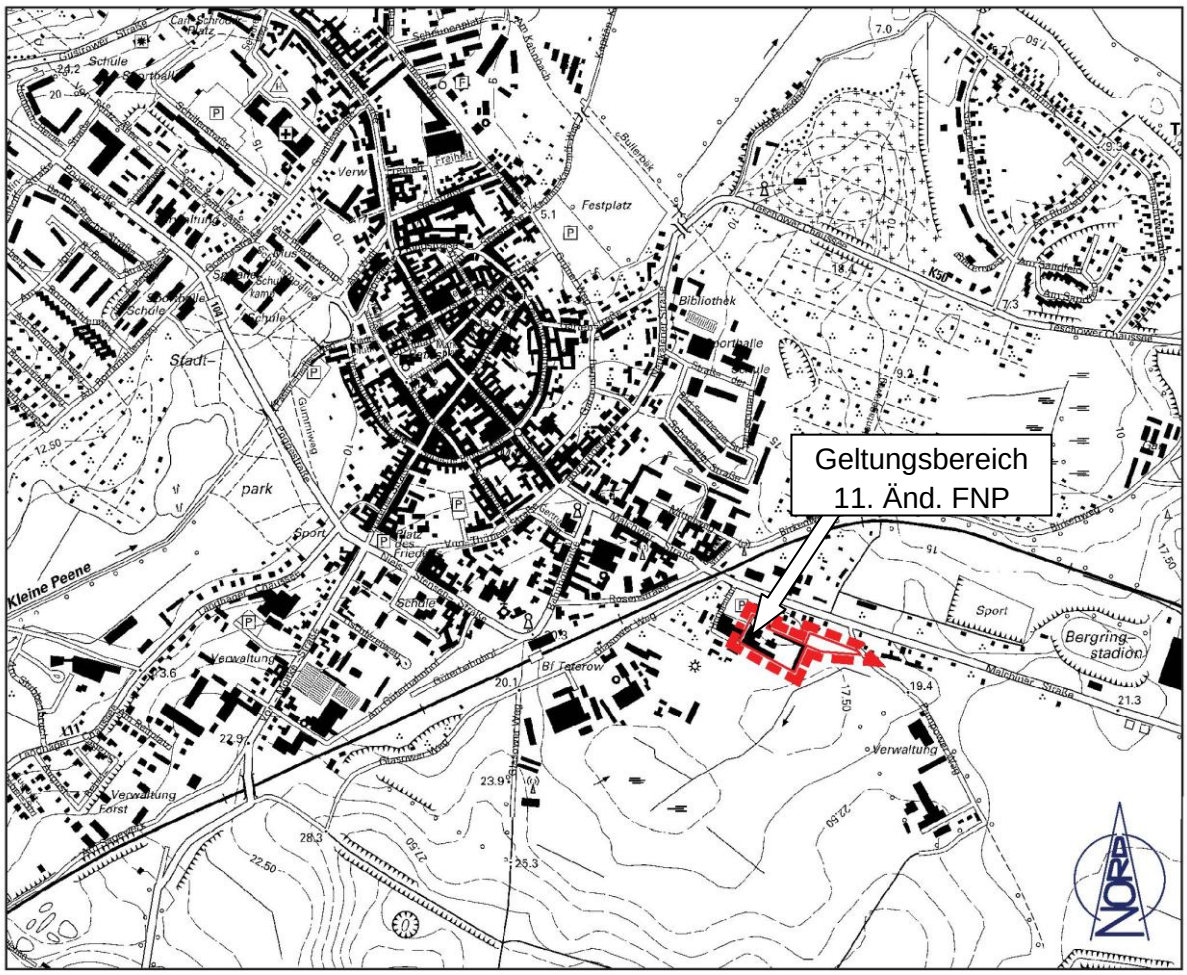
11. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet östlich Norma-Markt, südlich Malchiner Straße (B 104),
westlich Pampower Weg und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Begründung



STADT TETEROW

Landkreis Rostock

Stand: Vorentwurf, 06. April 2021

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **2**

1. Allgemeines **3**

2. Übergeordnete Planungsvorgaben **3**

3. Vorhandene und geplante Nutzungen **4**

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung **5**

5. Umweltbericht **7**

5.1 Einleitung 7

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden 11

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 11

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 21

5.2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 24

5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten 25

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen 25

5.3 Zusätzliche Angaben 25

5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 25

5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 25

5.3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) 25

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes 26

5.5 Referenzen 26

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Südosten des besiedelten Stadtgebietes. Konkret handelt es sich um das 'ehemalige OGS-Gelände' (Obst-Gemüse-Speisekartoffeln) östlich Norma-Markt, südlich 'Malchiner Straße' (B 104), westlich 'Pampower Weg' und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 0,77 ha auf, wovon sich ca. 0,60 ha auf das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) und ca. 0,17 ha auf das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) verteilen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner derzeit gültigen Fassung als 'Mischgebiet' (MI) dar. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum ganz überwiegenden Teil die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebiets' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' vorbereitet. Im Osten soll ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dargestellt werden. Ziel der Planung ist zum einen, das brachliegende ehemalige 'OGS-Gelände' zu reaktivieren und die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um das Gelände zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums umzubauen und umzunutzen. Zum anderen soll im Osten ein Lückenschluss erfolgen und eine sich anbietende Fläche für wohnbauliche Zwecke aktiviert werden. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Mischgebiet' (MI) zukünftig überwiegend als 'Sonstiges Sondergebiets' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' und eine kleinen Bereich im Norden als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) darzustellen.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Laut Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Der Stadt Teterow ist die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln, bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29)

Zur Wohnbauentwicklung führt die Begründung unter Punkt 4.2 'Wohnbauflächenentwicklung' u. a. aus: "Der Wohnungsbau ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren."

Der LEP M-V 2016 legt die Stadt Teterow als „Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ fest.

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock'' (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt ist. Für diese festgelegten Räume gilt, dass sie in ihrer Leistungskraft gestärkt werden sollen, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Die Stadt Teterow zählt zudem zu einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland: „In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. [...] In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.“ (RREP MM/R 2011 Punkt 3.1.3, Seite 21)

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

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird gegenwärtig von einer seit vielen Jahren brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche eingenommen. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände eines 'Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplexes' ('OGS-Gelände'), welches bereits mit mehreren Gebäuden bebaut ist. Die Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Umgeben sind die verschiedenen Gebäude, die sich vor allem aus Lagerhallen zusammensetzen, von stark versiegelten Hofflächen. Bei dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) handelt es sich um eine Grünlandfläche.

Das Plangebiet ist im Norden sowohl von Wohnbebauung als auch von gewerblicher Nutzung umgeben. Westlich schließt ein Discounter an. Im Süden und Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Mischgebiet' (MI) dargestellt. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt das Ziel, das Plangebiet überwiegend als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' und einen kleinen Bereich im Osten als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) darzustellen. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dem Bebauungsplan Nr. 66 vorbehalten, deren Vorentwurfsfassung parallel entwickelt worden ist.

Die Mitglieder des im Jahr 2018 gegründeten gemeinnützigen Vereins 'forma_te e. V.' haben es sich zur Aufgabe gemacht, moderne Programme in den Bereichen Kultur, Demokratieförderung, Kompetenzbildung und Freizeit zu entwickeln und umzusetzen. Zu diesem Zweck wurde der ehemalige 'Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplex' ('OGS-Gelände') im Jahr 2019 erworben, der langfristig zu einem multifunktionalen Gemeinschafts- und Kulturzentrum umgebaut werden soll. Das Angebot an Kultur, Freizeit- und Gemeinschaftszentren sowie Jugend- und Erwachsenentreffs in der Region ist sehr gering, daher ist die Nachfrage in diesem Segment besonders groß. Dem fehlenden Angebot will der Verein mit dem Umbau des ehemaligen 'OGS-Geländes' begegnen und eine brachliegende Gewerbefläche wiedernutzbar machen. Dazu sollen die vorhandenen brachliegenden Gebäude weitestgehend erhalten bleiben und saniert werden. Das Gelände findet sich in guter und zentraler Lage an der B 104. Das Stadtzentrum Teterow ist in ca. einem Kilometer zu erreichen. Das Vereinsgelände soll künftig sowohl zum Teil für eine öffentliche als auch für eine private Nutzung zur Verfügung stehen.

Angedacht ist die Entwicklung eines multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums, in dem verschiedensten Nutzungen Raum gegeben werden soll. Neben Veranstaltungen, wie Musik-, Film- und Kunstveranstaltungen und Seminaren, Workshops sowie Sport- und Freizeitangeboten soll auch die handwerkliche Kompetenzbildung in Werkstätten gefördert werden. Verschiedenste Freizeitangebote sollen verschiedenste Zielgruppen ansprechen. Mit dem Ziel der Integration von unterschiedlichsten Personenkreisen wird ebenfalls ein sozialer Aspekt verfolgt. Ein Hostel und ein gastronomisches Angebot, z. B. in Form eines Cafés, sollen das geplante Angebot ergänzen und das ehemalige 'OGS-Gelände' langfristig zu einem zentralen Treffpunkt der Bewohner der Stadt Teterow machen.

Gegenstand der Planung ist zudem die Einbeziehung einer angrenzenden Fläche, die sich als Ergänzung und Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung an der 'Malchiner Straße' anbietet. Die Fläche soll für wohnbauliche Zwecke bereitgestellt werden.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird über den 'Pampower Weg' erschlossen, der an die 'Malchiner Straße' (B 104) anbindet. Das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird über das Betriebsgelände des Norma-Marktes mit einer GFL-Fläche erschlossen. Das Betriebsgelände des Norma-Marktes wird über die 'Malchiner Straße' erschlossen. Die 'Malchiner Straße' (B 104) führt in Richtung Westen in das Stadtzentrum Teterows. In Richtung Osten führt sie in die Stadt Malchin und von dort weiter zur B 194.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle 'Teterow, Bergringstadion' befindet sich an der 'Malchiner Straße' in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 230: Malchin - Teterow - Matgendorf - Laage;
- Linie 232: Malchin - Rothenmoor - Ziddorf - Schorssow - Teterow.

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

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

Ob die Löschwasserversorgung sichergestellt ist, ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

b) Schmutzwasser
Das Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der 'Malchiner Straße' entsorgt werden. Dafür sind entsprechende Leitungen in das Plangebiet zu legen.

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

Gas und Elektroenergie
Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie sind die Stadtwerke Teterow zuständig.

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

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von etwa 0,77 ha und sieht die Ausweisung überwiegend als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' sowie in einem kleinen Bereich im Osten als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) anstelle eines 'Mischgebietes' (MI) vor.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung des brachliegenden ehemaligen 'OGS-Geländes' geschaffen werden, um das Gelände zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums umzubauen und umzunutzen. Zum anderen soll im Norden ein Lückenschluss erfolgen und eine sich anbietende Fläche für wohnbauliche Zwecke aktiviert werden.

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

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Nachnutzung einer nahezu vollständig versiegelten Fläche und Ausweisung als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO);

- Umwandlung einer derzeitig als Grünland genutzten Fläche in 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit entsprechender Versiegelung;

- Anlage einer Heckeneingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft im Süden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66.

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

Der 'Allgemeine Grundsatz' des § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 66 konkretisiert werden, erfolgt die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans. Im Rahmen dieser 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen. Ebenso verhält es sich mit den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und den Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005, Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau - sowie mit dem § 1 a Wasserhaushaltsgesetz.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. …"

Reg. Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)
Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgenden Aussagen:

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

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

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 geringe bis mittlere/hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Boden, eine gering bis mittelhohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild sowie eine geringe Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (vgl. Karten 4, 8 und 9). Außerdem ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401 dargestellt (vgl. Karte 10).

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

Abb. 1: Rote Umrandung des Plangebietes und Lage des EU-Vogelschutzgebietes (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/)

Landschaftsplan

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

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine gesetzlich geschützten Biotope (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/)

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

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

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:
Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einer Siedlungs-/Mischgebietsfläche sowie aus einem Teil einer Grünlandfläche. Das bereits bebaute Betriebsgelände des ehemaligen Obst- und Gemüsehofes ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich noch einzelne unversiegelte Bereiche. In den Randbereichen außerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen.

Im Bereich der Grünlandfläche sind keine Gehölze anzutreffen, jedoch befindet sich eine Gartenfläche innerhalb des Plangebietes (vgl. Abb. 4).

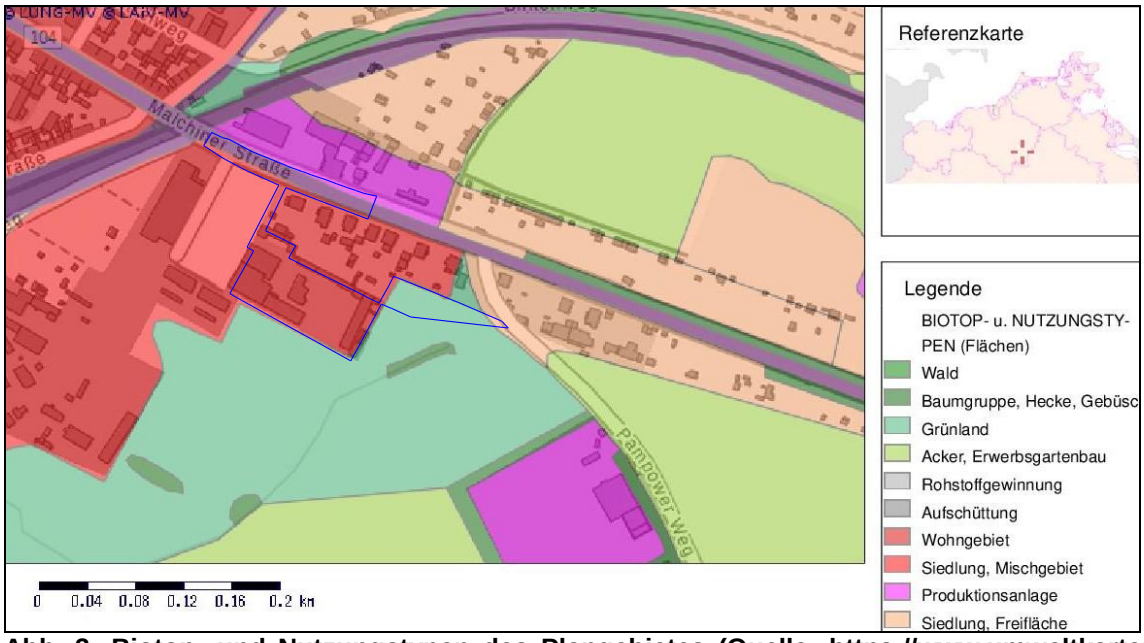


Abb. 3: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/)

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps: https://www.google.de/maps/@53.7688504,12.5848455,245m/data=!3m1!1e3)

Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft der 'Pampower Weg', im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Westen befindet sich ein Norma-Markt. Die 'Malchiner Straße' (B 104) verläuft nördlich der angrenzenden Wohnbebauung.

Es ist vorgesehen, den Bereich des ehemaligen OGS-Geländes als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' sowie den Bereich der Grünlandfläche als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) darzustellen.

Die Ausweisungen (SO und WA) werden zu dem Verlust der Flächen sowie zu weiteren Flächenversiegelungen durch die Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würden die betroffenen Flächen weiterhin als solche genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

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

Boden und Relief

Das Plangebiet besteht aus einem bereits nahezu vollständig versiegelten Bereich eines ehemaligen Betriebsgeländes sowie aus einer unversiegelten Grünlandfläche, ein kleinerer Teil wird von einer Gartenfläche eingenommen. Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft der 'Pampower Weg', im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Westen befindet sich ein Norma-Markt. Die 'Malchiner Straße' (B 104) verläuft nördlich der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um Lehm-/Sand-Parabraunerden-Pseudogley. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt, dass diese Böden in der Umgebung weit verbreitet sind.

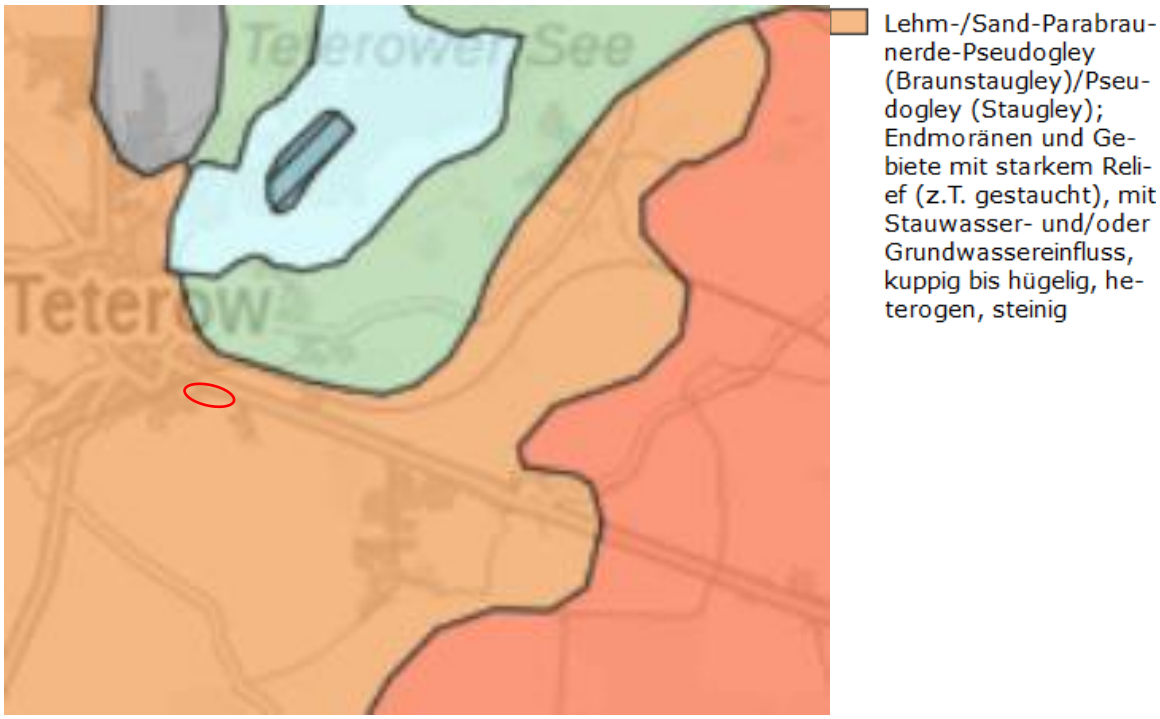


Abb. 5: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich im Plangebiet um Böden mit geringer Schutzwürdigkeit (vgl. Abb. 6).

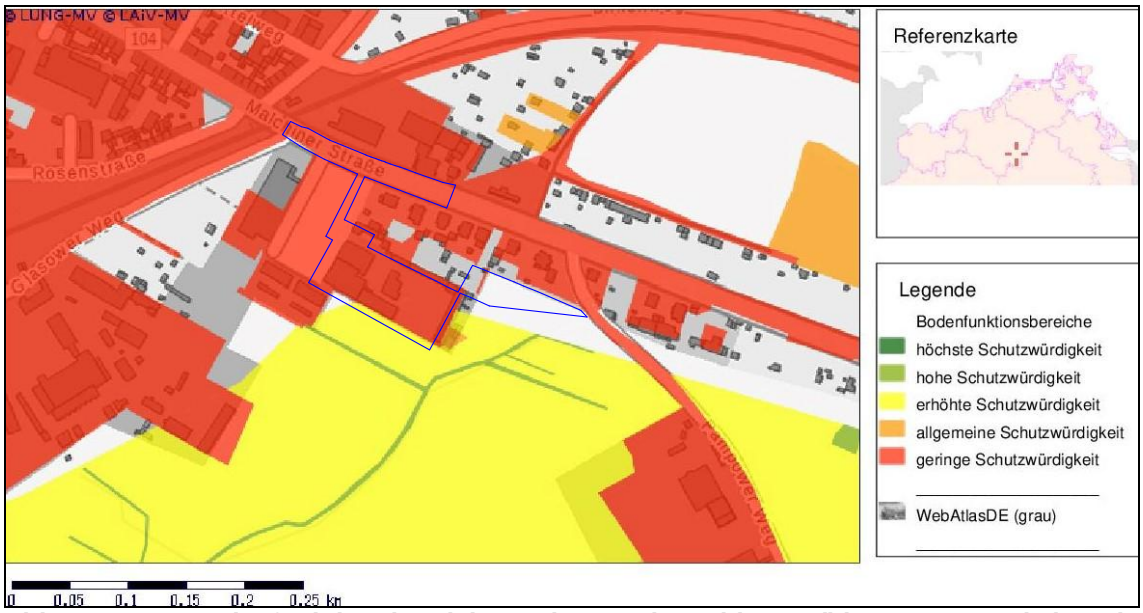


Abb. 6: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)

Es liegt gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Bodenerosionen keine Gefährdung vor (vgl. Abb. 7 und 8).

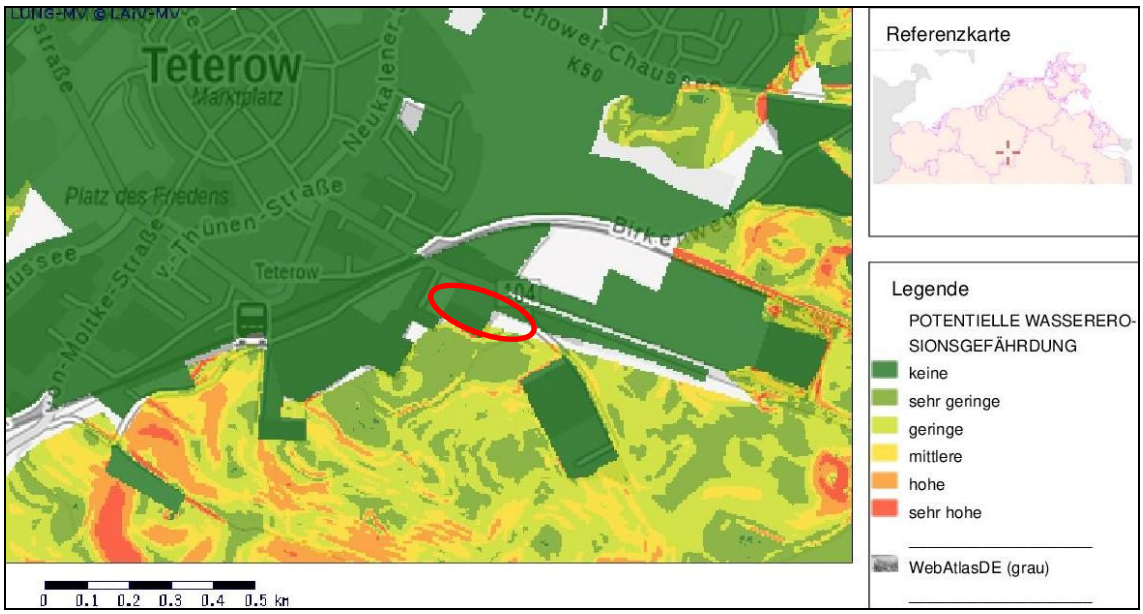


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)

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

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 5 - 8 insgesamt eine geringe Schutzwürdigkeit und ist unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben.

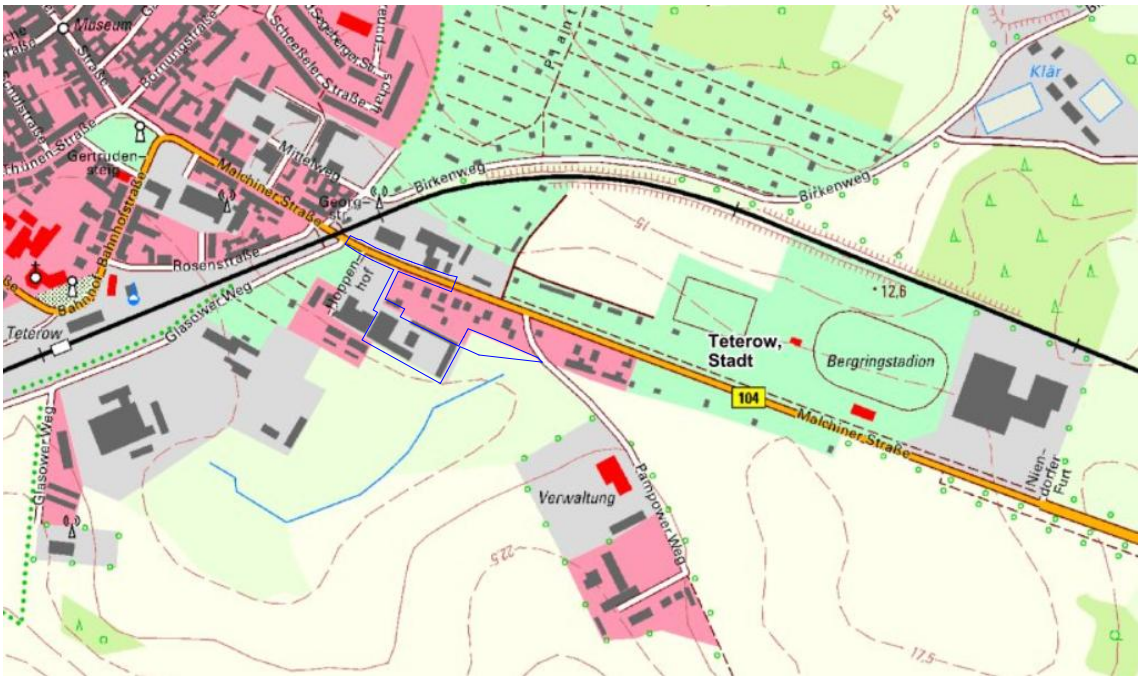


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)

<u>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</u>:
Die Flächen würden weiterhin wie heute genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Es würde kein weiterer Flächenverbrauch erfolgen und es würden keine weiteren Flächenversiegelungen stattfinden.

Bewertung
Die Böden haben aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

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

Wasser - Grund- und Oberflächenwasser
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine genauen Angaben vor. Es deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand von bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Dies bestätigt auch die Aussage aus den Umweltkarten M-V, wonach das Grundwasser im Bereich des Plangebietes einen Abstand von mehr als 10 m aufweist.

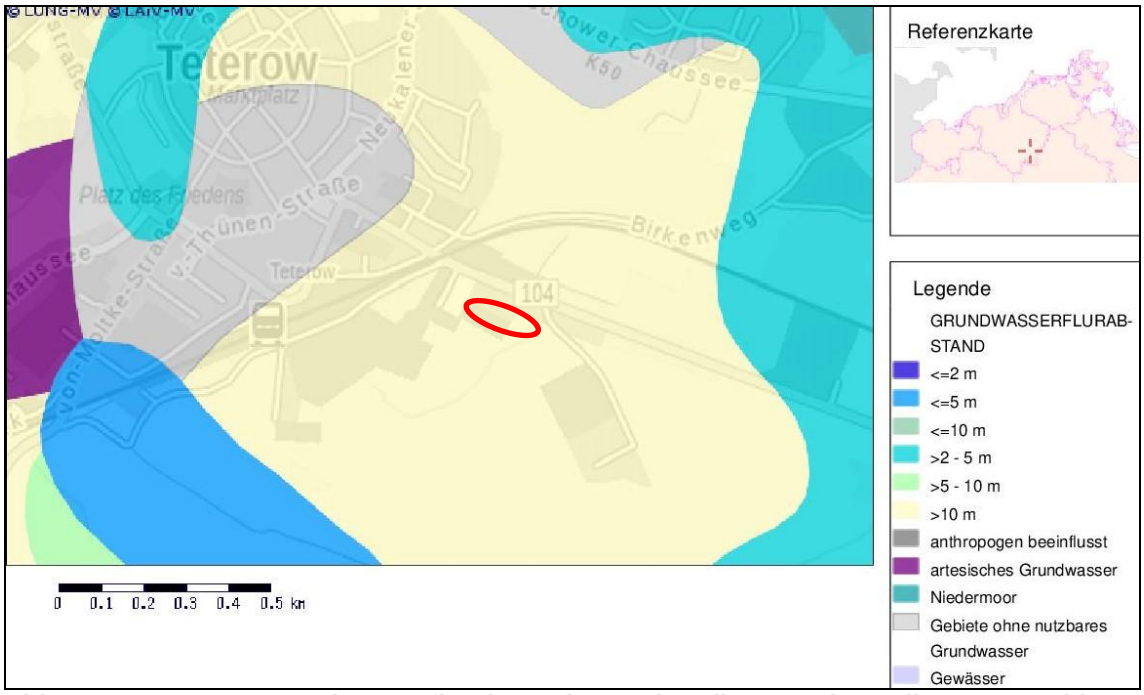


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php)

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

Bewertung
Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grund- und für den Oberflächenwasserschutz.

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

Klima, Luft
Das Plangebiet besteht aus einem ehemaligen Standort einer Betriebsanlage und einem Teil einer Grünlandfläche. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da es sich zu einem großen Teil um einen bereits fast vollständig versiegelten Bereich eines ehemaligen Betriebsgeländes handelt, ist die Bedeutung für das Lokalklima in diesen Bereichen als gering einzustufen. Der Bereich der Grünlandfläche weist eine geschlossene Vegetationsdecke auf und trägt damit zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der geringen Flächengröße der Grünlandfläche und des vorhandenen Versiegelungsgrades der ehemaligen Betriebsstätte, ist die Bedeutung des Plangebietes insgesamt für das Schutzgut Klima, Luft als gering einzustufen.

Da allerdings Flächen versiegelt werden, sind im Rahmen des Bebauungsplanes Flächen zur Bepflanzung vorzusehen. Dies ist für das Schutzgut Landschaftsbild ohnehin erforderlich.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Die Fläche hat weiterhin ein gemäßigtes, geschütztes Lokalklima.

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften
Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einer Siedlungs-/Mischgebietsfläche sowie aus einem Teil einer Grünlandfläche. Das bereits bebaute, aber brachgefallene Betriebsgelände des ehemaligen Obst- und Gemüsehofes ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich noch einzelne unversiegelte Bereiche. In den Randbereichen außerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen. Der Bereich der GFL-Fläche führt über die Stellplatzanlage des benachbarten Norma-Marktes.

Im Bereich der Grünlandfläche sind keine Gehölze anzutreffen, jedoch befindet sich eine Gartenfläche innerhalb des Plangebietes (vgl. Abb. 12).

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

Abbildung 12: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps: https://www.google.de/maps/@53.7688504,12.5848455,245m/data=!3m1!1e3)

Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft der 'Pampower Weg', im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Westen befindet sich ein Norma-Markt. Die 'Malchiner Straße' (B 104) verläuft nördlich der angrenzenden Wohnbebauung.

<u>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</u>:
Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung
Im Plangebiet sind gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine geschützten Biotope. Das Plangebiet hat insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

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

Landschaftsbild
Es handelt sich größtenteils um Flächen im besiedelten Stadtgebiet von Teterow. Im Osten wird eine Grünlandfläche von ca. 0,17 ha als sich anbietende Siedlungsfläche einbezogen. Eine Eingrünung wird im Süden am Übergang zur freien Landschaft erforderlich. An der West-, Nord- und Ostseite grenzen Siedlungsflächen an. Hier könnte auf eine Eingrünung verzichtet werden.
Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Es würde kein Eingriff in das Landschaftsbild stattfinden.

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

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

Mensch, menschliche Gesundheit
Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht so erheblich sein, dass Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.

Inwieweit das zukünftige Sondergebiet auf das Schutzgut Mensch einwirkt, ist im weiteren Verfahren zu klären. Zum einen soll es als Treff für Jung und Alt fungieren, zum anderen befindet sich Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft. Dieser Sachverhalt ist noch näher zu prüfen.

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

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Die Flächen würden weiterhin als solche genutzt, bewirtschaftet werden und brach liegen. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

Bewertung
Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Auswirkungen des Sondergebietes sind noch zu prüfen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter
Derzeit ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Kulturdenkmale, archäologische Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären, befinden.

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

Bewertung
Keine besondere Bedeutung des Plangebietes.

Fläche
Bei der Ausweisung des Wohngebietes werden zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen. Das Sondergebiet wird auf einer bereits fast vollständig versiegelten Fläche ausgewiesen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:
Es würde keine Inanspruchnahme von Flächen aus der freien Landschaft erfolgen.

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

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

C) Kurzzusammenfassung
Die Überplanung schafft ein Wohngebiet und ein Sondergebiet, das als Treff für Jung und Alt dienen soll, sowie damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelungen. Geschützte Biotope werden nach derzeitigen Kenntnisstand nicht beseitigt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden
Da es sich bei dem 'Sonstigen Sondergebiet' (SO) um eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt, werden hier keine weiteren Versiegelungen vorgenommen. Die Ausweisung des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) wird jedoch zu weiteren Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Stellplatzflächen führen. Die Böden weisen insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 2.1 B) Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Die genannten Hinweise sind unterhalb der textlichen Festsetzungen und in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 66 aufzunehmen.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 66.

Schutzgut Wasser
Ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann, muss durch eine Bodenuntersuchung im weiteren Verfahren ermittelt werden. Vorgesehen ist, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu bewirtschaften.

Schutzgut Klima und Luft
Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Hinsichtlich des Artenschutzes sind Bauzeitenregelungen einzuhalten.

Die Planung bereitet die Beseitigung einer Grünlandteilfläche sowie eines brachgefallenen Gewerbestandortes vor. Geschützte Biotope werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beseitigt. Es werden Anpflanzflächen ausgewiesen.

Der erforderliche Ausgleich sowie notwendige Festsetzungen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 66 geregelt.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Ob und welche Arten von der Planung betroffen sind, wird sich durch den Artenschutzfachbeitrag (AFB) ergeben. In diesem werden dann auch Fristen und ggf. CEF-Maßnahmen vorgegeben, die dann im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Ergebnisse des AFB werden ergänzt, sobald der Fachbeitrag vorliegt.

Es ist davon auszugehen, dass die sich im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen geeignete Bruthabitate für verschiedene Vogelarten darstellen.

Grünlandflächen stellen potentielle Bruthabitate für Offenlandbrüter dar. Die Eignung als Bruthabitat ist jeweils abhängig von der Größe der Fläche und deren Umgebung.

Regelungen zum Artenschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 aufgenommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Wenn die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen an der Südseite angelegt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht so erheblich sein, dass Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.

Inwieweit das zukünftige Sondergebiet auf das Schutzgut Mensch einwirkt, ist im weiteren Verfahren zu klären. Zum einen soll es als Treff für Jung und Alt fungieren, zum anderen befindet sich Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft. Dieser Sachverhalt ist noch näher zu prüfen.

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Es befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmale. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Schutzgut Fläche
Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch innerhalb des WA über den für Bauwerke, Hof- und Stellplätze beanspruchten Flächenumfang.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)
Es ist im Vorfeld der Planung mit der Baufeldräumung und der damit verbundenen Beseitigung der betroffenen Biotoptypen zu rechnen.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle
Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuschentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen durch die Umsetzung der Planung vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der baulichen Anlagen zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima
Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe
Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

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

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen
Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das zukünftige Wohngebiet sowie das Sondergebiet bergen keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken könnten.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben
Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung
Die Planung wird zu der Beseitigung einer Gewerbebrache sowie einer kleinen Grünlandfläche führen. Zudem werden Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof- und Rangier-, bzw. Stellplatzflächen innerhalb des WA hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch im WA über den für Bauwerke, Stellplatz- und Hofflächen beanspruchten Flächenumfang. Der Bereich des SO ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Die Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

Die Ermittlung des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 beurteilt, d. h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert. Mit dem Vorhaben sind umfangreiche Versiegelungen verbunden. Demnach ist hier ein erheblicher Kompensationsbedarf zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen sind. Eine genaue Information darüber wird der noch zu erstellende AFB geben.

5.2.4 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches
Eine räumliche Feinplanung für das Plangebiet wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 66 erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene dieser 11. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches
Die Stadt beabsichtigt, einen brachgefallenen Gewerbestandort nachzunutzen und zugleich den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Da der ehemalige Standort vorhanden ist, ergeben sich keine Varianten außerhalb des Plangebietes.

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung erfolgen weitere Flächenversieglungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

5.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

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

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt

werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Flächenversiegelungen ergeben werden, sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 zu ermitteln und durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Die Maßnahmen sind dann ggf. zu überwachen, ebenso wie der Umgang mit dem Boden.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist geplant, ein Wohngebiet zu schaffen sowie ein brachliegendes Gewerbegrundstück als multifunktionales Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum umzubauen und umzunutzen. Dafür wird anstelle eines 'Mischgebietes' (MI) ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) sowie ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' dargestellt.

Zurzeit besteht das Plangebiet überwiegend aus einem brachgefallenen Gewerbestandort und aus einer kleinen angrenzenden Grünlandfläche. Auch wenn das Plangebiet bereits zum größten Teil versiegelt ist, wird die Ausweisung zu der Beseitigung der Grünlandfläche und des brachliegenden Gewerbestandortes führen. Außerdem werden durch die Ausweisung weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 66.

5.5 Referenzen

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, 2011, https://www.planungsverband-rostock.de/veroeffentlichungen/raumentwicklungsprogramm-2011/

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/
- https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/__1.html

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO)

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, 2006

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998

LANDESPORTAL MECKLENBURG-VORPOMMERN

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-NatSchAGMVrahmen&doc.part=X
- Geoportal MV, https://www.geoportal-mv.de/portal/
- https://www.geoportal-mv.de/gaia/tmp/20201210_100259_6edqd9l2vb2vmvphq222r45n7f/print/map_LSGNiendorf.pdf

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN:

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007

Planungsverband Region Rostock

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

VHW - DIENSTLEISTUNGEN GMBH

- Das Baugesetzbuch; Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 13. Auflage, 2017

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am …….. durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 5 Abs. 5 BauGB

Teterow, den .....

Andreas Lange
(Bürgermeister)