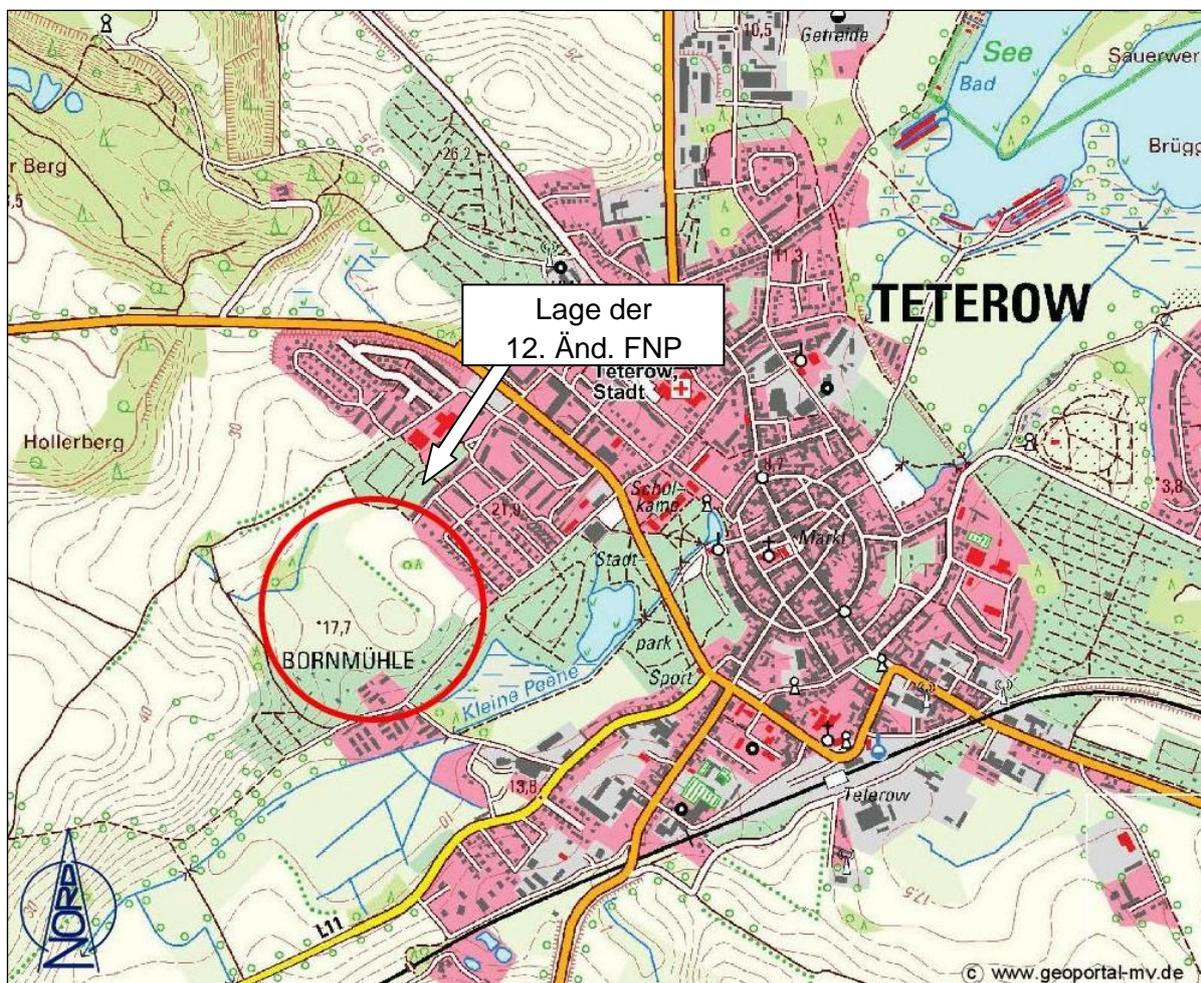


# 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg,  
nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

## Begründung



**STADT TETEROW**  
**Landkreis Rostock**

Stand: Endfassung

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Allgemeines .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>3. Vorhandene und geplante Nutzungen.....</b>  | <b>5</b> |
| <b>4. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>   | <b>6</b> |
| <b>5. Umweltbericht .....</b>   | <b>7</b> |
| 5.1 Einleitung.....   | 7        |
| 5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....  | 12       |
| 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..... | 12       |
| 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....   | 25       |
| 5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....   | 30       |
| 5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....   | 30       |
| 5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....   | 30       |
| 5.3 Zusätzliche Angaben .....   | 30       |
| 5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....   | 30       |
| 5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....  | 31       |
| 5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....  | 31       |
| 5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....   | 31       |
| 5.5 Referenzen .....  | 32       |

## 1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt südwestlich des besiedelten Bereiches der Stadt Teterow und weist eine Größe von ca. 12,8 ha auf. Von diesen verteilen sich ca. 9,9 ha auf eine 'Wohnbaufläche' (W), ca. 2,2 ha auf eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', ca. 0,6 ha auf eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' (Regenrückhaltebecken) und ca. 0,1 ha auf eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'. Konkret handelt es sich um das Gebiet südwestlich der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' / 'Am Mühlenberg', nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen.

Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Zudem wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan von einer 'Richtfunktrasse' gekreuzt. Mit der 12. Änderung des FNP wird für das Plangebiet überwiegend die Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) geplant. Zusätzlich soll im Südwesten eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' und eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ausgewiesen werden. Die Stadt Teterow verfolgt mit der Änderung des FNP das Ziel, dringend benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen.

## 2. Übergeordnete Planungsvorgaben

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."

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

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird geregelt, dass die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" soll. Um den ermittelten Bedarf an dringend benötigten Wohneinheiten decken zu können, müssen neben sehr kleinteiligen Wohnbaupotenzialen innerhalb des bebauten Raumes neue Wohnangebote auch im Außenbereich geschaffen werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teterow dazu entschlossen, dem dringend benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf mit der Ausweisung eines Wohngebietes zu begegnen.

Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Gebiet zu finden. Im Rahmen vorangegangener Überlegungen wurden von der Stadt im Jahr 2018 mehrere Standorte für ein neues Wohngebiet geprüft. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Suche nach neuen Wohngebieten gezielt zu betreiben, alle Möglichkeiten zu prüfen und auch schwierig zu entwickelnde Lagen zu berücksichtigen, um der wachsenden Nachfrage nach geeigneten Flächen für Ein- und Mehrfamilienhausbau nachzukommen. Insgesamt wurden 12 verschiedene Flächen in Betracht gezogen:

01. Areal 'Brikettweg';
02. Fläche hinter der Straße 'Eckernbrink' in der Teschower Siedlung;
03. Fläche 'Utkiek' und Sportplatz in Niendorf;
04. Grundstücke zum Landgut / 'Hofwiesenweg' im Ortsteil Teschow;
05. Fläche 'Am Freibach';
06. Ortsteil Pampow, Erweiterung Abrundungssatzung;
07. Ehemaliges OGS-Gelände hinter der 'Malchiner Straße';
08. Ehemaliges Gelände Meliorationsgenossenschaft 'Georgstraße' / 'Mittelweg';
09. Fläche 'Brückenstücke', westlicher Bereich hinter der Bebauung 'Am Mühlenberg';
10. Fläche zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg' (Plangebiet dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes);

11. Nachnutzung 'Sondergebiet Hotel' am 'Seebahnhof';
12. Fläche südlich der B 104 am Weg nach Pampow in Niendorf.

Die einzelnen Flächen sind unterschiedlich gut für eine Wohnnutzung geeignet. Alle Flächen befinden sich in privater Hand, so dass die Stadt keinen direkten Einfluss auf einen Verkauf oder eine Umsetzung hat. Einzelne der untersuchten Flächen erscheinen weniger geeignet. Gründe hierfür sind unter anderem die angrenzenden Nutzungen, die sich mit einer Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen, komplizierte Erschließungssituationen, schwierige topographische Verhältnisse oder z. B. die Lage in überschwemmungsgefährdenden Gebieten. Im Rahmen der weiter vorangegangenen Überlegungen hat sich die Fläche 10 zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg', die Gegenstand der hiesigen Planung ist, als besonders geeignet herauskristallisiert. Zudem steht sie für eine wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Es handelt sich um eine sich anbietende Fläche zur Arrondierung der Siedlungsstruktur. Obwohl am Rande des Siedlungsgefüges gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage auf.

### **3. Vorhandene und geplante Nutzungen**

Der Planbereich wird überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt (Flurstücke 89, 92 Flur 17), Ackernutzung ist untergeordnet (Flurstück 100, Flur 17). Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln. Im Norden ist zudem ein Graben anzutreffen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Dauerkleingartenanlage. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Wohngebäude des Bornmühlenkomplexes vorzufinden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die Bornmühle mit den zugehörigen baulichen Anlagen. Im Norden, Osten und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hinter der schmalen landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an, die überwiegend von lockerer Einfamilienhausbebauung dominiert wird. Die landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt und soll ebenfalls langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar, im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Zudem wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan von einer 'Richtfunktrasse' gekreuzt. Mit der 12. Änderung des FNP wird für das Plangebiet überwiegend eine Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) geplant. Zusätzlich soll im Südwesten eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' sowie eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ausgewiesen werden. Die konkrete Ausgestaltung des Plangebietes bleibt dem Bebauungsplan Nr. 65, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, vorbehalten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, dringend benötigten Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen. Die große Nachfrage nach dringend benötigten Wohngrundstücken kann mit den vorhandenen Innenbereichspotenzialen nicht befriedigt werden. Geplant ist es, ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot zu schaffen. So sollen neben klassischen Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäusern auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die 'Maßnahmenfläche' dient der öffentlich-rechtlichen Absicherung des erforderlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65. Die 'Fläche für Ver- und Entsorgung' dient der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen.

#### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### Verkehrsanbindung

Die 'Wohnbaufläche' (W) wird über die Straße 'Am Bornmühlenweg' erschlossen. Diese bindet im Nordwesten an die Bundesstraße 104 (B 104) an, die die überörtlichen Verkehrsbezüge gewährleistet.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs 'Teterow, Gymnasium' befindet sich fußläufig in ca. 850 m Entfernung. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 225: Gnoien – Jördenstorf – Teterow;
- Linie 230: Malchin – Teterow Matgendorf – Laage;
- Linie 232: Teterow – Schorssow – Ziddorf – Rothenmoor – Malchin;
- Linie 233: Teterow – Groß Wokern – Nienhagen;
- Linie 240: Güstrow, Lalendorf – Teterow;
- Linie 244: Teterow – Groß Wokern – Bartelshagen – Teterow;
- Linie 246: Jördenstorf – Lelkendorf – Teterow;
- Linie 247: Teterow – Groß Wüstenfelde/Jördenstorf – Matgendorf;
- Linie 251: Krakow am See – Langhagen – Teterow.

##### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Teterow erfolgt über die Stadtwerke Teterow. Das Leitungsnetz muss ins Plangebiet erweitert werden.

##### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/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.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit dem Zweckverband "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz" und der örtlichen Feuerwehr Hydranten in ausreichender Anzahl innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Der überwiegende Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sowie von den neu zu errichtenden Straßenflächen soll in einem Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zurückgehalten werden, um auch bei Starkregenereignissen große Wassermengen bewirtschaften zu können. Der im Norden vorhandene Graben wird bis zum Regenrückhaltebecken verlängert. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser über einen Regenwasserkanal, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen soll, gedrosselt in einen vorhandenen Graben, der in die 'Kleine Peene' führt, geleitet. Über die 'Kleine Peene' gelangt das Wasser weiter in den Mühlenteich. Ein ca. 2,7 ha großes Einzugsgebiet im Osten soll an einen bereits vorhandenen Kanal angebunden werden, dessen Wasser nicht durch den Mühlenteich geführt wird.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die an das Plangebiet heranreichende Kanalisation der angrenzenden Wohngebiete entsorgt werden. Dafür sind entsprechende Kanäle in das Plangebiet hinein zu verlängern.

### Fernmeldeeinrichtungen

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

### Gas, Elektroenergie, Wärme

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie sind die Stadtwerke Teterow zuständig. Eine zentrale Wärmeversorgung ist nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen. Da keine Verlegung von Erdgas in das Plangebiet stattfinden wird, werden voraussichtlich individuelle klimafreundliche Lösungen wie Erdwärme oder Kraft-Wärme-Kopplung zum Tragen kommen.

### Abfall

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

## **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 Bauleitplan 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**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12,8 ha auf. Von diesen verteilen sich ca. 9,9 ha auf eine 'Wohnbaufläche' (W), ca. 2,2 ha auf eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', ca. 0,6 ha auf eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' (Regenrückhaltebecken) und ca. 0,1 ha auf eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'. Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Mit der 12. Änderung des FNP wird für das Plangebiet überwiegend eine Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) geplant. Zusätzlich soll im Südwesten eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' (Regenrückhaltebecken) sowie eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ausgewiesen werden. Die Stadt Teterow verfolgt mit der Änderung des FNP das Ziel, dringend benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen.

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

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich im Wesentlichen folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

### Umwandlung unterschiedlich genutzter Freiflächen

- in 'Wohnbaufläche' mit entsprechender Versiegelung;
- in 'Maßnahmenfläche' für den Ausgleich für das Schutzgut Boden;
- in 'Fläche für Ver- und Entsorgung';
- in 'öffentliche Grünfläche'.

### **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' des § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 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." Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 65 konkretisiert werden, erfolgt die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans. Im Rahmen dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen. Ebenso verhält es sich mit den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und den Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005, Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau - sowie mit dem § 1 a Wasserhaushaltsgesetz.

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. ..."

### **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."

#### Biotopverbund

In der Karte 5.1-1 'Biotopverbund und europäische Schutzgebiete' könnte das Plangebiet innerhalb des Biotopverbundes liegen. Aufgrund des Maßstabs kann dies jedoch nicht mit Sicherheit gesagt werden. "In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden."

#### **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 mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Boden sowie eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild (vgl. Karten 4 und 8). 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. nachfolgende Abbildung).



Abb. 1: Blauer Geltungsbereich und Lage der Natura 2000 Gebiete (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. Es grenzen jedoch geschützte Biotope an das Plangebiet an. Um die Biotope richtig beurteilen zu können, wird noch ein Artenschutzfachbeitrag (AFB), der auch eine Biotoptypenkartierung beinhaltet, beauftragt. Die Ergebnisse werden ergänzt, sobald der AFB vorliegt.



Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes gem. Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern (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 ermittelt wurden

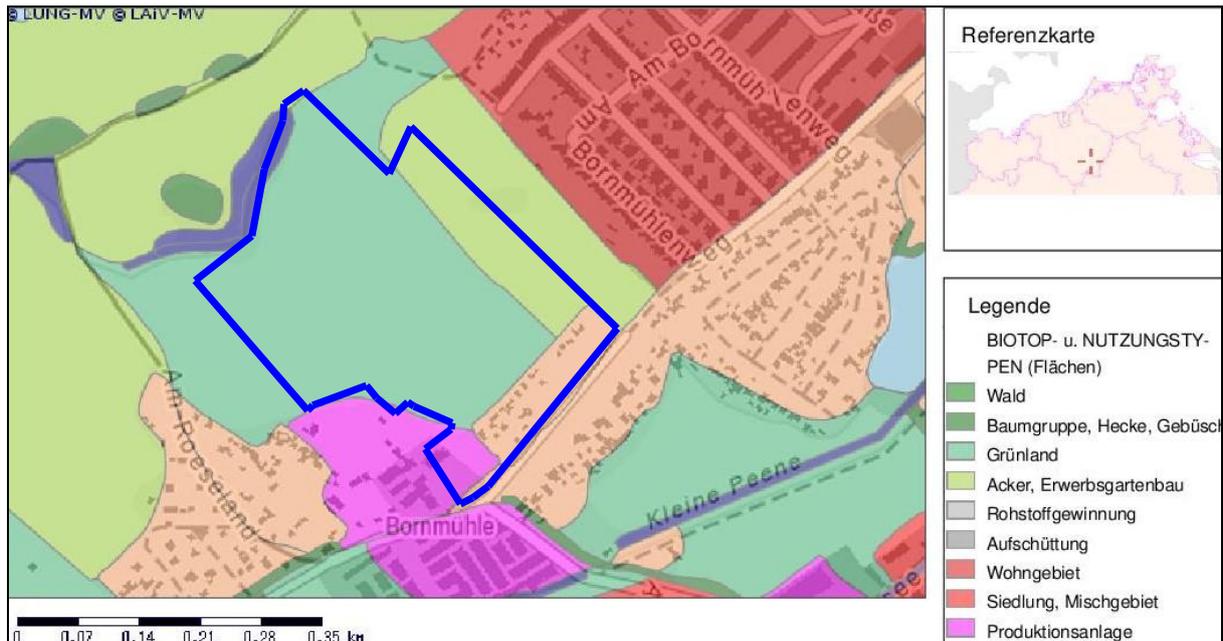
### 5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

#### A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

##### Überblick:

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Grünland- und Ackerflächen). Auf den Flächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln sowie linienhafte Gehölzstrukturen, zum Teil ein Soll. Geschützte Biotope sind laut Kartenportal nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu finden, es wurde jedoch ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt, der auch die Biotopstruktur des Plangebietes beurteilt. Darin wurden dann auch geschützte Biotope berücksichtigt, die sich ggf. in der Zeit zwischen der Erstellung der Karten und heute entwickelt haben.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Dauerkleingartenanlage. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Wohngebäude des Bornmühlenkomplexes vorzufinden.



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

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die Bormühle mit den zugehörigen baulichen Anlagen. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hinter der schmalen landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an. Im Süden verläuft die Straße 'Am Bormühlenweg'.

Die Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Zu diesem Zweck ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Acker- bzw. Grünlandfläche weiterhin bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen. Die Kleingärten sowie das Gebäude des Bormühlenkomplexes, wie sie bisher vorhanden sind, würden bestehen bleiben.

## **B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

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

### **Boden und Relief**

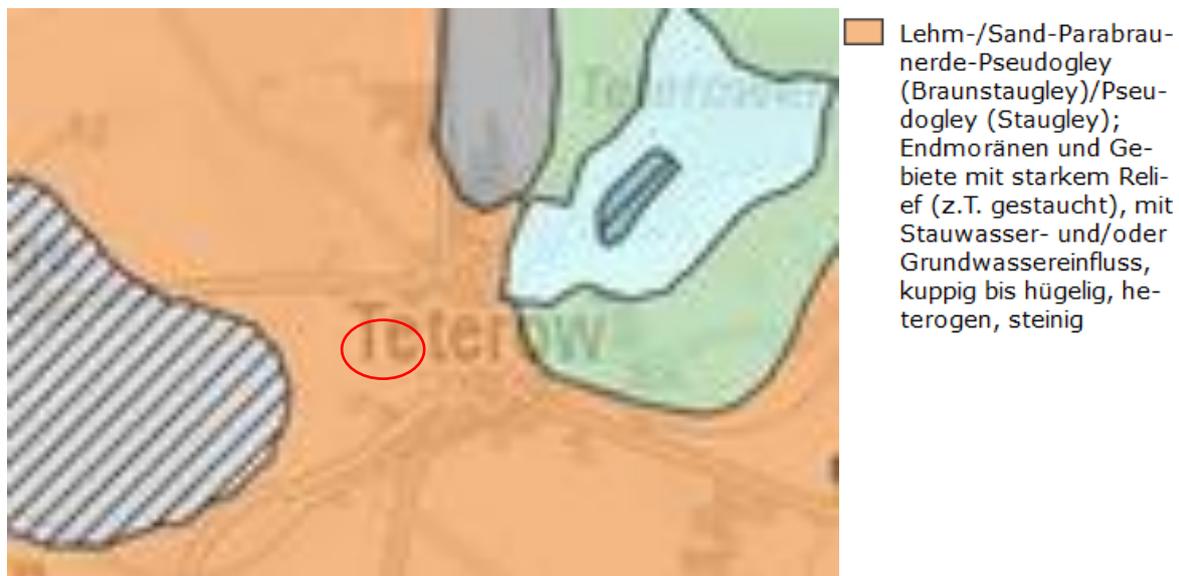
Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner

natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1a 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 überwiegend aus einer Grünland- und Ackerfläche, in kleineren Bereichen aus Dauerkleingärten und einem Gebäude des Bornmühlenkomplexes. Die Stadt ist auf der Suche nach Flächen, um den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Da innerorts zurzeit keine Möglichkeiten bestehen, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotenziale zeitnah in einer nennenswerten Größenordnung zu aktivieren, hat sich Stadt dazu entschlossen, diese Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 65 zu überplanen.

Die Böden im Plangebiet 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. 4: 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 größtenteils um Böden mit hoher Schutzwürdigkeit (vgl. Abb. 5) sowie überwiegend um Böden mit einer Bodenzahl von unter 50 (vgl. Abb. 6). Böden mit Bodenwertzahlen über 50 gehören zu den wertvollen Böden im Land und sind vom Grundsatz her als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Bei Flächengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist allerdings nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen. Diese Größenordnung wird vorliegend nicht erreicht.



Abb. 5: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

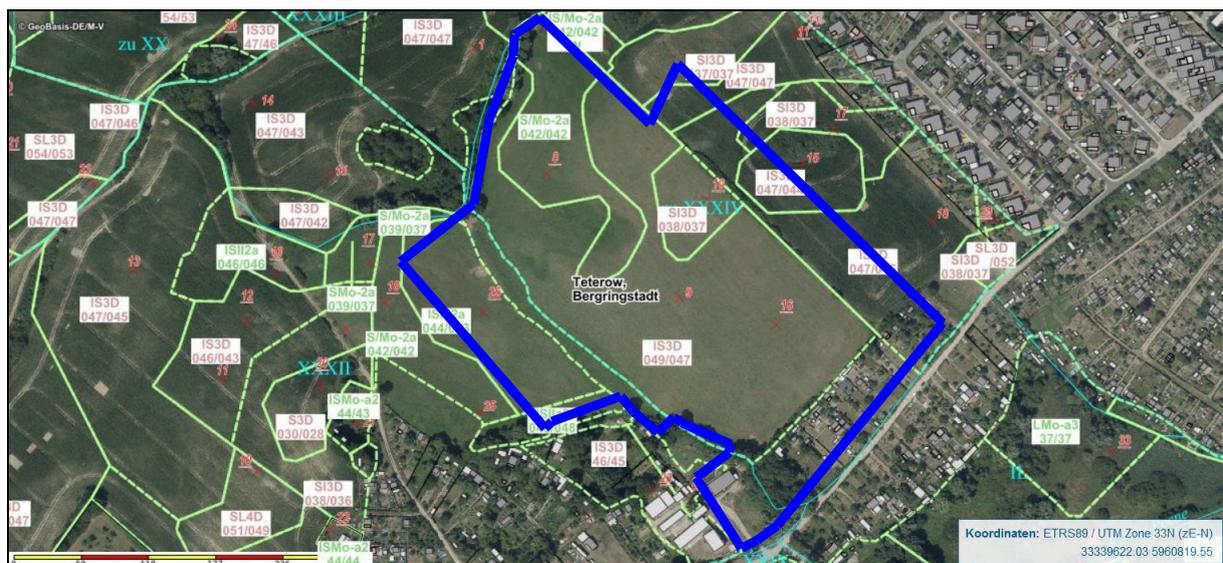


Abbildung 6: Bodenzahlen (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die Bodengefährdung ist gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Bodenerosionen überwiegend als gering einzustufen (vgl. Abb. 7 und 8).

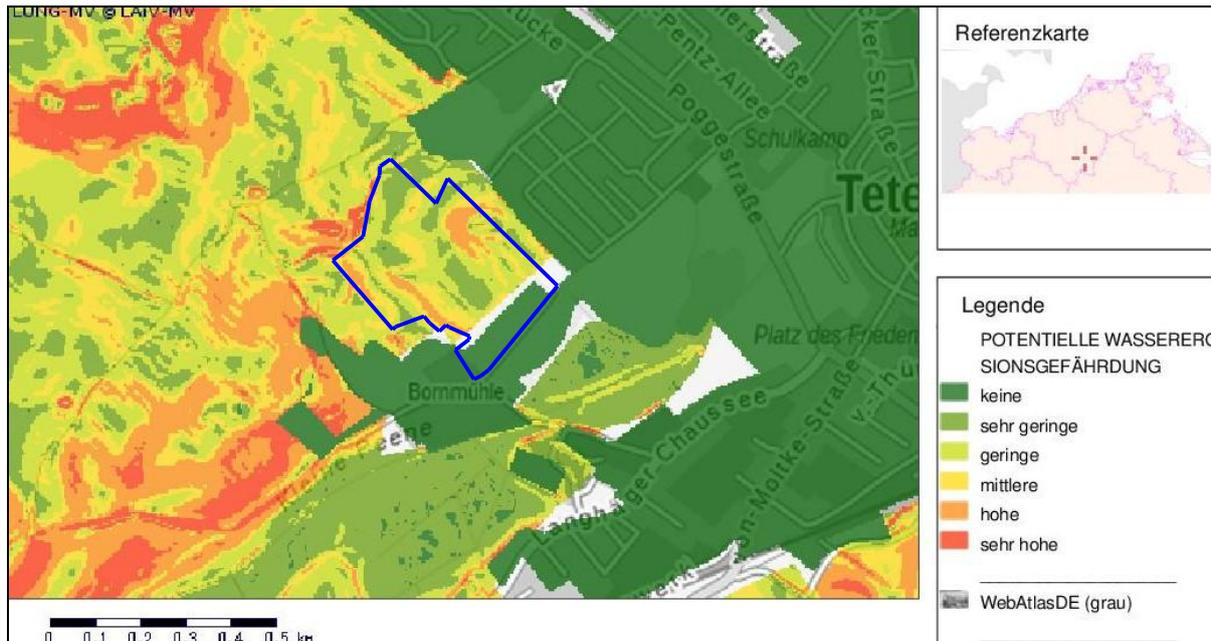


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



Abb. 8: Winderosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 4 - 8 insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und ist unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es steigt von Südwesten nach Norden um etwa 10,0 m. Der höchste Punkt liegt mit ca. 22,5 m über NHN relativ mittig des Plangebietes.

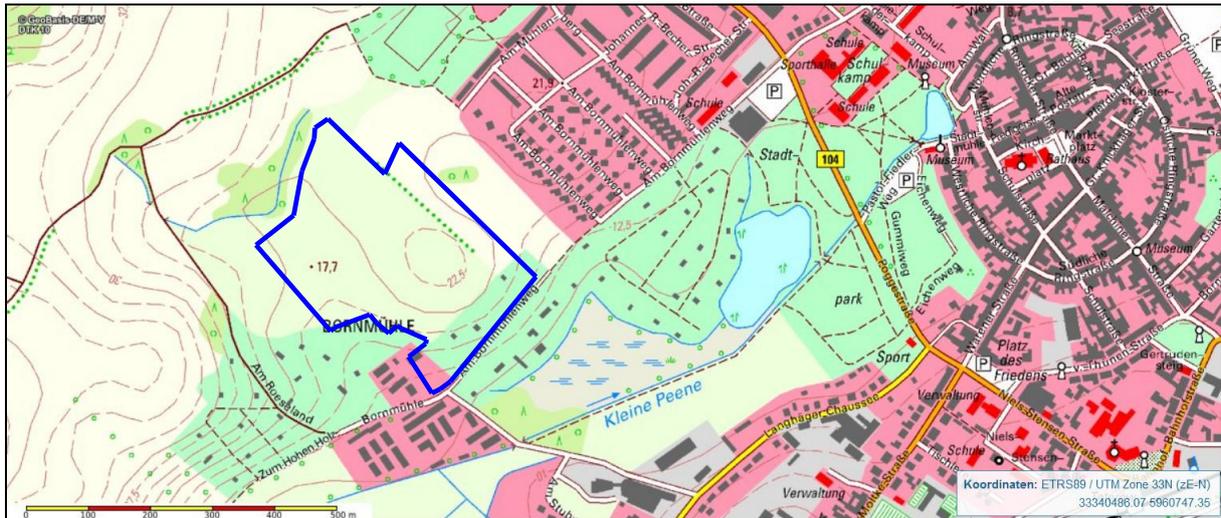


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

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

**Bewertung**

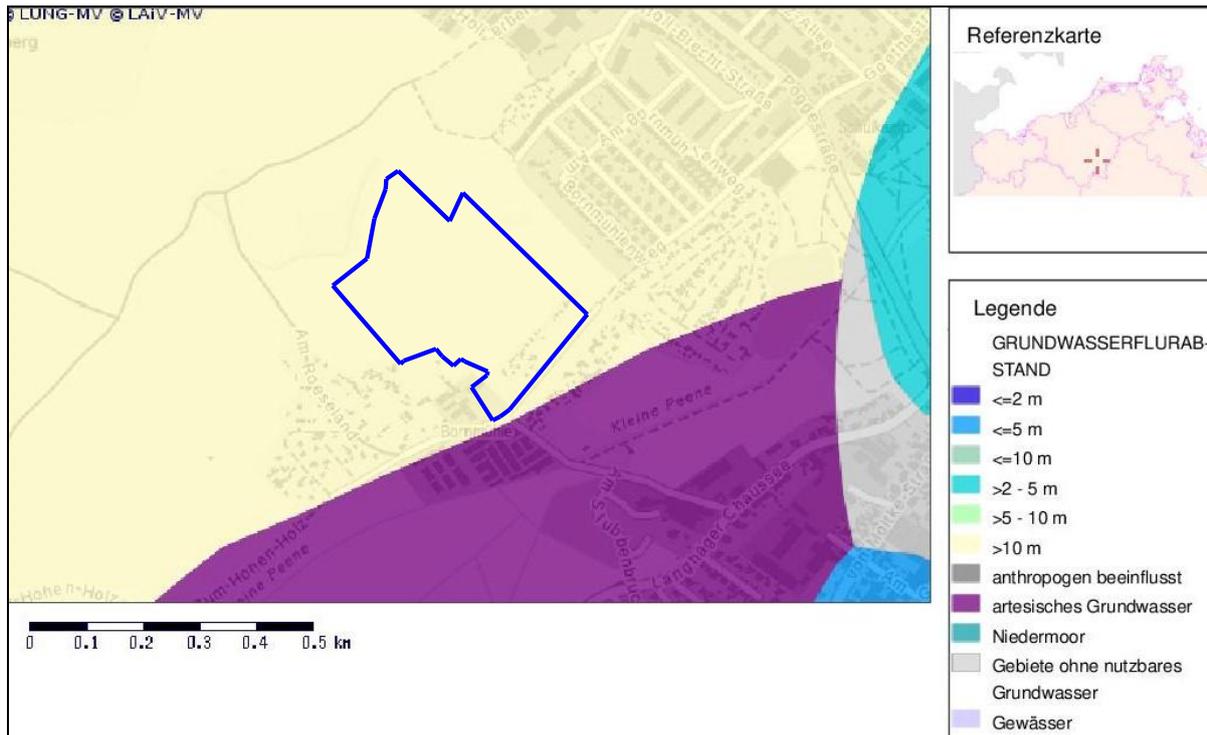
Die Böden haben insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und sind unempfindlich gegenüber Gefährdungen, wie Erosionen und Bodenverdichtungen. Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.2.2 '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 befindet sich zum Teil ein Soll. Weitere natürliche Oberflächengewässer sind nicht bekannt.

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>)

Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

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

### **Bewertung**

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

Im Kapitel 5.2.2 '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 überwiegend aus als Grünland und Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen und ein kleinerer Bereich im Süden aus Dauerkleingärten sowie ein Gebäude des Bornmühlenkomplexes. Bei Ackerflächen handelt es sich um strukturlose Flächen mit keiner geschlossenen Vegetationsdecke. Grünlandflächen weisen dagegen eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Die bebauten Bereiche weisen bereits einen gewissen Versiegelungsgrad auf. Da die Ackerfläche keine geschlossene Vegetationsdecke aufweist, trägt sie nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei, die Grünlandfläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Die Bedeutung des Plangebietes insgesamt ist als allgemein einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:  
Keine besonderen Auswirkungen.

### Bewertung

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

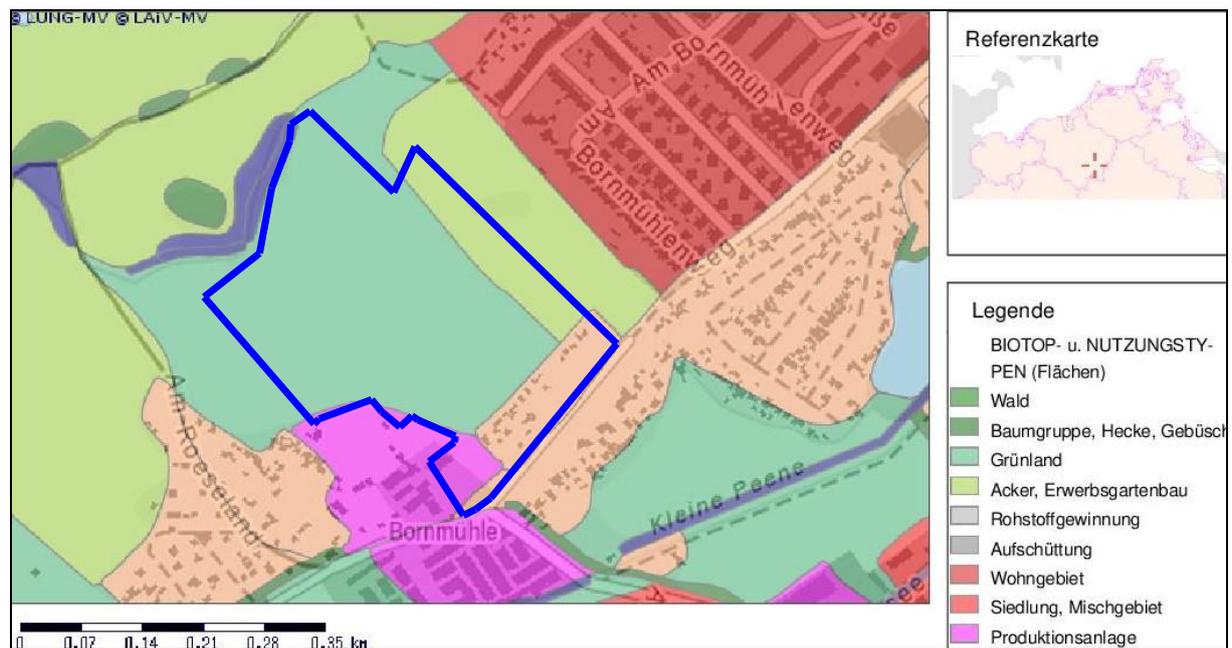
Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befinden sich Dauerkleingärten, der Bornmühlenkomplex sowie der 'Hohe Holz Weg'.

Weiter nördlich und östlich befindet sich die Bebauung der Stadt Teterow.

Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einer Grünlandfläche, einer Ackerfläche und einer Siedlungsfläche. Im Norden, teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein geschütztes Gehölzbiotop. (vgl. Abb. 11).



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

Die genaue Ausgestaltung des Plangebietes wurde durch ein Artenschutzgutachten, das auch Aussagen zu den Biotop- und Nutzungstypen enthält, beurteilt.

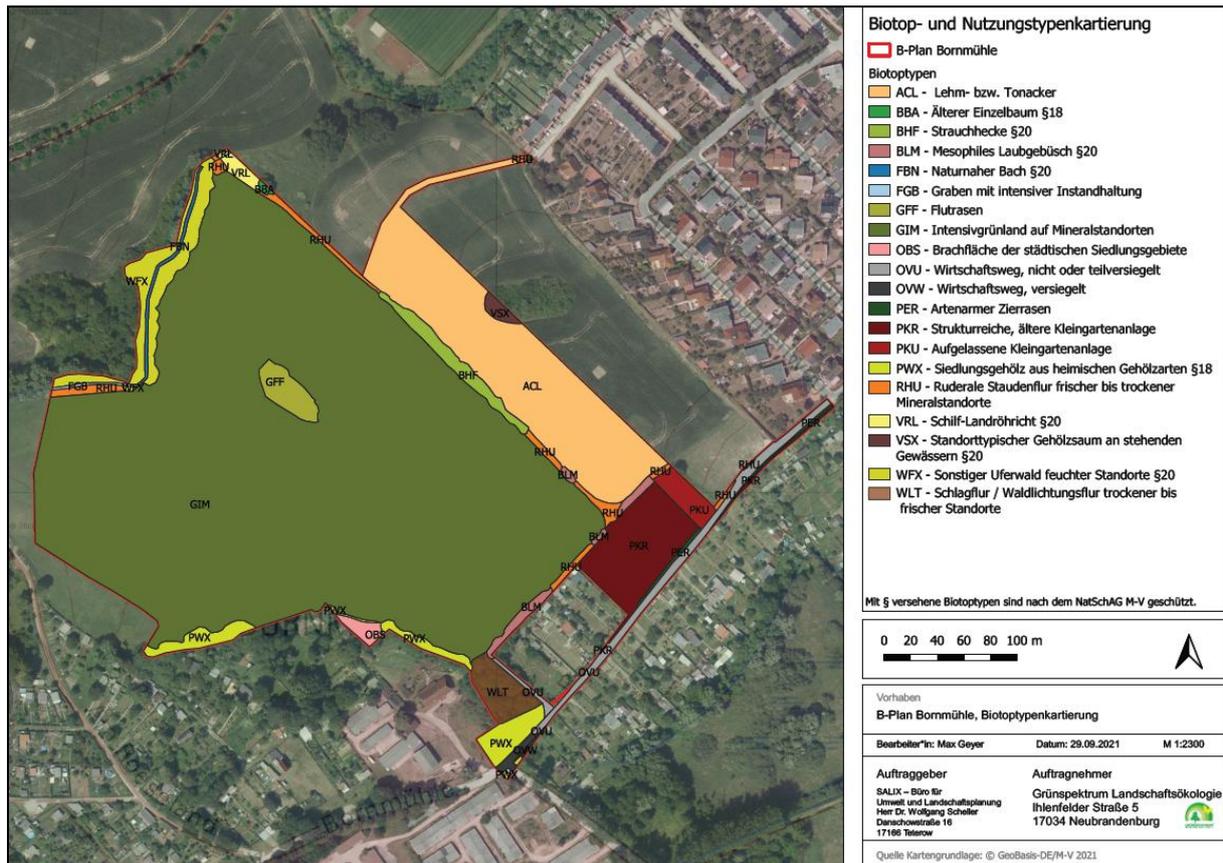


Abbildung 12: Biotoptypen B-Plan Bormühle aus der Biotoptypenkartierung vom 28.09.2021, erstellt von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie

Gemäß der Biotoptypenkartierung von GRÜNSPEKTRUM besteht das Plangebiet hauptsächlich aus einer strukturarmen Agrarlandschaft, "aus einem großflächigen Intensivgrünland (GIM) und einem Lehm- bzw. Tonacker (ACL). Beide Flächen werden von einer Strauchhecke (BHF) getrennt. Ebenfalls sind ruderales Randstrukturen aus Stauden und Gräsern (RHU) sowie einem mesophilen Laubgebüsch (BLM) vorhanden.

Innerhalb des morphologisch bewegten Geländes der Grünlandfläche (GIM) befindet sich in einer wechselfeuchten Senke ein Flutrasen (GFF) aus Flutschwaden. Inmitten der Ackerfläche kommt ein Kleingewässer vor, welches von einem standorttypischen Gehölzsaum an stehenden Gewässer (VSX) umstanden ist.

Nordwestlich der Gebietsgrenze befindet sich unmittelbar ein Feldgehölz (BFX), hier sonstiger Uferwald feuchter Standorte (WFX), der von einem Graben (FGB) sowie von einem Bach (FBN) durchzogen wird. Teile dieser Biotopflächen liegen innerhalb der Planfläche.

Am nördlichen Gebietsrand tangieren schilfbestandene Landflächen (VRL) das Plangebiet. Hier kommt zudem ein Einzelbaum (BBA) vor.

Südlich grenzt unmittelbar das Siedlungsgebiet der Stadt Teterow an. Innerhalb des Plangebiets liegen hier entlang der Straße "Am Bormühlenweg" strukturreiche, ältere Kleingartenanlagen (PKR), die bis auf die östlichste Parzelle (PKU) noch bewirtschaftet werden. Die ursprüngliche Gehölzfläche am südwestlichen Rand der Kleingartenanlage wurde im Jahr 2021 gerodet. Auf dieser Kahlschlag-Fläche hat

sich ein waldähnlicher Initialbewuchs ausgebreitet, der den Schlagfluren/ Waldlichtungsfluren trockener bis frischer Standorte (WLT) zugeordnet wurde. Die südliche Gebietsgrenze wird außerdem von Siedlungsgehölzen (PWX) tangiert.

Die Planfläche ist über einen unbefestigten Wirtschaftsweg (OVU) erreichbar. Dieser Weg wird von artenarmen Zierrasen (PER) gesäumt. Außerhalb der Untersuchungsfläche schließt sich hier in südöstlicher Richtung eine Kleingartenanlage an." (Vgl. Biotoptypenkartierung von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie, Stand 28.09.2021)

| Code  | Biotop- und Nutzungstypen                                     | Schutzstatus          |
|---|---|-----------------------|
| <b>Wälder (W)</b>   |   |                       |
| WFX   | Sonstiger Uferwald feuchter Standorte                         | § 20 NatSchG AG M-V   |
| WLT   | Schlagflur/ Waldlichtungsflur                                 | -                     |
| <b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)</b>                                 |   |                       |
| BLM   | Mesophiles Laubgebüsch  | § 20 NatSchG AG M-V   |
| BHF   | Strauchhecke  | § 20 NatSchG AG M-V   |
| BBA   | Älterer Einzelbaum  | § 18 NatSchG AG M-V   |
| <b>Fließgewässer</b>  |   |                       |
| FBN   | Naturnaher Bach   | § 20 NatSchG AG M-V   |
| FGB   | Graben mit intensiver Instandhaltung                          | -                     |
| <b>Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe</b>        |   |                       |
| VRL   | Schilf-Landröhricht   | § 20 NatSchG AG M-V   |
| VSX   | Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässer            | § 20 NatSchG AG M-V   |
| <b>Grünland- und Grünlandbrachen</b>  |   |                       |
| GFF   | Flutrasen   | -                     |
| GIM   | Intensivgrünland auf Mineralstandorten                        | -                     |
| <b>Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen (R)</b>                         |   |                       |
| RHU   | Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | -                     |
| <b>Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope (A)</b>                                 |   |                       |
| ACL   | Lehm- bzw. Tonacker   |                       |
| <b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)</b>                                  |   |                       |
| PWX   | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten                      | (§ 18 NatSchG AG M-V) |
| PER   | Artenarmer Zierrasen  | -                     |
| PKR   | Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage                      | -                     |
| PKU   | Aufgelassene Kleingartenanlage                                | -                     |
| <b>Biotoptypenkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)</b> |   |                       |
| OBS   | Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete                  | -                     |
| OVU   | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt                     | -                     |
| OVW   | Wirtschaftsweg, versiegelt                                    | -                     |

Abbildung 13: Tabelle 1 'erfasste Biotop- und Nutzungstypen mit Schutzstatus im B-Plangebiet Mühlenblick' der Biotoptypenkartierung vom 28.09.2021

Im Plangebiet befinden sich daher mehrere geschützte Biotope, die jedoch überwiegend in den Randbereichen anzutreffen sind (für nähere Details vgl.

Biotoptypenkartierung von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie, Stand 20.08.2021).

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

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

**Bewertung**

Im Untersuchungsgebiet wurden gem. Biotoptypenkartierung ein Bereich mit einem nach § 18 geschütztem, älteren Einzelbaum (BBA) und ein nach derselben Rechtsgrundlage geschütztes Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) sowie insgesamt 9 nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope festgestellt. Es handelt sich dabei um 1 WFX, 1 BHF, 4 BLM, 1 FBN, 1 VSX und 1 VRL, die aufgrund ihres Schutzstatus eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben.

Die restlichen Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.2.2 '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. Eine Eingrünung am Übergang zur freien Landschaft wird erforderlich werden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde kein Eingriff in das Landschaftsbild stattfinden.

**Bewertung**

Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nur eingeschränkt negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird, sofern die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen angelegt werden.

Im Kapitel 5.2.2 '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.

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 genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

**Bewertung**

Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.2.2 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

**Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind nach der archäologischen Landesaufnahme zwei Bereiche gekennzeichnet, in denen Bodendenkmale vermutet werden.

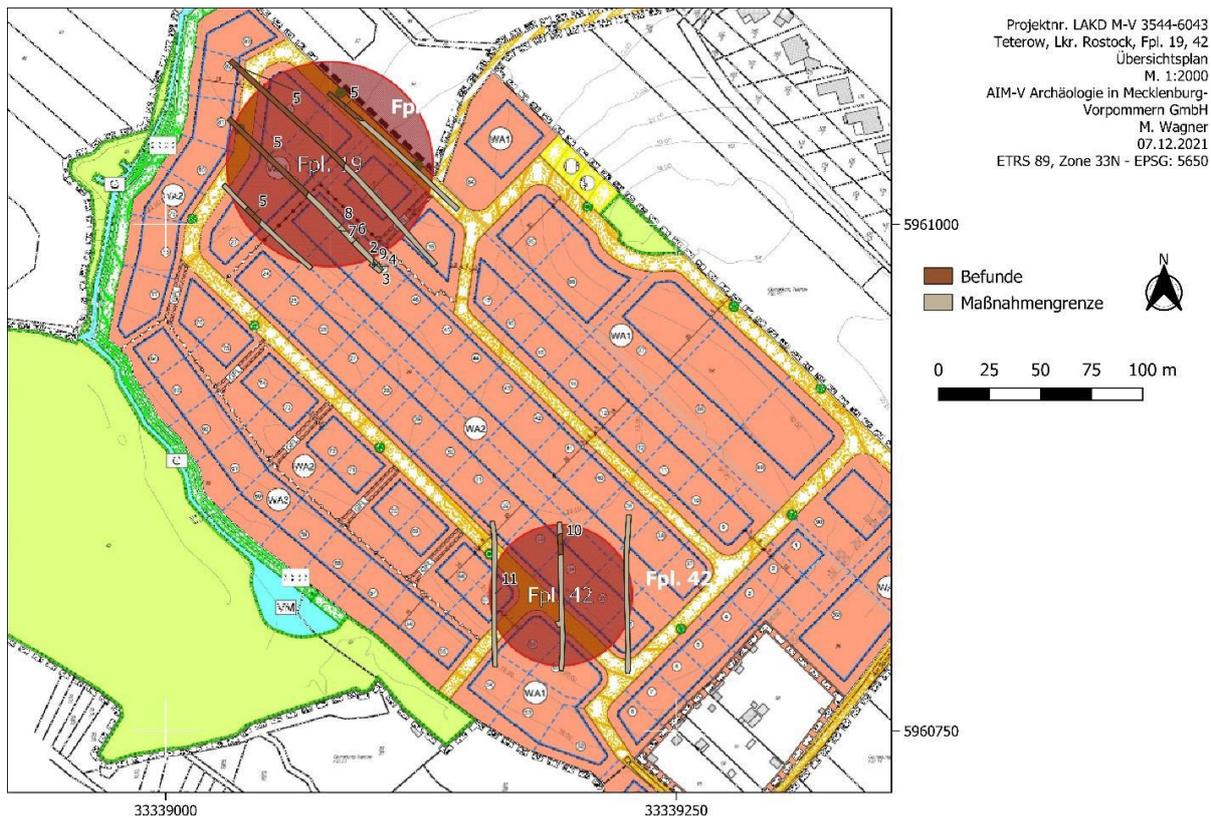
Aus diesem Grund wurde in der Zeit vom 22. - 26.11.2021 eine fachwissenschaftliche Voruntersuchung durchgeführt, die die genaue Ausdehnung, den Erhaltungszustand und die Qualität der betroffenen Bodendenkmale ermitteln sollte. In ihrem Abschlussbericht vom 03.12.2021 fasst die AIM-V Archäologie in Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Neubukow, folgendermaßen zusammen:

"Die archäologische Voruntersuchung im Bereich der Bodendenkmale „Teterow, Lkr. Rostock, Fpl. 19“ und „Teterow, Lkr. Rostock, Fpl. 42“ erbrachte insgesamt elf Befunde, von denen acht als archäologisch relevant anzusprechen sind. Diese acht Befunde kamen ausschließlich im Bereich des Fundplatzes 19 zutage. Dabei handelt es sich zum einen um eine ca. 0,40 m mächtige Schicht, die neuzeitliches Material enthielt und sich am Hang einer Geländekuppe nach Nordwesten abgelagert hat. Zum anderen wurde eine Konzentration aus sechs Gruben und einer Pfostengrube erfasst, von welchen mindestens fünf Gruben als spätslawische Siedlungsgruben anzusprechen sind. Sie enthielten bis auf eine Grube mehrere Fragmente verzierter Siedlungskeramik. Dieser Beleg einer spätslawischen Siedlungsaktivität fand sich im oberen Bereich einer Geländeerhebung, am südöstlichen Rand der Sondage S3. Die Lage dieser Befunde lässt vermuten, dass sich weitere jungslawische Siedlungsspuren südöstlich der angelegten Schnitte, im Bereich der Anhöhe außerhalb der ausgewiesenen Fläche von Fundplatz 19, befinden. Nach Nordwesten fällt das Gelände ab und steht unter starkem Stau- oder Grundwassereinfluss, weshalb hier nicht mit Siedlungsspuren zu rechnen ist. Auch auf dem nach Südwesten hin abfallenden Hang, wo das Areal im Bereich des Fundplatzes 42 untersucht wurde, scheint es keine Siedlungsaktivitäten mehr gegeben zu haben."

Nach Meinung der unteren Denkmalschutzbehörde ist damit die Ausdehnung der Bodendenkmale weiterhin ungewiss. Das hat zur Folge, dass eine Archäologische Baubegleitung nötig wird.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.



**Abbildung 143: Bodendenkmale Fundplätze 19 und 42 aus dem Abschlussbericht der fachwissenschaftlichen Voruntersuchung vom 03.12.2021, erstellt von der AIM-V Archäologie in Mecklenburg-Vorpommern GmbH**

### Fläche

Bei der Ausweisung der Wohnbaufläche werden zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

### 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 bereitet ein neues Wohngebiet und damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelungen vor. Es werden geschützte Biotopse beseitigt.

## **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **A) Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Boden**

Die Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) führt zu Flächenversiegelungen mit den dazugehörigen Abgrabungen für die Herstellung der Gründungen für die Anlage der zukünftigen Gebäude sowie der befestigten Hof- und Rangier- bzw. Stellplatzflächen. Die Böden weisen insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 5.2.1 B). Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck ist im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

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. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes 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 durch 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. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Die genannten Hinweise sind unterhalb der textlichen Festsetzungen und in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 aufzunehmen.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 65.

#### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Der überwiegende Teil des Oberflächenwassers, das im Wohngebiet anfällt, wird in das neu zu errichtende und naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes eingeleitet. Für das zu errichtende Regenrückhaltebecken wird der betroffene Bereich als 'Fläche für Ver- und Entsorgung' dargestellt.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das geplante Vorhaben wird zu der Beseitigung einer Grünland- und Ackerfläche führen. Gem. Biotoptypenkartierung von GRÜNSPEKTRUM werden geschützte Biotope beseitigt.

Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 65 geregelt.

#### Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Der Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, erarbeitet von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, stellt eine Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten fest. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen. Aus diesem Grund werden die nachfolgenden Hinweise im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 aufgenommen:

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften darf die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Dezember erfolgen. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Bruten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG einzuhalten, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flatterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat.

Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die

notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Die Aufzählungen auf der Seite 25 des Artenschutzfachbeitrages von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 2021 auf den Seiten 26 ff. genannten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Ersatzniststätten für Haussperling, Gartenrotschwanz und Feldsperling, Anbringung von Fledermaus-Großraum-Flachkästen und Fledermaus-Universalhöhlen sowie die Schaffung von insgesamt 2 ha Ersatzlebensraum für die Feldlerche) werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 65 aufgenommen.

Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

Nähere Details sind dem Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 2021 zu entnehmen.

Die Hinweise und die verbindlichen Regelungen zum Artenschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 aufgenommen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Nutzung der Flächen als Wohngebiet wird sich auf das Landschaftsbild auswirken, weshalb eine Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich wird, damit eine Einbindung in die Landschaft auch zukünftig sichergestellt sein wird. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 65 wird festgesetzt, welche Maßnahmen zur Eingrünung und auch zur Durchgrünung des Plangebietes durchgeführt werden müssen.

### **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.

Ein Wohngebiet birgt keine Risiken für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Anwohner wird sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

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 keine Kulturdenkmäler. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale betroffen, die durch die geplanten

Maßnahmen berührt werden. Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

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.

### **Schutzgut Fläche**

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch 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 Geräuschentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche 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 Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes 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 durch 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. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

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

### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Die Wohnbaufläche birgt 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 von verschiedenen Biotoptypen führen. Zudem werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof- und Rangier-, bzw. Stellplatzflächen hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch über den für Bauwerke, Stellplatz- und Hofflächen beanspruchten Flächenumfang. Die Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

### **5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Ermittlung des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 beurteilt, d. h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert. Mit dem Vorhaben sind umfangreiche Versiegelungen verbunden. Demnach ist hier ein erheblicher Kompensationsbedarf zu erwarten.

Es sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 verbindlich geregelt werden. Nähere Details sind dem Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 2021 zu entnehmen.

### **5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

#### **a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches**

Eine räumliche Feinplanung für das Plangebiet wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

#### **b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches**

Die Stadt beabsichtigt, den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Innerhalb des Stadtgebietes stehen derzeit keine Flächen zur Verfügung, die dafür genutzt werden können. Aus diesem Grund wurde sich für die Überplanung dieser Fläche entschieden.

### **5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Durch die Ausweisung erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### **5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

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

### **5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

### **5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Flächenversiegelungen ergeben werden, sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 zu ermitteln und durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Die Maßnahmen sind dann ggf. zu überwachen, ebenso wie der Umgang mit dem Boden.

## **5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Es ist geplant, ein Wohngebiet auszuweisen. Dafür wird anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' und einer 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' eine 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt. Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches wird eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen. Außerdem werden eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' (Regenrückhaltebecken) sowie eine 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dargestellt.

Zurzeit besteht das Plangebiet überwiegend aus einer Grünland- und Ackerfläche, im südlichen Bereich befinden sich eine Kleingartenanlage sowie ein Gebäude des Bornmühlenkomplexes. Auch wenn das Plangebiet bereits zum größten Teil als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt ist, wird die erweiterte Ausweisung als Wohnbaufläche (W) zu der Beseitigung der Grünland- und Ackerfläche führen. Außerdem werden durch die Ausweisung umfangreiche Flächenversiegelungen vorbereitet. Zu diesem Zweck ist im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen. Für die Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens zur Oberflächenwasserbeseitigung wird eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' dargestellt. Die Ermittlung des Eingriffs sowie dessen Ausgleich erfolgen auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 65. Der Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, erarbeitet von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, stellt eine Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten fest. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen. Die Hinweise und die verbindlichen Regelungen zum Artenschutz werden ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 aufgenommen.

## 5.5 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/bnatschg_2009/)
- [https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/\\_1.html](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

GRÜNSPEKTRUM - LANDSCHAFTSÖKOLOGIE

- Biotoptypenkartierung ergänzend, 28.09.2021

AIM-V ARCHÄOLOGIE IN MECKLENBURG-VORPOMMERN GMBH

- Bodendenkmale - Abschlussbericht der fachwissenschaftlichen Voruntersuchung, 03.12.2021

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=jlr-NatSchAGMVrahmen&doc.part=X>
- Geoportal MV, <https://www.geoportal-mv.de/portal>  
[https://www.geoportal-mv.de/gaia/tmp/20201210\\_100259\\_6edqd9l2vb2vmvphq222r45n7f/print/map\\_L\\_SGNiendorf.pdf](https://www.geoportal-mv.de/gaia/tmp/20201210_100259_6edqd9l2vb2vmvphq222r45n7f/print/map_L_SGNiendorf.pdf)

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](https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/07/Anhang_7.1.2_2_Beschreibung_SPA_Gebiete.pdf)

SALIX – BÜRO FÜR UMWELT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

- Faunistische Kartierung 2021, 29. September 2021
- Fachbeitrag zum Artenschutz, 18. November 2021

VHW - DIENSTLEISTUNGEN GMBH

- Das Baugesetzbuch; Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 14. Auflage, 2018

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 24. März 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

Teterow, den

.....  
**Andreas Lange**  
**(Bürgermeister)**