

# Gemeinde Groß Stieten

## Bebauungsplan Nr. 6

### „Parkplatz“

## BEGRÜNDUNG

Übersichtsplan



---

## **INHALT**

---

<b>INHALT</b>	<b>2</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>4 RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>5 PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
<b>5.1 Raumordnung</b>	<b>5</b>
<b>5.2 Flächennutzungsplanung</b>	<b>7</b>
<b>5.3 Bebauungsplanung</b>	<b>7</b>
<b>6 BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>7 VERKEHR</b>	<b>9</b>
<b>7.1 Vorhandene Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>7.2 Geplante Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>8 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>8.1 Vorhandene Situation</b>	<b>10</b>
<b>8.2 Planerische Auswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>9 NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>11</b>
<b>9.1 Vorhandene Situation</b>	<b>11</b>
<b>9.2 Planerische Auswirkungen</b>	<b>12</b>
<b>9.3 Artenschutz</b>	<b>14</b>
<b>9.4 Klimaschutz</b>	<b>16</b>
<b>10 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
<b>11 STÄDTEBAULICHE WERTE</b>	<b>18</b>

Satzungsexemplar

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

---

Groß Stieten befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar unweit des Schweriner Sees.

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit der überregionalen Zentren wird durch die nahe gelegene Bundesautobahn A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“, gewährleistet.

Seitens der Gemeinde Groß Stieten soll zur Korrektur der aktuellen Bestandssituation und zur Umgestaltung eines Parkplatzes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Verkehrsfläche auf den Flurstücken 16/105 und 2/62 sowie auf Teilen der Flurstücke 16/74,16/142, 2/6 und 2/7 der Flur 1 in der Gemarkung Neu Stieten geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 befindet sich in zentraler Ortslage von Groß Stieten.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und als gewerbliche Baufläche dar. Die Planung weicht also von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Allerdings können Änderungen der Darstellung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch Anpassung der FNP-Darstellung berichtigt werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Mit der Ringstraße und der B 106 ist eine gute Erschließung bzw. Anbindung an die überregionalen Zentren gesichert. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Groß Stieten dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

## **2 ÖRTLICHE SITUATION**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung und auf dem Titelblatt dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 16/105 und 2/62 sowie Teile der Flurstücke 16/74,16/142, 2/6 und 2/7 der Flur 1 in der Gemarkung Neu Stieten. Die Fläche ist ca. 0,3 ha groß.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Gemeinde Groß Stieten östlich der B 106. Nördlich, östlich und westlich schließen Wohngebiete an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich stellt sich zurzeit zum größten Teil als Parkplatz dar. Im östlichen Teil ist eine Fläche durch ein Gebüsch bewachsen und im nördlichen Teil ist der Geltungsbereich mit einem Wohngebäude bebaut, im nordwestlichen Teil liegt ein Siedlungsgehölz.

## **3 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 „Parkplatz “ der Gemeinde Groß Stieten besteht aus:

- Bebauungsplan mit Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke

---

## 4 RECHTSGRUNDLAGEN

---

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 „Parkplatz“ der Gemeinde Groß Stieten liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

---

## 5 PLANUNGSVORGABEN

---

### 5.1 Raumordnung

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramm können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Schwerin. Ländliche Räume sollen gemäß RREP so entwickelt werden, dass die dort lebende Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis findet (vgl. RREP WM 2011, S. 27).
- Die Gemeinde gehört zum Nahbereich vom zentralen Ort Wismar. „Verflechtungsbereiche sind Teilräume, dessen Bevölkerung vorwiegend von dem zugehörigen Zentralen Ort mit Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen versorgt wird“ (RREP WM 2011, S. 161).

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Fläche aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt wird und somit kein Ertragspotential aufweist. Die vom Bebauungsplan Nr. 6 betroffenen Fläche (ca. 0,3 ha) führt also zu keinen Verlusten bezüglich der Landwirtschaft. Ein besonderes Gewicht kommt dem vom Bebauungsplan Nr. 3 betroffenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zudem nicht zu, da im näheren Umkreis ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind.
- In der Umgebung der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (ca. 5 km südöstlich Landschaftsschutzgebiet Schweriner Außensee, ca. 1,5 km östlich LSG Wallensteingraben, sowie Vogelschutzgebiet Schweriner Seen und FFH-Gebiet Schweriner Außensee und angrenzende Moore). „Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder die Bedeutung für Erholungszwecke erforderlich ist (siehe § 26 BNatSchG und § 23 LNatG M-V). Gegenüber den Naturschutzgebieten handelt es sich hierbei in der Regel um großflächige Gebiete mit weniger starken Einschränkungen für andere Nutzungen“ (RREP WM 2011, S. 161). Hiervon ist die Planung nicht betroffen, da das Plangebiet bereits bebaut und erschlossen ist.
- Östlich der Gemeinde liegen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. „Vorranggebiet bezeichnen Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (siehe § 7 Abs. 4 ROG)“ (RREP WM 2011, S. 161). Hiervon ist die Planung ebenfalls nicht betroffen, da das Plangebiet bereits bebaut und erschlossen ist.

Direkt durch die Gemeinde, angrenzend an den Ortskern von Groß Stieten, verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B 106. Schnelle Erreichbarkeit der überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahnen A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“, und A14, Anschlussstelle „Jesendorf“ gewährleistet.

Die Gemeinde besitzt somit gute Voraussetzungen für einen Wohnstandort.

#### Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im schriftlichen Teil findet Groß Stieten keine Erwähnung. In der zeichnerischen Darstellung werden keine relevanten Informationen dargestellt.

## Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im schriftlichen Teil findet Groß Stieten keine Erwähnung. In der zeichnerischen Darstellung werden keine relevanten Informationen dargestellt.

### **5.2 Flächennutzungsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und als gewerbliche Baufläche dar. Die betroffenen Flächen werden aber weder als gewerbliche Fläche noch als Dauerkleingarten genutzt. Trotzdem weicht die Planung von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Allerdings können Änderungen der Darstellung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch Anpassung der FNP-Darstellung berichtigt werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Schaffung von Wohnraum insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Groß Stieten im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

### **5.3 Bebauungsplanung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

## **6 BAULICHE NUTZUNG**

Die Planung dient zur Korrektur der aktuellen Bestandssituation und zur Umgestaltung eines Parkplatzes.

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es erfolgen zudem Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet, um sicherzustellen, dass die Planung primär dem Wohnen dient. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind in Allgemein Wohngebieten die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die gegebenenfalls notwendige Infrastruktur für die Planung sicherzustellen.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Tankstellen sollen durch die Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das vorhandene Ortsbild beeinträchtigen. Zudem wird durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung erzeugt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und der näheren Umgebung ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass die neue Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Gemäß BauNVO wird für das Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie deren Auffahrten bis zu 50 % der Grundflächenzahl überschritten werden. Hierdurch ist eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche möglich. Hierdurch soll eine lockere Bebauung und ein schonender Umgang mit dem Boden sichergestellt werden.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung werden die Geschossigkeit in den Gebieten festgesetzt. Es wird maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich die neuen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen.

### Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise dürfen die Längen der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen von mehr als 50 m nicht überschritten werden.

Zusätzlich wird in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Ziel der Planung ist es das Gebiet entsprechend der näheren Umgebung zu gestalten. Zudem entsprechen diese Festsetzungen den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Groß Stieten.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet erfolgt gemäß des gesetzlichen erforderlichen Grenzabstandes, des Bestandes und der Möglichkeit zur Erweiterung.

## **7 VERKEHR**

---

### **7.1 Vorhandene Erschließung**

Das Plangebiet stellt sich zurzeit zum größten Teil als Parkplatzfläche dar. Diese hat einen direkten Anschluss an die B 106. Zudem besteht Anschluss an die Straßen Siedlungsring.

### **7.2 Geplante Erschließung**

Die Funktion der Fläche wird nicht geändert. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich werden zwei Flächen mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplätze und eine 1,5 m breite Fläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

---

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **8.1 Vorhandene Situation**

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Im näheren Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

An Regelarbeitstagen sind keine außergewöhnlichen Lärmquellen vor Ort festzustellen, außer dem standardisierten Straßenverkehr. Zudem ist der Planbereich teilweise schon bebaut.

In einer Entfernung von ca. 650 m zum Geltungsbereich liegt eine Anlage der Firma WIMEX. Über Geruchswahrnehmungen im Geltungsbereich liegen der Gemeinde keine Informationen bzw. Beschwerden vor. Bei verschiedenen Ortsbegehungen konnten ebenfalls keine Gerüche festgestellt werden.

Gleiches gilt für einen Schießstand der Vereinigten Schützengesellschaft von 1824. Hier sind der Gemeinde keine Beschwerden bzw. Belastungen seitens des bereits existierenden Wohngebietes bekannt.

### **8.2 Planerische Auswirkungen**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihrer Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Es sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Im Jahr 2009 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Groß Stieten die Verkehrsemissionen, die durch die B 106 verursacht werden überprüft und bis in die Zukunft kalkuliert. Hierbei wurde sogar von einem größeren Verkehrsaufkommen als die 7.596 Kfz/Tag ausgegangen. Es wurde mit 11.694 Kfz/Tag kalkuliert. Dieses Gutachten errechnete, basierend auf den 11.694 Kfz/Tag, dass von der B106 ein Emissionspegel von 62,8 dB(A) am Tag und 55,4 dB(A) in der Nacht ausgeht.

Gemäß der DIN 18005 sowie die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) gelten für Allgemeine Wohngebiete die Orientierungswerte von 59 bzw. 55 dB(A) am Tag und 40 bzw. 45 dB(A) in der Nacht. Beide Orientierungswerte werden also deutlich überschritten. Gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 liegt der Geltungsbereich im Lärmpegelbereich II.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen wird im Regelfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen gegeben. Da dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwer umsetzbar ist,

wird hier von einem aktiven Lärmschutz abgesehen. Entsprechend ist es notwendig bautechnisch passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Da es auch nachts zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommt, sind Kinderzimmer und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeteile (lärmschützende Grundrissgestaltung) anzulegen. Für die gesamte Außenfassade wird ein Schalldämm-Maß  $R_w \geq 30 \text{ dB(A)}$  festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, wird empfohlen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Für die Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen auf denen es zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommt, sind bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz zu errichten. Diese müssen für eine Pegelminderung geeignet sein (Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25 \text{ dB(A)}$ ).

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind durch Einzelgutachten möglich.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich der Zielverkehr in dem beplanten Bereich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und verträgliche Maß hinausgehen. Eine Beeinträchtigung durch den Quellverkehr besteht durch die Einbahnstraßenregelung nicht.

## **9 NATUR UND LANDSCHAFT**

---

### **9.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet stellt sich zum größten Teil als versiegelte Parkplatzfläche dar. Ein kleiner Teil wird von einem Siedlungsgehölz eingenommen und ein weiterer wird als Hausgarten genutzt.

Für den Baumschutz in Groß Stieten bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG; § 29, § 39) die Grundlage, ergänzt durch das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V; § 14, § 18 f.).

Da in Groß Stieten keine eigene Baumschutzsatzung oder Gehölzschutzsatzung erarbeitet wurde, sind lediglich die o.g. Gesetze bindend, danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Hiervon ausgenommen sind Bäume in Hausgärten. Von ministerieller Seite wurde 2009 festgelegt, dass es unerheblich ist, ob es sich um einen Nutz- oder Ziergarten handelt und der Pflegezustand irrelevant ist. Das gilt auch für Gärten, die nicht in eine klassi-

sche Gartenkategorie eingeordnet werden können, zum Beispiel gemeinschaftlich genutzte Gärten oder Grünflächen vor Wohnblöcken sind als Garten zu klassifizieren. Durch die Planung kommt es zu keiner Veränderung des aktuellen Baumbestandes.

## 9.2 Planerische Auswirkungen

Eingriffe in Biotope, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplanes haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Es werden zwei Grünflächen festgesetzt. Die eine dient zur Erhaltung des bestehenden heimischen Siedlungsgehölzes und die zweite dient zur Verringerung des Versiegelungsgrades und optischen Aufwertung des Parkplatzes. Am parkplatzzugewandten Rand des Siedlungsgehölzes wird eine lineare Anpflanzung mit folgenden Gehölzen und Qualitäten vorgesehen:

- *Berberis x frikartii`Verrucandi`* (Str., i. C. oder m. DB, Höhe 40- 50cm)
- *Cornus alba`Kesselringii`* (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)
- *Philadelphus coronarius`Aureus`* (Solitär., 3x v. i. C., Höhe 60-80cm)
- *Rosa multiflora* (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)

Die mittig im Parkplatz gelegene Pflanzfläche wird mit *Prunus cerasifera`Nigra`* in Form von Kleinbäumen als strukturgebende Überhälter sowie folgenden Ziergehölzen bepflanzt:

- *Amelanchier lamarckii* (Str., 3x v. i. C., Höhe 80-100cm)
- *Chaenomeles x superba-H.`Pink Lady`* (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Deutzia x hybr.`Mont Rose`* (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Deutzia x hybr.`Tourbillon Rouge`* (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Euonymus fortunei`Variegatus`* (Str., 2x v. m. TB, Höhe 20-30cm)
- *Rosa glauca* (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)
- *Stephanandra incisa`Crispa`* (Str., 2x v. m. TB, Höhe 20-30cm)
- *Syringa vulgaris`Schöne von Moskau`* (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)

- Weigela `Nana Variegata` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)

Die Gehölze sind nach Art des Schnittes/Pflege, Höhe und Wuchs gestaffelt anzupflanzen, um ein harmonisches Bild, eine vereinfachte Pflege sowie Sichtfreiheiten für den Verkehr zu erhalten.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Es wird Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen getroffen. Mit dem Bodenaushub, der Massenbilanz, dem Schutz der Böden vor Vernässung und Verdichtung (Befahrung, Art und Ort der Lagerung von Böden und Baumaterial, Mieten, Berücksichtigung der Bodenfeuchte usw.) wird fachgerecht umgegangen. Hierzu wird der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper beräumt, auf Mieten fachgerecht zwischengelagert. Die Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs, Auf- und Einbringen von Bodenmaterial in eine durchwurzelbare Bodenschicht, Schutz vor Bodenerosion auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit, Wiederherstellung der Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden werden sichergestellt. Hierzu wird der Boden soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen verwendet. Bei verdichtungsempfindlichen Böden wird auf die Verwendung von Baggermatten geachtet.

Um den Versiegelungsgrad zu verringern und somit die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Boden zu verringern sind befestigte Flächen, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Zudem werden die vorhandenen Grünflächen (Siedlungsgehölz im Nordwesten und nordwestlich verlaufende Hecke) erhalten.

Bei der Baumaßnahme wird Vorsorge getroffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Es wird auf den Erhalt der Bodenstruktur für Vegetationsflächen besonders geachtet.

Fahrtrassen und Lagerplätze der Bauphase werden auf die überbauten Flächen konzentriert. Festgesetzte Grünflächen und weitere Freiflächen die nicht bebaut werden, werden vor Verdichtung und Verschmutzung durch Auszäunen geschützt. Soweit Auszäunungen nicht errichtet werden, werden Baggermatratzen oder entsprechendes anderes zum Schutz vor Verdichtung vorgesehen. Für den vollständigen Rückbau von Schottermaterial werden ausreichend überlappende Vliese verwendet.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die auf-

grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt zulässig. Der oben genannte Grenzwert wird sehr deutlich unterschritten, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

#### Planungsalternativen

Der Grund der Aufstellung für den Bebauungsplan macht die Erwägung alternativer Standorte obsolet. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung, anzuwenden.

### **9.3 Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologischen Funktionen behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und damit Habitate werden bewahrt. Sowohl Hecken als auch Gehölz bleiben bestehen. Auch ist durch die Umsetzung der Planung nicht mit erhöhtem Parkaufkommen zu rechnen, sodass die Störung von Arten nicht zunimmt. Durch Entsiegelung und eine neue Grünfläche werden Habitate geschaffen. Auch kann der Boden seine Funktionen durch die Entsiegelung wieder erfüllen. Im Ergebnis werden durch die Planung positive Effekte für Natur und Landschaft erzielt.

Aufgrund der Ortslage sind innerhalb des Plangebietes siedlungstolerante Arten zu erwarten. Von den vorhandenen Verkehrsanlagen bzw. Siedlungsgebiet gehen bereits Störwirkungen aus. Die bestehenden Wirkungen überlagern die Wirkungen, welche vom Baugeschehen selbst ausgehen, sodass die baubedingten Wirkungen nicht über die Plangrenzen hinaus wirken – die Ermittlung der Auswirkungen beschränkt sich auf den Planungsraum. Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten (Auflistung s. Kapitel 5.1, Punkt 4).

Durch das Vorhaben werden die Vögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen durch die künftige Nutzung des Gebietes durch den Menschen werden sich gegenüber den vorhandenen Störungen durch die rezente Nutzung nicht erhöhen.

Es sind derzeit keine anderen Pläne und Projekte bekannt, durch welche die Wirkungen des hier dargestellten Vorhabens verstärkt werden oder deren Wirkungen durch dieses hier zu Prüfung stehende Vorhaben verstärkt werden, sodass kumulierte Beeinträchtigungen von geschützten Arten ausgeschlossen werden können.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Lebensräume nach Anhang I. Daher ist eine Beeinträchtigung dieser ausgeschlossen. Bei den Arten der Anhänge II und IV wurde anhand von Verbreitungskarten (BfN: Berichtsdaten 2019) und Lebensraumansprüchen nach Überschneidungen mit der Vorhabenfläche gesucht. Rotbauchunke, Kammmolch, Windelschnecken, Käferarten, sowie Libellen, Feuer- und Scheckenfalter kommen aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht im Vorhabengebiet vor. Potenzielle Fledermausquartiere bleiben von der Planung unberührt, weitere Säuger des Anhangs II sind nicht betroffen. Auch eine Beeinträchtigung aller aquatischen Arten kann hier ausgeschlossen werden. Die Arten des Anhangs IV (Moorfrosch, Kleiner Wasserfrosch sowie Zauneidechse) finden zwar im Eingriffsbereich kein Habitat. Allgemein könnten wandernde Arten des Umfeldes aber in den Wanderungszeiträumen vorkommen. Daher ist die Beeinträchtigung durch Baugruben (Fallenwirkung) auszuschließen. Mittels der Einhaltung eines Bauzeitraumes von **Juni bis Februar** ist dies gewährleistet. Sollte der Bauzeitraum außerhalb dieser Zeit liegen, ist das tägliche Verschließen etwaiger Gruben zu garantieren.

Im Ergebnis sind somit durch die Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Arten zu erwarten.

Vorsorglich wird sichergestellt, dass Gehölzbeseitigungen generell nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen sind. Alternativ ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass keine ggf. in den Gehölzen brütenden Vögel beeinträchtigt werden.

## 9.4 Klimaschutz

Auch die Bauleitplanung soll gem. § 1 (5) S. 2 BauGB dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel geschieht.

Festsetzungen im Bebauungsplan können nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind auch klimaschützende Belange in der Abwägung für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Da der Bebauungsplan aber im Ganzen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, kann über die Festsetzung u.a der Art und des Maß der baulichen Nutzung und der Baugrenzen auf energetisch relevante Größen, wie z.B. die Kompaktheit der Gebäude, Einfluss genommen werden. Als positiv wirkende klimarelevante Festsetzungen können im vorliegenden Fall insbesondere:

- die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- die Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung) und
- die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung wirken.

Die vorliegende Bauleitplanung setzt damit den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

## 10 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR

---

### Wasserversorgung

Die Gemeinde Groß Stieten gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar (ZvWis). Die Trinkwasserversorgung kann durch den Zweckverband Wismar sichergestellt werden.

### Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Groß Stieten gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar. Innerhalb der Ringstraße verläuft eine öffentliche Schmutzwasserleitungen an die sowohl die Bauflächen als auch der Parkplatz angeschlossen werden sollen.

### Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar. Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften entweder auf den Grundstücken selbst zu versickern oder gesammelt und in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen in Groß Stieten wird über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der E.DIS.AG gesichert.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Trinkwassernetz des ZvWis sichergestellt werden. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen sollten eine Löschwasserentnahme gemäß DVGW W 400-1 (A) von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen. In der Ringstraße liegen Unterflurhydranten. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Rohrnetzes - während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung (Grundbelastung) gewährleistet sein – können diese als Löschwasserentnahmestellen benannt werden. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Groß Stieten und dem Zweckverband Wismar vom 23.05./30.05.2017 als gesichert. Zwei Hydranten wurden mit 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h eingestuft.

### Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

## 11 STÄDTEBAULICHE WERTE

<b>Nutzungsart</b>	
Allgemeines Wohngebiet	1.335 m <sup>2</sup>
Grünfläche	225 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	559 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	846 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	307 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3.271 m<sup>2</sup></b>

20.02.2023



*[Handwritten signature]*