



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
 Für die Gemeinde Groß Stieten
 Am Wehberg 17
 23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Oldenburg
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6315 **Fax** 03841 3040 86315
E-Mail m.oldenburg@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 06.12.2024

Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der
Beteiligung vom 29.10.2024

Sehr geehrte Frau Triebke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand **24.09.2024** und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauaufsichtsbehörde 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenaufsichtsbehörde • Straßenbaulastträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung

Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Oldenburg
SB Bauleitplanung

Anlage

FD Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die Gemeinde Groß Stieten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung die Schaffung einer gemischten Nutzung nördlich der Wirtschaftsstraße und östlich der Bundesstraße B 106 in der Ortslage Groß Stieten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den Vorhabenbereich derzeit Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ aus. Zur Umsetzung der Planungsziele wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten aufgestellt wird.

Mit Schreiben vom 25.01.2022 wurde dem Landkreis Nordwestmecklenburg die Planungsanzeige für das Vorhabengebiet übersandt. Zum damaligen Zeitpunkt war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die Planunterlagen lassen weiterhin vermuten, dass es sich innerhalb der Sondergebietsflächen um ein konkretes Vorhaben handelt, für das die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan am ehesten geeignet scheint.

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde und Planungen müssen städtebaulich erforderlich sein. Ich verweise auf § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Entwicklung des Areals zu Zwecken der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung sollten in der Begründung weiter erläutert werden.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass mit der ab 07.07.2023 geltenden Fassung die Bekanntmachung und Auslegung der Entwurfsplanungen in § 3 Abs. 2 BauGB neu geregelt wird.

Verfahrensvermerke Nr. 4 und Nr. 5: In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Entwürfe der Bauleitpläne im Internet zu veröffentlichen sind. Entsprechend wäre auch ein Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss zu fassen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung ist die Trinkwasserschutzzone entsprechend der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde nachrichtlich darzustellen. Ebenso sollten Flur und Gemarkung in die Planzeichnung eingetragen werden.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze befinden sich gemäß des Lage- und Höhenplans einige Bäume. Sofern diese gesetzlich geschützt sind, ist eine Aussage zu treffen, wie mit den Bäumen künftig umgegangen werden soll. Sollen die Bäume erhalten oder entfernt werden?

Des Weiteren empfehle ich, die Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes zur Klarstellung auch im östlichen Bereich zu vermaßen.

Planzeichenerklärung:

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung sind die Rechtsgrundlagen zu überprüfen.

Die nachrichtlich übernommene Anbauverbotszone ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz.

Text - Teil B:

Zu 1.5: Ich gebe zu bedenken, dass eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unbestimmt ist, wenn die als Grundlage für die Festlegung des Bezugspunktes herangezogene Verkehrsfläche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertig gestellt ist, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE und OVG Münster 13.02.2014 7 D 102/12.NE).

Zur Höhenermittlung und zum zu berücksichtigenden Bezugspunkt gibt es immer wieder Rückfragen. Es ist eine eindeutige, zweifelsfreie und unmissverständliche Festsetzung erforderlich, die sich im Falle der Höhenfestsetzung am besten mit einer Beispielzeichnung zusätzlich erläutern lässt.

Die Sondergebiete sowie das Allgemeine Wohngebiet sollen über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden, die im Bestand noch nicht vorhanden ist. Es wird daher empfohlen, Bezugspunkte festzusetzen.

Zu 2.: Die Festsetzung ist in der Begründung näher zu erläutern. Bis auf einen Stellplatz für Abfallbehälter werden keine besonderen Flächen festgesetzt. Aus welchem Grund sollen den Baugebieten dienende Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung nur ausnahmsweise zulässig sein?

Zu 4.1: Dient die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ allen Wohngrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet oder nur dem angrenzenden? Ggf. sollte über eine Obergrenze an zulässigen Geräteschuppen nachgedacht werden.

Zu 6.2: Gilt Satz 1 für das gesamte Plangebiet, also auch das Gewerbegebiet und die Sondergebiete? Somit wäre das gesamte SO 3 als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hiermit muss sich die Gemeinde zum Entwurf der Planung auseinandersetzen.

Hinweise:

Der Hinweis zur fledermaus- und insektenfreundlichen Gestaltung des Plangebietes sollte als textliche Festsetzung aufgenommen werden, um Verbindlichkeit zu erlangen.

Es ist ein Hinweis zur Trinkwasserschutzzone und den sich daraus ggf. möglichen Beschränkungen aufzunehmen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bereits in der Stellungnahme zur Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren der Nachweis zu erbringen ist, ob und inwieweit die Gemeinde Groß Stieten noch über Innenentwicklungspotenziale verfügt. Dies ist in der Begründung zu ergänzen.

Zu 2.1: In der zugehörigen Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplan wird überwiegend der Begriff „Wohnungsgartenanlage“ verwendet. Der Begriff der „Kleingartenanlage“ wird vermieden. Gibt es einen Unterschied zwischen den beiden Begrifflichkeiten? Ggf. sollte hier Übereinstimmung geschaffen werden bzw. erläutert werden, wie die Nutzung in diesem Bereich zuvor gestaltet wurde.

Zu 2.2, S. 8: Gemäß der Ausführungen sind auf der Fläche keine Gebäude zulässig. Die Fläche soll als Hundeübungs- und Reitplatz genutzt werden. Je nach Unterbau bzw. Anlage dieser Fläche, handelt es sich dabei jedoch um eine bauliche Anlage, die als Versiegelung anzunehmen ist und ggf. genehmigungspflichtig wäre. Die Gemeinde sollte zum Entwurf der Planung die Festsetzungen im SO 3 konkretisieren. Mindestens über die GRZ oder eine maximal zulässige Grundfläche sollte sie sich dabei Gedanken machen.

S. 9: In der Begründung soll die Planung aussagekräftig erläutert werden, z.B. als Auslegungshilfe von Festsetzungen. Eine bloße Wiederholung der textlichen Festsetzungen ist daher nicht ausreichend. Viel mehr sind diese im Einzelnen zu erklären, sodass deutlich wird, welche Funktion die Festsetzungen zur Umsetzung der Planung verfolgt. Insbesondere zum festgesetzten Gewerbegebiet sind hier weitere Ausführungen notwendig.

Die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung sind zum Entwurf der Planung weiter zu konkretisieren.

Vorbeugender Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten

Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan Begründung folgendes einzufügen:

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. – vgl. § 11 DSchG M-V.

Untere Bauaufsichtsbehörde
Keine Stellungnahme abgegeben.

FD Umwelt und Regionalentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

0. Ausnahmegenehmigung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dorf Mecklenburg ist eine Neuausweisung von B-Plangebieten für Industrie und produzierendes Gewerbe unzulässig. Für den Bebauungsplan ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde wird bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen in Aussicht gestellt. Der Bescheid muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Bei gewerblichen Nutzungen sind für die

Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz (ausgenommen häusliches Abwasser)
Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren
Wasserbehörde zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:

Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen, nachzuweisen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss zur Prüfung vorzulegen.

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser.

Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie

- das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen,
- das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme,
- die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung,
- die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung, zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet.

Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG).

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Groß Stieten oder dem beauftragten Zweckverband.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im

Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden. Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Ausnahmen sind für den Gemeindegebrauch an oberirdischen Gewässern im § 25 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG, für die erlaubnisfreie Benutzung von Küstengewässern im § 43 WHG in Verbindung mit § 23 LWaG und für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert.

Voraussetzungen zur Gestattung der Gewässerbenutzungen nach § 57 WHG sind, dass

1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist,
2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und
3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen.

Der Stand der Technik gemäß Ziffer 1 wird durch die AbwV aus verschiedenen Herkunftsbereichen geregelt und enthält zum Teil Anforderungen für Niederschlagswasser. § 60 Abs. 1 WHG regelt die Anforderungen gemäß Ziffer 3 für Abwasseranlagen (Sammlung, Transport, Behandlung). Diese dürfen nur „nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten“ werden.

Die DWA Regelwerke konkretisieren hier die umweltrelevante Vorschrift u.a. zur Vermeidung bzw. Reduzierung niederschlagsbedingter Gewässerbelastungen, der sicheren und überflutungsfreien Entwässerung gemäß Ziffer 2. Insbesondere führen sie die Anforderungen an den Gewässerschutz aus Emissions- und Immissionsanforderungen gemäß EG Wasserrahmen-richtlinie aus.

Als weitere rechtliche Anforderungen gemäß Ziffer 2 gilt der 3. Bewirtschaftungsplan (2022-2027) zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), der mit der Veröffentlichung nach § 130a Abs. 4 (LWaG) für alle Behörden verbindlich ist sowie die Anforderungen der „Grundwasser-Richtlinie“ (80/68/EWG) und ihre Umsetzung in nationales Recht als Grundwasserverordnung. Behördliche Entscheidungen dürfen zumindest nicht im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen stehen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen.

Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen setzen eine gewässerverträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus.

Vor Satzungsbeschluss ist eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) vorzunehmen.

Diese hat zum Ziel, die Veränderungen des Wasserhaushalts durch die geplanten Siedlungsaktivitäten im Neubaugebiet so gering zu halten, wie es ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar ist (vgl. Arbeitsblatt DWA- A 100) und so den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten.

Mittels der Bilanzierung ist nachzuweisen, dass durch das Baugebiet für durchschnittliche jährliche Regenereignisse der natürliche Wasserhaushalt nicht übermäßig gestört bzw. geschädigt wird. Dies wird durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und ggf. -behandlung erreicht. Die Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung müssen frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden und sind planungs- und privatrechtlich abzusichern.

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand (aus HAD) zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Die Aufwendungen für das Bilanzverfahren tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur und zur Planungssicherheit in den weiteren Phasen der Planung bei.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern und nur wo nicht anders möglich in oberirdische Gewässer als Einzelanlage abzuleiten.

Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen.

Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung.

Bedingung zur Ausweisung von Versickerungsflächen ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstückgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann der beseitigungspflichtige Zweckverband entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde oder den Zweckverband (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken durch die untere Wasserbehörde **erlaubnispflichtig**.

Bei der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung durch die Gemeinde oder Zweckverband Wismar bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt.

Die erforderlichen Voraussetzungen zur Gestattung der Erlaubnis wurden bereits benannt und wird verwiesen. Die erforderlichen Anlagen sind nach Ristwag auszuführen.

Regenereignisse mit Wiederkehrzeiten von in der Regel 1 bis 10 Jahren (Festlegung entsprechend der Örtlichkeit) müssen schadlos in öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden können. Bei extremen Starkregenereignissen, mit Wiederkehrzeiten, die deutlich größer 10 Jahre betragen, müssen überstauende, d. h. aus den Entwässerungsanlagen austretende Abflüsse, über oberirdische Flutwege ebenfalls schadlos abgeleitet werden können.

(nach DWA-A 118 sowie der DIN EN 752 ist in der Erschließungsplanung der erforderliche Überflutungsschutz zu berücksichtigen)

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z. B. Rückhaltebecken, Versickerungsanlagen sind entsprechend **§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB** als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen.

Die Festsetzung erfordert die fachtechnische Ermittlung der Größen der Rückhalteräume nach DWA-A 117 bzw. DWA 138 für Versickerungsanlagen, die wiederum auf den zulässigen Ein-/Ableitmengen in die Gewässer oder Leitungen basieren.

Ggf. erforderliche gedrosselte Einleitungen oder Behandlungserfordernisse als Ergebnis der Prüfungen des jeweiligen Bewertungen nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 im Erlaubnisverfahrens können sich auf die Größe der Rückhalteräume/ Versickerungsanlagen auswirken und haben damit unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung und sollten hier auch nachgewiesen werden.

Für die Benutzung oberirdischer Gewässer sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlagsbedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf, wenn sich die Abwasseranlagen vor Gewässerbenutzung im öffentlichen Bereich befinden.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus **Einzelanlagen** in oberirdische Gewässer und Küstengewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Ungefasstes und nicht gefasstes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässerbenutzungstatbestand. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen insbesondere die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild

abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

4. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Dorf Mecklenburg wird hingewiesen. Verboten sind

- unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV
- Erdwärmesonden

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren), Tiefgründungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Im Plangebiet ist derzeit kein Gewässer II. Ordnung bekannt.

5. Starkregenvorsorge

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. Voraussetzung ist die fachtechnische Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Gefahr und den Anforderungen bei Hochwasserereignissen (insb. Starkregen).

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

BauGB Baugesetzbuch

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Die Ansiedlung von gering schutzbedürftigen Nutzungen (Gewerbe) parallel zur B106 mit einer gewissen Riegelwirkung für die südöstlichen Nutzungen und die Abstandsmaximierung zwischen B 106 und WA-Gebiet wird ausdrücklich begrüßt.

Da für den Entwurf die Erstellung von Lärm- und Geruchsgutachten angekündigt wurde, wird um die Berücksichtigung betrieblichen Wohnens im GE, soweit nicht durch Festsetzung ausgeschlossen, gebeten. Es gelten hinsichtlich des Straßenlärms grundsätzlich die Grenz- und Orientierungswerte außen an der Baugrenze.

Für den Schutz vor unzulässigen Belästigungen durch Lärm, aber auch Geruch, sind innerhalb der SO-Teilgebiete gegenüber den Wohnnutzungen und gegenüber dem angrenzenden WA-Gebiet die Richtwerte und Hinweise der TA-Lärm, der Hinweise des Landesgesundheitsamtes Mecklenburg-Vorpommern, April 2003 zu Lärm in Hundezuchtanlagen/Tierheimen, der Freizeitlärmstudie Sachsen (Hundedressurplätze) und der TA Luft zu berücksichtigen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht könnte die noch recht unkonkrete Nutzungsbeschreibung im Rahmen der Bauleitplanung zu einer Verschiebung detaillierter gutachterlicher Aussagen und Auflagen in das Bauantragsverfahren führen. Hauptaugenmerk sollte auf die Bestimmung von Schutzabständen zwischen nächtlicher Unterbringung von Hunden zur Wohnnutzung gelegt werden. Auf die Möglichkeit zur Abstimmung der gutachterlichen Herangehensweise mit der Immissionsschutzbehörde wird hiermit hingewiesen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	✘

Die Aufnahme folgender Hinweise zu im Jahr 2023 in Kraft getretenen und damit noch relativ neuen rechtlichen Vorgaben in den B-Plan wird empfohlen:

1. Getrennthaltungs- und Dokumentationspflichten für Bau- und Gewerbeabfälle sind zu berücksichtigen (§ 3 (3) und § 8 (3) GewAbfV).
2. Bei Bodenabtragsmaterialien kann nicht von analytischen Untersuchungen abgesehen werden (§ 6 (6) BBodSchV).
 Aufgrund früherer Kleingartennutzungen besteht nach DIN 1973 die Regelvermutung von Schadstoffbelastungen.
 (TOC kann dagegen bei unbelastetem Bodenmaterialien, welche Vorsorgewerte

einhalten und als Oberboden in den oberen Bodenschichten verwendet werden, unproblematisch und sogar wertgebend sein.)

3. Dokumentations- und Anzeigepflichten der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten, z.B.:
- Dokumentationen der Verwendung von Ersatzbaustoffen sind entsprechend Anlage 8 der EBV zur fertigen und auf Verlangen vorzulegen (§ 25 EBV).
 - Der Einbau von Ersatzbaustoffen der Klasse 3 (z.B. BM-F3 oder RC-3) ist 4 Wochen vor Beginn der UAbfB anzuzeigen und innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme zu dokumentieren. Muster entsprechend der Anlage 8 EBV sind zu verwenden (§ 22 EBV).
 - Groß Stieten befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Dorf Mecklenburg (MV_WSG_2134_09), hier Zone IIIB. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen ist hier 4 Wochen vorher der UAbfB anzuzeigen (§ 22 (2) EBV). Dafür sind Muster der Anlage 8 EBV zu verwenden. (Andere Wasserrechtliche Regelungen haben grundsätzlich Vorrang.)
 - Ab 500 m³ auf- oder eingebrachtem Bodenmaterial muss grundsätzlich mit 2 Wochen Vorlauf eine Anzeige an die UBodB erfolgen (§ 6 (8) BBodSchV).
 - Bei Bodenmaterialien sind Probenahmeprotokolle, die Untersuchungsergebnisse und die Bewertungen der Untersuchungsergebnisse sowie die Klassifizierung bzw. die Voraussetzungen des Absehens von einer analytischen Untersuchung unverzüglich zu dokumentieren, 5 bzw. 10 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen (bei Klasse 0, z.B. BM-0: §§ 14 – 17 EBV: 5 Jahre; § 6 BBodSchV: 10 Jahre).

Folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen wird vorgeschlagen:

In Kleingärten wurden asbesthaltige Materialien z.B. für Dächer, als Beeteinfassungen und Begrenzung von Komposthaufen verwendet. Tlw. machten Asbestscherben die Nachnutzungen von Kleingärten aufwändig.

Verwendungsbeschränkungen bestehen für Asbest und asbesthaltige Gemische (§16 (2) GefStoffV). Die weitere Verwendung von bei Arbeiten anfallenden asbesthaltigen Gegenständen und Materialien zu anderen Zwecken als der Abfallbeseitigung¹ ist verboten (Anhang II Nr. 1 (1) GefahrStoffV). Dies ist strafbewährt (§ 24 (2) GefStoffV). Ab 0,1 Gew-% gelten asbesthaltiger Bauschutt und Bodenmaterialien als gefährlicher Abfall, welcher der NachweisV unterfällt. Auch wenn Asbest in der BBodSchV nicht ausdrücklich aufgeführt ist, entsprechen als gefährlicher Abfall eingestufte asbesthaltige Böden nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 15 (4) BBodSchV).

Bau- und Abbruchabfälle auch mit geringen Asbestgehalten sind grundsätzlich aus dem Wirtschaftskreislauf auszuschleusen und entsprechend der DepV zu entsorgen. Bau- und Abbruchabfälle, die unter der Anwendung des Beurteilungswertes von 0,010

¹ Abfallverwertung kommt evtl. bei Asbestbelastungen < 0,1 M% als Deponieersatzbaustoff in Frage.

M-% als asbestfrei eingestuft sind, können abfallrechtlich verwertet werden. Sind Asbestbelastungen nicht nachweisbar oder liegen diese < 0,010 M-% können Materialien und Gemische bei fachgerechter repräsentativer Untersuchung auch bodenschutzrechtlich als asbestfrei gelten. Bei etwas höheren Konzentrationen, jedoch deutlich < 0,1 M%, sind Freisetzung, Expositionsbedingungen und Resorptionsneigungen fachgutachterlich zu bewerten.

Die LAGA PN 98 ist für die Probenahme von heterogenen Abfällen, wie Bodenmaterial und Bauschutt heranzuziehen. Die Bestimmung des Asbestgehalts hat nach VDI 3876 zu erfolgen. (Siehe auch LAGA M23)

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

I. Vorliegende Informationen

Geplant sind ein Allgemeines Wohngebiet mit 4 Wohngrundstücken auf d. 2.500 m², ein Gewerbegebiet mit GRZ 0,3 und zwei Sondergebiete mit einer GRZ von 0,4 (SO1: Wohngebäude, Beherbergungseinrichtungen und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung, SO2: Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen).

Im GE sollen mit Nebenanlagen bis zu 80 % Versiegelung zulässig sein (Textteil-B, Pkt. 1.4).

Als SO3 ist ein Hundeübungs- und Reitplatz vorgesehen.

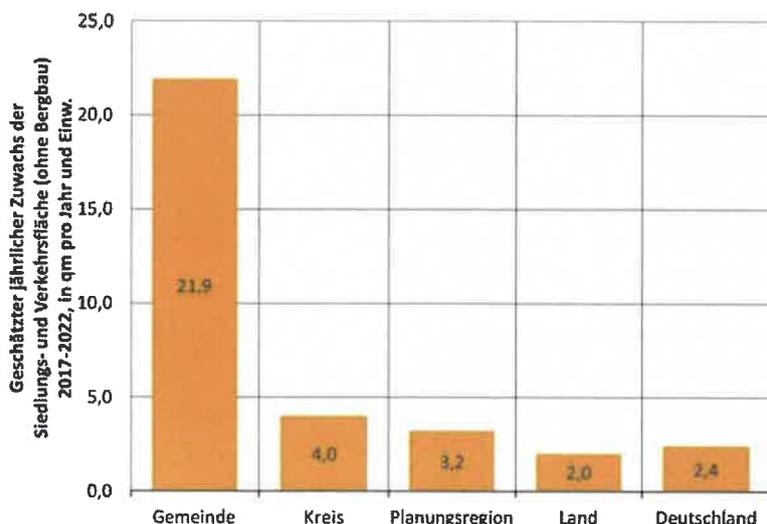
Eingeschossige Bauweise mit 9,0 -10,0 m Firsthöhe soll zulässig sein.

Benachbarte Garagen wurden nicht in den B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen. Daher wird relativ aufwändige weitgehend einseitige Erschließung an den Garagen vorbei vorgesehen.

Der B-Plan-Geltungsbereich war noch in den 1950-er Jahren Ackerfläche und danach im Wesentlichen Kleingartenanlage, tlw. auch Teich, Zuwegung und anderes.

Das Zentrum der ursprünglichen Kleingartenfläche bildet mit etwa 53,5 m NHN einen Tiefpunkt.

Groß Stieten befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Dorf Mecklenburg (MV_WSG_2134_09), hier Zone IIIB.



Gemeinde	Groß Stieten	21,9 qm/Ew./Jahr
Kreis	Nordwestmecklenburg	4,0 qm/Ew./Jahr
Planungsregion	Westmecklenburg	3,2 qm/Ew./Jahr
Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern	2,0 qm/Ew./Jahr
Deutschland	Deutschland	2,4 qm/Ew./Jahr

Abb. 1: Jährlicher Flächenzuwachs

Groß Stieten hatte zwischen 2017 und 2022 einen um das 5-fache höheren Flächenverbrauch als der Durchschnitt des LK NWM und fast um das 10-fache erhöht gegenüber dem Bundesdurchschnitt. Quelle: UBA-Flächenrechner, Abfrage vom 02.12.2024

Der Entwicklungsrahmen von bis zu 8 WE bis 2030 ist überschritten. (Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030, Gertz, Gutsche, Rümenapp, 15.09.2015. Dies ist Grundlage der im Juni 2024 beschlossenen Teilfortschreibungen der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung).

Als devastierte Flächen wurde 2016-18 in Groß Stieten der ehemalige Bergeraum des Gutshofes, Flst. 4/11 (DV_Z_74_0042) erfasst. Zu prüfen ist auch der ehemalige Schweinestall auf dem Flst. 16/144 (DV_Z_74_0041). Andere Flächen und Gebäude wurden nach Kenntnis der UBodB lange nicht oder kaum genutzt (z.B. Flst. 21/13).

II. Grundsätzliche Anforderungen

Bei einer gerechten Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind u.a. folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Aspekte sind Teil einer gerechte Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB (lt. § 1a (2) BauGB, ebenfalls § 1 (3) LBodSchG M-V).

- Bodeneinwirkungen, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen können, sind zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist (§ 7 BBodSchG).

Bodenschutzfachlich bestehen somit folgende Ziele:

a) Bodenfunktionen sollen mit i.d.R. möglichst intensiver Vegetation erhalten und entwickelt werden.

b) Soweit der Erhalt nicht möglich oder verhältnismäßig ist, sollen Bodenteilfunktionen nach oder mit Baumaßnahmen möglichst wieder hergestellt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Außerhalb von Gebäuden ist die Unterschreitung von Prüfwerten nach Anlage 2, Tabelle 4 der BBodSchV maßgeblich. Die Einhaltung von Vorsorgewerten nach BBodSchV soll angestrebt werden. Dies gilt insbesondere für mit dem Wohnen verbundene besonders empfindlichen Nutzungen wie Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau. (Mustererlass ARGEBAU 2001 - https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1/dokumente/mustererlass_argebau.pdf).

c) Die Unterschreitung von Prüfwerten nach Tabelle 4, Anlage 2 BBodSchV ist nachzuweisen. Die Einhaltung von Vorsorgewerten nach Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV soll angestrebt werden.

Datengrundlagen und Prüfschemata (im Internet unter: [Bodenschutz in der Planung und beim Bauen - Regierungsportal M-V \(regierung-mv.de\)](#)):

d) Für Bebauungspläne sollten Karten im Maßstab 1:10.000 und größer die Datengrundlage bilden.

Werden Bodeninformationen aus der Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanung oder der kommunalen Landschaftsplanung verwendet, ist die Aktualität der Bodendaten bzw. ihrer Quellen zu überprüfen. Die dort verfügbaren Informationen können von bodenschutzfachlichen Standards und Bewertungen abweichen, z. B. bei der Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden. Für die meisten Bauleitplanungen stehen keine ausreichend großmaßstäbigen Bodeninformationen im Maßstab von 1:10.000 und größer zur Verfügung. Deshalb sind den Planungen in der Regel entsprechende Bodenkartierungen nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung der Ad-hoc-AG Boden (2005) zugrunde zu legen.

Um Aufwand und Kosten zu begrenzen, können die bodenkundlichen Profilaufnahmen mittels Sondierungen/Bohrungen zusammen mit

Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Profilaufnahme nach bodenkundlichen Standards erfolgt.

- e) Um den vorsorgenden Bodenschutz auf den verschiedenen Ebenen der Planungs- und Zulassungsverfahren zu strukturieren und zu stärken, hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) mit den „Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren“ eine bundeseinheitliche Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt. Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt die Anwendung der Checklisten für alle Planungs- und Zulassungsverfahren für flächenhaft auf den Boden einwirkende Bauvorhaben im Hoch- und Tiefbau.

III. Grundsätzliche bodenschutzfachliche Einschätzungen für den B-Plan-Geltungsbereich

Organische oder besonders ertragskräftige Böden sind nicht erfasst. Die Fläche ist für bauliche Nutzung nicht grundsätzlich auszuschließen.

Der Baubereich ist in großmaßstäblichen Karten dem Siedlungsbereich mit geringer Schutzwürdigkeit zugeordnet. Für die Ebene des B-Plans sind allerdings detailliertere Betrachtungen erforderlich (siehe d) und e) oben).

Kleingartenanlagen sind einerseits Außenbereich mit tlw. ertragskräftig entwickelten Böden und bei detaillierter Betrachtung besonders hoher Bodenfunktionserfüllung. Solche sollten nicht überbaut werden. Andererseits besteht nach DIN 19731 die Regelvermutung von Schadstoffbelastungen. Daher kann der Boden zu erhalten und zu schützen sein, aber auch Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bei neuer empfindlicher Nutzung erforderlich machen.

Repräsentative Bodenuntersuchungen nach KA5 und mindestens bei Wohnnutzung orientierende Schadstoffuntersuchungen sind erforderlich.

Für Groß Stieten wurden je Einwohner das Fünffache der Fläche zuletzt in Anspruch genommen als im kreislichen Durchschnitt. 2022 trat der B-Plan Nr. 2 mit mehr als 50 Wohngrundstücken rückwirkend in Kraft. Weitere Flächeninanspruchnahme für Wohnungsneubau erscheint für eine Eigenentwicklungsgemeinde im strukturschwachen ländlichen Raum nicht vertretbar.

Andere Planungsmöglichkeiten, wie die Nutzung devastierter Flächen oder seit 2018 nicht mehr genutzter Flächen sind vor Inanspruchnahme von Gartenland auch für Gewerbe- und Sonderbauflächen zu prüfen.

868 m² Verkehrsflächen sind für 6 Anlieger mit 5 m Breite vorgesehen. Das entspricht fast 29 m Erschließungsstraßenlänge je Anlieger mit zusätzlich erforderlichen Müllstellplätzen. Eine solche Erschließung ist nicht flächensparend und daher kritisch zu beurteilen.

Entlang der B106 sieht der Lärmaktionsplan des Amtes vornehmlich bestehende Bebauungen in Karow und Dorf Mecklenburg betroffen. Dennoch kann hier in Groß

Stieten ein geschlossener baulicher Riegel mit gewerblicher Nutzung entlang der Bundesstraße einer (auch gärtnerischen) Nutzung der jetzt beplanten Fläche dienen. Die Gewerbefläche GE wird daher nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Einer Versiegelung bis 80 % kann hier auf Gartenland allerdings nur bei besonders verdichtetem Bauen und Erhalt bzw. Wiederherstellung von Bodenteilfunktionen gefolgt werden.

(Eine Mindestfirshöhe von 8 m und Verlängerung nach Norden mit nicht störendem Gewerbe sollte nach den Anforderungen des Lärmschutzes erwogen werden.)

Sondergebiete für gewerbliche Tierhaltung sind z.B. aus Lärm- und Geruchsschutzgründen nicht überall einzuordnen. Soweit immissionsschutzrechtlich keine erheblichen Bedenken bestehen, können die vorgesehenen Sondernutzungen in einer flächensparenden und bodenschonenden in Frage kommen. Ein möglichst großer Flächenanteil für die derzeitige extensive Weidenutzung soll erhalten bleiben. Das bedeutet anstelle eines bis 600 m² großen Stallgebäudes mit 300 m² zulässiger GRZ II (SO₂: rd. 1.500 m² Baufläche x (0,4 +0,2)) soll zweigeschossige Bauweise auf kleinerer Grundfläche geprüft werden. Können bei 7 – 15 m² Boxengröße für ein Pferd dann rd. 100- 200 m² Grundfläche eines Stallgebäudes ausreichen z.B. mit darüber befindlichem Stroh- und Heulager?

Stallfläche und Ausläufe bzw. Weidenutzung ohne Übernutzung sind mit vorgesehenen Tierzahlen im Baugenehmigungsverfahren i.d.R. aufeinander abzustimmen und sollten bei dieser spezifischen Planung bereits im B-Plan-Entwurf berücksichtigt werden.

Entlang des 10 m tiefen Garagengrundstücks wird mit 3 m Grenzabstand eine 70 m lange Baugrenze vorgesehen. Bauliche Maßnahmen anstelle der derzeit genutzten Garagen auf einen Grundstück mit einer Vielzahl von Eigentümern sind derzeit nach Kenntnis der UBodB nicht absehbar. Dennoch soll eine spätere bauliche Nutzung an der bestehenden Erschließung „An der Wirtschaftsstraße“ nicht unnötig erschwert werden. Die Größe, Form und Lage des SO₂ soll daher überprüft und ggf. angepasst werden.

Anstelle einer fast 500 m² zulässigen Grundfläche zum Wohnen der Betreiber, für Beherbergungseinrichtungen mit fast 250 m² Nebenanlagen soll zweigeschossige Bauweise mit Dachnutzung und z.B. >12 m Firshöhe geprüft werden.

Für EFH sollte eine insgesamt versiegelte Fläche von nicht mehr als 200 m² angestrebt werden. Können hier 300 m² einschließlich Beherbergung (ggf. auch Mietwohnung/Einliegerwohnung) ausreichen?

Wird eine Weide ausnahmsweise vorübergehend als Übungsplatz (SO₃) genutzt, ist dies nicht von bodenschutzfachlicher Bedeutung, solange eine dichtgeschlossene Grasnarbe dauerhaft erhalten bleibt (evtl. kleinräumige Ausnahmen um die Tränke). Hundeübungs- und Reitplätze können allerdings bei Übernutzung so verdichtet und verschlammte werden, dass Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden und kaum wiederherstellbar sind. Dies ist bodenschutzfachlich als versiegelt zu werten. Ein mit

Drain- Trag- und Nutzsichten fachgerecht ausgebauter Paddock kann evtl. Versickerungsfunktionen besser erfüllen als übernutzte Flächen, ist allerdings nach Kenntnis der UBodB eine bauliche Anlage, für welche auch Baugrenzen und GRZ zu berücksichtigen sind.

Es wird vorgeschlagen die Reduzierung der Flächengröße eines ausgebauten Reitplatzes zu prüfen, ggf. auch eine (teilweise) Überdachung (Reithalle).

Der Vorentwurf plant großflächige Versiegelung von Gartenland. Ein Bedarf an Wohnbaufläche ist für Groß Stieten nicht ersichtlich. Gesunde Wohnverhältnisse können aufgrund der kleingärtnerischen Vornutzung nicht als gewährleistet gelten. Bodenschutzfachlich ist eine Überarbeitung des Vorentwurfes erforderlich.

Anmerkungen:

Der Geländetiefpunkt sollte als Retentionsraum für Starkregeneignisse geprüft und z.B. zur Weidenutzung vorgesehen werden.

Eine Verlagerung der Standorte von SO1 und /oder SO2 an die B106 zur Herstellung eines dichten Riegels nach Maßgaben des Lärmschutzes sollte geprüft werden.

IV. Bodenschutzfachliche Festsetzungsinhalte, die auch bei einer Umplanung des Vorentwurfes berücksichtigt, geprüft oder erwogen werden sollen.

A) Zur Gewährleistung angemessen gesunder Wohn-Verhältnisse unter Berücksichtigung besonders empfindlicher Nutzungen wie Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau sind Untersuchungen und evtl. daraus resultierende Maßnahmen erforderlich, soweit entgegen derzeitigem Informationsstand Wohnbebauung angebracht sein sollte:

1. Wohn-Nutzungsbeginn ist erst zulässig, nachdem die UBodB den fachgutachterlichen Nachweis angemessen geringer Schadstoffkonzentrationen der möglicherweise zum Nutzpflanzenanbau und Kinderspiel genutzten Freiflächen bestätigt hat. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

B) Zum Erhalt von Bodenfunktionen, auch von über viele Jahr neu entwickelten Bodenfunktionen sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

2. Festgesetzte Grünflächen und verbleibende Vegetationsflächen der Baugrundstücke sind während Baumaßnahmen durch ortsfeste Auszäunung zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

C) Zur Wiederherstellung von Bodenteilfunktionen sollten folgende Festsetzungsinhalte geprüft werden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

3. Dächer mit einem Gefälle < 25° und fensterlose Fassadenflächen von > 15 (-20) m² sind zu mindestens 60 % mit extensiver Dachbegrünung bzw. Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dies einer Sonnenenergienutzung nicht entgegensteht.

4. Befestigte Flächen ab 50 m² sind zu 60 % mit Baumkronen zu übersichern, soweit dies einer Sonnenenergienutzung oder angemessenen Fensterbelichtung nicht entgegensteht.

5. Befestigte Wege-, Stell- und Platzflächen sind zu mindestens 60 % mit versickerungsfähigen Belägen mit 30 % Fugenanteil herzustellen.
- D) Verdichtetes Bauen sollte nicht nur ermöglicht, sondern auch gewährleistet werden. Daher sollten folgende Festsetzungsinhalte erwogen und jeweils angepasst werden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):
6. Die Bauhöhe beträgt mindestens z.B. 10 m. (§ 16 (4) BauNVO)
7. Die GFZ beträgt mindestens z.B. 0,8. (§ 16 (4) BauNVO)

V. Begründung einzelner Festsetzungsinhalte:

Zu 1.

Nach DIN 19731 Pkt. 5.3 m) besteht für langjährige Kleingärten die Regelvermutung von Schadstoffbelastungen. Bis 30 cm Tiefe bzw. Bearbeitungstiefe sind Schwermetalle, Organochlorpestizide und PAK zu berücksichtigen. Nach Erfahrungen der UBodB kann auch die frühere Nutzung von asbesthaltigen Baumaterialien problematisch sein.

Auch wenn Kleingärten dem Nutzpflanzenanbau dienen und Kinder dort spielen ist bei neuer Ausweisung von Wohngebieten den Vorsorgeanforderungen zu genügen. Das heißt die Regelannahme von Schadstoffbelastungen ist durch repräsentative orientierende Untersuchungen eines Fachgutachters nach § 18 BBodSchG auszuräumen oder Maßnahmen sind erforderlich.

Anmerkungen:

Die ausreichende Fachkunde und Zuverlässigkeit anderer Gutachter als nach § 18 BBodSchG kann ggf. auf Grundlage von Ausbildungsnachweisen sowie Referenzen und Dokumentationen vergleichbarer Projekte geprüft werden.

Die Probenahmestrategie sieht i.d.R. die Beprobung der Horizonte 0-2, 0-10, 10-30 und 30-60 cm vor (Tabelle 3, Anlage 3 BBodSchV). Untersuchungsteilflächen werden i.d.R. jeweils für eine Nutzungseinheit gebildet. Auf zuvor ermittelte Leitparameter werden zunächst z.B. mindestens 10 Sammelproben untersucht (§ 22 (3) BBodSchV). Siehe auch § 12 BBodSchV; §§ 18-24 BBodSchV; Spalte 2, Tabelle 4, Anlage 2, BBodSchV, Anlage 4 BBodSchV.

Der Gutachter kann ggf. zunächst nur einige Sammelproben im Labor analysieren lassen. Sind diese statistisch ausreichend homogen und zeigen einen angemessenen Sicherheitsabstand zu den Prüfwerten nach Anlage 2 BBodSchV, kann der Gutachter evtl. begründen, dass auf weitere Untersuchungen verzichtet werden kann. Weniger als 5 Laboruntersuchungen sind i.d.R. nicht ausreichend.

Für eine abfallrechtlich erforderliche möglichst hochwertige Verwertung von Bodenmaterialien sind Abtragschargen nach DIN 18300 unter Berücksichtigung von Schadstoffbelastungen zu bilden. Frühzeitige repräsentative In-Situ-Untersuchungen sind dazu sinnvoll.

Soweit aus repräsentativen In-Situ-Untersuchungen bzw. abfallrechtlich erforderlichen Untersuchungen angemessene nutzungsbezogene Schadstofffreiheit ableitbar ist, kann geprüft werden, auf gesonderte Untersuchungen zu verzichten.

Gebäudenah kommen Bodenabtrag- und einbau regelmäßig vor. Daher kann auch die Dokumentation von Bodenbewegungen und vom Einbau neu gelieferter Materialien erforderlich sein.

Für Bodenfunktionen neu angelieferte Materialien müssen Vorsorgewerte nach Anlage 1 BBodSchV einhalten. Ist deren Einbau für relevante Flächen in ausreichender Mächtigkeit nachgewiesen, kann geprüft werden, auf gesonderte Untersuchungen zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse zu verzichten.

Für gewerbliche landwirtschaftliche Nutzung auf früheren Kleingartenflächen werden nach Erfahrungen der UBodB Prüfwerte nach Anlage 2 BBodSchV i.d.R. eingehalten. Abfallrechtlich erforderliche Untersuchungen können allerdings anderes ergeben. Wird Kinderspiel und / oder Nutzpflanzenanbau z.B. im Zusammenhang mit Beherbergung vorgesehen oder entwickelt sich, kann späterer Nachweis der Einhaltung von Prüfwerten nach Anhang 2 BBodSchV erforderlich werden.

Es kann sinnvoll sein, wenn der Fachgutachter sein Untersuchungskonzept mit der UBodB des LK NWM zunächst abstimmt.

Zu 2.

Ortsfeste Auszäunungen von künftigen Vegetationsflächen sind ein wirksames geeignetes Mittel, um Materiallagerungen und Befahren dort zu vermeiden. Auch die DIN 19639 sieht ortsfeste Auszäunungen vor. Lagerflächen sollte auf künftige befestigte Flächen konzentriert werden. Ein Arbeitsraum von 2 m hinter und neben Gebäuden sowie von 0,8 m bei Wegen ist i.d.R. ausreichend.

Zu 3., 4. und 5.

Mit Dach- und Fassadenbegrünungen, Pflasterfugen (insbesondere, wenn diese begrünt sind) und Baumkronen über befestigten Flächen werden Teilfunktionen des Bodens erhalten oder wiederhergestellt.

Zur Vermeidung von Freiflächenkonkurrenzen, sollten Dachflächen für Solarenergiegewinnung

genutzt werden. Daher solle Begrünungspflicht nur bestehen, soweit diese einer PV-Nutzung nicht entgegensteht. Verdunstungs- und Kühlungsfunktionen können andere Prioritäten begründen.

Die Pflicht zur Begrünung nur für 60 % der der genannten Flächen eröffnet dem Bauherrn noch angemessenen Gestaltungsfreiraum. Dies gilt insbesondere dann, wenn z.B. bei Fassaden z.B. nur fensterlose Flächen ab z.B. 15 oder 20 m³ berücksichtigt werden.

30 % fugenarme möglichst glatte Flächen reichen für Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühle und ähnliches i.d.R. aus.

Anmerkungen:

Extensive Dachbegrünungen werden häufig mit 0,10 m Mächtigkeit hergestellt.
Extensive Dachbegrünung und Solarenergienutzung gelten nach dem Stand der Technik als vereinbar.

Fassadenbegrünungen können tlw. Schallreflexionen mindern.

Bei annähernd südlich ausgerichteten Wänden können PV-Paneele sinnvoll sein.

Zu 6. und 7.

Zur Beschränkung von Flächenverbrauch und Versiegelungen ist verdichtetes Bauen mit Ausnutzung möglichst großer Bauhöhen angebracht.

Um verdichtetes Bauen nicht nur zu ermöglichen, sondern auch zu erreichen, können nach BauNVO zusätzlich zu Höchstmaßen auch Mindestmaße für Bauhöhen und GFZ vorgegeben werden.

Größere Bauhöhen ggf. mit Staffelung Staffellungen der Vorgaben sollten im Rahmen der weiteren B-Plan-Bearbeitung angestrebt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden.

Entsprechend Pkt. 1.1 i. V. m. Pkt. 2.1 bzw. 2.4 des Baumschutzkompensationserlasses sind auch nicht geschützte Bäume mit einem Stammumfang ab 0,5 m auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Der Kompensationsumfang richtet sich nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses.

Externe oder interne Kompensationsmaßnahmen sind im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit der Kompensationsfläche ist ebenfalls zu erbringen. Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in derselben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V).

Baumschutz

Die rechtliche Einordnung der Fläche als Hausgarten ist nicht korrekt. Der Hausgarten definiert sich als abgrenzbarer Bereich mit Gartennutzung auf einem Grundstück mit bewohntem Gebäude. Ein rein mittelbarer Bezug zu einer Wohnung ist nicht ausreichend, um die Fläche als Hausgarten anzusprechen. Es handelt sich nicht um Hausgärten.

Somit unterliegen Bäume, welche einen Stammumfang von mindestens 100 cm haben, dem Schutz des § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V).

Nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V Bäume sind maßstabsgerecht mit Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) darzustellen. Die Baugrenzen etc. sind außerhalb des Wurzelbereichs zu legen. Es sind Maßnahmen (Vermeidung Aufschüttungen/ Abgrabungen/Überfahrungen/Ablagerungen o. ä. bodenverdichtende bzw. wurzelverletzende Tätigkeiten) zu benennen, um die Bäume vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Sofern Fällungen bzw. die Beanspruchung des Wurzelbereichs unvermeidbar sind, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V vor dem Beschluss des BPlans zu stellen. Es sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass Ersatzpflanzungen vorzusehen und Minderungsmaßnahmen zu benennen. Zum Antrag ist der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

Hinweis: Bei mehrstämmigen Bäumen trifft der Schutz nach § 18 NatSchAG M-V erst zu, wenn mindestens einer der Stämmlinge einen Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,3 m) hat. Dies ist in den Unterlagen entsprechend darzustellen.

2. Arten- und Biotopschutz/Natura 2000

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Natura 2000

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis sind keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützten Biotope betroffen.

Artenschutz

Die Artenschutzbelange gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu prüfen. Die inhaltlichen und methodischen Hinweise lt. Webseite des LUNG M-V² (s. u.) sind dabei zu beachten.

3. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Bearbeitung Frau Schröder

LSG und NSG sind nicht betroffen.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

HZE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

LUNG, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. Erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013

LUNG M-V (2012) Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung (https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L207)

² https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/dateien/fachinformationen/natur/artenschutz/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern
v. 12. Juli 2011

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des
Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V
2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben.

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine
Einwände zu o.g. Planung. Neue, dem öffentlichen Verkehr gewidmete
Verkehrsanlagen, sind nicht geplant. Für Privatstraßen ist die
Straßenaufsichtsbehörde nicht zuständig.

Straßenbaulastträger

zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Die fachliche Beurteilung des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst wird
zeitnah nachgereicht.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken. Die Abfallentsorgung kann
für das Plangebiet über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Groß Stieten
gewährleistet werden. Eine Einfahrt in das Plangebiet ist nicht erforderlich. Es wird an
der Wirtschaftsstraße ein Behältersammelplatz für das in zweiter Reihe geplante WA-
Gebiet vorgesehen. Hierüber ist eine Entsorgung möglich.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Fachbereich Öffentlicher Gesundheitsdienst

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung

Frau Oldenburg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Klein

Zimmer 2.01a · Rostocker Str. 76 · 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 5352 **Fax** 03841 3040 85352

E-Mail a.klein@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Wismar, 09.12.2024

B- Plan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ der Gemeinde Groß Stieten,
Vorentwurf 24.09.2024

Sehr geehrte Frau Oldenburg,

ohne das Vorliegen des angekündigten Geruchs- und Lärmgutachtens ist von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst noch keine abschließende Stellungnahme möglich.

Hinweis in Bezug auf den Lärmschutz für die naheliegende Wohnbebauung:
Sofern Hunde in Anlagen gehalten werden, sind dies Tiere mit den intensivsten Lautäußerungen in Abhängigkeit von Rasse und Größe. Bei der städtebaulichen Planung bzw. Einordnung einer solchen Anlage mit Konfliktpotential sind nach BauGB und Landesbauordnung grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu beurteilen bzw. zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Klein

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu prüfen, ob Konflikte zwischen Wohnen im WA-Gebiet und den Nutzungen im SO2 und SO3 grundsätzlich zu befürchten sind. Die Schutzbedürftigkeit zwischen SO1 und SO2/SO3 wird nicht betrachtet, soweit hier eine unmittelbar zusammenhängende Nutzung vorliegt.

Der Abstand WA-Gebiet zum SO2 beträgt über 40m zum SO3 nur wenige Meter. Eine Kennzeichnung der Nutzungsgrenze des SO3 wäre hilfreich. Der Umfang der Tierhaltung macht eine gutachterliche Beurteilung hinsichtlich des Geruchs im Rahmen der Planung nicht erforderlich. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Staubentwicklung aus dem SO3 lassen sich im Rahmen der Baugenehmigung bestimmen. Gleiches gilt für notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Einhaltung der Lärmrichtwerte am WA-Gebiet. Entscheidend ist die Sicherung der Nachtruhe durch schalltechnisch geschlossene Unterbringung der Tiere. Hilfreich wäre der Ausschluss von intensiverer Tierhaltung z.B. durch ein Tierheim oder ein Hundetherapiezentrum o.ä.. Konkrete Immissionsminderungsmaßnahmen können ausreichend im Baugenehmigungsverfahren beauftragt werden.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Frau Triebke
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen							
18. Nov. 2024							
AV	LVB	FIN	OSo	EA	ZD	Bgnl	

Telefon: 0385 / 588 66011
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-318-24-5122/5121-74030
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 17. November 2024

B-Plan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

Ihr Schreiben vom 29.10.2024

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt sind und sich in Betrieb befinden:

Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33

Anlage	Rechtswert	Hochwert
Schießstand	33266543	5968246
Anlage zum Halten von Geflügel	33264943	5968845
	33266170	5968230

Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag

Anne Schwanke

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Für die Gemeinde Groß Stieten
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiterin: Frau Knippenberg
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: stefanie.knippenberg@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-507-05/24
Datum: 5.12.2024

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ und die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 29.10.2024 (Posteingang: 29.10.2024)
Ihr Zeichen: -

Sehr geehrte Frau Triebke,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung haben der Vorentwurf des B-Planes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ sowie der Vorentwurf über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten jeweils bestehend aus Planzeichnung und der Begründung (Stand: September 2024) vorgelegen.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine ehemalige und weitestgehend brach gefallene Kleingartenanlage östlich der B 106 und nördlich der Wirtschaftsstraße in Groß Stieten städtebaulich neu zu ordnen. Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und umfasst eine Fläche von

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

ca.1,4 ha. Zielsetzung der Gemeinde ist es nunmehr, die Fläche kleinräumig mit einer gemischten Nutzung mit dörflichem Charakter zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes angrenzend an die B 106, eines Allgemeinen Wohngebietes im nordöstlichen Bereich als Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung und umfangreiche Grünflächen vor. Den flächenmäßig größten Anteil nimmt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ein. Als zulässige Nutzungen werden Wohngebäude für den Betreiber, Gebäude und Anlagen für die Tierhaltung sowie ein Hunde- und Reitplatz festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage sowie für einen kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7 wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt. Entsprechend der Zielsetzung des B-Planes Nr. 7 werden für das Plangebiet private Grünflächen, eine gewerbliche Baufläche, eine Wohnbaufläche und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Groß Stieten befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslagen sollen Bauflächen nur dann ausgewiesen werden, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Der Vorhabenstandort ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, liegt jedoch innerhalb der Ortslage in Anbindung an das Straßen- und Versorgungsnetz und ist siedlungsstrukturell durch die Nutzung als Kleingartenanlage vorgeprägt. Um der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes nach Aufgabe der Kleingartenanlage vorzubeugen, soll das Areal nunmehr mit einer gemischten Nutzung entsprechend dem dörflichen Charakter nachgenutzt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Planung mit dem o.g. Programmsatz zur Innen- vor Außenentwicklung vereinbar.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM erfolgt eine stärkere Auseinandersetzung mit Entwicklungen in den Ortsteilen von Gemeinden. Demnach soll in den nicht-zentralen Gemeinden die wohnbauliche Entwicklung auf den infrastrukturell am besten ausgestatteten Ortsteil ausgerichtet werden (vgl. 4.2 (4) TF SE). Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach ist in nicht-zentralörtlichen Gemeinden die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Dieser ist als Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu verstehen. Der kommunale Entwicklungsrahmen sieht eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 ha (netto)/ 500 EW bezogen auf den Einwohnerbestand vom 31.12.2022 vor. Zusätzlich ist die Entwicklung im Innenbereich möglich.

Im Fall der Gemeinde Groß Stieten wird von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,8 ha für einen Planungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen. Das Vorhaben fügt sich mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Teilfläche von 0,24 ha grundsätzlich in den zur Verfügung stehenden kommunalen Entwicklungsrahmen ein. Die Wohnbauentwicklungsfläche ist dem Außenbereich zu zuordnen und daher auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen (vgl. Abb. 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE).

Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung sollen in den Gemeinden die Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen vorrangig vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen genutzt werden. Gem. Abb. 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE sind Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, die vor dem 31.08.2011 bekanntgemacht wurden und noch nicht erschlossen und bebaut worden sind, auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Mit dem seit 1999 rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Groß Stieten“ verfügt die Gemeinde über eine augenscheinlich ungenutzte Wohnbauentwicklungsfläche (Nettobaufläche ca. 5,5 ha), die auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen ist. Die Gemeinde Groß Stieten ist gefordert, sich mit den bestehenden Wohnraumpotenzialen und ihren städtebaulichen Entwicklungsabsichten für die kommenden Jahre auseinanderzusetzen (vgl. Programmsatz 4.1 (10), 4.2 (5) TF SE). Die bauliche Realisierung des B-Planes Nr. 2 sollte vordergründig angestrebt werden. Sollte dessen Umsetzung nachweislich bspw. aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse oder besonderer Anforderungen an die Erschließung nicht mehr im Fokus der gemeindlichen Entwicklung stehen, sollte eine Aufhebung oder Anpassung der Gebietskulisse des B-Planes Nr. 2 geprüft werden.

Eine abschließende Stellungnahme zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Groß Stieten ist derzeit nicht möglich. Das Ergebnis der Auseinandersetzung mit den bestehenden Baurechten und den gemeindlichen Entwicklungsabsichten bleibt abzuwarten.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabensbereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V und Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM). Der genannte Programmsatz ist zu berücksichtigen.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Stefanie Knippenberg



Per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Bauamt-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de

Ihr Bearbeiter: Frau Triebke

Lübow, den 01.12.2024

- **Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“ sowie**
- **2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Stieten**
- **Vorentwürfe vom 24.09.2024 (B-Plan) und 15.08.2024 (F-Plan)**
- **Behördenbeteiligung /TöB Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs.2 BauGB**

Reg.-Nr. 404/2024
Az 3-13-1-30-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, nehmen wir zu den vorliegenden Vorentwürfen wie folgt Stellung:

- Planungsziel: gemischte Nutzung, Sondergebiet Tierhaltung (SO1-3- Wohngebäude, Beherbergung/ Hundeübungs- und Reitplatz), Allgemeines Wohngebiet (WA- 3-5 EFH) und Gewerbegebiet (GE),
- Gemarkung: Groß Stieten, Flur 1, Flurstück 16/256
- Fläche gesamt: 14.306 m²
- Anzahl der Vollgeschosse: 1

Trinkwasserversorgung

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserefassung Dorf Mecklenburg. Alle Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung v. 21.09.2005 sind zu beachten.

Für das Bebauungsgebiet besteht, in Abhängigkeit vom Wasserbedarf, Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Leitung (d 110 PE), südlich der Wirtschaftsstraße.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
Ust-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 · BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 · BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 · BIC COBA DE FFXXX

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Groß Stieten abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05./30.05.2017 zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) obliegt der Gemeinde Groß Stieten.

Schmutzwasserentsorgung

Für die geplante Bebauung besteht Anschlussmöglichkeit Schmutzwasser über eine Druckentwässerung, an die vorhandene Abwasserdruckleitung d 75 PE-HD, nördlich des Gebietes.

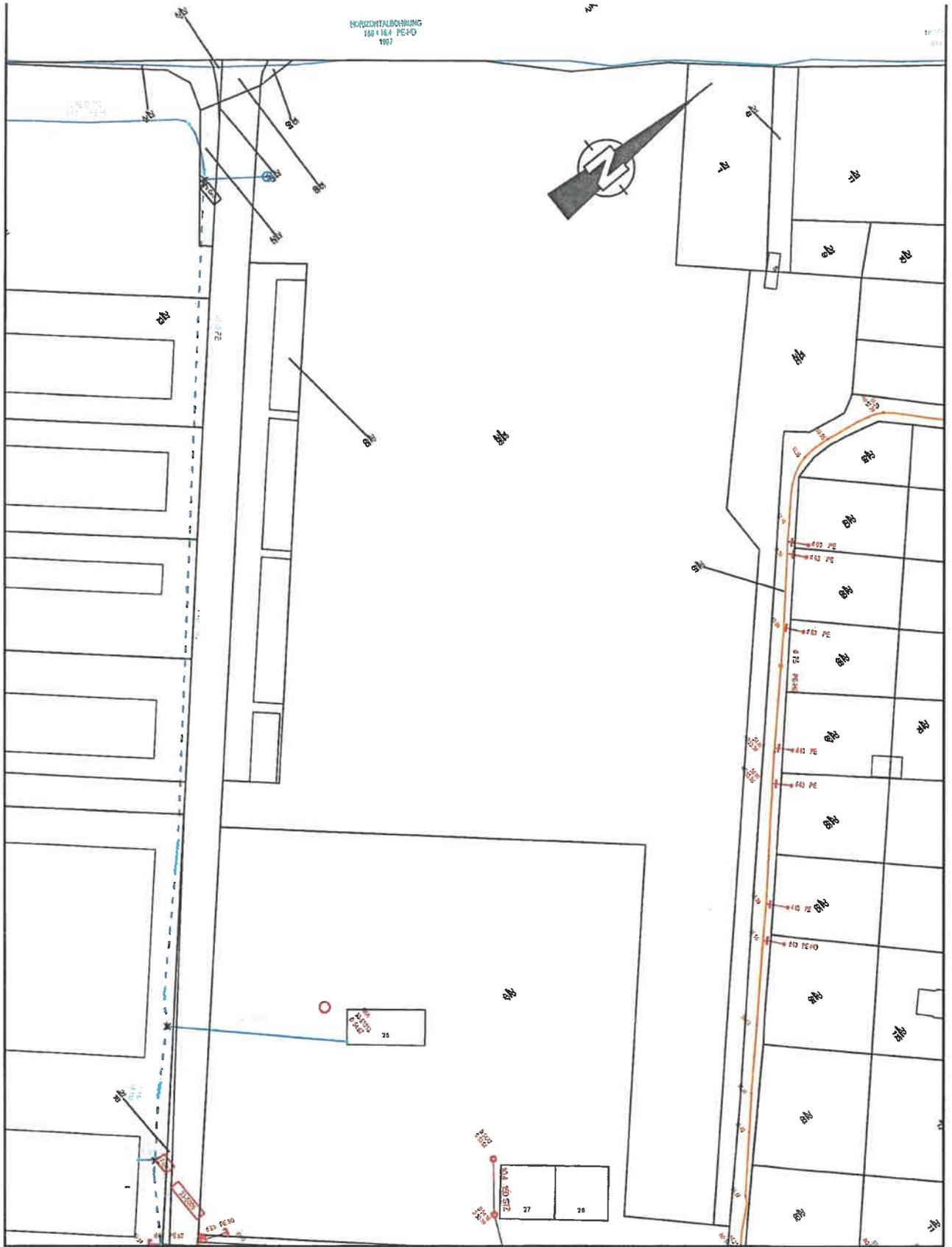
Die Leitung verläuft im öffentlichen Wegegrundstück (Flurstück 22/81), südlich der Bebauung „Alte Dorfstraße“.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar



Sabine Meier
Leiterin Anschluss –
und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauszug Wasser(WV) und Schmutzwasser (SW/ADL) M 1: 1.000



Groß Stieten

Reg Nr. 2024AGW0404

- Legende:**
- Trinkwasser
 - Schmutzwasser
 - Niederschlagswasser
 - Niederschlagswasser (nicht ZVMs)
 - Abwasserdruckleitung
 - Steuerkabel
 - Fernwärme

Die Angaben über die Lage der Versorgungsanlagen sind unverbindlich und sind durch Messungen und Suchschachtungen zu überprüfen.
 Höhenbezug: NN 76 | Lagebezug: ETRS 89/ UTM, Zone 33
 Neu verlegte Hausanschlüsse sind ggf. noch nicht auf dem Plan dargestellt.
 Vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich o.g. Leitungen ist eine örtliche Einweisung durch den Zweckverband Wismar erforderlich.
 Wasser Tel.: 03841 7830-30 | Abwasser Tel.: 03841 7830-40
 Im Baubereich können sich Anlagen der Gasversorgung Wismar befinden.



ZWECKVERBAND WISMAR
 Wässer · Abwässer · Fernwärme
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Windmühlentweg 4 | 22912 Lübow
 Tel.: 03841 7830-0 | Fax: 03841 7830-07
 Bereitschaft: 01 72 322331
 info@zvwis.de | www.zvwis.de

Blatt:

Leistungsstand vom : 02.12.2024

Grundkarte © GeoBasis-DE/M-V 2024

Maßstab 1:1000