

# STADT TETEROW

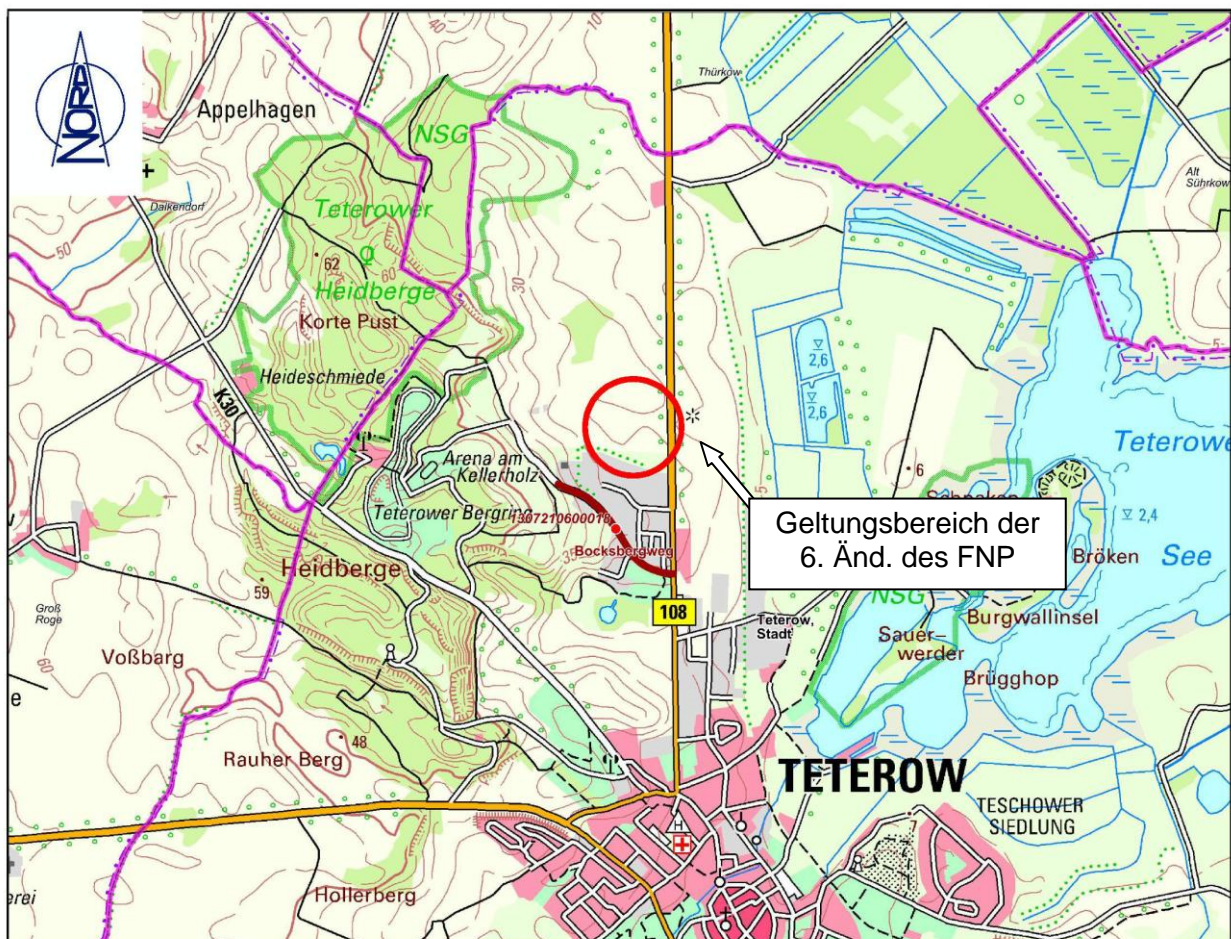
Landkreis Rostock



## 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow

für das Gebiet westlich der Rostocker Chaussee (B 108), nördlich des  
Gewerbegrundstücks 'Am Kellerholz 10', südlich und östlich  
landwirtschaftlicher Flächen

### Begründung



Stand: Endfassung, 26.02.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) .....	4
1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011).....	5
1.2.3 Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See .....	5
1.2.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 64 a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock) .....	5
1.2.5 Landschaftsplan .....	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung.....	6
1.4 Angaben zum Bestand im Plangebiet.....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage .....	6
2.2 Städtebauliche Ziele der Planung .....	7
<b>3. Städtebauliche Begründung der Planungsabsicht.....</b>	<b>8</b>
3.1 Bewertung der Planung im Vergleich zu den Zielen der Raumordnung.....	9
<b>4. Darstellungen der 6. Änderung.....</b>	<b>10</b>
4.1 Art der Bodennutzung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO als 'Gewerbliche Baufläche' (G).....	10
4.2 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB .....	10
<b>5. Umweltprüfung.....</b>	<b>10</b>
5.1 Einleitung.....	10
5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	13
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	14

5.4	Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter .....	15
5.5	Betrachtung von möglichen Planungsvarianten.....	17
5.6	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	17
5.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	17
5.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	18
5.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	18
<b>6.</b>	<b>Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung .....</b>	<b>18</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

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

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	24.05.2017
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.06.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	23.04.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.09.2018
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.11. - 14.12.2018
Abschließender Beschluss	26.02.2019

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 A für das Gebiet westlich der Rostocker Chaussee (B 108), nördlich des Gewerbegrundstücks 'Am Kellerholz 10', südlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen

### **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)**

Lt. Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Teterow ist Mittelzentrum mit Lage in der Raumkategorie „Ländlicher Gestaltungsraum“.

Für das Stadtgebiet Teterow gelten auch die folgend genannten Festlegungen der Raumordnung für verschiedene Arten von Vorranggebieten:

Das Stadtgebiet Teterow liegt innerhalb eines 'Vorbehaltsgebiets Tourismus' (LEP M-V 2016, Pkt. 4.6, Seite 61).

Im Plangebiet dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt zudem die LEP-Kategorie 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Seite 57).

### **1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011)**

Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Regionalplanung sieht die Stadt Teterow in einem 'Tourismusschwerpunktraum im Binnenland' (RREP MM/R 2011, Punkt 3.1.3, Seite 21).

Weiter trifft der Regionalplan im Teil 'Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan' (GLRP) die Aussage: Bereich besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (GLRP MM/R MM/R 2011, Punkt 5.2, Seite 51).

Das Plangebiet liegt lt. RREP MM/R 2011 im Randbereich einer zu einem Biotopverbund gehörenden Fläche.

### **1.2.3 Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gem. der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" vom 13. Februar 1997 (GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V, S. 899, 900)). Die Planung wurde mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und dessen Naturparkverwaltung (Sitz Basedow) im Rahmen der Trägerbeteiligung abgestimmt.

### **1.2.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 64 a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)**

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "L 64 a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)", lt. Verordnung vom 13. Februar 1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V S. 899, 900)). Die Planung wurde mit dem Ordnungsgeber des Landschaftsschutzgebietes, dem Landkreis Rostock, im Rahmen der Trägerbeteiligung abgestimmt.

### **1.2.5 Landschaftsplan**

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte der Planung werden im Wege der Umweltprüfung und des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB planerisch berücksichtigt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung**

Der Geltungsbereich des 6. Änderung liegt westlich der Bundesstraße 108 (Rostocker Chaussee) und nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes emano Kunststofftechnik GmbH, Am Kellerholz 10, 17166 Teterow, sowie östlich des Wassergrabens auf dem Flurstück 53/1. Er umfasst die Flurstücke in der Flur 26 Teterow: 53/33, 54, tlw. 53/61. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 62.856 m<sup>2</sup>.

### **1.4 Angaben zum Bestand im Plangebiet**

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. In Teilen sind Erdaufschüttungen und Senken vorhanden. Es besteht keine innere oder äußere Erschließung. Am östlichen Rand zur B 108 befinden sich Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit einer Gas- und Stromleitung. Im nördlichen Bereich quert ein verrohrter Graben das Plangebiet. Der südliche Teil, bisher im Flächennutzungsplan als Maßnahmenfläche dargestellt und entsprechend so auch in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A festgesetzt, hat diese Funktion noch nicht entwickelt.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden nördlichen Teil des Änderungsbereiches als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar, den kleineren südlichen Teil als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft'.

Ausgangspunkt der Planung ist der Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebsgeländes der emano Kunststofftechnik GmbH.

Im Sinne dieser Entwicklungsabsicht, soll nun der Flächennutzungsplan als übergeordnetes städtebauliches Konzept geändert werden. Rechtsgrundlage dafür ist § 1 (3) i. V. m. § 5 (1) BauGB. Es soll eine Änderung der Darstellung von Landwirtschaft und Maßnahmenfläche zu einer „Gewerblichen Baufläche“ (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO erfolgen. Die bislang im Süden des Änderungsbereiches ausgewiesene Maßnahmenfläche verändert ihre Lage und wird nunmehr im Westen vorgesehen, um

den Nutzungsabstand zum offenen Graben westlich des Plangebietes zu vergrößern. Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung wird hier aufgegeben und die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Der im Zusammenhang mit der Planung erforderliche Flächennachweis für Ausgleich i. S. d. § 1 a (3) BauGB erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Es fällt zusätzlicher externer Ausgleich an.



**Abbildung: Ausschnitt aus dem bestehenden FNP der Stadt Teterow mit Lage des Plangebietes der 6. Änderung, FNP Teterow i. d. F. v. 16.08.2003, o. M.**

## **2.2 Städtebauliche Ziele der Planung**

Die Stadt möchte in ihrer zentralörtlichen Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden und unterstützt Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbe durch bedarfsgerechte Flächenbereitstellung im Rahmen ihrer Planungshoheit. Sie erkennt in der 6. Änderung eine gute städtebauliche Erweiterung ihres Grundlagenkonzeptes.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung eines etablierten Gewerbegebietes für einen ortsansässigen Betrieb mit regionaler und landesweiter Bedeutung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines innovativen Mittelstands-Unternehmens im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung;
- Sicherung eines Betriebsstandortes und dessen Entwicklung durch bedarfsgerechte Flächenbereitstellung;

- Ergänzung der gesamtstädtischen Flächennutzungsstruktur durch Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebereiches;
- Stärkung der Stadt Teterow in ihrer zentralörtlichen Funktionalen Mittelzentrum.

### **3. Städtebauliche Begründung der Planungsabsicht**

Die Planungsabsicht folgt dem Interesse an einer geordneten gesamtstädtischen Entwicklung der Stadt Teterow. Dieses Interesse beinhaltet auch, vorhandene Wirtschaftsstandorte zu stärken und dabei die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in Kauf zu nehmen, soweit dies nicht vermeidbar ist.

Der überplante Bereich gliedert sich unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Er stellt aus Sicht der Stadt eine absehbare und organische Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Die Fläche überschreitet zwar die in der vorbereitenden Bauleitplanung aus dem Jahr 2003 vorgesehenen Gewerbebereiche, sie bildet mit diesen zusammen jedoch einen logischen und konfliktfreien Schwerpunkt im gesamtstädtischen Nutzungsgefüge. Insbesondere bildet die Fläche keinen vereinzelt, nicht integrierten Siedlungsansatz, sondern erscheint als Teil einer organischen Siedlungsentwicklung.

Eine planerische Rahmenbedingung ist, dass der bestehende Betrieb emano Kunststofftechnik GmbH solche Erweiterungsflächen braucht, die direkt an das vorhandene Betriebsgelände in der Straße 'Am Kellerholz' angrenzen. Nur so sind technische und organisatorische Erweiterungen der vorhandenen Produktionsabläufe möglich. Zu diesem Zweck wird die nördlich angrenzende Außenbereichsfläche im Rahmen der 6. Änderung vorbereitend überplant.

Die vorgesehene Planung steht zunächst im Konflikt mit dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung. Es besteht die vom Gesetzgeber mit Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geforderte Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die vorliegende Planung berührt auch die aus den Regelungen der §§ 1 (5) letzter Satz, 1 a (2) 3. und 4. Satz BauGB 2013 resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen.

Bei der Darlegung der Erforderlichkeit der Planung gem. der o. g. Rechtsvorschriften ist daher zu berücksichtigen, dass

- der erweiterungswillige Betrieb seine inneren Flächenreserven bereits ausgeschöpft hat,
- der weitere Ankauf von Nachbarflächen mit bestehenden Baurechten nicht möglich ist,
- eine Zerstückelung oder Verlagerung des gesamten Betriebsstandortes unwirtschaftlich und planerisch kontraproduktiv wäre.



Vor diesem Hintergrund wird die Neu-Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich städtebaulich und planungsrechtlich als begründet und vertretbar erachtet.

### **3.1 Bewertung der Planung im Vergleich zu den Zielen der Raumordnung**

Die Planung stärkt die Funktion des Mittelzentrums Teterow als Gewerbestandort.

Die Abweichung von der LEP-Kategorie „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ erscheint vertretbar vor dem Hintergrund der Bedeutung gewerblicher Entwicklung in einem davon bereits vorgeprägten Teilraum. Aktuelle Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücknachweis mit Bodenschätzung MV) des Katasteramtes Bad Doberan nennen für die von der Bodenschätzung erfassten Teile des Plangebietes Bodenzahlen zwischen 30 und 53 (Stand Januar 2019). Seitens des Landkreises Rostock ist im Beteiligungsverfahren eine Bodenwertzahl von 47 mitgeteilt worden. Insofern besteht kein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Seite 57). Hinzu kommt, dass Bereiche mit einer Bodenpunktzahl von  $\geq 50$  in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft dann als Siedlungsfläche in Anspruch genommen werden dürfen, wenn diese Inanspruchnahme der Erweiterung eines regional bedeutsamen gewerblichen Standortes dient (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Ausnahmeregelung unter Abb. 22: Ausnahmen von Programmsatz (2), Wertzahl  $\geq 50$ ), was vorliegend der Fall ist.

Die LEP-Kategorie „Vorbehaltsgebieten Tourismus“ erscheint in diesem Fall gleichfalls vertretbar, weil der angesprochene Bereich außerhalb touristischer Flächenfunktionen liegt und daher keinen Konflikt mit der Raumordnung entwickelt.

Die Lage des Plangebietes im Randbereich zu einer in einem regionalen Biotopverbund gem. GLRP MM/R 2011 gehörenden Fläche ist grundsätzlich der Abwägung zugänglich. Im Weiteren wird es das Ziel der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet sein, die von ihm ausgehenden Wirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Die Planung ist am 22. März 2017 dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock angezeigt worden. Im Ergebnis der Prüfung führt die landesplanerische Stellungnahme vom 21. April 2017 wie folgt aus:

"Die 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 17 A der Stadt Teterow bei gleichzeitiger Änderung des FNP (6. Änderung) zur Entwicklung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung eines ortsansässigen innovativen Mittelstands-Unternehmens ist nach Abwägung aller raumordnerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. ... Durch die 6. Änderung des FNP wird eine Landwirtschaftsfläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Da keine Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung für die Erweiterung des Gewerbebetriebes in bereits beplanten Bereichen vorhanden sind, erfolgt gemäß Z 4.1 (5) die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage. Aufgrund der spezifischen Standortanforderungen kann das Vorhaben mangels Alternativen nur an diesem Standort zeitnah realisiert werden."

#### **4. Darstellungen der 6. Änderung**

##### **4.1 Art der Bodennutzung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO als 'Gewerbliche Baufläche' (G)**

Begründung:

Die Darstellung als 'Gewerbliche Baufläche' (G) legt die Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

##### **4.2 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB**

Begründung:

Die Darstellung schafft die Grundlage für eine entsprechende Festsetzung im verbindlichen Bauleitplan, wonach die ausgewiesene Maßnahmenfläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen ist.

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. Von einer derartigen Zuordnung wird vorliegend auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aber kein Gebrauch gemacht. Die Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Ausgleich soll vollumfänglich der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 A vorbehalten bleiben.

#### **5. Umweltprüfung**

##### **5.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der

Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

**a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' und die Verschiebung einer 'Maßnahmenfläche' an eine andere Stelle vor.

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

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert werden, erfolgt eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

**Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)**

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, die folgenden Aussagen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

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

Tourismusschwerpunktraum

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

### Biotopverbund

"In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden."

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

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

### **Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gem. der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" vom 13. Februar 1997, Fundstelle: GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900).

### **EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401**

Entgegen den Darstellungen im gutachterlichem Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007, liegt das Plangebiet laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401. Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch das EU-Vogelschutzgebiet DE 2242 - 401 in etwa 500 m Entfernung.

### **LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)", lt. Verordnung vom 13. Februar 1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900).

### **Landschaftsschutzgebiet 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See - Landkreis Güstrow' - Verordnung vom 25. Februar 1998**

Das Siedlungsgebiet der Stadt Teterow liegt zwar räumlich innerhalb der äußeren Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, ist aber durch eine innere Umgrenzung von diesem ausgenommen. Das Siedlungsgebiet ist somit nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet an. Die überwiegende Fläche des Plangebietes liegt jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

In dem Landschaftsschutzgebiet bestehen starke Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen. Die Errichtung eines Gewerbegebietes ist innerhalb

des Landschaftsschutzgebietes nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen Verbotstatbestand.

Es bestehen drei Möglichkeiten, um das Vorhaben - das bereits auch eine positive landesplanerische Stellungnahme erhalten hat - realisieren zu können:

- I. Eine Ausnahme gem. § 6 der Schutzgebietsausweisung kann erteilt werden. Dies wäre möglich, "wenn nachteilige Wirkungen, insbesondere Beeinträchtigungen des Schutzzweckes gemäß § 3 nicht zu erwarten oder durch Nebenbedingungen zu vermeiden oder auszugleichen sind."
- II. Eine Befreiung gem. § 7 der Schutzgebietsausweisung kann erteilt werden. "Von den Verboten des § 4 dieser Verordnung kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn
  1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
    - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit dem Schutzzweck gemäß § 3 zu vereinbaren ist oder
    - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde, oder
  2. überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern."
- III. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird erforderlich.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Mit Planreife ist ein Antrag auf Ausgrenzung aus dem LSG für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

### **Landschaftsplan**

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

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope.

## **5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich einer intensiv genutzten Ackerfläche, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird sowie einen Teil eines bereits bestehenden Betriebsgeländes.

Die Ackerteilfläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen schließt sich eine Grabenniederung an die Ackerfläche an. Die Grabenniederung besteht aus extensivem Grünland. Im Norden der Ackerteilfläche befindet sich der restliche Teil des Ackers, östlich verläuft die 'Rostocker Chaussee' (B 108). Die Straße wird von einem Grünrandstreifen, der mit einigen Gehölzen bewachsen ist, von dem Plangebiet abgetrennt.

Im Süden befindet sich der Teilbereich eines bereits bestehenden Gewerbegrundstückes. Gemäß Ursprungsplan und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A ist an dieser Stelle des betroffenen Betriebsgeländes im Interesse einer landschaftsgerechten Einbindung eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen worden. Darin ist bestimmt, dass auf der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzfläche, soweit noch nicht vorhanden, 6 Baumgruppen von mindestens 4 Pflanzen einer Art, insgesamt also mindestens 24 Stück, aus standortgerechten und naturraumtypischen Arten wie Stieleiche und Rotbuche in Hochstammqualität und stellenweise Feldgehölze wie Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Holunder und Schwarzerle anzupflanzen sind, um eine Auflockerung des Landschaftsbildes zu erreichen. Diese Eingrünung sollte auf einer Aufwallung gepflanzt werden. Die Aufwallung mit der festgesetzten Anpflanzung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im März 2018 nicht vorhanden. Eine dichte Feldhecke trennt allerdings das Gewerbegrundstück von der angrenzenden Ackerfläche ab. Das Erweiterungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Die Ausweisung einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

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

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

Es kommt zu der Beseitigung einer Ackerfläche und zu umfangreichen Flächenversiegelungen. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt, was durch festzusetzende umfangreiche Eingrünungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgemildert wird.

#### **b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Die - wie bisher im Flächennutzungsplan - dargestellte 'Fläche für die Landwirtschaft' würde weiterhin als solche erhalten und bewirtschaftet werden. Es würden keine weiteren Flächen baulich beansprucht und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

## **5.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter**

### **Schutzgut Mensch**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird zu keinen rechtserheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen, da es sich bei der angrenzenden Bebauung auch bereits um ein Gewerbegebiet handelt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist ausreichend groß. Die Erweiterung in die freie Landschaft hinein könnte jedoch als Beeinträchtigung empfunden werden. Durch die Erweiterung ist die Bereitstellung weiterer Arbeitsplätze zu erwarten, wovon die Menschen wiederum profitieren werden.

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

### **Schutzgut Boden**

Die Ausweisung einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand von bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung einer intensiv genutzten Ackerfläche führen. Die Gehölze entlang der 'Rostocker Chaussee' (B 108) werden erhalten.

### Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die randlichen Gehölzstrukturen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gebüsch sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Ackerfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Ackerflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz) darstellen. Die Eignung einer Ackerfläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall kann die Eignung der Ackerfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter nicht von vornherein ausgeschlossen werden, da es sich um einen weiträumigen, offenen Landschaftsbereich handelt. Aus diesem Grunde wurde die SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung - eingeschaltet und um eine Stellungnahme gebeten. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die im B-Plangebiet liegende intensiv genutzte Ackerfläche entspricht nicht den Kriterien für ein Bruthabitat des Kiebitzes. Es kann daher im Regelfall keine Kiebitzbrut auf dieser Fläche erwartet werden. Gänzlich ausschließen lässt sich so ein Fall auf dieser Fläche jedoch auch nicht, da der Kiebitz (wie auch andere Arten) ausnahmsweise unter atypischen Bedingungen zur Brut schreiten kann.

Um auch einen derartigen Ausnahmefall berücksichtigen zu können, wird empfohlen, die Baumaßnahmen, sofern sie während der Brutzeit des Kiebitzes stattfinden sollen (Mitte März bis Mitte August, LUNG MV 2016) durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu ergänzen. Im Rahmen der ÖBB soll unmittelbar vor Baubeginn geprüft werden, ob eine Ansiedlung durch ein Kiebitzpaar im B-Plangebiet erfolgt ist, so dass noch rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherung des Brutplatzes (Baustopp im gefährdeten Bereich) eingeleitet werden können. Nach Baubeginn sollten wöchentliche Kontrollen bis zum Ende der Brutzeit diese Vorabprüfung ergänzen."

Die ökologische Baubegleitung ist unter den textlichen Festsetzungen als Hinweis in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Zugleich wurde der Betriebsinhaber über das Erfordernis informiert. Ein gesonderter Ausgleich ist daher nicht erforderlich und ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Es ist beabsichtigt, einige Gehölze zu beseitigen. Dies darf nur außerhalb der Schutzzeit in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar geschehen.

Wenn die genannten Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Eingriffe durch die Überbauung der Ackerfläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes verändern das örtliche Landschaftsbild beträchtlich. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Eingrünung vorzusehen, durch die die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert wird.

### **Schutzgut Fläche**

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier von Ackerland, über den für die bauliche Nutzung beanspruchten Flächenumfang.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter, die in der Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen wären.



### **Wechselwirkungen**

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

## **5.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten**

### **a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Planung sieht vor, die bisher als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellte Fläche als 'Gewerbliche Baufläche' (G) auszuweisen. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

### **b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches**

Im Vorfeld der Planung ist geprüft worden, ob für die konkret beabsichtigte Betriebserweiterung der emano Kunststofftechnik GmbH auch andere Standorte in Betracht kommen. Die Firma selbst ist diesbezüglich bereits aktiv geworden und hat sich auf den auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Bereich (Am Kellerholz 5) vor einigen Jahren erweitert. Gespräche über das westlich benachbarte Grundstück (Am Kellerholz 12), dem Standort eines Abbruchunternehmens, nahmen keinen erfolgreichen Verlauf. Andere Grundstücke im Gewerbegebiet Bocksbergweg stehen aktuell nicht zur Disposition.

Grundstücke in anderen Gewerbegebieten der Stadt in einer Größenordnung von ca. 10 ha, so dass der gesamte Betrieb verlagert werden könnte, stehen derzeit und absehbar nicht zur Verfügung, so dass es auf den wirtschaftlichen Aspekt einer solchen Kompletterverlagerung gar nicht erst ankommt. Auch wäre die einzig in Betracht kommende Variante einer Zerstückelung des Betriebes auf mehrere innerstädtische Standorte organisatorisch nicht durchführbar, ohne dass darunter die betrieblichen Abläufe leiden müssten und zu einer Ineffizienz führen würden.

Aus den dargelegten Gründen gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

## **5.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

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

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

Es traten bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten auf.

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

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

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich aufgrund der Flächenversiegelungen, der Beseitigung einer Strauchhecke und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben werden, sind im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Das Gewerbegebiet selbst wird später zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führen.

### **5.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Stadt Teterow plant, westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich des Gewerbegrundstückes 'Am Kellerholz 10', südlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen eine 'Gewerbliche Baufläche' (G) auszuweisen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See'. Es ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz notwendig.

Die Planung führt zudem zu der Beseitigung einer Ackerteilfläche, zu umfangreichen Flächenversiegelungen sowie zu der Beseitigung einer Strauchhecke und zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Im Rahmen der parallel aufgestellten 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A werden diese Eingriffe ermittelt und ausgeglichen.

## **6. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung**

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans in ihrer Sitzung am 26. Februar 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 5 Abs. 5 BauGB

**Teterow, den**

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