

Gemeinde Sietow
Bebauungsplan Nr. 3
„Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost“



Begründung – Vorentwurf, August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSHALT	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	14
5.1 Umweltprüfung.....	14
5.2 Immissionsschutz.....	15
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
5.4 Brandschutz.....	16
5.5 Verkehrskonzept.....	16
5.6 Denkmalschutz.....	17
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	18

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Sietow verzeichnet seit mehreren Jahren eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum, die mit dem bestehenden Angebot an Baugrundstücken und Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann. Insbesondere der Wunsch nach großzügigen, dörflich geprägten Baugrundstücken erfreut sich sowohl bei der örtlichen Bevölkerung als auch bei Zuzugsinteressierten wachsender Beliebtheit.

Um diesem kontinuierlichen Bedarf gerecht zu werden und die Wohnraumversorgung der Gemeinde langfristig zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde Sietow die Aufstellung eines Bebauungsplans. Mit der Planung soll am östlichen Ortsrand von Sietow ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung verfolgt dabei das Ziel, ein harmonisches Ortswachstum zu ermöglichen und gleichzeitig die landschaftlich geprägte Ortsrandlage behutsam zu ergänzen. Darüber hinaus soll mit der Planung die Möglichkeit zur Realisierung altersgerechter Wohnformen geschaffen werden, um den demografischen Entwicklungen Rechnung zu tragen und der älteren Bevölkerung ein barrierefreies und selbstbestimmtes Wohnen im vertrauten sozialen Umfeld zu ermöglichen.

Durch die Schaffung neuer Bauplätze wird sowohl die Ansiedlung junger Familien unterstützt als auch die nachhaltige Entwicklung des Dorfes gefördert.

Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind die Vorgaben der Raumordnung und die Leitlinien des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) zu berücksichtigen. Dieses fordert unter anderem in Programmsatz LEP 4.1, dass die Potenziale der Innenentwicklung und Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig auszuschöpfen sind. Erst wenn diese Potenziale ausgeschöpft oder nur in begrenztem Umfang vorhanden sind, ist die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorgesehen.

Da die Innenentwicklungsmöglichkeiten in Sietow nahezu ausgeschöpft sind, erfolgt die geplante Erweiterung im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur und entspricht somit dem Ziel nach LEP 4.1 (5), wonach neue Baugebiete vorrangig siedlungsverträglich und flächensparend an bestehende Ortslagen anzubinden sind. Auf diese Weise trägt die Gemeinde Sietow den Grundsätzen einer geordneten Siedlungsentwicklung Rechnung, wahrt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und schafft gleichzeitig die dringend benötigten Wohnbauflächen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von .ca. 2,5 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 236 der Flur 5 der Gemarkung Sietow.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom August 2025, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin,

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N, Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Sietow in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Sietow und umfasst derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Es wird im Westen und Süden von bestehender Wohnbebauung in offener, dörflich geprägter Struktur begrenzt. Im Osten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Die geplante Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über das bestehende Wohngebiet und bindet sich damit unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Durch die Einbindung in die bestehende Wohnbebauung wird ein harmonisches Ortswachstum ermöglicht, während die offene Feldflur nach Osten hin erhalten bleibt und den Übergang in den Landschaftsraum bildet.

Das Plangebiet weist insgesamt einen dörflich-ländlichen Charakter auf, der durch die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die lockere, kleinteilige Bebauung des angrenzenden Ortsteils geprägt ist. Diese Lage bietet zugleich eine ruhige Wohnqualität und ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der Ortslage.

Das topographische Gelände ist als bewegt zu bezeichnen und weist eine mittlere Gelände-höhe von 77,5 m bis 74 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 auf.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ erstreckt sich unmittelbar östlich an den Planungsraum.



Abbildung 1: Ansicht Planungsraum mit Blick in Richtung Süden (Quelle: Apple Karten)



Abbildung 2: Luftbild GAIA (Planungsraum rot skizziert)

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend sind im Innenbereich der Gemeinde Sietow alle potenziellen Bauflächen für die Wohnbauentwicklung erschöpft. Aus diesem Grund soll ein Areal im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen in Anspruch genommen werden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**).

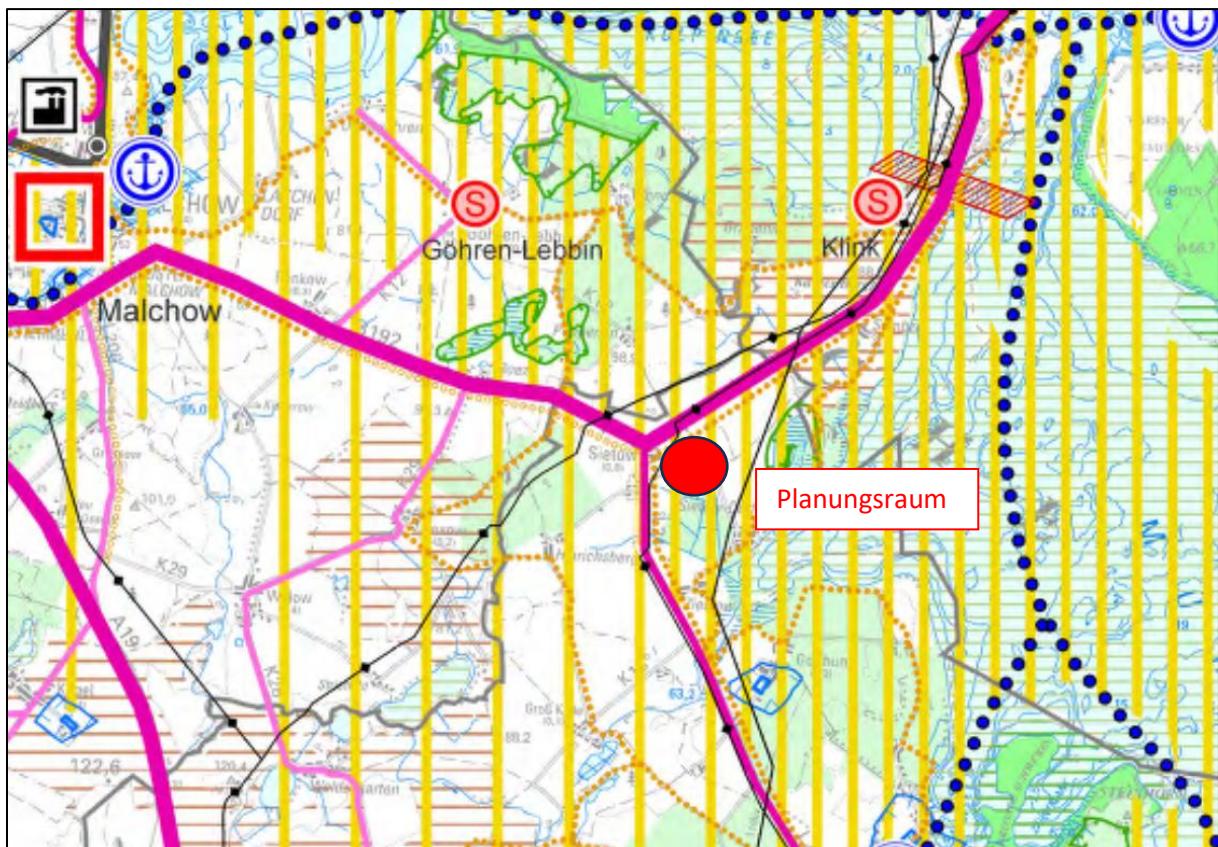


Abbildung 3: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS – Planungsraum roter Kreis

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird der Planungsraum als Tourismusschwerpunkt dargestellt.

Die Fläche wurde bisher nicht touristisch genutzt und eine zukünftige touristische Nutzung ist auch nicht vorgesehen. Das bestehende touristische Angebot wird weder eingeschränkt noch beeinträchtigt.

Durch die Schaffung neuer Bauplätze wird sowohl die Ansiedlung junger Familien unterstützt als auch die nachhaltige Entwicklung des Dorfes gefördert.

Der Planungsraum wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sind die vorliegenden Planungsziele mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gleichzeitig sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese Grundsätze sollen in die abwägende Entscheidung einbezogen werden.

Die Ergänzungsfläche befindet sich entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße. Die angrenzenden Flächen sind bereits im Süden durch Wohnnutzungen charakterisiert. Aufgrund der fehlenden Bauflächen im Innenbereich ist eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen alternativlos.

Nach Einschätzung der Gemeinde Sietow entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohngebiet Sietow Ost“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebiets in seinen Grundzügen dar.

Die Gemeinde ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für die o. g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Dies erfolgt durch einen vorzeitigen Bebauungsplan. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient unter anderem dazu, die Errichtung von Eigenheimstandorten planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zeitnahe Umsetzung des geplanten Wohngebiets liegt im besonderen Interesse der Kommune.

Da nachweislich keine Wohnbauflächen in der Gemeinde Sietow zur Verfügung stehen, liegt hier ein Mangel vor, welcher als dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ausschlaggebend ist.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind.

Für den Planungsraum und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Sietow vor, die einer Verwirklichung der auf dem Geltungsbereich beabsichtigten Planung entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über den Planungsraum des Bebauungsplanes hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Planungsraumgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Sietow abzudecken.

Die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Sietow zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans bleibt davon unberührt.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Städtebauliche Zielstellung der Gemeinde Sietow ist die Entwicklung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand der Ortslage Sietow.

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Sicherung einer nachhaltigen Wohnraumversorgung bei gleichzeitiger Wahrung des dörflich-ländlichen Charakters von Sietow. Die Bebauung soll sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und durch durchgrünte, locker bebaute Grundstücke einen fließenden Übergang in die freie Landschaft schaffen. Dabei soll ausdrücklich auch die Möglichkeit zur Realisierung altersgerechter und barrierefreier Wohnformen berücksichtigt werden, um den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden und ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Umfeld zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist die Einrichtung eines zentral gelegenen Spielplatzes innerhalb des Wohngebiets vorgesehen, um Kindern sichere Spiel- und Bewegungsflächen zu bieten, das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken und zusätzliche begrünte Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Durch die Anordnung des Löschwasserteiches in Verbindung mit der Zuwegung zum Spielplatz wird zudem eine wirksame Frischluftschneise geschaffen, die eine natürliche Belüftung des Wohngebiets begünstigt, das Mikroklima verbessert und zur Durchgrünung sowie ökologischen Aufwertung des Quartiers beiträgt.

Mit der arrondierenden Erweiterung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung wird den Grundsätzen einer geordneten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen, wie sie im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und insbesondere in Programmsatz LEP 4.1 gefordert werden.

Das städtebauliche Konzept zur Anordnung der Gebäude und der Höhenfestsetzungen orientiert sich dabei an den topographischen Gegebenheiten und der Bebauung in der Umgebung.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Sietow ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde Sietow hat sich bewusst dagegen entschieden, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Ziel der Festsetzung ist es, die Wohnruhe sowie den vorwiegenden Charakter des Gebiets als Wohnstandort zu sichern. Nach § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich auch kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen. Solche Nutzungen führen jedoch regelmäßig zu zusätzlichen Verkehrsimmisionen, Lieferverkehr, Anliefer- und Abfallentsorgungszeiten, sowie zu Lärm- und Geruchseinwirkungen durch den Betrieb und den Aufenthalt von Kunden. Besonders gastronomische Einrichtungen ziehen erfahrungsgemäß auch über die Gebietsversorgung hinaus Kundschaft an, was zu einem erhöhten Aufkommen an Pkw-Verkehr, Parkraumbedarf und nächtlicher Unruhe führt.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Zulassung solcher Einrichtungen verzichtet, um die Wohnqualität, die Verkehrssicherheit und die Ruhe im Gebiet zu gewährleisten. Das Plangebiet soll damit vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und frei von Störungen durch gewerbliche Neben- oder Fremdnutzungen sein.

Aufgrund des hohen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnraum entspricht die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind demnach unzulässig.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	24.576	m²
Allgemeines Wohngebiet	19.496	m²
Festgesetzte Verkehrsflächen	2.778	m ²
Gehweg	128	m ²
Öffentliche Grünfläche	1.048	m ²
Wasserfläche	486	m ²
Fläche für Gemeinbedarf	639	m ²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
4. Als maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Firsthöhe gilt das Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Unter „Straßenniveau“ ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahn zu verstehen. Die Firsthöhe ist senkrecht von diesem Bezugspunkt bis zur höchsten Stelle des Dachfirstes zu messen. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist unzulässig.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffssfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Gemeinde Sietow beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
2. Dacheindeckungen von Gebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthrazitfarbiger Farbgebung zulässig.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktshauptpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Bebauung ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktshauptpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Bebauung erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering. Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zu lassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungzwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungs-träger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Leitungsbestand

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich Trink- und Abwasserleitungen. Weitere Leitungen sind nicht bekannt.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Im südlichen Geltungsbereich ist zudem ein ca. 486 m² großer Löschwasserteich vorgesehen.

5.5 verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend vom westlich angrenzenden, bereits bestehenden Wohngebiet, konkret von der Ahornstraße. Die Ahornstraße stellt somit die primäre Anbindung für das neue Baugebiet dar und bildet den Ausgangspunkt für die Erschließungsmaßnahmen.

Im Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Sietow Ost“ wurde bereits eine Erweiterung des Wohngebietes in östlicher Richtung planerisch berücksichtigt. Hierfür ist eine Freifläche ausgewiesen, welche für die Erweiterung der Erschließungsstraße vorgesehen ist. Diese Fläche ermöglicht den Ausbau und die Verlängerung der vorhandenen Verkehrswege, um eine verkehrssichere und funktionale Anbindung des neuen Baugebiets zu gewährleisten.

Im Zuge der Erschließung ist eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5 m vorgesehen, die von angrenzenden Parkflächen mit einer Breite von jeweils 2 m ergänzt wird.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

(A) Flächenbilanz:

Geltungsbereich	24.576	m²
Allgemeines Wohngebiet	19.496	m²
Festgesetzte Verkehrsflächen	2.778	m ²
Gehweg	128	m ²
Öffentliche Grünfläche	1.048	m ²
Wasserfläche	486	m ²
Fläche für Gemeinbedarf	639	m ²

❖ **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biototyps.

$$\text{Biotopwert GIM: } 1 - 0 \text{ (Versiegelungsgrad)} = 1$$

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen >625 beträgt der Lagefaktor **1,25**.

Als vorhandene Störquellen sind die angrenzende Gemeindestraße und der Siedlungsbereich anzunehmen.

Lagefaktor 0,75 – 24.576 m²

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m ² EFÄ]
12.1.1 Sandacker	24.576	1	0,75	24.576 * 1 * 0,75	18.432
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					18.432

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung). Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Zu 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 Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von 7.797 m² möglich.

Als Vollversiegelungen sind zudem die Erschließungsstraße sowie der Gehweg anzurechnen.

Teil-/Vollversiegelte bzw- über- baute Fläche [in m ²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen- äquivalente [m ² EFÄ]
7.797		0,5		3.899
2.778		0,5		1.389
128		0,5		64
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				5.352

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotop- beseitigung	+	m ² EFÄ für Funkti- onsbereinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollver- siegelung bzw. Überbauung	Multifunktional- ler Kompensa- tionsbedarf [m ² EFÄ]
18.432		0		5.352	23.784
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:				23.784	

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **23.784** Kompensationsflächenäquivalenten wird durch die vertragliche Sicherung von Ökopunkten in der Landschaftszone 4 – *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* ausgeglichen.