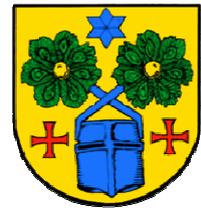
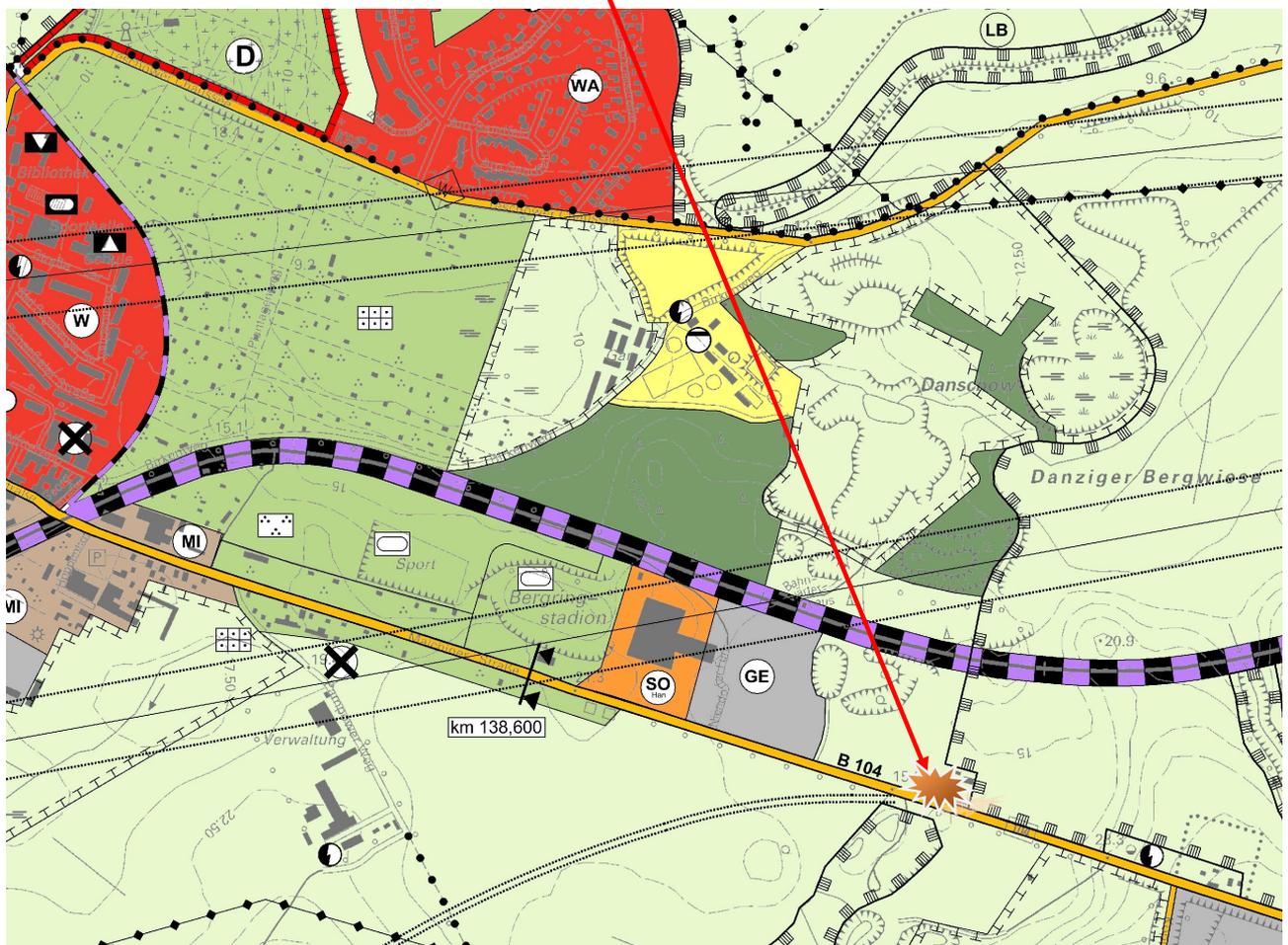


BERGRINGSTADT TETEROW



Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Teterow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Handwerk und Wohnen - Vor dem Brink"
in Pampow an der B 104



BEGRÜNDUNG

- Entwurfsexemplar -

Stand : 30.10.2018

**Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Teterow,
als vorhabenbezogener Bebauungsplan "Handwerk und Wohnen - Vor dem Brink"
in Pampow an der B 104**

Entwurf Stand: 30/10/2018

Gemeinde: Stadt Teterow
Landkreis: Landkreis Rostock
Land: Mecklenburg - Vorpommern

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Begründung, ohne Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Durchführungsvertrag (= zwingende Ergänzung des VEP, aber nicht Bestandteil der Satzung)

Planverfasser:



Tel.: 03937 / 252250
Fax: 03937 / 2522520
E- Mail: post@peg-osterburg.de

Verantwortlicher Bearbeiter: Architekt Dipl. - Ing. Norbert Schumacher

Osterburg, Oktober 2018

Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Teterow,

als vorhabenbezogener Bebauungsplan "Handwerk und Wohnen - Vor dem Brink" in Pampow an der B 104

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass	4
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)	5
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011)	5
2.3	Planungsgrundlagen	5
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
3.1	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
3.2.	Örtliche Situation, Nachbarschaft und Umfeld, Erschließung	6
3.3.	Eigentumsverhältnisse	6
4	Städtebauliche Planung	6
4.1	Änderung im Parallelverfahren	6
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	7
4.3	Städtebauliche Ziele der Planung	7
4.4	Begründung der Planungsabsicht	7
4.5	Art der baulichen Nutzung	7
4.6	Maß der baulichen Nutzung	8
4.7	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.8	Verkehrsflächen	8
5	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	9
6	Umweltbericht	9
6.1	Einleitung	9
6.2.	Eingriff und Ausgleich	10
6.3.	zusätzliche Angaben	12
7.	Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	12

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Eigentümer der Grundstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Teterow befinden, beabsichtigt die Erweiterung und teilweise Umnutzung der vorhandenen Bebauung seiner Grundstücke.

Die baulichen Maßnahmen am Standort (Neubauten, Umbauten und Umnutzungen vorhandener Gebäude), wie:

- Errichtung von An- und Neubauten zur Betriebserweiterung (u.a. Wertholzlager, Unterstellschuppen, Garagen)
- Umnutzung vorhandener Gebäudeteile als Werkstattbereiche, Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, ggf. auch als

Betriebswohnung für Auszubildende

- Errichtung eines neuen Wohngebäudes im Zusammenhang mit der Betriebsübernahme bzw. einer nicht an die Tischlerei gebundenen Betriebsnachfolge und des generationsübergreifenden Wohnens

sind in naher Zukunft für den Erhalt und die Entwicklung, sowohl des Wohnstandortes als auch des bestehenden, dort angesiedelten Gewerbebetriebes (Bautischlerei) erforderlich.

Der Grundstückseigentümer tritt als Vorhabenträger auf und hat um Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit seines Vorhabens gebeten.

Seitens der Gemeinde erfolgte eine informelle Grundsatzabstimmung. Das Vorhaben wurde überschlägig bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Teterow übereinstimmt, jedoch ohne die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes nicht genehmigungsfähig ist.

Der Vorhabenträger hat seine fachliche Eignung dafür, das Vorhaben durchführen zu können nachgewiesen und einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 1 BauGB gestellt.

Im Zuge der Antragstellung hat der Vorhabenträger die Bereitschaft bekundet, sich zur Durchführung des Vorhabens, einschließlich Erschließungsmaßnahmen, auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu verpflichten.

Er hat zugesichert, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 63 "Handwerk und Wohnen - Vor dem Brink" (im folgenden „Bebauungsplan“ oder „BP“ genannt) soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Grundzüge der bisherigen gemeindlichen Planung werden nicht berührt. Die Aufstellung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bearbeitet werden.

Folgende Rechtsgrundlagen sind relevant:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2415),

Baunutzungsverordnung 1990 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062),

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434),

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344)

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung

Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 777),

2.2 Planungsgrundlagen

Bezüglich relevanter übergeordneter Planungen wird an dieser Stelle auf die 8. Änderung des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Teterow, als vorbereitender Bauleitplan, verwiesen.

2.3 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte MV, erstellt am 18.10.2018) verwendet.

Weitere Planungsgrundlagen sind die Planzeichnung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow mit Begründung und Geobasisdaten des Landes Mecklenburg - Vorpommern, bereitgestellt durch die Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg - Vorpommern über einen WMS - Dienst.

3 Angaben zum Plangebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst die Gesamtfläche des Grundstücks "Pampow Nr. 45/46", bestehend aus den Flurstücken- Nr. 302, 303, 304, 305 und eine Teilfläche des Flurstücks 306/7 der Flur 1, Gemarkung Pampow

Das Plangebiet besitzt eine Größe von insgesamt ca. 8.400 m².

3.2 Örtliche Situation, Nachbarschaft und Umfeld

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück, mit einer Mischnutzung aus Gewerbe (Bautischlerei) und Wohnen. Das Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Pampow, direkt an der Bundesstraße B 104 in Richtung Malchin.

Das Plangebiet grenzt in westlicher und teilweise auch in nördlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Niendorfer Furth" (Gewerbegebiet) der Stadt Teterow an.

In nördlicher und östlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und in südlicher Richtung durch die Bundesfernstraße B 104 begrenzt.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das örtliche und übergeordnete Verkehrsnetz ist über die vorhandene Straße, die Bundesstraße B104, sichergestellt.

Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise durch das Gewässer II. Ordnung 157 begrenzt. Es handelt sich dabei um einen verrohrten Abschnitt des Pampower Grabens.

Die Betonrohrleitung hat eine Nennweite von DN 600 und eine Sohltiefe von ca. 2,0 m. Der Grabenverlauf ist anhand der Kontrollschächte vor Ort sichtbar.

In einem Abstand von 5 m links und 5 m rechts parallel zur Rohrleitung darf es keine Bebauung geben.

Naturschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an den Naturpark und Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".

Östlich befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (GUE21043, GIS-Code 0407-314B4043). Es handelt sich um eine Nasswiese. Der mit der Bebauung zu diesem Biotop einzuhaltende Mindestabstand von 20 m ist in jedem Fall gewährleistet.

Altlasten

Auf dem Grundstück ruhende Altlasten sind nicht bekannt. Das Grundstück ist nicht im Altlastverdachtsflächenkataster registriert.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 erfolgt, gem. § 8 (3) BauGB, im Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird, gemäß der 8. Änderung, im Flächennutzungsplan der Stadt Teterow als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4.3 Städtebauliche Ziele der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben einer funktionsgebundenen gemischten Nutzung zu schaffen, die den als Wohn- und Gewerbebestandort,.

Es soll planungsrechtlich möglich werden das geplante Vorhaben, auf der Basis eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, zu verwirklichen.

Ziel der Planung ist der Erhalt einer, durch Familientradition entstandenen, spezifischen Siedlungsstruktur und damit verbunden, der Schutz vor dem Verlust des Gewerbebetriebes und vor der Abwanderung der Bevölkerung.

Die am Standort etablierte Bautischlerei soll, durch ihre planungsrechtlich festgesetzte Zulässigkeit, erhalten bleiben und in ihrem Potential an Entwicklungsmöglichkeiten gestärkt werden.

Die Schutzbedürftigkeit der funktionsgebundenen Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes soll der Schutzbedürftigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in einem Gewerbegebiet gleichgestellt werden.

Diese Wohnnutzung soll nicht an die tatsächliche gewerbliche Nutzung im Plangebiet gebunden sein und nicht gemeinsam mit dieser untergehen.

4.4 Begründung der Planungsabsicht

Die mit der Ausweisung der gemischten Baufläche einhergehende funktionsgebundene Ausdehnung der gewerblichen bzw. Wohnnutzung am vorhandenen Standort bleibt ausschließlich auf das Familiengrundstück begrenzt.

Die Einheit von generationenübergreifenden Arbeiten und Wohnen steht im Vordergrund und prägt den Charakter der Sondernutzung des Plangebietes.

Die Stadt will den, aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung entstandenen Arbeits- und Lebensraum, als Bestandteil der Sicherung der Daseinsvorsorge erhalten und Entwicklungsmöglichkeiten in einem städtebaulich festgesetzten Rahmen bieten.

4.5 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als gemischte Baufläche festgesetzt.

4.5.1 Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Handwerksbetriebe

4.5.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird ergänzend zu Pkt. 4.5.1 festgesetzt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Plangebiet werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GRZ) 0,8

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen werden getroffen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen zu begrenzen und das Planungsziel, die Grundstücksentwicklung im bestehenden Gebietscharakter zu erhalten bzw. zu entwickeln, zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll gewährleisten, dass bei maximal 2 Geschossen keine höhere Verdichtung möglich ist.

Im Plangebiet wird die Zahl für Vollgeschosse, folgende Obergrenze festgesetzt:

- 2 Vollgeschosse, als Höchstmaß

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Festsetzung zur Traufhöhe erfolgt nicht. Damit kann das zweite Geschoss als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden.

4.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch auch bei hoher Auslastung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Kompaktheit der Bebauung begrenzt werden soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen so festgesetzt, dass das Wohnhaus mindestens in einem Abstand von 20,0 m vom Straßenraum eingeordnet werden muss.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, als bauliche Anlagen, nur in den dafür festgesetzten Planbereichen zulässig.

Die baulichen Anlagen sollen auf dem Baugrundstück grundsätzlich so errichtet werden, dass sie sich in die vorhandene Grundstücksbebauung einfügen. Für die Hauptgebäude sollen nur Satteldächer zulässig sein.

4.8 Verkehrsflächen

Das Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage von Pampow, direkt an der Bundesstraße B 104 in Richtung Malchin und besitzt 2 Auffahrten zu dieser Straße.

Das Grundstück soll weiterhin ausschließlich über diese vorhandenen Auffahrten an das Straßennetz angebunden bleiben.

Dem Straßenverlauf folgend sollen, zur Wahrung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, geeignete Maßnahmen (wie Einzäunungen, Pflanzstreifen ...) getroffen werden.

5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich als Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme, durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen. Detaillierte Planungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Hauptversorgung - Gas

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die Hochdruckversorgungsleitung Gas DN 150, die sich auf dem Grundstück befindet, geplant. Ein Schutzstreifen vom 3 m zu beiden Seiten wird eingehalten.

Hauptversorgung - Elektro

Die Versorgung des Plangebietes im Bestand ist, durch den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, gewährleistet.

Für die Errichtung neuer und Erweiterung bestehender Stromanschlüsse wird es erforderlich ein separates Anschlusskabel von der vorhandenen Trafostation Niendorfer Furt (Banuat) zum Übergabepunkt des Gebietsanschlusses zu verlegen.

Hauptversorgung - Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Hauptentsorgungsleitung - Schmutzwasser

Die Behandlung und Entsorgung des Abwassers erfolgt durch ein vorhandenes, grundstücksbezogenes Entsorgungssystem, bestehend aus einer Kläranlage "VITALIS premium 8 EW 2315", als Festbett - Kleinkläranlage mit biologischer Reinigung des Abwassers.

Das geklärte Wasser fließt, durch Einleitung in das Gewässer II. Ordnung 157, in den in den Naturkreislauf zurück.

Bei dem Gewässer II. Ordnung handelt sich dabei um einen verrohrten Abschnitt des Pampower Grabens. Die Betonrohrleitung hat eine Nennweite von DN 600 und eine Sohlentiefe von ca. 2,0 m. Der Grabenverlauf ist anhand der Kontrollschächte vor Ort sichtbar.

In einem Abstand von 5 m links und 5 m rechts parallel zur Rohrleitung darf es keine Bebauung geben.

6. Umweltbericht

6.1. 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).

Hinweis

Bezüglich Inhalt und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow hingewiesen.

6.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 5 (2 a) BauGB können Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB den Flächen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eigenart und das Flächenangebot ermöglichen es, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können.

Gegenüberstellungen von Bestand und Plan

Die nachfolgende Tabelle enthält zusammenfassend eine Auflistung der nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume mit Angaben zur Baumart und zum Stammumfang, Aussagen zur Erhaltung oder möglichen Fällung sowie zum Kompensationsbedarf.

Tab. 1

Baumart	Stammumfang in cm	Erhaltung	Fällung	Kompensationsbedarf
Kiefer	78		x	1 : 1
Walnuss	78	x		
Birke	88	x		
Birke	88	x		
Birke	88	x		
Birke	88	x		
Birke	88	x		
Birke	88	x		
Birke	88	x		
Birke	88		x	1 : 1
Birke	88		x	1 : 1
Birke	88		x	1 : 1
Kastanie	235	x		
Linde	173	x		
Linde	173	x		
Rotbuche	198	x		

Der Kompensationsbedarf ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 05.10.2007 (Amtsblatt M-V 2007 S. 530) zu ermitteln.

Stammumfang	Kompensation
50 bis 150 cm	1 : 1
> 150 – 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Mit der **Anpflanzung von 4 Bäumen** (E) wird der Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensiert.

Tab. 2

	Bestand	Planung	Differenz
Planfläche	ca. 8.427 m ²	ca. 8427 m ²	
davon			
Gebäudefläche	ca. 1.093 m ²	ca. 1.768 m ²	ca. + 675 m ²
Vor- und Hausgarten	ca. 958 m ²	ca. 958 m ²	-
Hofffläche, unbefestigt	ca. 1.289 m ²	ca. 813 m ²	ca. - 426 m ²
Wiese	ca. 3.150 m ²	ca. 2.988 m ²	ca. - 162 m ²
Hofffläche, befestigt - Betonpflaster	ca. 1.355 m ²	ca. 1.100 m ²	ca. - 255 m ²
Hofffläche, befestigt - Betonplatten	ca. 562 m ²	ca. 550 m ²	ca. - 62 m ²
Hofffläche, Schotter	ca. 20 m ²	-	ca. - 20 m ²
Hofffläche, entsiegelte Fläche	-	ca. 250 m ²	ca. + 250 m ²

Tab.2

Versiegelte Fläche im Bestand	Versiegelte Fläche in Planung
1100 m ² Gebäudefläche	1800 m ² Gebäudefläche
1900 m ² befestigte Hofffläche	1650 m ² befestigte Hofffläche
	-250 m ² entsiegelte Fläche
3000 m ² Gesamtfläche	3200 m ² Gesamtfläche

Differenzfeststellung :

$3200 \text{ m}^2 - 3000 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$ Mehrversiegelung

Nach den Angaben der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern (HzE) ist als Bezugsfläche ein Flächenäquivalent von 25 m² versiegelte Fläche je Baum anzunehmen.



200 m² : 25 = 8 einheimische großkronige Laubbäume

oder

100 m² Fläche für Heckenpflanzung

Pflanzgebote

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsflächen sind Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen, wie folgt vorzunehmen:

M 1 = pflanzen und dauerhaft erhalten von

- 8 hochstämmige einheimische, großkronige Laubbäume, mit Ballen,
3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

oder

M 2 - pflanzen und dauerhaft erhalten von

- 100 m² Pflanzstreifen, als zweireihige Strauch- oder Baum-Strauchhecke,
verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm,

6.3 zusätzliche Angaben:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an den Naturpark und Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".

Östlich befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (GUE21043, GIS-Code 0407-314B4043).

Es handelt sich um eine Nasswiese. Der mit der Bebauung zu diesem Biotop einzuhaltende Mindestabstand von 20 m ist in jedem Fall gewährleistet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer stark befahrenen Straße und der örtlichen Flächennutzungen sind weitere Untersuchungen entbehrlich.

7. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den

.....

Andreas Lange
(Bürgermeister)