

STADT TETEROW

Landkreis Rostock

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „GÜTERBAHNHOF“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2 a BauGB) zum Entwurf



© GeoBasis-DE/M_V 2020- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auftraggeber:

B.D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH,
Wilhelm-Külz-Straße 75,
14532 Stahnsdorf als
treuhänderischer Sanierungsträger der
Stadt Teterow, Am Markt 1 - 3
17166 Teterow

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, März 2020

INHALT

1.0 Anlass, Ziel und Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Geltungsbereich.....	4
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen.....	7
1.5.1 Landes- und Regionalplanung.....	7
1.5.2 Flächennutzungsplanung	8
1.5.3 Rahmenplanung.....	8
1.5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept/ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Teterow.....	8
1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen	10
1.6.1 Nutzung innerhalb des Plangebietes	10
1.6.2 Nutzung angrenzender Bereiche	10
1.6.3 Topografie und Baugrund.....	11
1.6.4 Verkehrlicher und stadttechnischer Bestand	11
1.6.5 Denkmalschutz.....	12
1.6.6 Altlasten	12
1.6.7 Nachrichtliche Übernahme- gesetzlich geschützte Bäume-	12
2.0 Inhalt des Bebauungsplanes	14
2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept.....	14
2.2 Verkehrskonzept	15
2.3 Planfestsetzungen	16
2.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO	18
2.3.4 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen § 14 BauNVO ...	18
2.4 Pflanzbindungen	18
2.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	19
2.5.1 Wasserversorgung	19
2.5.2 Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation	19
2.5.3 Abwasserentsorgung.....	19
2.5.4 Regenentwässerung	19
3.0 Immissionsschutz	20
4.0 Flächenbilanz	20
5.0 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
5.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	21
5.2 Rechtliche Grundlagen.....	21
5.2.1 Europarechtliche Vorgaben.....	21
5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	22
5.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.....	23
5.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG	23

5.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V) ..	23
5.3 Methodisches Vorgehen	24
5.4 Datengrundlage	24
5.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	25
5.5.1 Beschreibung des Vorhabens	25
5.5.2 Relevante Projektwirkungen.....	25
5.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	26
5.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand).....	26
5.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände.....	28
5.6.2.1 Vögel.....	28
5.6.2.2 Fledermäuse	29
5.6.2.3 Wolf (<i>Canis lupus</i>)	30
5.6.2.4 Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>).....	31
5.7 Zusammenfassung und Fazit	31

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Teterow hat am 25.04.2018 den Beschluss zum Wiedereinstieg in das Verfahren nach §13a BauGB zum B-Plan Nr. 37 für das Mischgebiet „Güterbahnhof“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 wurde im Jahr 2000 gefasst. Der Geltungsbereich erstreckte sich über das Gelände der Deutschen Bahn westlich und östlich des Bahnhofsgebäudes. Ziel der Planung war seinerzeit, den gesamten Bahnhofsbereich zunächst vor ungeordneten Ansiedlungen zu schützen und planungsrechtlich so vorzubereiten, dass langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird. Die Erarbeitung des B-Planes wurde im Jahr 2006 aufgenommen und im Jahr 2009 mit dem Bearbeitungsstand „Entwurf“ unterbrochen, da Abstimmungen mit einem möglichen Investor für ein Vorhaben im Bereich des Güterbahnhofes nicht zum Erfolg führten.

Für die östlich des Bahnhofs liegende Fläche, einschließlich des Bahnhofsgebäudes bestand jedoch dringender Bedarf zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante Vorhaben. Aus diesem Grund führte die Stadt für diesen Bereich ein gesondertes Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 a „Bahnhof“ durch.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 a „Bahnhof“ ist am 27.01.2013 in Kraft getreten. Für den Umbau und für die bauliche Erweiterung des Wasserturms war eine 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37a „Bahnhof“ ist seit dem 27.01.2015 rechtskräftig.

Damit wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ von ca. 3 ha um die Fläche des Satzungsgebietes des B-Planes Nr. 37 a „Bahnhof“ von 0,7 ha verkleinert.

Um die verbleibende Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes westlich des Bahnhofes städtebaulich geordnet umzunutzen, wird die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ notwendig.

Ziele der Bauleitplanung sind auf den zurzeit ungeordneten, teilweise ungenutzten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine Wohn- und Gewerbenutzung in einem Mischgebiet zu schaffen.

Gleichzeitig soll für das westliche Bahnhofsumfeld Baurecht für die Errichtung eines Busbahnhofes und eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist neben der funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes auch die gestalterische Aufwertung des für Bahnreisende sichtbaren Stadtgebietes.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ umfasst die Flurstücke 57/2, 57/4, 57/5, 57/9, 57/10, 57/11 und 57/15 der Flur 11 sowie die Flurstücke 84/7, 84/24 der Flur 8 der Gemarkung Teterow. Der Geltungsbereich ist 21.405 m² groß.

Der Geltungsbereich umfasst die westlich des Bahnhofsgebäudes teilweise ungenutzten Flächen, die nördlich des Bahngeländes zwischen der Straße Am Güterbahnhof im Westen und der Niels-Stensen-Straße im Osten liegen.

Südlich grenzt der Planbereich direkt an die Bahnanlagen der Bahnstrecke Malchin – Güstrow der Deutschen Bahn AG. (Flurstück 57/16 der Flur 11 und 84/25 der Flur 8 der Gemarkung Teterow)

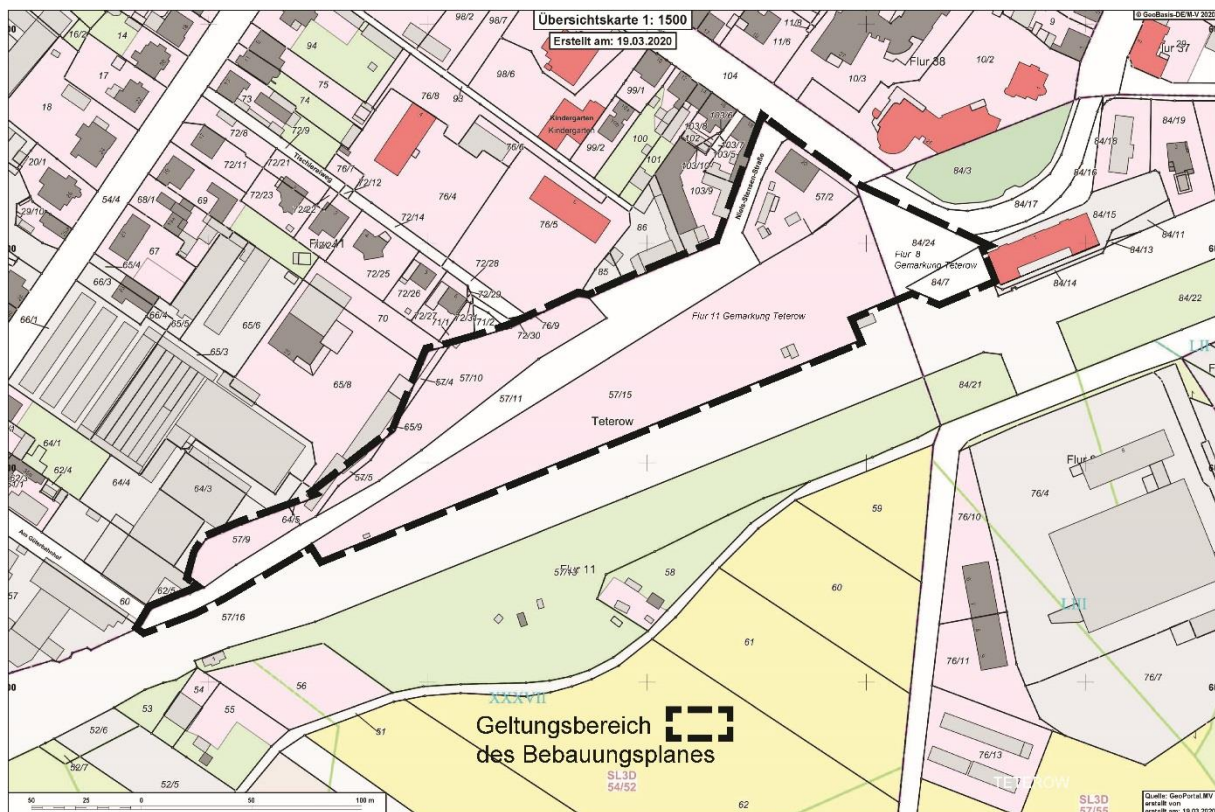
Die nördliche Grenze wird gebildet durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 60, 62/5, 64/4, 64/5, 65/8, 70, 71/1, 71/2, 72/30, 76/5, 76/9, 85, 86, 87/17, 103/5, 103/9, der Flur 41 der Gemarkung Teterow.

Die westliche Grenze wird gebildet durch die östliche Grenze des Flurstückes 57 der Flur 41 verlängert bis zu den genutzten Bahnanlagen.

Die östliche Grenze bilden die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 87/15, 84/16 und 84/17 der Flur 8 und 104 der Flur 41 der Gemarkung Teterow.

Der Standort grenzt direkt an die Bundesstraße B104 (Bahnhofstraße/ Niels-Stensen-Straße) und wird über diese und über die Straße Am Güterbahnhof verkehrlich erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 "Von Moltke-Straße/ Niels-Stensen-Straße" und im Nordosten an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Postviertel“.



GeoBasis-DE/M_V 2020

1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ wird nach § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Mit dem § 13 a BauGB ist den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurecht in bestehenden Siedlungsbereichen (§13 a) an die Hand gegeben worden.

Bebauungspläne nach § 13 a dienen der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO - von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ wird eine Innenbereichsfläche planerisch für eine Wiedernutzbarmachung mit einer Gesamtfläche von 21.405 m² vorbereitet.
- Mit der Entwicklung eines Mischgebiete und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird die oben genannte zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten.

1) Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sogenannten Schutzgüter bestehen:

- Durch den Bebauungsplan soll Planungsrecht ausschließlich für ein Mischgebiet mit Busbahnhof und öffentlichen Stellplätzen geschaffen werden.
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht besteht bei diesen Vorhaben nicht.
- In der näheren Umgebung des Plangebietes im Umkreis von 300 m liegen keine internationale Naturschutzgebiete/ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)-Natura 2000-Gebiete:
Der Abstand der Schutzgebiete zum Plangebiet liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass eine Satzung nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.

2) Da das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegt und durch das geplante Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden und die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Punkt 5.0) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) in der derzeit geltenden Fassung

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Steffen Möbius, Bahnhofstraße 34, PSF 1253, 17132 Malchin vom 05.12.2019, Lagesystem ETRS 89/ UTM 33, Höhensystem: DHHN 2016

1.5 Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

1.5.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ zur Nutzung einer erschlossenen Standortreserve sowie die Umnutzung und Verdichtung des bebauten Stadtgebietes im Süden der Innenstadt, die geplante funktionelle Ergänzung des Mittelzentrums Teterow sowie die mit der neuen Nutzung und Bebauung einhergehende Aufwertung des Stadtbildes entsprechen den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 und des Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.

1.5.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Teterow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des B-Planes größtenteils als Fläche für den Schienenverkehr und die restliche Fläche als Mischgebiet dargestellt ist. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 37 anzupassen. (§ 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

1.5.3 Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Süd der Stadt Teterow.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischgebietsentwicklung mit einer zwingenden dreigeschossigen Bebauung mit flachgeneigten Dächern bis 25° vor. Für den Bereich vor dem Bahnhofsgebäude sind ein Busbahnhof und entlang der Bahngleise öffentliche Stellplätze geplant.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die rahmenplanerischen Vorgaben teilweise.

Um das Ziel der Planung zur Ergänzung städtischer Nutzungen und Strukturen zu erreichen, soll in direkter Zuordnung zum Bahnhof ein Busbahnhof mit einem angrenzenden Parkplatz entstehen. Auf der restlichen Fläche soll sich eine gemischte Nutzung in einem Mischgebiet entwickeln können.

Um die Bebaubarkeit des Gebietes für Bauwillige variabler zu gestalten, gleichzeitig aber auch der Bebauung im Bereich des Bahnhofes ein städtebaulich notwendiges Gewicht zugeben, werden Traufhöhen festgesetzt, die sowohl eine Zweigeschossigkeit aber auch eine Dreigeschossigkeit zulassen.

1.5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept/ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Teterow

Die Stadt Teterow verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 22.09.2010. Dieses Einzelhandelskonzept wurde fortgeschrieben und liegt mit Stand vom 30.05.2018 dieser Planung zu Grunde.

Entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Teterow der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München, Poststraße 25, 20354 Hamburg liegt das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Teterow. Es befindet sich im Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße.

Da hier durch die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten laut der Teterower Sortimentsliste keine Beeinträchtigungen der zentrale Versorgungsbereiche vorliegt, ist ihre Ansiedlung hier möglich.

Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten.

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind im Plangebiet auszuschließen.

Teterower Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf - pharmazeutische Artikel - Reformwaren - Schnittblumen - Tiernahrung - Zeitungen, Zeitschriften <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - Bastelartikel - Bekleidung, Wäsche - Bücher - Elektro-Haushaltsgeräte (Groß- und Klein-geräte) - Fahrräder, Fahrradzubehör - Geräte der Telekommunikation - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren - Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Zierkissen, Badtextilien - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren - Münzen, Briefmarken - Musikinstrumente, Musikalien - Optik / Akustik - Schuhe, Lederwaren - Spielwaren - Sportartikel, Sportkleingeräte - Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) - Uhren, Schmuck - Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto - Tiere, Tierpflegemittel, zool. Bedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Antennen / Satellitenanlagen - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge - Berufsbekleidung - Büromaschinen, Büroorganisationsmittel - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Elektroinstallationsbedarf - Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds** - Kfz-Zubehör, Motorradzubehör - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) - Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) - Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel - Sanitärartikel, Fliesen - Sportgroßgeräte - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. ** kein Einzelhandel im engeren Sinne / GMA-Empfehlungen 2018

1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

1.6.1 Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet besteht größtenteils aus den ungenutzten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist somit anthropogen vorbelastet. Sie wird zum größten Teil nach Abbruch der Gleise und Anlagen nicht genutzt und ist unbebaut. Diese unbebauten Flächen sind Rasenflächen, Ruderalflur oder unbefestigte Wege. Größere befestigte Flächen befinden sich im östlichen Plangebiet angrenzend an das Bahnhofsgebäude.

Die Niels-Stensen-Straße ist wie die Betonstraße, die durch das Gebiet führt, befestigt. Auf diesen befestigten Flächen und angrenzend wird teilweise geordnet, teilweise ungeordnet geparkt.

Weiterhin wird das Flurstück 57/10 als Lagerfläche für den Landschafts- und Gartenbau und gemeinsam mit den Flurstücken 57/4 und 57/5 als Pferdekoppel genutzt. Diese Nutzungen können innerhalb des Plangebietes auch nach der Neuordnung bestehen bleiben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich direkt an der Bundesstraße 104 auf dem Flurstück 57/2 der Flur 11 der Gemarkung Teterow ein mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Nebengelass bebautes Grundstück Niels-Stensen-Straße 20 mit Bestand. Die Planung zur Ergänzung des Wohnhauses durch einen dreigeschossigen Neubau ist bei der Planung berücksichtigt.

Auf dem Flurstück 57/5 stehen Teile von baulichen Anlagen der Teterower Gartenmarkt GbR Dünninghaus. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten genießen Bestandsschutz. Das heißt: solange diese Gebäude bestehen, können sie erhalten werden, schadhafte Bauteile können erneuert werden, und in geringem Umfang kann auch modernisiert werden. Ausgeschlossen sind Anbauten und Ausbauten. Es sollen jedenfalls keine erheblichen Verfestigungen des Bestands eintreten.

Die Niels-Stensen-Straße führt in einer Fahrbahnbreite von ca. 6,80 m und Länge von 120 m in das Plangebiet. In Fortsetzung dieser gepflasterten Straße führt eine ca. 3,50 m breite Betonstraße durch das Gebiet mit Anbindung an die Straße Am Güterbahnhof im Süden. Von dieser Straße aus besteht eine Zufahrt auf das Gelände des Teterower Gartenmarktes GbR - Dünninghaus mit Bestand.

Südlich der Betonstraße wurden als Ausgleichsmaßnahme Obstbäume gepflanzt:
Die Betonstraße wird im Zuge der Planung abgebrochen und die Obstbäume umgesetzt.

1.6.2 Nutzung angrenzender Bereiche

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 der Stadt Teterow „Postviertel“ mit der Nutzungsart eines Mischgebietes an. Neben dem ehemaligen Amtsgebäude der Post befindet sich im Quartierinneren ein Verbrauchermarkt. Die Wohnfunktion ist untergeordnet präsent.

Die angrenzende Bundesstraße B 104, hier mit Bahnhofstraße und Niels-Stensen-Straße, ist die Hauptverkehrsstraße für den Fernverkehr durch das Stadtgebiet.

Zwischen Bahnhofs- und Niels-Stensen-Straße ist die Wohnnutzung vorrangig. Hier befinden sich auch kirchliche Einrichtungen, wie ein Altenheim und eine Kirche.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 39 „Von – Moltke – Straße/ Niels-Stensen-Straße“ direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 an.

Die hier festgesetzten Nutzungen Mischgebiet, Sondergebiet Gartenfachmarkt und eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechen den tatsächlichen Nutzungen und sind mit den geplanten Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vereinbar.

Im Süden wird der Planbereich durch die Gleisanlage der Bahnstrecke Malchin-Güstrow begrenzt. Jenseits der Bahn schließen sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

1.6.3 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet ist nahezu eben. Es liegt auf Höhen um 20,00 über NHN.

Im Nordwesten auf der Fläche der Pferdekoppel befindet sich eine zum Gartenmarkt abfallende Böschung mit einem Höhenunterschied von bis zu 3,45 m.

Entsprechend einer ingenieurgeologischen Kartierung der Stadt Teterow von 1979 können die Untergrundverhältnisse im Bereich des B-Planes wie folgt beschrieben werden:

Unter einer sandig, lehmigen, humosen Aufschüttung steht Sand, Schluff, Geschiebelehm und Geschiebemergel an.

Schichtwasser ist etwa bei 2,5 m unter Gelände aufgetreten.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

1.6.4 Verkehrlicher und stadttechnischer Bestand

Die verkehrliche Erschließung der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes erfolgt über die Bahnhofstraße bzw. über die Niels-Stensen-Straße. Die Straßen sind planmäßig und breit auf den Bahnhof gerichtet, angelegt. Beide Straßen gehören der Bundesstraße B 104 an, die mit Gussasphalt befestigt ist.

Der Planbereich grenzt an das Bahngleis Malchin- Güstrow an.

Die verkehrliche Erschließung für den Bahnhof sowie das Parken für den Bahnhof erfolgen zum größten Teil ungeordnet im Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende stadttechnische Anlagen, die bei der weiteren Planung und Erschließung des Plangebietes berücksichtigt werden.

Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom Netzproduktions GmbH und der Kabel Deutschland Vertrieb+ Service GmbH + Co .KG vorhanden.

Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung des Bestandes erfolgt über die Teterower Stadtwerke GmbH.

Fläche mit Leitungsrecht

Laut Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“ befindet sich in der westlichen Ecke des B-Planes eine Leitung der städtischen Kanalisation, in die oberhalb des Bahndurchlasses ein kleines Fließgewässer einmündet. Das Wasser der Senke neben der Bahnstrecke sowie vom Glasower Weg hat hier seine Vorflut, die gesichert sein muss.

Vor dem Straßenneubau sollte der darunter liegende Rohrleitungsabschnitt der alten Kanalisation erneuert werden, um im Sanierungsfall die neue Straße nicht aufreißen zu müssen. In der äußersten östlichen Ecke des B-Planes befindet sich ebenfalls ein Regenwasserkanal der nicht überbaut werden darf. Im Rahmen von Erschließungsplanungen sind die Leitungsbestände zu erkunden und zu berücksichtigen.

Das laut Umweltkartenportal M – V kanalisierte Fließgewässer DLM 25 W mit Unterführung der Bahntrasse wird im Plan berücksichtigt.

Der Verlauf und die Unterhaltung dieses Grabens wird innerhalb einer Fläche mit Leitungsrecht nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB gesichert. Das Leitungsrecht besteht zugunsten des Rechtsträgers der Leitung.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Versorgungsträger bzw. der Eigentümer um die genaue Lage dieser Leitung gebeten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.

1.6.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.6.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Rostock sind für den Planbereich keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen erfasst. Auch wenn das Plangebiet nicht als Altlast- oder Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt wird, kann mit branchentypischen Verdachtsflächen im Plangebiet gerechnet werden.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mittleres Mecklenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rostock abzustimmen.

1.6.7 Nachrichtliche Übernahme- gesetzlich geschützte Bäume-

Laut § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, für Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, für Pappeln im Innenbereich, für Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts, für Wald im Sinne

des Forstrechts und für Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Innerhalb des Plangebietes stehen 7 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (2 x Ahorn, 2 x Linde, 1 x Kiefer, 1 x Espe, 1 x Weide).

Diese geschützten Bäume werden in den Plan nachrichtlich übernommen.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen ein Abbruch dieser Bäume notwendig werden, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zur Fällung der Bäume zu stellen.

Entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0 –) (BKE) werden dann Ersatzpflanzungen zu realisieren sein.

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nutzungen und Baustrukturen, die sich in die Ortslage einfügen und diese ergänzen.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die ungeordneten und ungenutzten Vorbereiche des Teterower Bahngeländes, insbesondere des ehemaligen Güterbahnhofes städtebaulich neu zu ordnen und neuen Nutzungen zuzuführen.

Da die Stadt über keinen den Anforderungen entsprechenden Busbahnhof verfügt, sondern sich die Bushaltestellen in der Von-Thünen-Straße befinden und der Zustand sowohl für die Verkehrsgesellschaft und auch für die Fahrgäste unbefriedigend ist, ist geplant, die Fläche direkt westlich des Bahnhofsempfangsgebäudes für den Ausbau eines Busbahnhofes festzusetzen. Der Standort direkt am Bahnhof bietet gute Umsteigemöglichkeiten Bus-Bahn, PKW-Bus und PKW-Bahn. Auch bietet die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die B 104 Vorteile. Die Ein- und Ausfahrt für die Busse ist im Bahnhofsbereich festgesetzt.

Als Fazit der Bestandsaufnahme wurde sehr deutlich, dass im Bereich des Bahnhofes ein größerer Bedarf an Parkplätzen für PKW vorhanden ist.

Entlang der Niels-Stensen-Straße und am Bahnhof werden zurzeit alle geeigneten Flächen sowohl geordnet als auch ungeordnet zum Parken genutzt.

Laut städtebaulichem Rahmenplan für die südliche Vorstadt steht im Gebiet einer vorhandenen Anzahl von 300 Stellplätzen ein Bedarf von ca. 400 Stellflächen gegenüber. Da darüber hinaus auch Stellplatzangebote für Stadtzentrum nahes Parken interessant sind, wird im Plangebiet eine größere Fläche für die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen angeordnet.

Für den Zugangsbereich zum Bahnhof (neuer Bahnsteig) westlich des ehemaligen Empfangsgebäudes sollte ein städtebaulicher Gestaltungsanspruch durchgesetzt werden. Entsprechende Abstimmungen zwischen der Stadt Teterow und der Deutschen Bahn AG sind durchgeführt worden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Am Güterbahnhof mit Anschluss an die Niels-Stensen-Straße und Von-Moltke-Straße. Ein neuer Rad- und Fußweg wird zur Aufwertung der funktionellen Struktur Teterows den Tischlereiweg mit der Straße Am Güterbahnhof direkt verbinden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Flächennutzungsplan zu einem Mischgebiet entwickelt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die bauliche Entwicklung für das Mischgebiet wie folgt geplant: Entlang der Bundesstraße 104 im Bereich der östlichen Grenze soll durch die Festsetzung einer Baulinie eine Raumkante entstehen, die die bestehende Bauflucht der Gebäude der Niels-Stensen-Straße aufnimmt. Diese Festsetzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und sichert ein städtebaulich harmonisches Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen.

Alle anderen Baufelder werden großzügig zwischen den Erschließungsstraßen und den Geltungsbereichsgrenzen durch Baugrenzen festgelegt.

Im westlichen Plangebiet, einem Bereich, der sich südlich der außerhalb des Plangebietes stehenden ungenutzten Gewerbehallen befindet, ist kein Baufeld vorgegeben. Hier ist die Nachnutzung und bauliche Entwicklung der angrenzenden Flächen abzuwarten und gegebenenfalls der Bebauungsplan durch die Ausweisung eines über den Geltungsbereich hinweg reichenden Baufeldes zu ändern.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge und damit auch die Errichtung größerer Gewerbehallen oder Gewächshäuser möglich. Die Höhe der baulichen Anlagen soll zur Ergänzung der städtebaulichen Struktur vom Bahnhof bis zum Bereich des Tischlereiweges nicht geringer als zweigeschossig und nicht höher als dreigeschossig sein. Eine Traufhöhe und eine Dachneigung kleiner 25 ° bestimmen, dass hier nur flachgeneigte Dächer entstehen dürfen.

Auf den sich westlich anschließenden Baufeldern können sowohl flachgeneigte als auch Flachdächer entstehen.

Das Nutzungsspektrum der baulichen Anlagen soll eine Durchmischung der Funktionen

- Wohnen
- Freizeit / Tourismus
- Gewerbe
- Handel / Gastronomie / Beherbergung

widerspiegeln, wobei Wohnen und Gewerbe quantitativ gleichwertig zu entwickeln sind.

Zur Wahrung und Entwicklung der städtebaulichen Attraktivität des Innenstadtbereiches werden hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels im Planbereich gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen getroffen, die die Funktion Innenstadt bereichern werden, ohne jedoch die Zentralität der Innenstadt zu schwächen.

Im Mischgebiet soll sichergestellt werden, dass sich in Stadtrandlage keine kerngebietstypischen und damit innenstadtrelevanten Nutzungen etablieren.

2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Geltungsbereiches westlich des Bahnhofes erfolgt von der Bahnhofstraße und der Niels-Stensen-Straße, an die die Straße Am Güterbahnhof anbindet.

Der geplante Busbahnhof und mit ca. 21 Parkplätzen ist direkt von der Bahnhofstraße und Niels-Stensen-Straße (B104) aus zu befahren. Der Ein- und Ausfahrtbereich für Busse und PKW ist direkt nordwestlich des Bahnhofsgebäudes angeordnet. Ein Befahren der Straße am Güterbahnhof und der dort geplanten Parkplätze ist von hier aus nicht möglich.

Die Straße Am Güterbahnhof wird 5,50 m bis 6,00 m breit mit einem einseitigen Gehweg, 1,8 m breit und einer straßenbegleitenden einseitigen Baumreihe umgebaut und bis an die Planbereichsgrenze auf die vorhandene Betonstraße geführt, die weiter in Richtung Von-Moltke-Straße verläuft.

Zur Erschließung der ca. 70 Parkplätze werden zwei Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straße Am Güterbahnhof errichtet. In diesem Bereich wird die Straße 6,00 m breit ausgebaut.

Der Zugang zum Bahnsteig des Bahnhofes erfolgt westlich des ehemaligen Empfangsgebäudes. Die Fläche ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Der für den Busbahnhof und für die Parkplätze festgesetzten Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen liegt eine mit Entwurfsplanung zugrunde, die mit der zuständigen Busverkehrsgesellschaft abgestimmt ist.

Zur Gliederung und Grünordnung innerhalb der gesamten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sollen mindestens 20 Laubbäume mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm ohne Art- und Standortvorgabe gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nach zu pflanzen.

Der Tischlereiweg erhält für Radfahrer und Fußgänger einen neuen Verbindungsweg in Richtung Bahnhof.

Die Stellflächen für die geplanten Nutzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken selbst auszuweisen.

2.3 Planfestsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Umstrukturierung und Neuordnung des Plangebietes des ehemaligen Bahnhofsgeländes nördlich des genutzten Bahngleises der Strecke Malchin – Güstrow sollen für den Bereich des Güterbahnhofes westlich des Bahnhofsgeländes die Voraussetzungen für eine neue bauliche Nutzung geschaffen werden.

Im Anschluss an die Bebauungsplangebiete Nr. 39 „Von – Moltke – Straße/ Niels – Stensen – Straße“ und Nr. 40 „Postviertel“ wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Neben der Zulässigkeit von Wohngebäuden dienen Mischgebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind laut § 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Sie ergänzen die städtebauliche Struktur.

Zum Schutz der Zentralität der Innenstadt als Hauptzentrum und zum Schutz der Wohngebietssentren wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Parfümerie
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik

Eine wohnortnahe Versorgung des Bereiches ist sichergestellt, da sich in der näheren Umgebung des Planbereiches mehrere Lebensmittelanbieter (Netto-Discountmarkt an der Von-Thünen-Straße, Lidl-Discountmarkt im Postviertel und Norma-Discountmarkt an der Malchiner Straße) befinden.

Die Festsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Bebauungsplangebiet entsprechen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens. (siehe auch Punkt 1.5.4).

Eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben der nicht ausgeschlossenen Sortimente, insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Einzelhandelsgutachten) soll im Bebauungsplangebiet ermöglicht werden.

Zur funktionellen Entwicklung des Gebietes am Rand der Innenstadt sollen alle nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Teterower Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² und alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 100 m² im Plangebiet entstehen können. Dabei ist jedoch nur eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² zum Schutz der Zentralitätsfunktion der Innenstadt zulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen im gesamten Plangebiet liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle und Shopbetrieb mit Imbiss an verkehrsgünstiger Lage mit entsprechend großem Platzangebot betrieben werden. Da die städtebaulichen und verkehrlichen Standortbedingungen und das Zielkonzept diese Anforderungen nicht erfüllen, ist der Planbereich nicht geeignet.

Im Mischgebiet wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da das Gebiet nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein wird und sich Wohnen und Gewerbe qualitativ und quantitativ gleichwertig entwickeln sollen

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, über die Zahl der zulässigen Geschosse und über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN festgesetzt (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für das Mischgebiet wird die Obergrenze gemäß der BauNVO von 0,6 festgesetzt.
Zur optimalen Ausnutzung der Bauflächen kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO, Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in den Baufeldern minimale und maximale Traufhöhen sowie Höhen der baulichen Anlagen mit dem Höhenbezug NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die topografische Höhenlage des Standortes und auf die vorhandenen Höhen der Gebäude der angrenzenden Bereiche. Oberhalb der Traufhöhe ist nur die Ausbildung eines Daches mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig. In den Bereichen ohne Festsetzung einer Traufhöhe können auch Flachdächer errichtet werden.

Innerhalb der Baufelder 1 bis 4 wird zusätzlich die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

In den Baufeldern 5 und 6 wird um die Errichtung von gewerblich genutzten Hallen z.B. Gewächshäuser zuzulassen keine Geschossigkeit festgesetzt. Hier bestimmt das Mindest- und Höchstmaß der Oberkante der baulichen Anlage die Höhe des Gebäudes.

2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Für die kleineren Baufelder 1, 2 und 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die Gebäude müssen auf den Grundstücken die seitlichen notwendigen Abstandsflächen nach LBauO MV einhalten.

Für die übrigen Baufelder wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). In dieser abweichenden Bauweise ist eine Gebäudelänge von über 50 m für die Errichtung von größeren Wohn- und Gewerbebauten zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 BauNVO).

Eine Baulinie wird zur Bildung einer Raumkante aus städtebaulicher Sicht im Bereich der Niels-Stensen-Straße festgesetzt.

Für alle Bauflächen gilt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von Baugrenzen und um bis zu 0,6 m von Baulinien zulässig ist, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z.B. Erker, Treppenhäuser, etc.) oder Vordächer bedingt ist.

2.3.4 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes zum öffentlichen Straßenraum und zur Vermeidung gegenseitiger Störungen sind untergeordnete Nebenanlagen, i.S. des § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie unzulässig.

Sie können auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den nicht von Baugrenzen umfassten Grundstücksflächen (nicht überbaubaren Flächen) errichtet werden.

2.4 Pflanzbindungen

Zur Grünordnung innerhalb des Gebietes werden innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Busbahnhof auf den dafür vorgesehenen Standorten entlang der Niels-Stensen-Straße westlich des Bahnhofes straßenbegleitend 4 hochstämmige Laubbäume der Art Stadtbirne (*Pyros calleryana*), mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm angepflanzt

Für den Umbau der Straße Am Güterbahnhof sind 10 Obstbäume, mit einem Stammumfang von 20 cm umzusetzen. Ebenfalls zur grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes werden auf den dafür vorgesehenen Standorten 25 hochstämmige Laubbäume Winterlinde (*Tilia cordata*) mit Ballen 3 x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm gepflanzt. zu pflanzen.

Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei einem Ausfall ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nach zu pflanzen.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die baulichen Anlagen sind an das vorhandene Netz der Wasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

Die Trassierung und Bemessung der Leitungen hat in den weiteren Planungsphasen mit den Teterower Stadtwerken zu erfolgen.

2.5.2 Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation

Die Erschließung der Baufelder der oben genannten Medien kann durch das Verlegen von Leitungen im öffentlichen Straßenräumen gesichert werden. Die Versorgung ist durch die Hauptversorgungsleitungen der jeweiligen Versorger abzusichern.

Im Rahmen der konkreten Vorhaben ist der Leitungsbestand von den Betreibern der Anlagen einzuholen und die notwendigen Abstimmungen zu führen. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Anlagen nicht beschädigt und nicht überbaut werden. Ein ungehinderter Zugang zu vorhandenen Leitungen muss möglich sein. Notwendige Umverlegungen von Leitungen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen.

Für die Telekommunikation sind neue Leitungen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu beantragen ist.

2.5.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluss an das öffentliche Netz zu erfolgen. Der Anschluss ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

Die Abwasserkanalisation wird in den öffentlichen Straßenräumen verlegt und die neuen Baufelder angeschlossen.

Die Trassierung und Bemessung der Leitungen hat in den weiteren Planungsphasen in Abstimmung mit den Teterower Stadtwerken zu erfolgen.

2.5.4 Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Entsorgungsnetz anzudienen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Entwässerungsplan zu erstellen. Die Entwässerung der Busbahnhofes und der Parkplätze hat entsprechend den Forderungen des Betreibers der Anlage zu erfolgen.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Störanfälligkeit wie auch die Störobergrenze (der in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen) richten sich nach dem Gebietscharakter. Für das festgesetzte Mischgebiet gelten die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005:

tags 60 dB
nachts 50 dB.

Diese Werte sind als Orientierungswerte einzuhalten.

Durch die Bundesstraße 104 (Bahnhofstraße/ Niels-Stensen-Straße und die Eisenbahnstrecke Neubrandenburg – Güstrow wird Verkehrslärm verursacht, der die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet überschreitet.

Zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen sind Vorkehrungen zu treffen.

Zurzeit wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Plan berücksichtigt.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von	21.405 m ² =	100,0 %
- Bauflächen Mischgebiet gesamt	10.032 m ² =	47 %
- Öffentliche Verkehrsfläche	4.337 m ² =	20 %
- Private Verkehrsfläche	48 m ² =	0,2 %
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	6.988 m ² =	32,8 %
▪ Busbahnhof/Parkplatz	4.224 m ²	
▪ Parkplatz	2.324 m ²	
▪ Fußgängerbereich		
Bahnhofsvorplatz	339 m ²	
▪ Rad- und Fußweg	101 m ²	

5.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Teterow hat am 29.11.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ gefasst.

Mit diesem Bebauungsplan sollten für die der Innenstadt zugewandten Flächen nördlich der Bahngleise die Grundzüge für eine geordnete städtebauliche Entwicklung festgelegt werden. Die Erstellung des B-Planes für diesen Bereich wurde im Dezember 2006 aufgenommen und im Februar 2009 mit dem Bearbeitungsstand Entwurf unterbrochen. Zu dieser Unterbrechung führten Abstimmungen mit einem möglichen Investor für ein Vorhaben im Bereich des Güterbahnhofs, südlich des Bahnhofsgebäudes, die nicht zum Erfolg führten.

Für die östlich des Bahnhofs liegende Fläche, einschließlich des Bahnhofsgebäudes bestand jedoch dringender Bedarf zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante Vorhaben. Aus diesem Grund führte die Stadt für diesen Bereich ein gesondertes Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 a „Bahnhof“ durch.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 a „Bahnhof“ ist am 27.01.2013 in Kraft getreten. Für den Umbau und für die bauliche Erweiterung des Wasserturms war eine 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 a „Bahnhof“ ist seit dem 27.01.2015 rechtskräftig.

Damit wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ von ca. 3 ha um die Fläche des Satzungsgebietes des B-Planes Nr. 37 a „Bahnhof“ von 0,7 ha verkleinert.

Um die verbleibende Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes westlich des Bahnhofes städtebaulich geordnet um zu nutzen, wird die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ notwendig.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

5.2 Rechtliche Grundlagen

5.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16. Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

5.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

5.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

5.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichenden Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

5.3 Methodisches Vorgehen

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung* (LUNG vom 02.07.2012) sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumsprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen.

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die Planungsabsichten bzw. die für dieses Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen.

Innerhalb der Konfliktdanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

5.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ der Stadt Teterow (Planstand März 2020)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV*professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

5.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

5.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Teterow soll den zur Zeit ungeordneten, teilweise ungenutzten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Wohnungs- und Gewerbenutzungen in einem Mischgebiet geschaffen werden.

Gleichzeitig soll auch das westliche Bahnhofsumfeld unter Berücksichtigung eines Busbahnhofes und eines öffentlichen Parkplatzes umgenutzt und geordnet werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist neben der funktionellen und harmonischen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes auch die gestalterische Aufwertung des für Bahnreisende sichtbaren Stadtgebietes.

5.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung/Tötung durch Lärm, Licht und Erschütterungen sowie durch Abbrucharbeiten
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch temporäre Baustelleneinrichtungen, temporäre Lagerstätten
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Flächenversiegelung durch die Verkehrsfläche und durch die Gebäude und bauliche Nebenanlagen

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Erhöhung von Lärm, Bewegung und Lichtemissionen durch Wohn- und Gewerbenutzungen
- Entstehung von Hausgärten

5.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes, die zum überwiegenden Teil ungenutzt sind. Eine Fläche wird bereits als Wohngrundstück genutzt und ist bebaut. Andere Flächen werden gegenwärtig als Materiallager für den Garten- und Landschaftsbau genutzt.

Für das Plangebiet wurden die Lebensraumsprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt, und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Eine Prüfung erfolgte im Zusammenhang mit dem vom Bundesamt für Naturschutz verfassten *Nationalen Bericht Deutschlands* nach Art. 17. FFH-Richtlinie. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

5.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	ja
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	ja
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Wald	ja
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	ja
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		ja
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010)
S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant. Die gelisteten Fledermausarten wurden nach dem FFH-Handbuch des BfN bewertet.

Auf Grund der Lebensraumansprüche können innerhalb des Plangebietes einige Fledermausarten und Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Der Wolf und die Zauneidechse werden gesondert betrachtet.

5.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

5.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der stark anthropogen vorbelastet ist. Er gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen oder potenziellen Rastgebieten störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen.

Innerhalb des Plangebietes konnten Gebäude oder Gehölze, welche gebäude- bzw. höhlenbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungsstätten bzw. als Quartier dienen könnten während der Ortsbegehung nicht festgestellt werden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. des Folgejahres durchgeführt wird. Die Rodung von Gehölzen ist ebenso ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Ein Baubeginn außerhalb der letztgenannten Zeiträume ist nur unter ökologische Baubegleitung und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung der vorhandenen Gehölze wirkt sich nicht erheblich auf die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter aus, da in der näheren Umgebung entsprechender Gehölzbestand als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in den die Tiere ausweichen können. Als potenzielle Ersatzbruthabitate stehen zudem ungefähr 100 m südlich außerhalb des Geltungsbereiches gesetzlich geschützte Hecken zur Verfügung.

Nach Umsetzung des Vorhabens können die neu entstandenen Hausgärten wieder als Bruthabitat genutzt werden. Durch die Umsetzung der Planungsinhalte respektive den grünordnerischen Festsetzungen werden zusätzliche Requisiten für die Habitatannahme geschaffen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirkt und die Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung besteht keine Störungstatbestand.

5.6.2.2 Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Gebäude oder Gehölze, welche Fledermäusen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bzw. als Quartier dienen können, konnten innerhalb des Geltungsbereiches während der Ortsbegehung nicht festgestellt werden, das Plangebiet dient Fledermäusen jedoch als Jagdhabitat.

§ 44 Absatz 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

Generell ist die Tötung und Verletzung von Individuen und deren Entwicklungsformen verboten. Dies betrifft insbesondere den Abriss von Gebäude sowie die Rodung von Gehölzen mit Baumhöhlen und Spalten. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten vorhanden, weshalb der Tötungs- und Verletzungstatbestand durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

§ 44 Absatz Nr.2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bei Verlusten der Wochenstuben von Fledermäusen durch Gebäudeabrisse oder Fällung von Bäumen verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population, da die Gefahr der Tötung von Individuen und der Verlust des Wochenstubenquartiers besteht. Gebäudeabbrüche oder Fällungen von gesetzlich geschützten Gehölzen werden durch das Vorhaben nicht verursacht. Eine erhebliche Störung ist somit nicht zu erwarten.

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Generell ist die Zerstörung und Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten verboten. Dies würde durch den Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen mit potentiellen Quartieren verursacht werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Quartiere betroffen sind, werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht zerstört.

Das Plangebiet hat vorrangig die Funktion als Jagdquartier, welches nach und während der Umsetzung weiterhin als solches aufgesucht werden kann.

Ansonsten können die Fledermäuse das Plangebiet nach Umsetzung weiterhin als Jagdhabitat nutzen.

5.6.2.3 Wolf (*Canis lupus*)

Nachdem der Wolf u. a. in der Ueckermünder Heide in Mecklenburg Vorpommern nachgewiesen werden konnte, wurden im Laufe der Zeit Rissmeldungen in Mecklenburg-Vorpommern nahezu flächendeckend gemeldet und nachgewiesen. Daher hat sich das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Ende 2018 entschlossen, das gesamte Land Mecklenburg-Vorpommern mit Ausnahme der Inseln Rügen, Poel und Hiddensee zum Wolfsgebiet zu erklären.

Nach dem Managementplan für den Wolf in Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Juli 2010)) sind die wesentlichen Kriterien der Wolfsvorkommensgebiete hoher Waldanteil und relativ geringe menschliche Besiedlung bei hoher Schalenwildverfügbarkeit. Der Wolf ist laut Managementplan allerdings auch in der Lage sich an die mitteleuropäische Kulturlandschaft anzupassen. Wölfe können demnach in enger Nachbarschaft des Menschen leben und sind daher nicht auf Wildnisgebiete angewiesen. Andererseits benötigen Wölfe Rückzugsräume, um der Verfolgung durch den Menschen zu entgehen.

Durch die starke anthropogen vorbelastete Nutzung, die vorhandenen baulichen Anlagen und nicht zuletzt den fehlenden Rückzugsraum ist das Plangebiet für den Wolf als Lebensraum nicht geeignet.

5.6.2.4 Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockere Bodenabschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen und lineare Strukturen, wie Hecken. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen

Für langfristige Populationsentwicklungen ist das Vorhandensein vegetationsfreier und sandiger, offener Stellen unerlässlich, da bevorzugt an solchen Standorten Eiablagen stattfinden. Auf Grund der sonnigen befestigten Flächen, sowie vegetationsfreien Stellen ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Um nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen ist die Baufeldfreimachung der unbefestigten Flächen ausschließlich während der Winterruhe (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Die untere Naturschutzbehörde ist über den genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung zu informieren und mit einzubeziehen.

5.7 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die anthropogen vorbelasteten Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten, Fledermäusen und Zauneidechsen kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. des Folgejahres durchgeführt wird. Die Rodung von Gehölzen ist ebenso ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.

Quartiere der Fledermäuse kommen im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor. Das Plangebiet wird allerdings als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt und kann nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin als solches genutzt werden.

Das Plangebiet ist zum Teil für die Zauneidechse als Lebensraum geeignet. Um nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, ist die Baufeldfreimachung der unbefestigten Flächenausschließlich während der Winterruhe (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Die untere Naturschutzbehörde ist über den genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung zu informieren und miteinzubeziehen.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten und Reptilien gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
 - Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen
- kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Teterow festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die damit verbundenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.