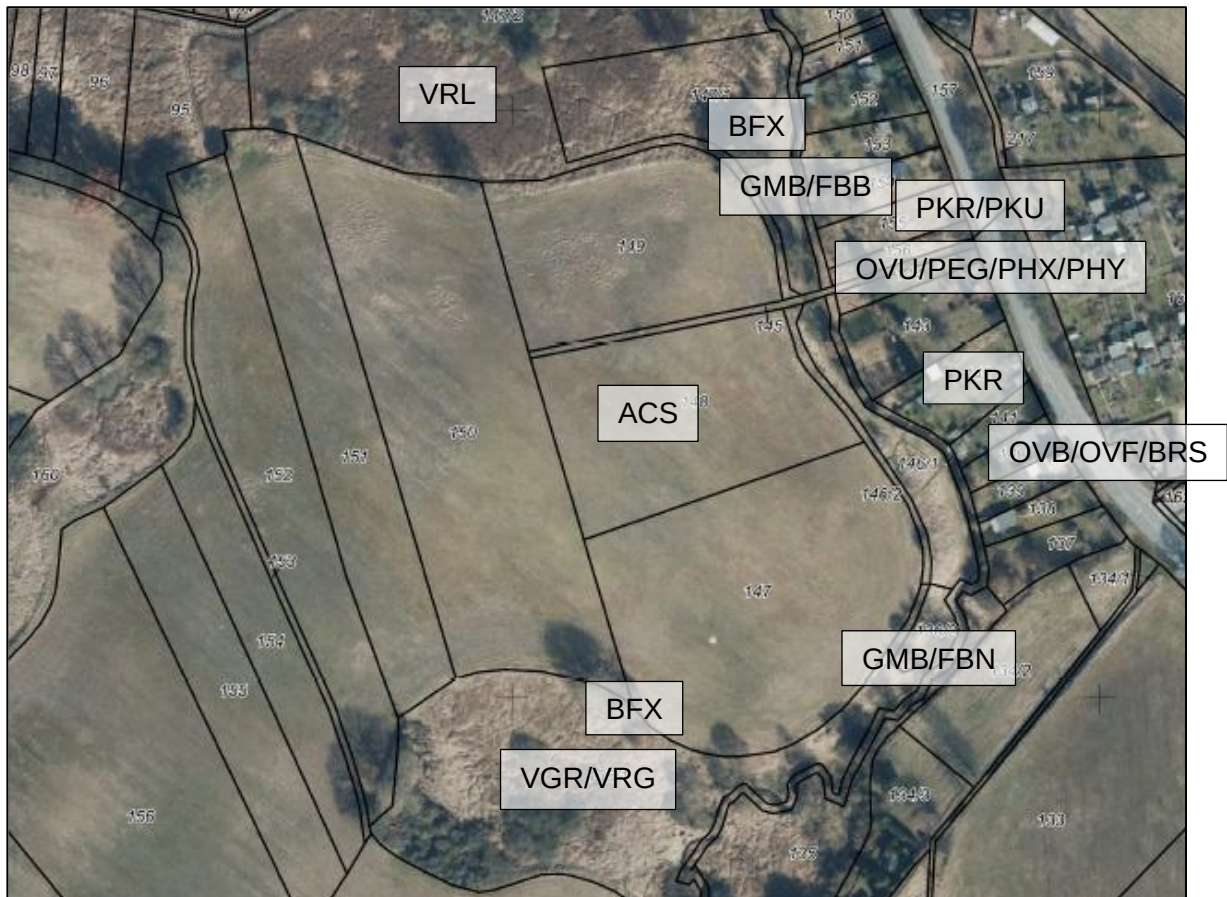


Abbildung: Hauptbiotoptypen in Plangebiet und Umgebung (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 8.02.2026)

Vom Vorhaben sind betroffen:

- ACS Sandacker Feldblock DEMVLI084DC40067
- BBA / BBJ Einzelbäume, auch nach § 18 NatSchAG geschützt
- OVU / PEG unbefestigter Feldweg mit artenreichem Zierrasen (Verkehrsbegleitgrün)
- PHX / PHY Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen / heimischen Gehölzarten
- PKR / PKU Strukturreiche, ältere / aufgelassene Kleingartenanlage
- 

Angrenzend:

- Norden: Schilfröhricht auf Moor (VRL)
- Osten: Acker (ACS)
- Süden: Röhricht / Ried auf Moor (VGR/VRG)
- Westen: Bachtal (Rauschender Bach-FBB/FBN/GMB), Kleingartenanlage (PKR), Bundesstraße mit Radweg und lückigem Baumbestand (OVB/OVF/BRS)

## 6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

### Schutzgebiete

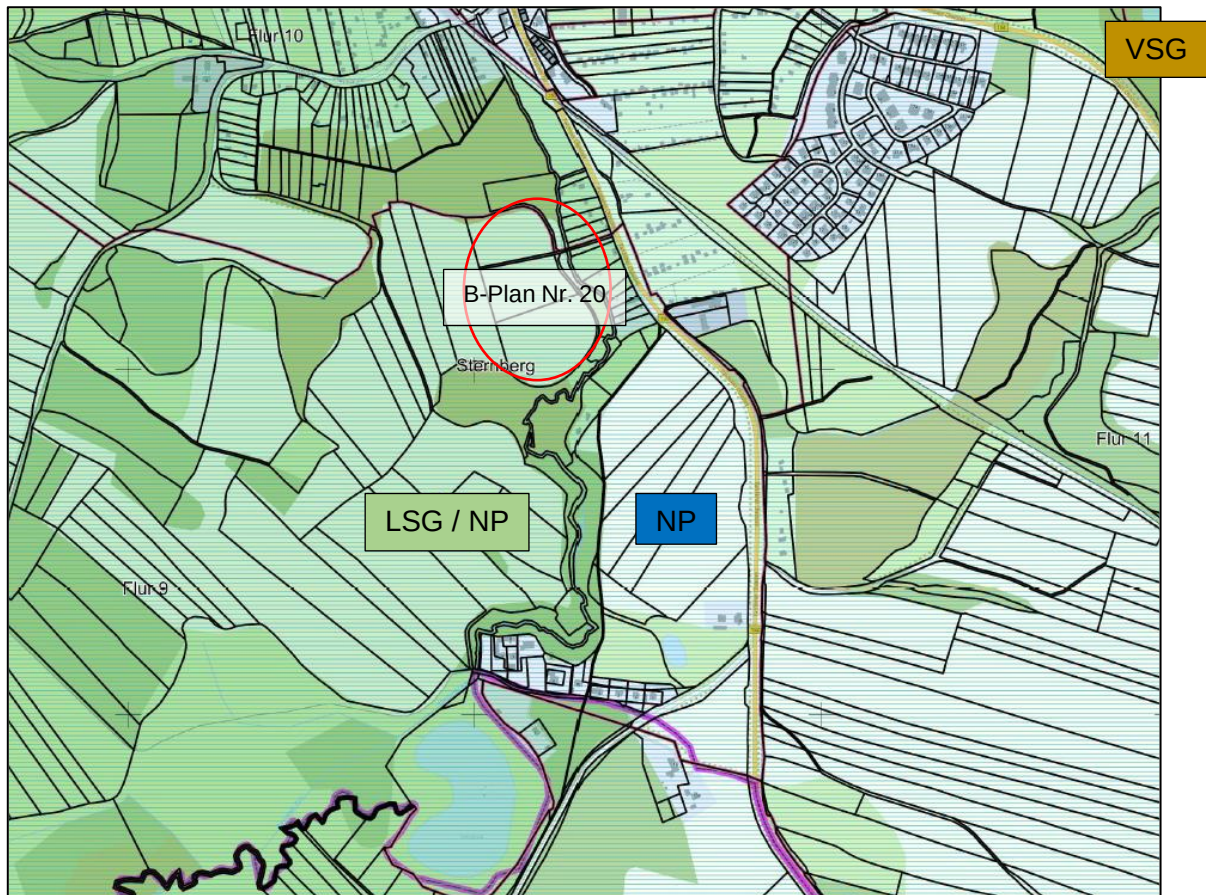


Abbildung: Schutzgebiete (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 15.01.2026)

- LSG Nr.050b „Mittleres Warnowtal“
- NP\_7 „Sternberger Seenland“

Aufgrund der Lage im LSG ist eine In Aussichtstellung der Herauslösung aus dem LSG zu beantragen. Die Herauslösung aus dem LSG selber erfolgt in einem gesonderten konzentrierten Verfahren.

### Natura 2000-Gebiete

Im 500m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete

- VSG SPA DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz“ in 600m Entfernung
- GGB FFH DE 2236-302 „Obere Seen und Wendfeld (bei Sternberg)“ in 1000m Entfernung

Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

### gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich

- PCH03468 Biotopname: Baumgruppe; verbuscht; lückiger Bestand/ lückenhaft  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- PCH03472 Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; Gehölz;  
verbuscht; Weide Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Die Biotope werden nicht überbaut.

im 50 m Wirkradius

- - PCH03472 Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; Gehölz; verbuscht; Weide Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- - PCH17043 Biotopname: Rauschender Bach Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation
- - PCH03468 Biotopname: Baumgruppe; verbuscht; lückiger Bestand/ lückenhaft Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- - PCH03464 Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- - PCH03463 Biotopname: Hecke; Gehölz Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

#### Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

am Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

- Entlang der B192 sind Reste einer alten Allee vorhanden, die dem Schutzstatus nach §19 NatSchAG unterliegt.

### **6.3 Eingriffsbewertung**

#### Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

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

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

#### 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

#### 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien

„Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

| Biotop | Name                                                          | WS | BW  |
|--------|---------------------------------------------------------------|----|-----|
| ACS    | Sandacker                                                     | 0  | 1   |
| BFX    | Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten               | 3  | 6   |
| FBN    | Naturnaher Bach                                               | 4  | 10  |
| FBB    | Beeinträchtigter Bach                                         | 3  | 6   |
| GMB    | Aufgelassenes Frischgrünland                                  | 2  | 3   |
| OVF    | Versiegelter Rad- und Fußweg                                  | 0  | 3   |
| OVU    | Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt                    | 0  | 3   |
| OVB    | Bundesstraße                                                  | 0  | 0   |
| PEG    | Artenreicher Zierrasen                                        | 1  | 1,5 |
| PKR    | Struktureiche, ältere Kleingartenanlage                       | 2  | 3   |
| PKU    | aufgelassene Kleingartenanlage                                | 1  | 1,5 |
| PHX    | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten                   | 1  | 1,5 |
| PHY    | Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten              | 0  | 1   |
| RHU    | Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | 2  | 3   |
| VGR    | Rasiges Großseggenried                                        | 2  | 3   |
| VRG    | Sonstiges Großröhricht                                        | 2  | 3   |
| VRL    | Schilf-Landröhricht                                           | 2  | 3   |

Tabelle 2 Flächenbilanz

| Biotop  | Fläche                                                 | m <sup>2</sup> |                                  |
|---------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| ACS     | Sandacker                                              | 15.430,69      |                                  |
| ACS 100 | Sandacker                                              | 22.420,38      |                                  |
| ACS     | Acker wird Grünland                                    | 5.328,71       | Ausgleich (Grünfläche;<br>Hecke) |
| PEG     | artenreicher Zierrasen /<br>Verkehrsflächen            | 278,78         |                                  |
| PKR     | Strukturreiche, ältere<br>Kleingartenanlage            | 372,27         |                                  |
| PKU     | aufgelassene<br>Kleingartenanlage                      | 71,00          |                                  |
| PHX     | Siedlungsgebüsch aus<br>heimischen Gehölzarten         | 91,00          |                                  |
| PHY     | Siedlungsgebüsch aus<br>nichtheimischen<br>Gehölzarten | 112,50         |                                  |
| RHU     | Ruderales Staudenflur<br>frischer Standorte            | 526,37         |                                  |
| RHU 100 | Ruderales Staudenflur<br>frischer Standorte            | 709,21         |                                  |
| OVU     | unversiegelter Weg /<br>Verkehrsflächen                | 207,27         |                                  |
| OVB     | Radweg                                                 | 3,44           | Bestandsdurchlauf                |
| BFX     | Feldgehölz aus<br>überwiegend heimischen<br>Baumarten  | 424,08         | Bestandsdurchlauf                |
| GMB     | Aufgelassenes<br>Frischgrünland                        | 588,48         | Bestandsdurchlauf                |
| GMB 100 | Aufgelassenes<br>Frischgrünland                        | 259,65         | Bestandsdurchlauf                |
|         |                                                        | 46.823,84      |                                  |

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3 Lagefaktoren

| Lage des Eingriffsvorhabens                                                                                                                                                               | Lagefaktor |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*                                                                                                                                               | 0,75       |
| > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*                                                                                                                                               | 1,25       |
| * Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks |            |

## 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

| Biotoptyp | Lage                                                   | Fläche [m <sup>2</sup> ]<br>des<br>betroffenen<br>Biotoptyps | Biotop-<br>wert | Lage-faktor | Eingriffsflächenäquivalent<br>für Biotopbeseitigung bzw.<br>Biotopveränderung [m <sup>2</sup><br>EFÄ] |
|-----------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ACS       | Sandacker                                              | 15.430,69                                                    | 1               | 0,75        | 11.573,02                                                                                             |
| ACS       | Sandacker                                              | 22.420,38                                                    | 1               | 1,25        | 28.025,48                                                                                             |
| PEG       | artenreicher Zierrasen /<br>Verkehrsflächen            | 278,78                                                       | 1               | 0,75        | 209,09                                                                                                |
| PKR       | Strukturreiche, ältere<br>Kleingartenanlage            | 372,27                                                       | 3               | 0,75        | 837,61                                                                                                |
| PKU       | aufgelassene<br>Kleingartenanlage                      | 71,00                                                        | 1,5             | 0,75        | 79,88                                                                                                 |
| PHX       | Siedlungsgebüsch aus<br>heimischen Gehölzarten         | 91,00                                                        | 1,5             | 0,75        | 102,38                                                                                                |
| PHY       | Siedlungsgebüsch aus<br>nichtheimischen<br>Gehölzarten | 112,50                                                       | 1               | 0,75        | 84,38                                                                                                 |
| RHU       | Ruderale Staudenflur<br>frischer Standorte             | 526,37                                                       | 3               | 0,75        | 1.184,33                                                                                              |
| RHU 100   | Ruderale Staudenflur<br>frischer Standorte             | 709,21                                                       | 3               | 1,25        | 2.659,54                                                                                              |
| OVU       | unversiegelter Weg /<br>Verkehrsflächen                | 207,27                                                       | 1               | 0,75        | 155,45                                                                                                |
|           | Summe                                                  | 40.219,48                                                    |                 |             | 44.911,14                                                                                             |

#### 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Die Grünflächen außerhalb des Ackers incl. der Böschungen / Biotope bleiben im Bestand erhalten. Die Bereiche des Ackers außerhalb der Wohnbauflächen sind in Rasenfläche zu überführen und auf Dauer zu erhalten. Damit vergrößert sich der Saumbereich zu den Biotopen und dem Rauschenden Bach.

Zusätzlich wird im Wohngebiet zum Außenbereich (WA 6, WA3 und WA1 im Norden) ein Pflanzgebot (einreihige Laubgehölzhecke) festgesetzt (außer im Bereich des Feldgehölz PCH03468) um eine Abschirmung zu den Biotopen sicherzustellen.

Zum Rauschenden Bach wird in den Bereich außerhalb des 3,5m Schutzbereiches der Gasleitung eine ein bis zweireihige Strauchhecke an der Böschungsoberkante festgesetzt um auch hier einen Sichtschutz sicherzustellen.

Das Feldgehölz PCH03468 übernimmt aufgrund der geringen Breite der Wohnbaufläche (WA 6) in diesem Bereich die Funktion der Abschirmung und daher ist hier eine Beeinträchtigung einzustellen.

Für die weiteren Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m werden keine Beeinträchtigungen eingestellt.

Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

| Biotop-nummer | Name       | Biototyp | Fläche [m²]<br>des<br>betroffenen<br>Biototyps | Biotopwert | Wirkfaktor | Eingriffsflächenäquivalent<br>für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] |
|---------------|------------|----------|------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------|
| PCH03468      | Feldgehölz | BFX      | 1.365,38                                       | 6,0        | 0,5        | 4.096,14                                                             |
| Weiden        | Feldgehölz | BFX      | 456,00                                         | 6,0        | 0,5        | 1.368,00                                                             |
|               |            |          | 1.821,38                                       |            |            | 5.464,14                                                             |

## 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

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

Tabelle 6 Versiegelung

| Versiegelung (GRZ zzgl. Überschreitung)      | überbaute Fläche<br>in m² | Versiegelungsanteil | Versiegelungsfaktor | EFÄ       |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| Versiegelung Wohnbaufläche WA2 GRZ 0,75      | 2360,62                   | 1.770,47            | 0,50                | 885,23    |
| Versiegelung Wohnbaufläche WA1/3/4/6 GRZ 0,6 | 26.224,94                 | 15.734,97           | 0,50                | 7.867,48  |
| Versiegelung Wohnbaufläche WA5 GRZ 0,45      | 3.198,97                  | 1.439,54            | 0,50                | 719,77    |
| Versiegelung Verkehrsfläche 80%              | 7.463,44                  | 5.970,75            | 0,50                | 2.985,37  |
|                                              | 39.248,0                  | 24.915,72           | 0,50                | 12.457,86 |

## 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] | Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ] |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 44.911,14                                                                        | 5.464,14                                                          | 12.457,86                                                                       | 62.833,14                                      |

## 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt, die aber aufgrund zu geringer Flächengrößen nicht anerkannt werden (Grünfläche mit 4.632m² statt 5.000m², Hecke 596m² statt 1.000m², die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 8 kompensationsmindernde Maßnahmen

keine

## 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9 additiver Kompensationsbedarf

| Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ] | Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ] | Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ] |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 62.833,14                                                  | 0,00                                                                        | 62.833,14                                                               |

## 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

## 4. Anforderungen an die Kompensation

### 4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

*Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.*

Tabelle 10 Kompensationsmaßnahme

*keine*

## 4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

## 4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

## 4.5 Lagezuschlag

keiner

## 4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

## 5. Gesamtbilanzierung

*Ein Ökokonto wurde noch nicht angefragt. Die Reservierungsbestätigung wird zum Entwurf nachgereicht. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen. Ca. 62.800 EFÄ*

*Derzeit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.*

## 6.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich sind Bäume vorhanden, wobei 2 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und 1 Baum nach § 19 NatSchAG M-V geschützt sind. Zusätzlich ist im B-Plan nach Baumschutzkompensationserlass 1 Baum zu beachten. Eine Vermessung der Bäume liegt vor.

Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist allgemein bei Baumaßnahmen, insbesondere aber innerhalb der Baufelder zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (Stammumfang (STU) <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)<sup>4</sup>.

Der Baumschutzkompensationserlass geht im Bebauungsplanverfahren zusätzlich von einem Ersatz von Bäumen ab Stammumfang 50 cm (bis 99 cm Stammumfang) aus. Diese Bäume sind zwar bei Fällung zu ersetzen, die Fällung bedarf aber keiner gesonderten Genehmigung, da die Bäume keinem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Die Rodung der nach §19 NatSchAG MV geschützten Bäume ist in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach dem Alleenerlass<sup>5</sup>.

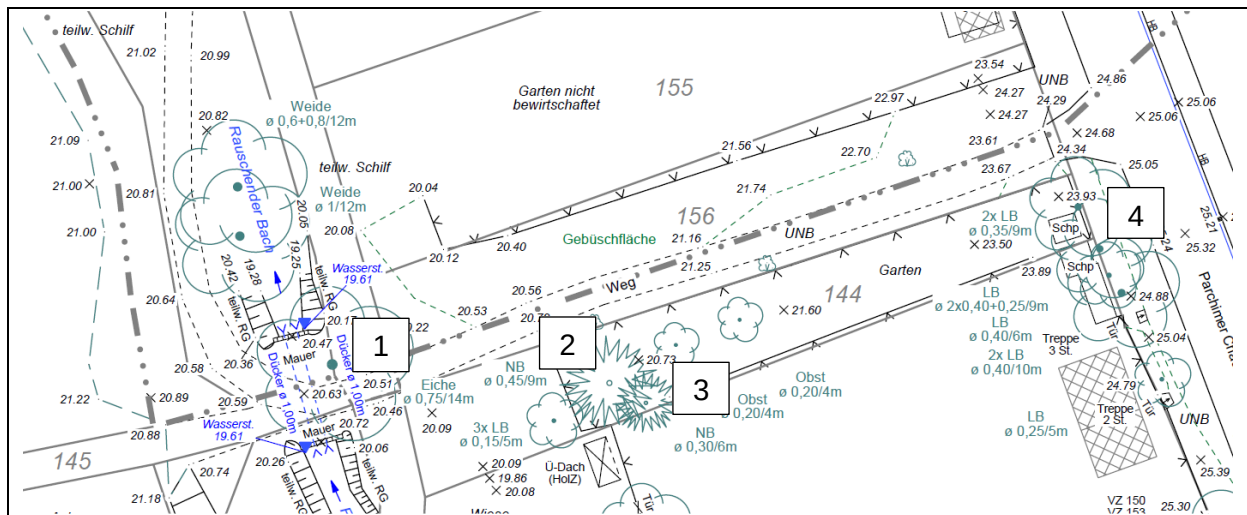


Abbildung: Vermessung – Bäume (Quelle: Lageplan Vermessungsbüro Neiseke)

Tabelle: Baumliste Bäume § 18 NatSchAG / Baumkompensationserlass

| Baum Nr. | Baum   | Stammdurchmesser in cm | Stammumfang in cm | Kronendurchmesser in m | Fällung       | materieller Ersatz | Ersatz |
|----------|--------|------------------------|-------------------|------------------------|---------------|--------------------|--------|
| 1        | Eiche  | 75                     | 236               | 14                     | x             | 1                  | 1      |
| 2        | Fichte | 45                     | 141               | 9                      | x             | 1                  |        |
| 3        | Fichte | 30                     | 96                | 6                      | X ggf. Erhalt | 1                  |        |

<sup>4</sup> Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

<sup>5</sup> Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, (Alleenerlass – AlErl M-V) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, vom 18. Dezember 2015

Die Eiche steht mittig vor dem Durchlass und ist mit den notwendigen Straßenbreiten nicht zu umfahren. Zudem könnte bei einer mind. 50 % Überbauung, nach mind. einem Jahrhundert ungestörter Entwicklung, die Standsicherheit nach der Baumaßnahme nicht garantiert werden.

Fichten sind Flachwurzler und reagieren sehr empfindlich auf Überschüttungen. Zudem sind Sie hier als standortfremd einzustufen. Für den Anschluss zur Bundesstraße muss ein gleichmäßiges Gefälle mit entsprechenden Abböschungen des Straßenkörpers hergestellt werden. Damit ist von einem Abgang der Fichte Nr. 2 auszugehen. *Mit der konkreten Erschließungsplanung kann entschieden werden, ob die zweite Fichte auch gefällt werden muss.*

Tabelle: Baumliste Bäume § 19 NatSchAG

| Baum Nr. | Baum       | Stammdurchmesser in cm | Stammumfang in cm | Kronendurchmesser in m | Fällung                   | materieller Ersatz | Ersatz |
|----------|------------|------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|--------|
| 4        | Berg-Ahorn | 29/30                  | 92/94             | 9                      | ggf. nur Beeinträchtigung | 1                  | 2      |

*Hier ist die konkrete Erschließungsplanung abzuwarten! Danach erst kann entschieden werden, ob der (zweistämmige) Alleebaum gefällt werden muss, oder ob nur eine Beeinträchtigung zu ersetzen ist.*



Bild1: Eiche am Durchlass (und Fichten)



Bild2: Fichten



Bild3: Bergahorn zweistämmig

Für die Fällung von 3 Bäumen, davon 2 nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, sind 4 Laubbäume zu ersetzen, davon sind 3 in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 1 Baum ist finanziell zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzung ist in der öffentliche Grünfläche Ö2 zulässig.

Pflanzliste:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Prunus avium       | Vogelkirsche          |
| Acer platanoides   | Spitzahorn            |
| Sorbus intermedia  | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde           |
| Tilia cordata      | Winterlinde           |

*Alleebaum - Fällung oder Beeinträchtigung*

*Für die Fällung von einem zweistämmigen Baum, nach § 19 NatSchAG M-V geschützt, ist 1 Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 2 Bäume sind finanziell zu ersetzen.*

*Die Ersatzpflanzung hat xxxxxxx zu erfolgen.*

*Pflanzliste:*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Acer platanoides</i>   | <i>Spitzahorn</i>  |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | <i>Sommerlinde</i> |
| <i>Tilia cordata</i>      | <i>Winterlinde</i> |

## **6.5 Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet**

Das B-Plangebiet befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr.050b „Mittleres Warnowtal“ sowie im Naturpark NP\_7 „Sternberger Seenland“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Bei der Flächengröße und der bisherigen landwirtschaftliche Nutzung ist für die geplante Bebauung eine Herauslösung aus dem LSG erforderlich.

Für die Fläche von ca. 4,68 ha im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20, die sich am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes befindet, wird die Herauslösung aus dem LSG beantragt. Bei 4,68 ha von 9096.37 ha Fläche des LSG Nr.050b „Mittleres Warnowtal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim sollen 0,051% herausgelöst werden. Diese Flächengröße ist als sehr gering einzustufen.

Die Schutzgebietsverordnung ist eine Verordnung des Landkreises Parchim vom ..... und soll den Gesamtcharakter des Flusstales schützen sowie die Biotopvernetzung sichern, indem sie Handlungen verbietet, die diesen Charakter verändern, wie zum Beispiel Bebauung.

Dem Verbot der Bebauung kann hier entgegengehalten werden, dass Sternberg keine verfügbaren Flächen außerhalb von Schutzgebieten (insbesondere im Rang höher stehenden Natura 2000- Gebieten) nachweisen kann, und der Gesamtcharakter des Gebietes nicht wesentlich verändern wird. Dies zeigt auch die Vorprägung von Neubaugebieten auf Hügeln (östlich -Kugelberg mit Höhenlage um 27,5 / 30m wie auf dem Reimerskamp) Auf dem Reimerskamp wird aber ein Teilgebiet auf der Kuppe als Grünfläche ausgewiesen und ist mit mindestens zwei Baumgruppen mit mind. 3 Bäumen der ersten Baumschicht zu bepflanzen, so dass hier mittelfristig die Höhendominante grün ist.

Dem Antrag auf Herauslösung für eine Bebauung kann die Nutzung zugunsten des Allgemeinwohls zugutegehalten werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

In § 1 Abs. 5 BauGB werden die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll weiterhin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Planungsleitlinien

des § 1 Abs. 6 BauGB konkretisieren diese allgemeinen Ziele und stellen wichtige öffentliche und private Belange dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung.

Tabelle: Orientierungswerte DIN 18005:2023

| Baugebiet                                                                                                           | Verkehrslärm L <sub>r</sub> in dB |           | Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm L <sub>r</sub> in dB |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                     | tags                              | nachts    | tags                                                       | nachts    |
| Reine Wohngebiete (WR)                                                                                              | 50                                | 40        | 50                                                         | 35        |
| Allgemeine Wohngebiete (WA)<br>Kleinsiedlungsgebiete (WS)<br>Wochenendhaus-, Ferienhaus- und<br>Campingplatzgebiete | 55                                | 45        | 55                                                         | 40        |
| Friedhöfe, Kleingartenanlagen,<br>Parkanlagen                                                                       | 55                                | 55        | 55                                                         | 55        |
| Besondere Wohngebiete (WB)                                                                                          | 60                                | 45        | 60                                                         | 40        |
| Dorfgebiete (MD)<br>Dörfliche Wohngebiete (MDW)<br>Mischgebiete (MI)<br>Urbane Gebiete (MU)                         | 60                                | 50        | 60                                                         | 45        |
| Kerngebiete (MK)                                                                                                    | 63                                | 53        | 60                                                         | 45        |
| Gewerbegebiete (GE)                                                                                                 | 65                                | 55        | 65                                                         | 50        |
| Sonstige Sondergebiete (SO) und<br>schutzbedürftige<br>Gemeinbedarfsflächen, je nach<br>Nutzungsart                 | 45 bis 65                         | 40 bis 65 | 45 bis 65                                                  | 35 bis 65 |
| Industriegebiete (GI)                                                                                               | -                                 | -         | -                                                          | -         |

In dem im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sollen gemäß der Orientierungswerte in obenstehender Tabelle tags 55 dB und nachts 45 dB (bei Verkehrslärm) bzw. 40 dB (bei Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm und Geräuschen von vergleichbaren öffentlichen Betrieben) eingehalten oder nach Möglichkeit unterschritten werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine klimagerechte städtebauliche Entwicklung spiegelt sich in vielen Zielen und Leitlinien der Bauleitplanung wider.

Der Vorrang der Innenentwicklung wird berücksichtigt. Zwar stellt die vorliegende Planung keine Maßnahme der Innenentwicklung dar, dennoch hat die Stadt Sternberg über Jahre und Jahrzehnte die Sanierung der Altstadt vorangetrieben, um diese wiederzubeleben und moderne Wohn- und Gewerberaumangebote zu schaffen. Möglichkeiten der Nachverdichtung wurden nahezu ausgeschöpft, teilweise wurde baufällige Substanz abgerissen, um städtische Grünflächen zu schaffen oder die betreffenden Flächen für eine Nachnutzung vorzuhalten. Dies trägt zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz klimawirksamer Freiräume bei. Mit der Neuausweisung des Wohngebietes am Reimerskamp wird die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort konzentriert und eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten. Dies gewährleistet wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten. Weiterhin ist das

Wohngebiet an einen bestehenden Fuß- und Radweg angebunden, was kurze Wege in das Stadtzentrum ermöglicht und den unmotorisierten Verkehr fördert.

Die Einsparung von Energie kann maßgeblich zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit zum Klimaschutz beitragen. Eine kompakte Siedlungsstruktur und mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen gelten als energetisch günstig. Entsprechende Bauformen werden durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung begünstigt. Neben Einfamilienhäusern sollen in Teilgebieten explizit auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, die Festsetzungen zur Höhe, Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksfläche lassen aber auch in den potenziellen Einfamilienhausgrundstücken größere Bauformen für beispielsweise Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhäuser zu. Über die im städtebaulichen Entwurf entwickelte Parzellierung des Plangebietes wird mittelbar auf die Stellung der zu errichtenden Gebäude und damit auf die Orientierung der Dachflächen zum Sonnenverlauf bzw. die Firstrichtung eingewirkt. Große nach Süden ausgerichtete Fassaden- und Dachflächen sind besonders geeignet für die Nutzung von Sonnenenergie durch Solarthermie-/Photovoltaikanlagen oder auch für eine Erwärmung über Fenster- und Wandflächen. Auf zu detaillierte Regelungen (bspw. Festsetzung der Stellung von Gebäuden, Dachformen oder Dachneigungen) soll aber bewusst verzichtet werden. Energieoptimierende Bauweisen können somit flexibel im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe umgesetzt werden. Zudem sind die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten, dass die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung regelt. Seit dem 1. Januar 2024 müssen demnach neu eingebaute Heizungen in Neubaugebieten zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Erneuerbare Wärme kann durch Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasseheizungen, Anschluss an ein Wärmenetz oder Hybridheizungen (Kombination aus erneuerbarer und fossiler Energiequelle) erzeugt werden. Zudem müssen Neubauten die Anforderungen eines Effizienzhauses 55 erfüllen.

Um die Auswirkungen von vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu minimieren sowie den örtlichen Wasserkreislauf und die Funktion des Bodens zu verbessern, soll das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Da aber im Plangebiet nicht durchweg versickerungsfähige Böden anstehen, ist noch zu prüfen, in welchem Umfang eine Versickerung von Niederschlagswasser umgesetzt werden kann. Über die Festlegung der Grundflächenzahl stellt der Bebauungsplan aber sicher, dass auf den Baugrundstücken ausreichend unversiegelte Freiflächen verbleiben. Auch die Straßenverkehrsflächen wurden in ihrem Querschnitt so konzipiert, dass innerhalb dieser neben den eigentlichen Verkehrsflächen auch Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern oder zur Ausbildung von Versickerungsmulden angelegt werden können. Die im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen fördern nicht nur das Mikroklima des Neubaugebietes. Die durch die Vegetation bewirkte erhöhte Verdunstung kann in den Sommermonaten zu einer Verringerung der Temperaturen beitragen. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern schaffen schattige Bereiche, die sich weniger stark aufheizen und die Aufenthaltsqualität im Freien bei hohen Außentemperaturen verbessern.

#### Die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im zugehörigen Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beschrieben und bewertet.

**8. Flächenbilanz**

| Nutzung                                                                                                           | Fläche [m²]                                                                                      | Fläche [%]  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <u>Allgemeines Wohngebiet</u><br>davon WA 1<br>davon WA 2<br>davon WA 3<br>davon WA 4<br>davon WA 5<br>davon WA 6 | <u>ca. 31.787</u><br>ca. 1.592<br>ca. 2.361<br>ca. 4.709<br>ca. 8.697<br>ca. 3.199<br>ca. 11.229 | <u>67,8</u> |
| Verkehrsflächen                                                                                                   | ca. 7.464                                                                                        | 15,9        |
| <u>Grünflächen</u><br>davon Ö 1<br>davon Ö 2                                                                      | <u>ca. 6.638</u><br>ca. 1.406<br>ca. 5.232                                                       | <u>14,2</u> |
| Gesetzlich geschützte Biotope*                                                                                    | ca. 972                                                                                          | 2,1         |
| <b>Geltungsbereich B-Plan</b>                                                                                     | <b>ca. 46.846</b>                                                                                | <b>100</b>  |

\* Nachrichtliche Übernahme (Bestand)