

## **12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow**

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Planerische Zielsetzung:**

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.

#### **Maßgebliche Umweltbelange:**

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

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. Im Norden, teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein geschütztes Gehölzbiotop. Die genaue Ausgestaltung des Plangebietes wurde durch ein Artenschutzgutachten vom 18. November

2021, erarbeitet von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, das auch Aussagen zu den Biotop- und Nutzungstypen enthält, beurteilt. Im Untersuchungsgebiet wurden gemäß Biotoptypenkartierung ein Bereich mit einem nach § 18 geschütztem, älteren Einzelbaum und ein nach derselben Rechtsgrundlage geschütztes Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten sowie insgesamt 9 nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope festgestellt, die aufgrund ihres Schutzstatus eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben.

Innerhalb des Plangebietes sind nach der archäologischen Landesaufnahme zwei Bereiche gekennzeichnet, in denen Bodendenkmale vermutet werden. Aus diesem Grund wurde im November 2021 eine fachwissenschaftliche Voruntersuchung durchgeführt, die die genaue Ausdehnung, den Erhaltungszustand und die Qualität der betroffenen Bodendenkmale ermitteln sollte. Nach Meinung der unteren Denkmalschutzbehörde ist die Ausdehnung der Bodendenkmale weiterhin ungewiss. Das hat zur Folge, dass eine Archäologische Bauleitung notwendig wird.

Die Planung wird zum Verlust der Ackerfläche und zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Die Böden weisen insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Zudem müssen geschützte Biotope beseitigt und ausgeglichen werden. Um einen Teil des erforderlichen Ausgleiches eingriffsnah erbringen zu können, ist zu diesem Zweck im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt. Der Artenschutzfachbeitrag stellt eine Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten fest. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben worden. Im Rahmen der regulären Beteiligung ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sieben Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

#### **Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit wurde angeregt, zwei Flurstücke östlich des Plangebietes ebenfalls mit in die Planung einzubeziehen. Zudem wurde vorgeschlagen, die nördliche Zuwegung zu erweitern. Ohne das südwestlich anschließende große Flurstück ist eine Überplanung der genannten Flurstücke zu Wohnzwecken allerdings nicht möglich. Die Eigentümergemeinschaft des angrenzenden Flurstückes hat gegenwärtig kein Interesse an einem Verkauf oder einer Entwicklung der Fläche. Langfristig gesehen handelt es sich zusammen mit dem südwestlich angrenzenden Flurstück um eine sich anbietende Siedlungsfläche und einen sinnvollen Lückenschluss. Im Norden ist ausschließlich eine fußläufige Anbindung vorgesehen. Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg'.

#### **Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock verwies auf die überörtlichen Planvorgaben und teilte mit, dass die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden würde, sofern die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche östlich des Plangebietes kurz- oder mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werde. Die Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnformen,

insbesondere der in Teilen vorgesehene Geschosswohnungsbau, werde begrüßt. Zunächst soll das Plangebiet den dringend benötigten kurzfristigen Bedarf an örtlichen Wohngrundstücken decken. Die Bemühungen, die östlich anschließende Fläche zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, waren bislang nicht von Erfolg gekrönt. Es wird aber weiter daran gearbeitet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock verwies darüber hinaus auf die Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogrammes zur Sicherung bedeutsamer Böden. Es sollte eine Betroffenheit von Flächen mit Bodenwertzahlen größer gleich 50 geprüft werden. Zudem sollten die Infrastrukturkapazitäten abgefragt werden. Der Umweltbericht wurde um Belange des Bodenschutzes und um entsprechende Aussagen zur Sicherung bedeutsamer Böden ergänzt. Die Stadt hat sich bereits mit ihren sozialen Infrastrukturkapazitäten auseinandergesetzt und wird dies auch zukünftig fortsetzen, um Fehlentwicklungen im Bedarfsfall rechtzeitig gegensteuern zu können.

#### Landkreis Rostock

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte mit, dass von der Planung mehrere Bodendenkmale betroffen seien. Bei den betroffenen Bereichen würde es sich um Bodendenkmale handeln, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden könne, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werde. Eine Archäologische Voruntersuchung hat bereits stattgefunden.

Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass sich das Plangebiet am südöstlichen Rand des ausgewiesenen Biotopverbunds befände, aber keine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion durch die Planung zu prognostizieren sei. Der Geltungsbereich gehöre nicht zu einem Vogelschutzgebiet.

Die untere Bodenschutzbehörde teilte mit, dass die betroffenen Böden eine mittlere Bodenwertzahl von 49 aufweisen würden und trotz des Nichterreichens der BWZ von 50 dennoch zu den wertvollen Böden im Land mit hoher Schutzwürdigkeit zählen würden. Altlasten oder Altlastenflächen im Plangebiet seien nicht bekannt. Zudem wurden Hinweise zum Bodenschutz gegeben, die im Rahmen von Erdarbeiten berücksichtigt werden.

Die untere Wasserschutzbehörde bat um die Konkretisierung der Beseitigung des Niederschlagwassers im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr, gab Hinweise zu eventuellen Straßensperrungen im Rahmen der Bauarbeiten, die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

#### Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“

Der WBV teilte mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich positiv angesehen werde und der geplante Rückbau der Rohrleitung mit der einhergehenden Renaturierung des Abschnittes des Bornmühlengrabens begrüßt werde. Zudem wurden Hinweise zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagwassers gegeben. Der WBV wies ergänzend darauf hin, dass die Entwässerungsplanung dem Verband zur Bewertung und Zustimmungserteilung im Zusammenhang mit der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock vorzulegen sei. Die Hinweise werden im Rahmen der Entwässerungs- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### Stadtwerke Teterow GmbH & Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“

Seitens der Stadtwerke und dem Zweckverband wurde mitgeteilt, dass sich das Plangebiet nicht in den Trinkwasserschutz zonen des Wasserwerkes befinde.

#### Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU)

Das StALU wies darauf hin, dass auf zeitweilig in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen anschließend die Nutzbarkeit wieder herzustellen sei, die

Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sichergestellt werden müsse sowie betroffene Betriebe frühzeitig zu beteiligen seien. Zudem wurden Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers und zum Umgang mit Böden bei Erdarbeiten gegeben, die im Rahmen der Entwässerungs- und Erschließungsplanung jeweils berücksichtigt werden. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Zudem wurde mitgeteilt, dass in ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet die Biogas Produktion Altmark GmbH zwei Blockheizkraftwerke (BHKW) betreibe, die Luftschadstoffe sowie Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittieren könnten. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

#### Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erklärte, dass sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befänden und auch eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen derzeit nicht geplant sei.

#### Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen teilte mit, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befänden.

#### **Zentrale Abwägungsentscheidungen:**

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.

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. Insgesamt wurden 12 verschiedene Flächen in Betracht gezogen: 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 überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Im Rahmen der weiter vorangegangenen Überlegungen hat sich die Fläche 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.

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.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 24. März 2022 beschlossen und vom Landkreis Rostock mit Bescheid vom 16. Juni 2022 genehmigt.

Teterow, den .....

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