

Bebauungsplan Nr. 66

'Ehemaliges OGS-Gelände'

für das Gebiet östlich Norma-Markt, südlich Malchiner Straße (B 104), westlich Pampower Weg und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Begründung



STADT TETEROW
Landkreis Rostock

Stand: Vorentwurf, 10. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	8
2.1 Anlass der Planung	8
2.2 Ziele der Planung	9
3. Inhalte des Bebauungsplans	9
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	9
3.2 Grünordnung	12
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
3.4 Hinweise	15
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	16
4. Flächen und Kosten	16
5. Umweltbericht.....	17
5.1 Einleitung.....	17
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	21
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses	32
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz	37
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39

5.6	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	44
5.7	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	44
5.8	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	44
5.9	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	44
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	45
5.11	Zusätzliche Angaben	45
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	45
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
5.11.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	45
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	46
5.13	Referenzen.....	46

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	24.06.2020
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 erfolgt im regulären Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 10 BauGB.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Laut Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Der Stadt Teterow ist die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln, bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29)

Zur Wohnbauentwicklung führt die Begründung unter Punkt 4.2 'Wohnbauflächenentwicklung' u. a. aus: "Der Wohnungsbau ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren."

Der LEP M-V 2016 legt die Stadt Teterow als „Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ fest.

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt ist. Für diese festgelegten Räume gilt, dass sie in ihrer Leistungskraft gestärkt werden sollen, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

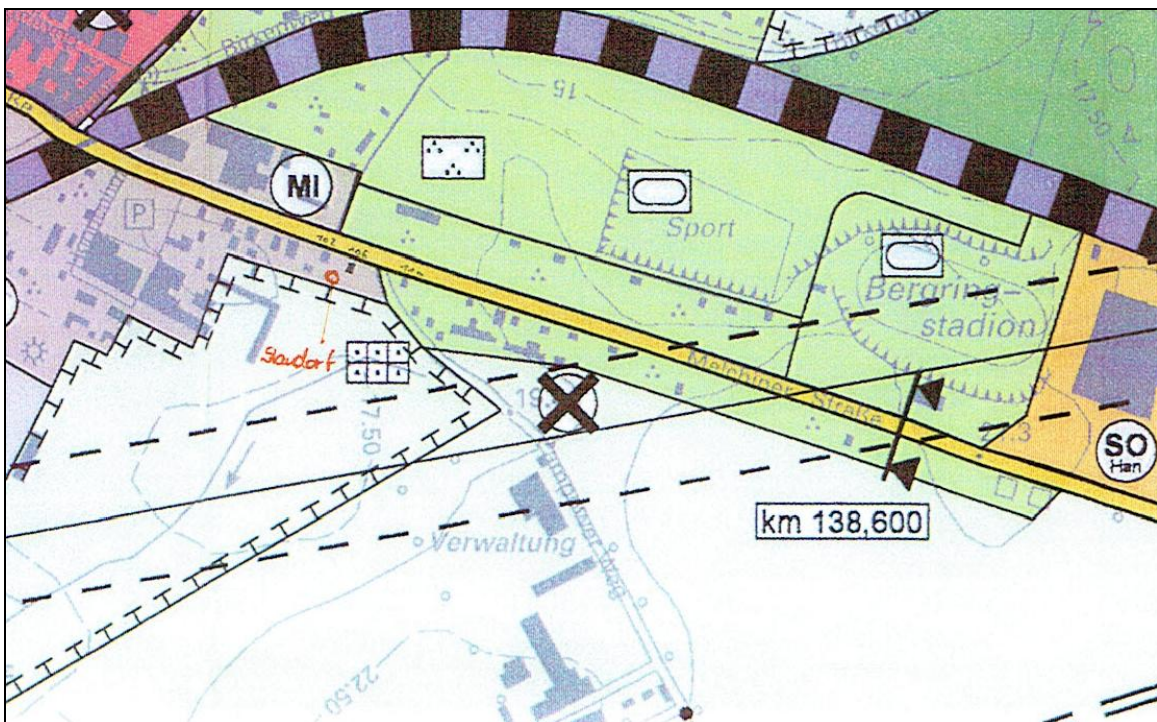
Die Stadt Teterow zählt zudem zu einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland: „In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. [...] In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine

verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.“ (RREP MM/R 2011 Punkt 3.1.3, Seite 21)

Zudem stellt der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Mischgebiet' (MI) dar. Da zukünftig zum einen ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' als auch ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) im Osten ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung zu den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Daher muss dieser geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zu dieser Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 66 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan (11. Änderung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des besiedelten Stadtgebietes. Konkret handelt es sich um das 'ehemalige OGS-Gelände' östlich Norma-Markt, südlich 'Malchiner Straße' (B 104), westlich 'Pampower Weg' und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 1,0 ha auf, wovon sich ca. 0,6 ha auf das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) und ca. 0,17 ha auf das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) verteilen. Die verbleibenden 0,23 ha sind Verkehrsfläche.

1.4 Angaben zum Bestand

Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird gegenwärtig von einer seit vielen Jahren brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche eingenommen. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände eines 'Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplexes' ('OGS-Gelände'), welches bereits mit mehreren Gebäuden bebaut ist. Die Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Umgeben sind die verschiedenen Gebäude, die sich vor allem aus Lagerhallen zusammensetzen, von stark versiegelten Hofflächen.

Bei der Fläche, die künftig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen soll, handelt es sich gegenwärtig um eine Grünlandfläche.

Das Plangebiet ist im Norden sowohl von Wohnbebauung als auch von gewerblicher Nutzung umgeben. Westlich schließt ein Discounter an. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Mitglieder des im Jahr 2018 gegründeten gemeinnützigen Vereins 'forma_te e. V.' haben es sich zur Aufgabe gemacht, moderne Programme in den Bereichen Kultur, Demokratieförderung, Kompetenzbildung und Freizeit zu entwickeln und umzusetzen. Zu diesem Zweck wurde der ehemalige 'Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplex' ('OGS-Gelände') im Jahr 2019 erworben, der langfristig zu einem multifunktionalen Gemeinschafts- und Kulturzentrum umgebaut werden soll. Ziel des Vereins ist die verschiedenartige Förderung von Kunst und Kultur im Großraum Teterow, der internationale Austausch zwischen Menschen verschiedener Länder auf unterschiedlichen Ebenen, sowie die Förderung von Jugendlichen und Erwachsenen. Dabei steht der aktive Erhalt und Ausbau von Vielfalt, Demokratie- und Toleranzverständnis und die Vermittlung eines friedvollen und respektvollen Miteinander der unterschiedlichen Kulturen und Meinungen im Vordergrund.

Das Angebot an Kultur, Freizeit- und Gemeinschaftszentren sowie Jugend- und Erwachsenentreffs in der Region ist sehr gering, daher ist die Nachfrage in diesem Segment besonders groß. Dem fehlenden Angebot will der Verein mit dem Umbau des ehemaligen 'OGS-Geländes' begegnen und eine brachliegende Gewerbefläche wiedernutzbar machen. Dazu sollen die vorhandenen brachliegenden Gebäude weitestgehend erhalten bleiben und saniert werden. Das Gelände findet sich in guter und zentraler Lage an der B 104. Das Stadtzentrum Teterow ist in ca. einem Kilometer zu erreichen. Das Vereinsgelände soll künftig sowohl zum Teil für eine öffentliche Nutzung als auch für eine private Nutzung zur Verfügung stehen.

Angedacht ist die Entwicklung eines multifunktionalem Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum, in dem verschiedensten Nutzungen Raum gegeben werden soll. Neben Veranstaltungen, wie Musik-, Film- und Kunstveranstaltungen und Seminaren, Workshops sowie Sport- und Freizeitangeboten soll auch die handwerkliche Kompetenzbildung in Werkstätten gefördert werden. Verschiedenste Freizeitangebote sollen verschiedenste Zielgruppen ansprechen. Mit dem Ziel der Integration von unterschiedlichsten Personenkreisen wird ebenfalls ein sozialer Aspekt verfolgt. Ein Hostel und ein gastronomisches Angebot, z. B. in Form eines Cafés, sollen das geplante Angebot ergänzen und das ehemalige 'OGS-Gelände' langfristig zu einem zentralen Treffpunkt der Bewohner der Stadt Teterow machen. Im Interesse einer zukunftsfähigen planungsrechtlichen Absicherung des Standortes und der unterschiedlichen geplanten Nutzungsangebote soll der Bebauungsplan Nr. 66 aufgestellt werden.

Gegenstand der Planung ist zudem die Einbeziehung einer angrenzenden Fläche, die sich als Ergänzung und Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung an der 'Malchiner Straße' anbietet. Die Fläche soll für wohnbauliche Zwecke bereitgestellt werden.

2.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist zum einen, das brachliegende ehemalige 'OGS-Gelände' zu reaktivieren und die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um das Gelände zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums umzunutzen und umzubauen. Gleichzeitig soll im Norden ein Lückenschluss erfolgen und eine sich anbietende Fläche für wohnbauliche Zwecke aktiviert werden. Das gesamte Gebiet soll städtebaulich geordnet, der vorhandene Gebäudebestand auf dem 'OGS-Gelände' planungsrechtlich abgesichert und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden.

Die städtischen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Reaktivierung einer brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des 'OGS-Geländes' zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum;
- Aktivierung einer sich anbietenden Ergänzungsfläche für wohnbauliche Zwecke;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Förderung und Ausbau von Freizeit- und Kulturangeboten für die Bürger der Stadt Teterow;
- Attraktivitätssteigerung der Stadt Teterow und Steigerung der Identifikation der Bürger mit ihr durch die Schaffung eines neuen Treffpunkts für Jugendliche und Erwachsene.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO im Westen ein '**Sonstiges Sondergebiet**' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff'

festgesetzt, das dem Betrieb eines multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums dient.

Im 'Sonstigen Sondergebiet' (SO) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Veranstaltungsräume mit Außenbereich;
- Anlagen für kulturelle, künstlerische, soziale, sportliche und Freizeitzwecke;
- Werkstätten;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Büroflächen und Verwaltungsräume;
- Lagerräume und -hallen;
- Übernachtungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis;
- Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf;
- sonstige dem Betrieb dienende Anlagen.

Das allgemeine Wohnen im SO ist unzulässig. Wohnen ist nur zulässig, wenn es zeitlich begrenzt ist oder für Personen, die im oder für den Verein tätig sind.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird im Osten ein '**Allgemeines Wohngebiet' (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. In der Stadt Teterow besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) im WA ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen,

mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

Für das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Da das Gelände bereits mit zahlreichen Gebäuden bebaut und stark versiegelt ist und die bestehenden Gebäude weitestgehend erhalten bleiben sollen, ist eine hohe GRZ mit entsprechender Überschreitungsmöglichkeit für die bereits stark versiegelten Flächen notwendig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die mit GFL-Rechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

Die **Baugrenzen** sorgen im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist. Die Baugrenzen im 'Sonstigen Sondergebiet' (SO) sorgen für eine planerische Absicherung der bestehenden Gebäude, die weitestgehend erhalten bleiben sollen. Gleichzeitig werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten generiert.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeneiveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im Plangebiet 8,50 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 3 Meter überschreiten, da von ihnen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken. Für das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird kein Haustyp festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Im SO gilt die **abweichende Bauweise (a)**. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass eine Bebauung bis auf die Grundstücksgrenzen mit **vom Landesrecht abweichenden Abstandstiefen** zulässig ist, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden oder in einer anderen Form sichergestellt wird, dass die ordnungsrechtlichen Genehmigungs-

erfordernisse erfüllt sind. Das 'Sonstige Sondergebiet' ist bereits mit mehreren Gebäuden bebaut, die überwiegend bis an die Grundstücksgrenze heran errichtet worden sind. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Da die gesetzlich geforderten seitlichen Grenzabstände nicht eingehalten werden können, bedarf es dieser Festsetzung.

Um einen für das Wohngebiet untypischen Charakter mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl im WA begrenzt. So sind im WA maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von + 0,60 m bis - 0,60 m zulässig. Bezugshöhe für die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist das gewachsene Gelände. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass nicht Gebäude entstehen, die zwar nur eine Firsthöhe von 8,50 m über OKFF aufweisen, durch eine entsprechend hohe Aufschüttung aber dennoch die umliegenden Gebäude deutlich überragen.

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** sind festgesetzt zugunsten der Betreiber des Betriebsgeländes der 'forma_te e. V.' und deren Besucher sowie den privaten und öffentlichen den Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Teterow.

Das geplante Kulturzentrum befindet sich im rückwärtigen Bereich und ist direkt von der 'Malchiner Straße' nicht einsehbar. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist auf der 'Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht' (GFL) daher ein **freistehender Werbeträger (Pylon)** mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnmitte der angrenzenden 'Malchiner Straße' zulässig.

3.2 Grünordnung

Das Plangebiet besteht aus einem brachgefallenen Gewerbestandort sowie aus einer kleinen angrenzenden Grünlandfläche.

Im WA-Gebiet sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist (6.514 m²), wird dem Ökokonto ... zugeordnet.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird über den 'Pampower Weg' erschlossen, der an die 'Malchiner Straße' (B 104) anbindet. Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird über das Betriebsgelände des Norma-Marktes mit einer GFL-Fläche erschlossen. Das Betriebsgelände des Norma-Marktes wird über die 'Malchiner Straße' erschlossen. Die 'Malchiner Straße' (B 104) führt in Richtung Westen in das Stadtzentrum Teterows. In Richtung Osten führt sie in die Stadt Malchin und von dort weiter zur B 194.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle 'Teterow, Bergringstadion' befindet sich an der 'Malchiner Straße' in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 230: Malchin - Teterow - Matgendorf - Laage;
- Linie 232: Malchin - Rothenmoor - Ziddorf - Schorssow - Teterow.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Teterow erfolgt über den 'Zweckverband Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'. Das Leitungsnetz muss ins Plangebiet erweitert werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

Ob die Löschwasserversorgung sichergestellt ist, ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der 'Malchiner Straße' entsorgt werden. Dafür sind entsprechende Leitungen in das Plangebiet zu legen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Teterow ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH und der TETje digital der Stadtwerke Teterow, die die Stadt mit Glasfaser versorgt, angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie sind die Stadtwerke Teterow zuständig.

Abfall

Die Abfallbeseitigung obliegt dem 'Eigenbetrieb Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock. Die 'Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock' ist zu beachten.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist (6.514 m²), wird dem Ökokonto ... zugeordnet.

Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.010	59,9
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.690	16,8
Verkehrsfläche	2.333	23,3
Gesamtfläche	10.033	100,0

Die Vorhabenträger tragen die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung

für Architekten und Ingenieure (HOAI), einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 1,0 ha. Es sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um das ehemalige 'OGS-Gelände' zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums umzunutzen und umzubauen. Gleichzeitig soll im Osten ein Lückenschluss erfolgen und eine sich anbietende Fläche für wohnbauliche Zwecke aktiviert werden. Dafür werden ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' sowie ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) innerhalb des Plangebietes oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Nachnutzung einer nahezu vollständig versiegelten Fläche und Ausweisung als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO);
- Umwandlung einer derzeitig als Grünland genutzten Fläche in 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit entsprechender Versiegelung.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der 'Allgemeine Grundsatz' von § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." In § 1 a BauGB sind die 'Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz' aufgeführt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. In § 1 a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13 - 19) anzuwenden ist und erhebliche Beeinträchtigungen (= Eingriffe) durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden in einem separaten Kapitel in dieser Begründung behandelt.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere

durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Die Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, durch die die Eingriffe ausgeglichen werden können. Die 'Hinweise zur Eingriffsregelung' des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden angewendet.

Weiterhin werden die Aussagen der nachfolgend aufgeführten Fachpläne und Verordnungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgenden Aussagen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

Tourismusschwerpunktraum

"In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Das betrifft die Gemeinden: Dahmen, Dobbin-Linstow, Güstrow, Hohen Demzin, Krakow am See, Lohmen, Mühl Rosin, Teterow, Reimershagen, Schorssow."

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung (2007)

Der 'Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock' enthält ebenfalls die Aussage, dass es sich um einen Bereich mit besonderer Bedeutung für den Tourismus handelt. Zudem besteht eine geringe bis mittlere/hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Boden, eine gering bis mittelhohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild sowie eine geringe Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (vgl. Karten 4, 8 und 9). Außerdem ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401 dargestellt (vgl. Karte 10).

EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401

Entgegen den Darstellungen im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007, liegt das Plangebiet laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401 (vgl. Abb. 1). Südöstlich des Plangebietes befindet sich jedoch das EU-Vogelschutzgebiet DE 2242 - 401 in mehreren Kilometern Entfernung.



Abb. 1: Rote Umrandung des Plangebietes und Lage des EU-Vogelschutzgebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Landschaftsplan

Die Stadt Teterow hat bisher keinen Landschaftsplan aufgestellt. Die Aussage im 'Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan' (erste Fortschreibung, 2007), dass die Stadt Teterow über einen fertiggestellten Landschaftsplan verfügt (vgl. Karte 12: Kommunale Landschaftsplanung), ist unzutreffend.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine gesetzlich geschützten Biotope (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einer Siedlungs-/Mischgebietsfläche sowie aus einem Teil einer Grünlandfläche. Das bereits bebaute Betriebsgelände des ehemaligen Obst- und Gemüsehofes ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich noch einzelne unversiegelte Bereiche. In den Randbereichen außerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen.

Im Bereich der Grünlandfläche sind keine Gehölze anzutreffen, jedoch befindet sich eine Gartenfläche innerhalb des Plangebietes (vgl. Abb. 4).

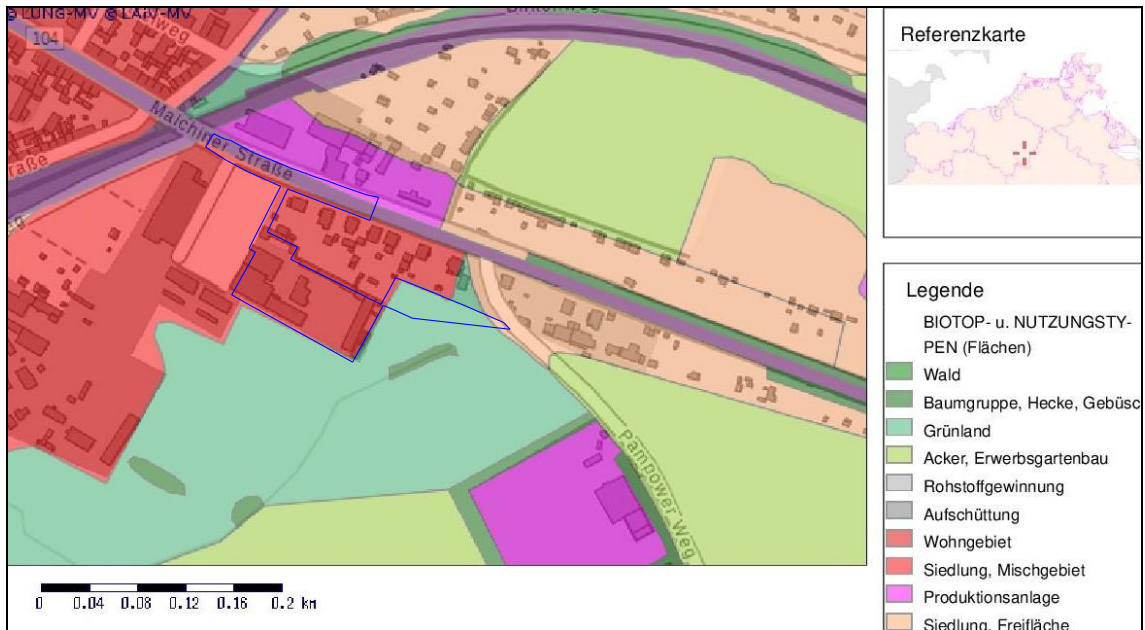


Abb. 3: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps: <https://www.google.de/maps/@53.7688504,12.5848455,245m/data=!3m1!1e3>)

Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft der 'Pampower Weg', im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Westen befindet sich ein Norma-Markt. Die 'Malchiner Straße' (B 104) verläuft nördlich der angrenzenden Wohnbebauung und liegt wegen des festgesetzten Sichtdreieckes zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches.

Es ist vorgesehen, den Bereich des ehemaligen OGS-Geländes als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' sowie den Bereich der Grünlandfläche als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen. Für das 'SO' wird eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit auf 0,9 festgesetzt, bei dem 'WA' wird eine GRZ von 0,25 mit einer Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % festgesetzt. Die geringe GRZ erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich um ein Wohngebiet am Randbereich der Stadt handelt. Die hohe Überschreitungsmöglichkeit des SO liegt darin begründet, dass es sich um einen bereits nahezu vollständig versiegelten Bereich handelt.

Die Ausweisungen (SO und WA) werden zu dem Verlust der Flächen sowie zu weiteren Flächenversiegelungen durch die Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würden die betroffenen Flächen weiterhin als solche genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und die Auswirkungen auf die Planung bewertet.

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Das Plangebiet besteht aus einem bereits nahezu vollständig versiegelten Bereich eines ehemaligen Betriebsgeländes sowie aus einer unversiegelten Grünlandfläche, ein kleinerer Teil wird von einer Gartenfläche eingenommen. Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft der 'Pampower Weg', im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Westen befindet sich ein Normarkt. Die 'Malchiner Straße' (B 104) verläuft nördlich der angrenzenden Wohnbebauung und liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um Lehm-/Sand-Parabraunerden-Pseudogley. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt, dass diese Böden in der Umgebung weit verbreitet sind.

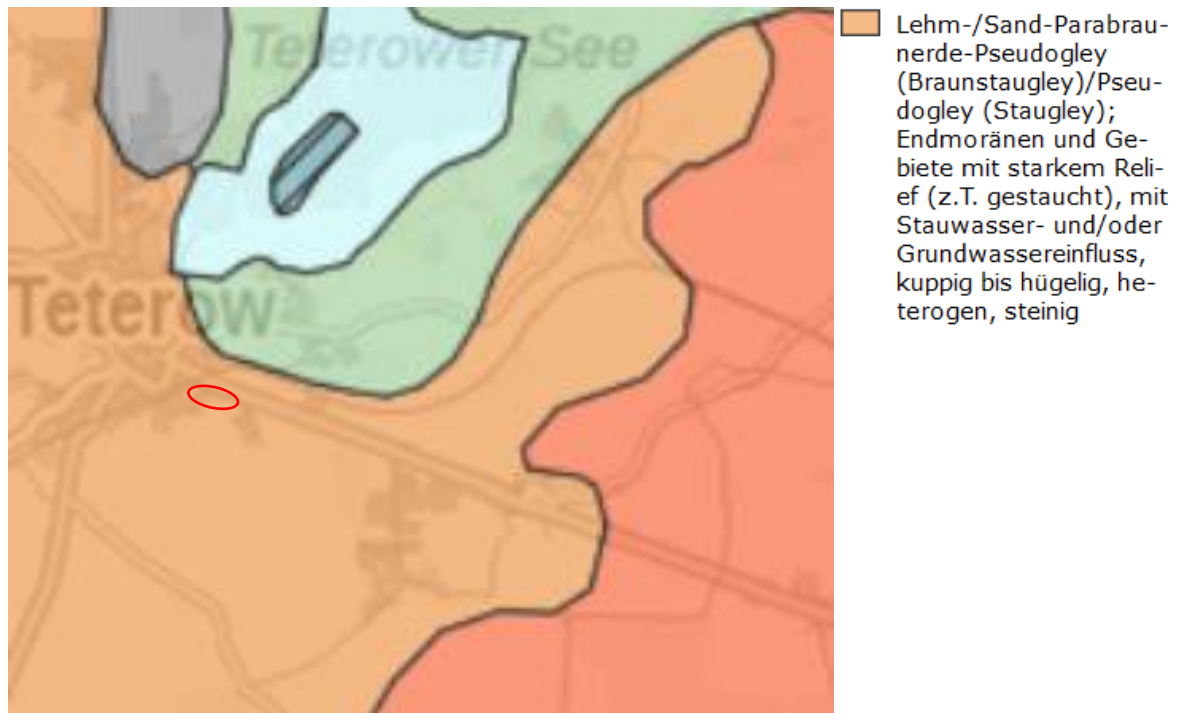


Abb. 5: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich im Plangebiet um Böden mit geringer Schutzwürdigkeit (vgl. Abb. 6).



Abb. 6: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

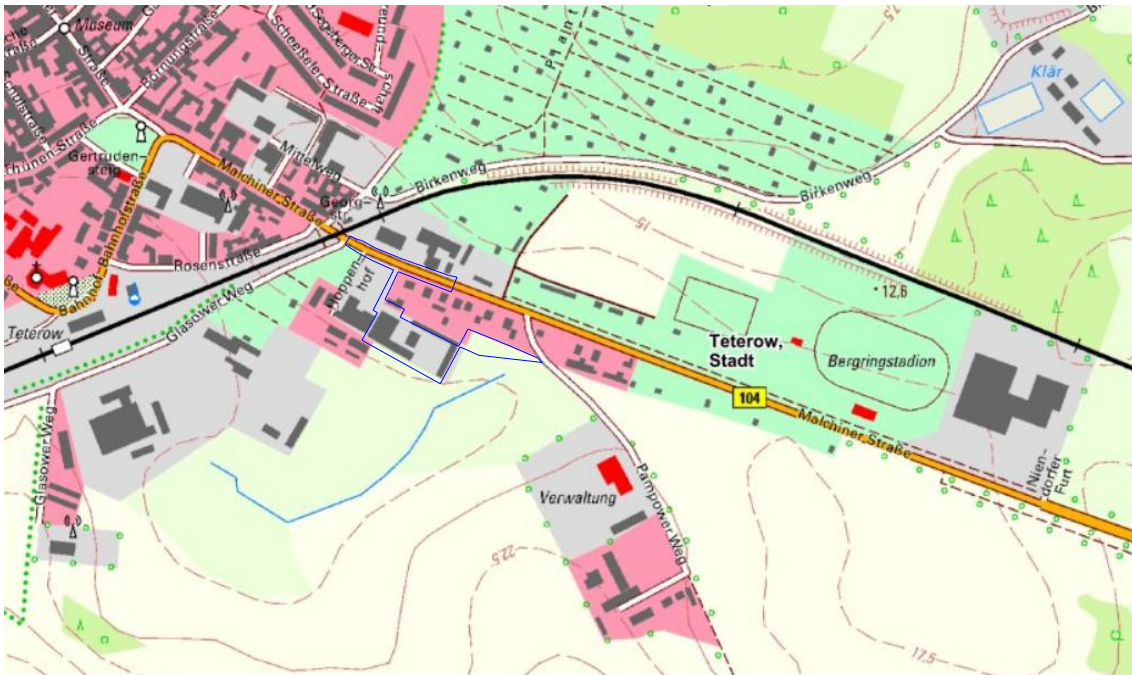


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Flächen würden weiterhin wie heute genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Es würde kein Flächenverbrauch erfolgen und es würden keine weiteren Flächenversiegelungen stattfinden.

Bewertung

Die Böden haben aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 6 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser, Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine genauen Angaben vor. Es deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand von bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Dies bestätigt auch die Aussage aus den Umweltkarten M-V, wonach das Grundwasser im Bereich des Plangebietes einen Abstand von mehr als 10 m aufweist.

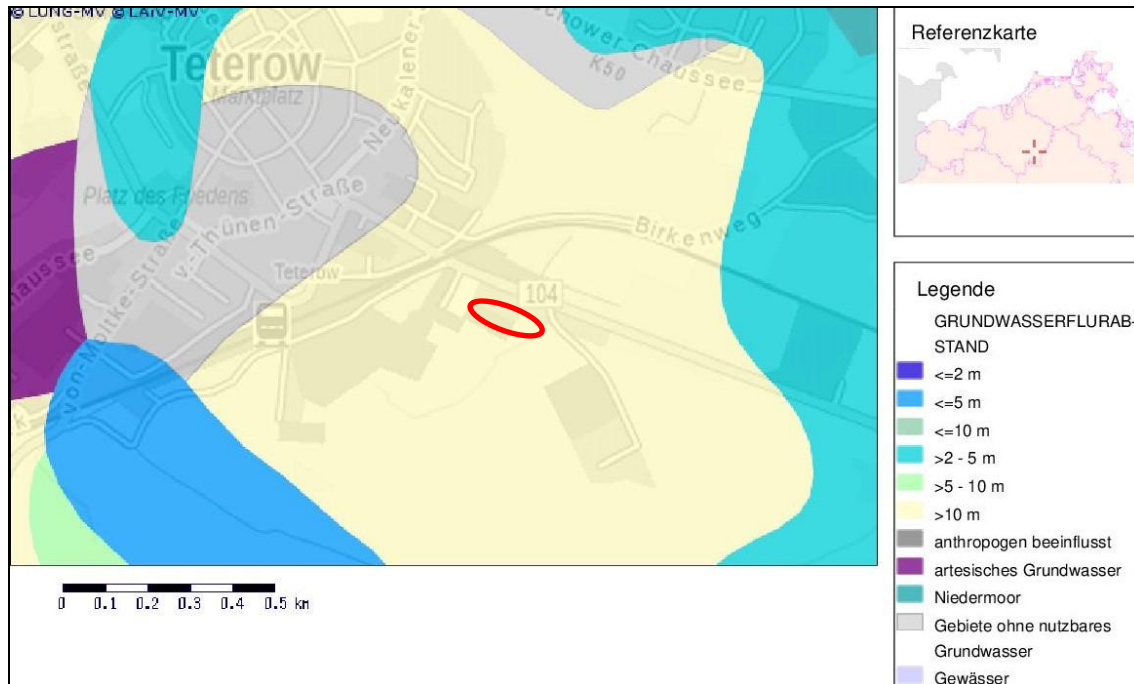


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grund- und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 6 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Das Plangebiet besteht aus einem ehemaligen Standort einer Betriebsanlage und einem Teil einer Grünlandfläche. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da es sich zu einem großen Teil um einen bereits fast vollständig versiegelten Bereich eines ehemaligen Betriebsgeländes handelt, ist die Bedeutung für das Lokalklima in diesen Bereichen als gering einzustufen. Der Bereich der Grünlandfläche weist eine geschlossene Vegetationsdecke auf und trägt damit zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der geringen Flächengröße der Grünlandfläche und des vorhandenen Versiegelungsgrades der ehemaligen Betriebsstätte, ist die Bedeutung des Plangebietes insgesamt für das Schutzgut Klima, Luft als gering einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Die Fläche hat weiterhin ein gemäßigtes, geschütztes Lokalklima.

Bewertung

Das Plangebiet hat insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 6 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einer Siedlungs-/Mischgebietsfläche sowie aus einem Teil einer Grünlandfläche. Das bereits bebaute, aber brachgefallene Betriebsgelände des ehemaligen Obst- und Gemüsehofes ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich noch einzelne unversiegelte Bereiche. In den Randbereichen außerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen. Der Bereich der GFL-Fläche führt über die Stellplatzanlage des benachbarten Norma-Marktes.

Im Bereich der Grünlandfläche sind keine Gehölze anzutreffen, jedoch befindet sich eine Gartenfläche innerhalb des Plangebietes (vgl. Abb. 12).



Abbildung 11: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)



Abbildung 12: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps: <https://www.google.de/maps/@53.7688504,12.5848455,245m/data=!3m1!1e3>)

Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft der 'Pampower Weg', im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Westen befindet sich ein Norma-Markt. Die 'Malchiner Straße' (B 104) verläuft nördlich der angrenzenden Wohnbebauung und liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches.

Flächenaufstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Um einen besseren Überblick über die betroffenen Flächen zu erhalten, wird das Plangebiet in der Karte der Biotop- und Nutzungstypen dargestellt (vgl. Abb. 11).

Tab. 1: Auflistung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes mit Flächengrößen

Biotoptypen	Fläche
Sonstiges Sondergebiet (SO): insgesamt 6.011 m ²	(6.011 m ²)
<u>davon anteilig:</u>	
OBS: Brache der städtischen Siedlungsgebiete	5.648 m ²
OIG: Gewerbegebiet	363 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA): insgesamt 1.689 m ²	(1.689 m ²)

<u>davon anteilig:</u> GIM: Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.447 m ²
PGZ: Ziergarten	242 m ²
Vorhandene Straßenverkehrsfläche	(2.333 m ²)
OVB: Bundesstraße	2.333 m ²
Summe	10.033 m²

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung

Im Plangebiet sind gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine geschützten Biotope. Das Plangebiet hat insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Im Kapitel 6 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Es handelt sich um Flächen am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft. Der Gebäudebestand im SO existiert allerdings seit vielen Jahrzehnten und soll erhalten bleiben. Für das WA, in dem ein Wohngebäude hinzukommen wird, ist eine Eingrünung im Süden zu empfehlen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde kein Eingriff in das Landschaftsbild stattfinden.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird, sofern die erforderliche Eingrünungsmaßnahme angelegt wird.

Im Kapitel 6 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht so erheblich sein, dass Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.

Inwieweit das zukünftige Sondergebiet auf das Schutzgut Mensch einwirkt, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Zum einen soll es als Treff für Jung und Alt fungieren, zum anderen befindet sich Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft. Dieser Sachverhalt bedarf einer näheren Prüfung.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Flächen würden weiterhin als solche bewirtschaftet werden bzw. brach liegen. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

Bewertung

Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Auswirkungen des Sondergebietes sind noch zu prüfen.

Im Kapitel 6 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeit ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Kulturdenkmale, archäologische Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären, befinden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

Fläche

Bei der Ausweisung des Wohngebietes werden zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen. Das Sondergebiet wird auf einer bereits fast vollständig versiegelten Fläche ausgewiesen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde keine Inanspruchnahme von Flächen aus der freien Landschaft erfolgen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Überplanung schafft ein Wohngebiet und ein Sondergebiet, das als Treff für Jung und Alt dienen soll, sowie damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelungen. Geschützte Biotope werden nach derzeitigen Kenntnisstand nicht beseitigt.

5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) sowie eines 'Sonstigen Sondergebietes' geplant. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

A Schutzgut Boden

Ermittlung der Flächenversiegelungen:

Es werden ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) und ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) festgesetzt.

Für das Wohngebiet am Rand zur freien Landschaft wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die jedoch gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Für das 'Sonstige Sondergebiet' wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Flächengröße 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) insgesamt: 1.689 m²

Zulässige Flächenversiegelungen:

GRZ 0,25 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

<u>1.689 m² x 0,375 =</u>	<u>633 m²</u>
Zulässige Flächenversiegelungen (WA)	633 m²

Flächengröße 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) insgesamt: 6.011 m²

Zulässige Flächenversiegelungen:

GRZ 0,6 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 0,9

6.011 m² x 0,9 = 5.410 m²

Da das Gebiet des ehemaligen Obst- und Gemüsehofes zu fast 100 % versiegelt ist, ist hier eher mit einer Entsiegelung zu rechnen → Neuversiegelungen sind nicht zu erwarten.

Straßenverkehrsfläche: 2.333 m²

./. bereits vorhandene Straßenflächen 2.333 m²

Zulässige Flächenversiegelung (Straßenverkehrsfläche) 0 m²

Zulässige Neuversiegelungen insgesamt: 633 m²

a) BiotopwertEinstufung

Eine BiotopwertEinstufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind. Es liegen darüber hinaus einige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, auf denen keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind. Für diese Flächen, in die nicht eingriffen wird, erfolgt keine BiotopwertEinstufung (Straßenfläche).

Die Einstufung erfolgt anhand der Tabelle in Kapitel 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern“, Neufassung 2018. Es ergeben sich folgende Größen:

Tab. 2: Von Eingriffen betroffene Biotoptypen mit Flächenanteilen, Wertstufen und durchschnittlichem Biotopwert

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittl Biotopwert
Sonstiges Sondergebiet (SO): insgesamt 6.011 m ²			
<u>davon vom Eingriff anteilig betroffen:</u>			
OBS: Brache der städtischen Siedlungsgebiete	5.648	1	1,5
OIG: Gewerbegebiet (Versiegelungsgrad: 100 %)	363	0	0

Allgemeines Wohngebiet (WA): insgesamt 1.689 m ²			
<u>davon vom Eingriff anteilig betroffen:</u>			
GIM: Intensivgrünland auf Mineralstandorten	633	1	1,5
Gesamt	6.644		

b) Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor wird anhand des Abstandes von Störquellen ermittelt. Störquellen sind gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet befindet sich direkt im Stadtbereich Teterows oder grenzt daran an. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

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

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Tab. 3: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente

Fläche des Biotoptyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(OBS) 5.648	1,5	0,75	6.345
(OIG) 363	0	0,75	0
(GIM) 633	1,5	0,75	712
Gesamt 6.644			7.057

d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

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

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

Überbaubare Fläche (vgl. A) 633 m² x 0,5 für Vollversiegelung = **317 m²**

e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen c) und d).

Kompensationsbedarf für das WA:

Im Rahmen der Baugenehmigung des Wohnhauses im WA wurden bereits 860 m² ausgeglichen und dem Ökokonto LRO-024 "Naturwald Kleverhof" zugeordnet. Diese sind in dieser Berechnung abzuziehen.

712 m ² + 317 m ² =	1.029 m ²
<u>./. bereits geleisteter Ausgleich:</u>	<u>860 m²</u>
	169 m²

Innerhalb des WA ergibt sich daher noch ein Kompensationsbedarf von 169 m²

Kompensationsbedarf für das SO:

6.345 m² + 0 m² = 6.345 m²

Innerhalb des SO ergibt sich noch ein Kompensationsbedarf von 6.345 m²

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt (SO + WA) 6.514 m².

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

B Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser zentral abgeführt werden muss, zumal auch bereits ein erheblicher Flächenanteil versiegelt ist. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

C Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der bisherigen Freifläche wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Versiegelung am Übergang zur freien Landschaft (GRZ 0,25) lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

D Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand werden keine geschützten Biotope in Anspruch genommen.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Es werden Bereiche der Biotoptypen OBS, OIG, GIM und PGZ beseitigt (vgl. Kapitel 4 A c) Tabelle 3).

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

E Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Es handelt sich um Flächen am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft. Der Gebäudebestand im SO existiert allerdings seit vielen Jahrzehnten und soll erhalten bleiben. Für das WA, in dem ein Wohngebäude hinzukommen wird, ist eine Eingrünung im Süden zu empfehlen. Wenn die Maßnahme umgesetzt wird, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Im Plangebiet bestehen Bruthabitate für Vögel. Ferner können sich in vorhandenen Gebäuden und in alten Bäumen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse befinden.

A) Säugetiere

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Vorhandene Gebäude sowie alte Bäume können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Da es innerhalb des Plangebietes keine alten Bäume gibt und es auch nicht vorgesehen ist, Gebäude zu beseitigen, wird das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Fledermaus-Vorkommen haben. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Fledermaus-Populationen kann deshalb ausgeschlossen werden.

Sollte es dennoch erforderlich werden, dass einzelne Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden müssen, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden.

B) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den an das Plangebiet angrenzenden Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit

verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Offenlandbrüter wie der Kiebitz können für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da es sich um eine überwiegend vollständig bebauten Fläche und eine kleine Teilfläche eines Grünlandes handelt, das an die vorhandene Bebauung anschließt.

Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Es ist davon auszugehen, dass einzelne Gehölze beseitigt werden. Aus diesem Grund sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Da es sich aber um eine verhältnismäßig kleine Grünfläche handelt und davon ausgegangen werden kann, dass auch wieder Strukturen in der jeweiligen Gartennutzung angelegt werden, ist insgesamt mit wenigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Es ist zwar nicht vorgesehen, Gebäude zu beseitigen, sollte es jedoch dennoch erforderlich werden und der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, sind die betreffenden Gebäude oder Gebäudeteile durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, besonders wenn Gehölze entnommen werden, Gebäude möglicherweise beseitigt werden und das Baufeld geräumt wird. Es sind daher Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden.

Für Gehölzentnahmen, mögliche Gebäudebeseitigungen und die Baufeldräumung gilt:

Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 15. August.

Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) ist nicht zu erwarten.

Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt werden, ausgeschlossen werden.

Fazit

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Vogelarten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, ist eine Frist einzuhalten.

Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Da es sich bei dem 'Sonstigen Sondergebiet' (SO) um eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt, werden hier keine weiteren Versiegelungen vorgenommen. Die Ausweisung des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) wird jedoch zu weiteren Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Stellplatzflächen führen. Die Böden weisen insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 2.1 B). Es werden ca. 633 m² Boden zusätzlich vollversiegelt.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Soweit es möglich ist, ist er zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser, das im Plangebiet anfällt, zukünftig zentral abzuführen.

Schutzgut Klima und Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Hinsichtlich des Artenschutzes sind Bauzeitenregelungen einzuhalten.

Die Planung bereitet die Beseitigung einer Grünlandteilfläche sowie die Nachnutzung eines brachgefallenen Gewerbestandortes vor. Geschützte Biotope werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beseitigt. Im Süden des WA-Gebietes wird eine Gehölzanpflanzung empfohlen.

Die im Süden des WA-Gebietes empfohlenen Anpflanzflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Siedlungsgehölze zu entwickeln. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der Insekten wurden Festsetzungen zu Schottergärten und der Beleuchtung des Wohngebietes getroffen.

Im WA sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tier- und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend

Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der nachtaktiven Insekten Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Schutzgut Landschaftsbild

Wenn die empfohlenen Eingrünungsmaßnahmen angelegt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht so erheblich sein, dass Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.

Inwieweit das zukünftige Sondergebiet auf das Schutzgut Mensch einwirkt, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Zum einen soll es als Treff für Jung und Alt fungieren, zum anderen befindet sich Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft. Dieser Sachverhalt ist noch näher zu prüfen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmale. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt

werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Schutzgut Fläche

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch innerhalb des WA über den für Bauwerke, Hof- und Stellplätze beanspruchten Flächenumfang.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Es ist im Vorfeld der Planung mit der Baufeldräumung und der damit verbundenen Beseitigung der betroffenen Biotoptypen zu rechnen.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuscentwicklungen führen. Zudem werden weitere Versiegelungen durch die Umsetzung der Planung vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der baulichen Anlagen zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die auf dem Gelände eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das zukünftige Wohngebiet sowie das Sondergebiet bergen keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken könnten.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung

Die Planung wird zu der Beseitigung einer Gewerbebrache sowie einer kleinen Grünlandfläche führen. Zudem werden Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof- und Rangier-, bzw. Stellplatzflächen innerhalb des WA hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch im WA über den für Bauwerke, Stellplatz- und Hofflächen beanspruchten Flächenumfang. Der Bereich des SO ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Die Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Nachnutzung einer Gewerbebrache statt neuer Flächenbeanspruchung.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Mit dem Hinweis auf die DIN-Normen 18915 und 19731 wird der Schutz des Oberbodens gewährleistet.
- Mit dem Hinweis auf die DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.
- Mit dem Hinweis auf die Auflockerung des Unterbodens vor dem Auftrag des Oberbodens und der Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse vor dem Befahren des Bodens wird der verbleibende Bodenbereich weiter geschützt.
- Weiterer Bodenschutz wird erreicht durch die Aufnahme der Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 im Falle eines Bodenauftrags von anderer Stelle.

5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen werden im nachfolgenden Verfahrensschritt ergänzt.

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

In Kap. 4 wurde als Kompensationserfordernis ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 6.514 m² ermittelt. Den Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kompensations-flächenäquivalente zugeordnet:

Die Kompensationsmaßnahmen werden im nachfolgenden Verfahrensschritt ergänzt.

5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Es geht überwiegend um die Nachnutzung eines brachgefallenen Gewerbestandortes. Die Abrundung des Bebauungsplanes bietet sich für eine Wohnbebauung an.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Stadt beabsichtigt, einen brachgefallenen Gewerbestandort nachzunutzen und zugleich den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken abzumildern. Da der ehemalige Gewerbestandort vorhanden ist, ergeben sich keine Varianten außerhalb des Plangebietes.

5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung (WA) erfolgen weitere Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden.

5.11 Zusätzliche Angaben

5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewendet.

5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Planung schafft Baurechte, die zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring hier nicht erforderlich ist.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch weitere Überprüfungen, auch nach der Fertigstellung der Bebauung, notwendig und ggf. Pflegemaßnahmen sowie Nachpflanzungen durchzuführen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist geplant, einen brach gefallenen Gewerbestandort nachzunutzen sowie ein Wohngebiet auszuweisen. Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' gemäß § 11 BauNVO und ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls wird eine freiwachsende Gehölzeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes im Süden des WA-Gebietes am Übergang zur freien Landschaft empfohlen. Mit dem Bebauungsplan werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen.

5.13 Referenzen

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, 2011, <https://www.planungsverband-rostock.de/veroeffentlichungen/raumentwicklungsprogramm-2011/>

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/1.html>

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO)

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, 2006

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998

LANDESPORTAL MECKLENBURG-VORPOMMERN

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), <http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlir-NatSchAGMVrahmen&doc.part=X>
- https://www.geoportal-mv.de/gaia/tmp/20201210_100259_6edqd9l2vb2vmvphq222r45n7f/print/map_LSGNiendorf.pdf
- Geoportal MV, <https://www.geoportal-mv.de/portal/>

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN:

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007

Planungsverband Region Rostock

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/07/Anhang_7.1.2_2_Beschreibung_SPA_Gebiete.pdf

VHW - DIENSTLEISTUNGEN GMBH

- Das Baugesetzbuch; Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 13. Auflage, 2017

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den

.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)