

11. November 2021

Bergringstadt Teterow
Der Bürgervorsteher



An die
Mitglieder der Stadtvertretung Teterow

Einladung

zur 20. Sitzung der Stadtvertretung Teterow (VII. WP)
am 29. November 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich gestatte mir, Sie zur 20. Sitzung der VII. Wahlperiode der Stadtvertretung Teterow am

Montag, den 29. November 2021
um 18.00 Uhr

einzuladen.

Die Sitzung findet im

Versammlungsraum der Freiwilligen Feuerwehr Teterow,
Fischersteig 28

statt.

In der Anlage übersende ich Ihnen die Unterlagen.

Mit freundlichem Gruß

Werner Herzlik

Bürgervorsteher

Hinweise zur Sitzung!

Bitte beachten Sie die Einhaltung der Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen gemäß der aktuellen Corona-Landesverordnung M-V vom 23.04.2021, in der Gültigkeit der 18. Änderung vom 12.11.2021 (§ 7, Anlage 36).

Das Tragen einer medizinischen Mund-Nase-Bedeckung (FFP2-Masken, OP-Masken) im Sitzungsraum sowie die Einhaltung der Mindestabstände sind weiterhin erforderlich.

Das Abnehmen der Mund-Nase-Bedeckung ist möglich, sobald der Sitzplatz unter Gewährleistung des Mindestabstandes von 1,5 Metern eingenommen wurde.

Es wird darum gebeten, die Befreiung vom Tragen der Mund-Nase-Bedeckung vor Beginn der Sitzung durch Vorlage der Befreiung anzuzeigen.

T A G E S O R D N U N G

für die 20. Sitzung der Stadtvertretung Teterow
am **Montag, den 29. November 2021 um 18.00 Uhr**
im Versammlungsraum der
Freiwilligen Feuerwehr Teterow, Fischersteig 28

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Bestätigung der Tagesordnung des öffentlichen Teils der 20. Stadtvertretersitzung am 29.11.2021
 - Bestätigung des öffentlichen Teils des Protokolls zur 19. Stadtvertretersitzung vom 28.10.2021
 - Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse der 19. Sitzung vom 28.10.2021
 - Bestimmung des Mitunterzeichners des Protokolls zur 20. Sitzung vom 29.11.2021
 - Mitteilungen des Bürgervorstehers
4. Verwaltungsbericht des Bürgermeisters
 - Anfragen der Stadtvertreter
5. Anlagerichtlinie der Stadt Teterow
(Drucksache Nr.: B VII / 1275 - 1)
6. Feststellung des Jahresabschlusses 2020
(Drucksache Nr.: B VII / 1273 - 1)
7. Entlastung des Bürgermeisters für das Haushaltsjahr 2020
(Drucksache Nr.: B VII / 1272 - 1)
8. Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet „Mühlenblick“ südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg/Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen
(Drucksache Nr.: B VII / 1244 - 2)
9. Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“
(Drucksache Nr.: B VII / 1236 – 2)

10. Überplanmäßige Ausgabe 2021 – Bauvorhaben Stegerneuerung Teschow
(Drucksache Nr.: B VII / 0125 – 181)
11. Antrag der Fraktion AfD
Aufhebung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 27.02.2020 und Beschluss über die Neubesetzung des Aufsichtsrates der Stadtwerke Teterow GmbH
(Drucksache Nr.: B VII / 0011 – 17)
12. Annahme einer Spende für die Kindertagesstätte „Nordlichter“
(Drucksache Nr.: B VII / 1278 – 1)
13. Antrag der Fraktionen
Beantragung von EU-Fördermitteln für einen Walderlebnispfad in den Heidbergen
(Drucksache Nr.: B VII / 1280 – 1)
14. Antrag der Fraktionen
Erteilung einer Abmahnung an den Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V.
(Drucksache Nr.: B VII / 1256 – 4)
15. Verschiedenes (Anfragen, Informationen)

Nichtöffentlicher Teil

1. Bestätigung der Tagesordnung des nichtöffentlichen Teils der 20. Sitzung am 29.11.2021
- Bestätigung des nichtöffentlichen Teils des Protokolls zur 19. Sitzung vom 28.10.2021
2. Verschiedenes (Anfragen, Informationen)

Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich 20/ Finanzen	Datum 30.09.2021	Drucksachen Nr. B VII / 1275 - 1
------------------------------------	----------------------------	--

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Finanzausschuss	12.10.2021 <i>5 ja-Stimmen (einst.)</i>
Hauptausschuss	18.10.2021 <i>10 ja-Stimmen (einst.)</i>
Stadtvertretung	28.10.2021

29.11.2021

Betreff: Anlagerichtlinie der Stadt Teterow

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreter beschließen die Anlagerichtlinie für die Stadt Teterow.

Beratungsergebnis:

Gremium: <i>StV</i>		Sitzung am: <i>29.11.2021</i>		Top: <i>5</i>
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bergingstadt Teterow obliegt eine besondere Verantwortung in der Verwaltung öffentlicher Gelder.

Durch den Wegfall des Einlagensicherungsschutzes der Banken und der zunehmenden Erhebung der Verwahrtgelte auf Guthabenbestände durch die Banken wird es erforderlich, sich mit der Thematik Geldanlagen zu beschäftigen, da bereits jetzt Verwahrtgelte entstehen, da die gewährten Freibeträge ausgeschöpft sind.

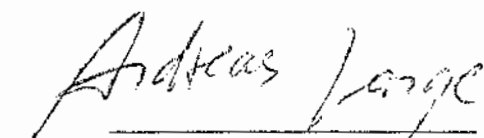
Oberstes Ziel ist die Erhaltung des Vermögens der Stadt Teterow, es ist wirtschaftlich und wertbeständig anzulegen. Auf Grund dessen ist es notwendig, eine Anlagerichtlinie zu erlassen (siehe Anlage).

Finanzielle Auswirkungen

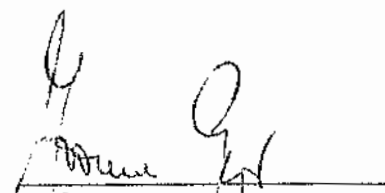
Ja: / Nein:

1	2	3	4	
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	Finanzierung / Eigenanteil	objektbezogene Einnahme (Zuschüsse/ Beiträge)	einmalige oder jährliche Haus- haltsbelastung, Kapitaldienst, Folgelasten	
€	€	€	€	

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
			03000.65811
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto 5799.0000 Finanzkonto 7799.0000
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:2021	€:	



Andreas Lange
Bürgermeister



Y. Gregor
Leiter Fachbereich Finanzen

Anlagerichtlinie für die Verwaltung des Kapitalvermögens der Bergringstadt Teterow

Der Bergringstadt Teterow obliegt eine besondere Verantwortung in der Verwaltung öffentlicher Gelder. Das Kapitalvermögen der Bergringstadt Teterow ist in seinem Bestand zu erhalten.

Diese Anlagerichtlinie gilt für Kapital der Bergringstadt Teterow, das nicht zur Sicherung der Liquidität und zur Zahlungsabwicklung benötigt wird. Die Ermittlung der vorübergehend nicht benötigten Finanzmittel erfolgt durch eine vorausschauende Liquiditätsplanung.

Die Anlageentscheidungen sollen auf einer langfristig ausgerichteten Strategie basieren. Mit Blick auf die Erhaltung des Kapitals sollte zur Reduzierung des Risikos das Vermögen möglichst breit gestreut werden.

§ 1 Anlageziele

Oberstes Ziel des Vermögensmanagements ist die Erhaltung des Vermögens, es ist wirtschaftlich und wertbeständig anzulegen. Bei den Anlageentscheidungen gilt der Grundsatz „Sicherheit geht vor Ertrag“, damit scheiden spekulative Geschäfte, wie die Anlage in Aktien, Anlagen in Fonds mit Aktienbeimischung, Anlagen in Fremdwährungen sowie Investitionen in Rohstoffe/Edelmetalle aus und derivative Finanzgeschäfte mit spekulativen Charakter sind unzulässig. **Darüber hinaus darf es sich lediglich um Zinssicherungsgeschäfte handeln.**

Bezugnehmend auf § 19 Gemeindekassenverordnung Mecklenburg-Vorpommern müssen die vorübergehend nicht benötigten angelegten Finanzmittel so angelegt werden, dass die bei Bedarf verfügbar sind. Es soll jederzeit eine ausreichende Liquidität und stete Zahlungsfähigkeit gewährleistet sein.

§ 2 Anlagearten

Bei der Bewirtschaftung der Geldanlagen sind folgende Anlageinstrumente einzusetzen:

a) Guthaben bei Kreditinstituten z. B. als Festgeld, Tagesgeld, Termingeld

Durch den Wegfall der Einlagensicherung für Kommunen bei Geschäftsbanken ist eine Sicherung nicht gegeben. Die Anlagen haben bei institutsgesicherten Landesbanken, Sparkassen und Volks- und Raiffeisenbanken bzw. bei deutschen Kreditinstituten, die durch ein institutsbezogenes Sicherungssystem geschützt sind, zu erfolgen. Der Nachweis über die Einlagensicherung ist vorzulegen. Kreditinstitute ohne freiwillige Einlagensicherung können nicht berücksichtigt werden.

b) Anlage in festverzinsliche Wertpapiere z. B. Bundesanleihen, Pfandbriefe

Es ist darauf zu achten, dass die Anleihen mit einer guten bis sehr guten Bonitätsnote (Rating) des Schuldners versehen sind. Auf Grund der Qualität des Schuldners ist bei solchen Anleihen eine termingerechte Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe zu erwarten.

Eine Anlage in festverzinsliche Wertpapiere kommt in Betracht, wenn eine 100% Rückzahlung gewährleistet ist. Leichte Kursschwankungen während der Laufzeit sind tolerierbar

c) Anlage in geldmarktnahe Fonds

Eine Anlage in geldmarktnahe Fonds und Anteile von Investmentfonds, ist nur zugelassen, wenn diese in die vorstehend aufgeführten Instrumente (a) und b)) investieren und in Deutschland zum Vertrieb zugelassen sind. **Die weiteren Kosten wie Ausgabeaufschläge, Verwaltungskosten und Depotgebühren sind bei der Wirtschaftlichkeit zu beachten.**

§ 3 Anlageentscheidung

Geldanlagen sind ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Die Anlageentscheidungen werden auf Vorschlag der Kassenleitung in Abstimmung mit der Fachbereichsleitung Finanzen und durch Zustimmung des Bürgermeisters getroffen. Dem beratenden Finanzausschuss ist die Anlageentscheidung mitzuteilen.

§ 4 Risiko-Controlling, Berichterstattung, Überprüfung, Überarbeitung

Der Fachbereichsleiter Finanzen überprüft mindestens einmal im Quartal die Wertentwicklung des Vermögens sowie die Einhaltung dieser Richtlinie und berichtet dem Finanzausschuss.

Von den anlageführenden Instituten ist eine Übersicht der Anlagenstruktur und Wertentwicklung quartalsweise vorzulegen. Die quartalsweise Einsicht in Depotkontoauszüge erfolgt über das Onlinebanking, es ist auch ein täglicher Abruf möglich.

Die Richtlinie ist bei Bedarf anzupassen.

§ 5 Gültigkeit

Diese Richtlinie tritt ab 1.11.2021 in Kraft.

Teterow, den

Andreas Lange
Bürgermeister

Anlage zur Anlagerichtlinie:

Auszug

§ 19 Gemeindekassenverordnung – MV – Verwaltung der Finanzmittel, Liquiditätsplanung

(1) Der zur Aufrechterhaltung der Liquidität erforderliche Bestand an Bargeld und die Kontokorrentguthaben bei Kreditinstituten sind zu planen und vorzuhalten sowie im Interesse einer wirtschaftlichen Liquiditätsplanung auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Dies gilt auch für die Errichtung besonderer Konten für die Zahlstellen. Vorübergehend nicht benötigte Finanzmittel sind so anzulegen, dass sie bei Bedarf verfügbar sind.

(2) Der Bürgermeister regelt die Errichtung von Konten bei Kreditinstituten und die Bewirtschaftung des Kassenbestandes. Das Rechnungswesen ist so zu gestalten, dass die Gemeindekasse frühzeitig erkennen kann, wenn mit größeren Ein- und Auszahlungen zu rechnen ist.

(3) Muss der Kassenbestand verstärkt oder können Finanzmittel angelegt oder Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit zurückgezahlt werden, hat die Gemeindekasse den Bürgermeister unverzüglich zu unterrichten, soweit durch Dienstanweisung nichts anderes bestimmt wird.“

Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich 20/ Finanzen	Datum 11.10.2021	Drucksachen Nr. B VII / 1273 - 1
-----------------------------	---------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Rechnungsprüfungsausschuss	21.10.2021 <i>4 Ja-Stimmen (Einst.)</i>
Finanzausschuss	03.11.2021 <i>5 Ja-Stimmen (Einst.)</i>
Hauptausschuss	15.11.2021 <i>9 Ja-Stimmen (Einst.)</i>
Stadtvertretung	25.11.2021

Betreff: Beschlussvorschlag des Rechnungsprüfungsausschusses für die Feststellung des Jahresabschlusses 2020

<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadtvertretung Teterow stellt den vom RPA und von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Göken, Pollak und Partner Treuhand GmbH geprüften Jahresabschluss der Stadt Teterow zum 31.12.2020 i.d.F. vom 10. September 2021 fest.</p> <p>Die Stadtvertretung ermächtigt die Verwaltung gem. § 18 Abs.3 GemHVO Doppik, den für 2020 entstandenen Jahresfehlbetrag vor Rücklagenentnahme in Höhe von 852.961,88 € durch Entnahme aus der Rücklage für Belastungen aus dem FAG auszugleichen. Im Ergebnis wird bilanziell ein Jahresergebnis von 0,00 € ausgewiesen.</p>

Beratungsergebnis:

Gremium:	<i>StV</i>	Sitzung am:	<i>29.11.2021</i>	Top:	<i>6</i>
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss	

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 der Stadt Teterow beauftragt. Sie hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020 gem. § 3a KPG geprüft. Das Ergebnis wurde im Prüfbericht und in einem abschließenden Prüfvermerk zusammengefasst und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfbericht incl. des Prüfvermerks und des Bestätigungsvermerks sind dieser Vorlage beigelegt. Die Prüfung des Jahresabschlusses hat zu keinen Beanstandungen geführt, die so wesentlich sind, dass sie der Feststellung durch die Stadtvertretung entgegenstehen könnten.

Die Bilanzsumme beträgt 72.126.414,74 €
 Das Jahresergebnis vor Veränderung der Rücklagen 2020 beträgt -852.961,88 €
 Das Jahresergebnis 2020 beträgt nach Veränderung der Rücklagen 0,00 €
 Die Finanzrechnung weist für 2020 einen Finanzmittelfehlbetrag von 3.759.022,92 € aus.

Der Haushaltsausgleich ist insgesamt gegeben.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 beschlossen, der Stadtvertretung die Feststellung des Jahresabschlusses der Stadt Teterow zum 31.12.2020 i.d.F. vom 10. September 2021 zu empfehlen.


Finanzielle Auswirkungen

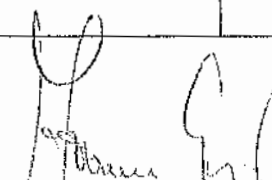
Ja: / Nein:



1	2	3	4	
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	Finanzierung / Eigenanteil	objektbezogene Einnahme (Zuschüsse/ Beiträge)	einmalige oder jährliche Haus- haltsbelastung, Kapitaldienst, Folgelasten	
€	€	€	€	

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto Finanzkonto
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	€:	


 Jürgen Dettmann
 Vorsitzender Rechnungsprüfungsausschuss


 Y. Gregor
 Leiter Fachbereich Finanzen

Die **Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen** liegen um 211 T€ über dem Niveau des Vorjahres. Im Berichtsjahr waren höhere Unterhaltungsaufwendungen zu verzeichnen, z.B. wirkten sich hier die ersten Arbeiten zur Umgestaltung des Friedhofes Teterow aus.

Die **Abschreibungen auf das Anlagevermögen** sind rückläufig. Die Abschreibungen Umlaufvermögen stehen mit der im Berichtsjahr vollzogenen Veräußerung des städtebaulichen Vermietungsobjektes Pferdemarktstraße 9/Alte Poststraße 8 und 10 in Zusammenhang und betreffen die anteilig auf die Stadt Teterow entfallende Auflösung des dazugehörigen Sonderpostens. Im städtebaulichen Sondervermögen wurde ein Ertrag aus dem Verkauf in Höhe von 204 T€ entsprechend Gutachten vereinnahmt. Gleichzeitig sind u. a. die gebildeten Sonderposten aufzulösen und das Vorratsvermögen zu mindern. Die Buchungen sind auf Bund, Land und Gemeinde zu verteilen (40/40/20). Dem im Kernhaushalt gebuchten anteiligen Abschreibungsbetrag steht somit ein Ertrag aus der Veräußerung in gleicher Größenordnung gegenüber, der als sonstiger betrieblicher Ertrag als Bestandteil des Ertrages aus dem Abschluss des städtebaulichen Sondervermögens ausgewiesen wird.

Die fast auf Vorjahresniveau liegenden **Zuwendungen** enthalten u. a. die Gewerbesteuerumlage mit 268 T€ (Vj.: 485 T€), die Kreisumlage mit 3.769 T€ (Vj.: 3.262 T€) und Zuweisungen und Zuschüsse an verbundene Unternehmen in Höhe von 859 T€ (Vj.: 823 T€). Die an verbundene Unternehmen ausgereichten Zuschüsse betreffen die vereinbarten kommunaltechnischen Leistungen.

Bei den **Zinsaufwendungen und sonstigen Finanzaufwendungen** handelt es sich hauptsächlich um Zinsaufwendungen für bestehende Darlehen, sie sind im Jahresvergleich in Folge der Sondertilgung des Vorjahres und der Tilgungsleistungen in 2020 um 42 T€ gesunken.

Die **sonstigen laufenden Aufwendungen** liegen auf Vorjahresniveau. Diese Position enthält u. a. Leasing-, Versicherungs-, Datenverarbeitungs-, Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Kosten, Beiträge zu Wirtschaftsverbänden und Vereinen sowie auch die für den Betrieb der Tourismusinformation anfallenden Aufwendungen.

Im Ergebnis der Entwicklung wird für 2020 ein **Jahresergebnis vor Veränderung der Rücklagen** in Höhe von -853 T€ (HH-Ansatz -1.909 T€; Vj. + 3.271 T€) ausgewiesen.

Gemäß § 37 Abs. 6 GemHVO-Doppik haben kreisangehörige Gemeinden zum Ausgleich zukünftiger Umlageverpflichtungen nach dem Finanzausgleich sowie zum Zwecke der Vorsorge für absehbare Mindereinnahmen aus dem Finanzausgleich eine Rücklage zu bilden, sofern sich für das Haushaltsfolgejahr aufgrund des § 12 Finanzausgleichsgesetz (MV) eine Steuerkraftzahl ergibt, die den Durchschnitt der beiden Haushaltsvorjahre wesentlich übersteigt. In den Jahren 2018 und 2019 wurde bilanziell Vorsorge in Höhe von insgesamt 3,7 Mio. € geschaffen. Zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages 2020 wird eine Rücklagenentnahme aus der Rücklage FAG vorgenommen, so dass bilanziell ein Jahresergebnis von 0,00 € ausgewiesen wird.

Mit dem Jahr 2018 konnte der vollständige Haushaltsausgleich auch für den Finanzhaushalt hergestellt werden. Das Vorjahr konnte sowohl im Ergebnis- als auch

Die Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke betreffen im Wesentlichen die Erstattung der Platzkosten für die Kita Nordlichter (1.420 T€).

Bei den geringeren **öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelte** wirkte sich das geänderte KiföG aus, im Vorjahr wurden noch die Kindertagesstättengebühren mit 384 T€ ausgewiesen.

Die **privatrechtlichen Leistungsentgelte** enthalten Mieten und Pachten in Höhe von 142 T€ (Vj.: 135 T€) und Essengeldkostenbeteiligungen in Höhe von 147 T€ (Vj.: 187 T€).

Die **Kostenerstattungen** betreffen die Gastschulbeiträge mit 239 T€ (2019: 240 T€), die in Abhängigkeit von der Zahl an Schülern stehen, die ihren Wohnsitz in anderen Gemeinden haben. Die unter dieser Position ausgewiesenen Kostenerstattungen des Landkreises für die Nutzung stadt-eigener Turnhallen sind auf 9 T€ (Vj.: 17 T€) coronabedingt gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr wurden höhere Erstattungen vom Jobcenter für geförderte Beschäftigungen generiert.

Die **Zinserträge und sonstigen Finanzerträge** setzen sich im Jahresvergleich folgendermaßen zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Abweichung T€
Bürgschaftszinsen TWG	4	4	+/-0
Verzinsung von Steuernachforderungen	11	22	-11
Gesamt	15	26	-11

Die Erträge aus der Verzinsung von Steuernachforderungen fielen im Vergleich zum Vorjahr u. a. auf Grund der Sonderregelungen im Wesentlichen im Bereich der Verzinsung von Steuernachforderungen geringer aus.

Wesentliche Posteninhalte der **sonstigen laufenden Erträge** sind im Wesentlichen Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden (2020: 5 T€; Vj: 187 T€), Erlöse aus der Bewirtschaftung des kommunalen Waldes (2020: 136 T€; Vj. 159 T€), die Erträge der Tourismusinformation (2020: 105 T€; Vj. 177 T€), Erträge aus der Minderung von Forderungsberichtigungen (2020: 34 T€, Vj.: 24 T€), die Rückstellungsaufösungen (2020: 71 T€; Vj.: 97 T€) sowie die Konzessionsabgaben Strom, Gas und Fernwärme (2020: 275 T€; Vj. 285 T€) enthalten.

Die **Personalaufwendungen** fielen im Jahresvergleich um 418 T€ höher aus. Neben drei Neueinstellungen sowie Stellenhöherbewertungen hat sich im Berichtsjahr die tariflich zum 1. März 2020 vereinbarte Entgelterhöhung von durchschnittlich 1,6 % und die Corona-Sonderzahlung erhöhend ausgewirkt.

Die **Steuern und ähnlichen Abgaben** setzen sich im Jahresvergleich folgendermaßen zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Abweichung T€
Grundsteuer A	46	45	+1
Grundsteuer B	1.069	1.000	+69
Gewerbsteuer	3.327	5.717	-2.390
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	1.862	1.933	-71
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	854	778	+76
Vergnügungssteuer	26	37	-11
Hundsteuer	27	26	+1
Familienleistungsausgleich	0	374	-374
Gesamt	7.211	9.910	-2.699

Die wichtigste Einnahmequelle der Stadt Teterow, die Gewerbesteuereinnahmen, sind im Jahresvergleich massiv eingebrochen. Das Berichtsjahr war von den Auswirkungen der Coronapandemie geprägt.

Zu berücksichtigen ist die für 2020 gewährte Pauschale zum Ausgleich von Gewerbesteuermindereinnahmen 2020 in Höhe von 1.403 T€, die unter der Position Zuwendungen, allgemeine Umlagen und sonstige Transfererträge ausgewiesen wird.

Die **Zuwendungen** enthalten:

	2020 T€	2019 T€	Abweichung T€
Schlüsselzuweisung	1.758	1.158	+600
Fehlbetragszuweisung	0	1.783	-1.783
Sonstige allgemeine Zuweisungen des Landes	1.787	1.028	+759
Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke	1.478	1.108	+370
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	547	580	-33
Erträge aus der außerplanmäßigen Auflösung von Sonderposten	69	0	+69
Erträge aus dem Abschluss des städtebaulichen Sondervermögens	58	0	+58
Gesamt	5.697	5.657	+40

Die Höhe der Schlüsselzuweisung und der Zuweisung für übertragene Aufgaben werden mit dem Haushaltserlass festgelegt. Die sonstigen allgemeinen Zuweisungen vom Land betreffen die Zuweisung für die Wahrnehmung gesetzlich übertragener Aufgaben mit 384 T€ und die Zuweisung zum pauschalen Ausgleich von Gewerbesteuermindereinnahmen 2020 nach § 36 Absatz 2 FAG M-V mit 1.403 T€ (Ausgleich COVID-19-bedingter finanzieller Belastungen).

Ertragslage

Die Ergebnisrechnung zeigt folgende Entwicklung:

	2020 T€	2019 T€	Abweichung* T€
Steuern und ähnliche Abgaben	7.211	9.910	-2.699
Zuwendungen, allgemeine Umlagen und sonstige Transfererträge	5.697	5.657	+40
Erträge der sozialen Sicherung	8	9	-1
Öffentlich-rechtliche Entgelte	255	657	-402
Privatrechtliche Entgelte	293	323	-30
Kostenerstattungen und –umlagen	453	360	+93
Zinserträge und sonstige Finanzerträge	15	26	-11
Sonstige laufende Erträge	737	1.135	-398
Summe der ordentlichen Erträge	14.669	18.077	-3.408
Personalaufwendungen	4.971	4.553	-418
Versorgungsaufwendungen	8	20	+12
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2.166	1.955	-211
Abschreibungen Anlagevermögen	1.243	1.386	+143
Abschreibungen Umlaufvermögen	41	80	+39
Zuwendungen, Umlagen und sonstige Transferaufwendungen	6.011	5.663	-348
Zinsen und sonstige Zinsaufwendungen	52	121	+69
Sonstige laufende Aufwendungen	1.030	1.028	-2
Summe der ordentlichen Aufwendungen	15.522	14.806	-716
Ordentliches Ergebnis	-853	+3.271	-4.124
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Jahresergebnis vor Veränderung der Rücklagen	-853	+3.271	-4.124
Einstellung in die Rücklage für Belastungen auf dem kommunalen Finanzausgleich	0	2.000	+2.000
Entnahme aus der Rücklage für Belastungen aus dem kommunalen Finanzausgleich	853	0	+853
Jahresüberschuss	+/-0	+1.271	-1.271

(*bezogen auf die Ergebniswirkung)

Verbindlichkeit gegenüber dem sonstigen öffentlichen Bereich bilanziert. Entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Landkreis Rostock und der Stadt Teterow vom 8./29.4.2014 wird die fällige Altfehlbetragsumlage in den Jahren 2014 bis 2027 in gleichen Raten leistet. Per 31. Dezember 2020 bestand noch eine Verbindlichkeit in Höhe von 357 T€ (2018: 408 T€).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Grabnutzungsentgelte, die über die Dauer der Grabnutzung erfolgswirksam aufgelöst werden, in Höhe von 660 T€ (2020: 635 T€). Zum Jahresende 2019 wurde die Abgrenzung der bereits im Dezember 2019 für den Januar 2020 vom Landkreis Rostock geleisteten Zuweisungen gem. § 28 KiföG M-V erforderlich.

Finanzlage

Der Finanzmittelbestand beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 5.286 T€ (Vj. 9.254 T€). Zum Bilanzstichtag werden unverändert keine Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2020 weist im Vergleich zum Vorjahr einen geringfügigen Anstieg auf. Der Bemessung der Pensionsrückstellungen liegen die Berechnungen des Kommunalen Versorgungsverbandes zu Grunde.

Bestandteile der sonstigen Rückstellungen sind die Prozesskostenrückstellung mit 64 T€ (2019: 119 T€), die Rückstellung für Archivierung (60 T€), für ausstehende Platzkosten 8 T€ und für die Jahresabschlussprüfung etc. (28 T€). Die zum Jahresanfang bestehende Altersteilzeitrückstellung über 24 T€ wurde im Berichtsjahr mit Auslaufen des Vertrages vollständig in Anspruch genommen.

Die Prozesskostenrückstellung betrifft einen Darlehensausfall aus dem Bereich des städtebaulichen Sondervermögens. Die hierfür bestehende Rückstellung wurde an die mögliche Inanspruchnahme angepasst, im Berichtsjahr erfolgte aus einem Vergleich heraus eine Zahlung der Versicherung des Sanierungsträgers.

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Abweichung T€
Kredite für Investitionen	585	730	-145
Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit	0	0	+/-0
Kredite PPP	221	284	-63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118	102	+16
Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	184	83	+101
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	28	35	-7
Verbindlichkeiten ggü. Sondervermögen etc.	-2	1	-3
Verbindlichkeiten ggü. dem sonstigen öffentlichen Bereich	358	408	-50
Sonstige Verbindlichkeiten	15	28	-13
Gesamt	1.507	1.671	-164

Die Kredite für Investitionen und die Kredite, die Kreditaufnahmen gleichkommen (PPP) wurden planmäßig getilgt.

Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestanden zum 31. Dezember 2020 unverändert nicht.

Die Verbindlichkeiten aus Transferleistungen enthalten erstmals Verbindlichkeiten aus der Kostenbeteiligung gem. § 27 KiföG MV (155.153,87 €).

Im Jahresabschluss 2013 wurde der Bescheid des LK Rostock vom 31. März 2014 zur abschließenden Festsetzung der Altfehlbetragsumlage auf der Grundlage der Satzung des Landkreises Rostock zur Festsetzung der Altfehlbetragsumlage gemäß § 25 LNOG M-V vom 13. März 2014 berücksichtigt. Die auf die Stadt Teterow entfallende Altfehlbetragsumlage beläuft sich demnach auf 713 T€ und wurde als

Auf der Passivseite der Bilanz wird im Jahresvergleich folgende Entwicklung ersichtlich:

	2020 T€	2019 T€	Abweichung T€
Eigenkapital	56.138	56.132	+6
Sonderposten	12.610	13.066	-456
Rückstellungen	1.211	1.268	-57
Verbindlichkeiten	1.507	1.671	-164
Rechnungsabgrenzungsposten	660	745	-85
Gesamt	72.126	72.882	-756

Das **Eigenkapital** hat sich in 2020 im Detail folgendermaßen entwickelt:

	T€
Stand 1.1.2020	56.132
Infrastrukturpauschale § 23 FAG +	371
Übergangszuweisung § 24 FAG +	488
Veränderung der Rücklage für Belastungen aus dem kommunalen Finanzausgleich	- 853
Jahresergebnis	<u>+/- 0</u>
Stand 31.12.2020	<u>56.138</u>

Der Rücklage für Belastungen aus dem kommunalen Finanzausgleich der Betrag zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages 2020 entnommen.

Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich per 31.12.2020 eine sehr gute Eigenkapitalquote von 77,8 %.

Beim **Sonderposten** waren Zugänge in Höhe von insgesamt 185 T€ zu verzeichnen. Sie betreffen die Maßnahme Außenjalousien Kita Nordlichter (44 T€), die Anschaffungen von Defibrillatoren, als zugegangene Anzahlungen zum Sonderposten sind der pauschale finanzielle Ausgleich für den Wegfall der Straßenbaubeiträge gemäß § 8a Absatz 7 KAG M-V (92 T€) und die Förderung im Zusammenhang mit der Anschaffung schulgebundener mobiler Endgeräte Schüler enthalten. Den Zugängen des Berichtsjahres stehen Auflösungsbeträge über insgesamt 572 T€ und Abgänge in Höhe von 69 T€ gegenüber. Die Abgänge stehen im Zusammenhang mit abgegangenen, gefördertem Anlagevermögen im Zuge von Investitionen.

Die **Rückstellungen** setzen sich aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.051 T€ (Vj. 1.039 T€) und sonstigen Rückstellungen über 160 T€ (Vj. 229 T€) zusammen.

Die Stadt Teterow hat zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 unverändert zwei Pensionsberechtigte.

Die einzelnen Positionen des **Umlaufvermögens** haben sich wie folgt entwickelt:

	2020 T€	2019 T€	Abweichung T€
Vorräte	454	455	- 1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	540	213	+327
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.286	9.254	-3.968
Gesamt	6.280	9.922	-3.642

Die **Vorräte** umfassen zum Verkauf bestimmte Gewerbeflächen sowie Bauland und die sich im Bestand der Tourismusinformatio**n** befindlichen, zum Verkauf bestimmten Artikel. In 2020 wurden keine Flächen veräußert.

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren stichtagsbezogenen **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen:

- 1) Öffentlich-rechtliche Forderungen in Höhe von 229 T€ (Vj. 101 T€)
- 2) Privatrechtliche Forderungen in Höhe von 43 T€ (Vj. 85 T€)
- 3) Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 63 T€ (Vj. 3)
- 4) Forderungen gegen Sondervermögen etc. in Höhe von 173 T€ (Vj. 1 T€)
- 5) Forderungen gegen den sonstigen öffentlichen Bereich in Höhe von 25 T€ (Vj. 7 T€) sowie
- 6) Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 7 T€ (Vj. 16 T€).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Guthaben gegenüber der Stadtwerke Teterow GmbH aus der Abrechnung von Betriebskosten für Einrichtungen der Stadt und der Konzessionsabgabe (63 T€).

Gegen den Zweckverband Wasser/Abwasser bestehen Forderungen aus der Abrechnung der Baumaßnahme v.-Thünen-Straße (173 T€).

In den Forderungen sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von 77 T€ (Vj. 95 T€) enthalten.

Der **Bestand der liquiden Mittel** beläuft sich zum Jahresende 2020 auf 5.286 T€ (Vj. 9.254 T€). Die Giroguthaben verteilen sich auf die OSPA, Die DKB AG und die Deutsche Bank. Die Barkasse der Stadt Teterow wurde bis auf einen Bestand von 2,6 T€ zum 31. Dezember 2020 auf das Girokonto eingezahlt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beträgt 8 T€ (Vj. 11 T€).

me aus der Rücklage für Belastungen aus dem FAG auszugleichen. Im Ergebnis wird dann bilanziell ein Jahresergebnis von 0,00 € ausgewiesen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist im Vergleich zum Vorjahr durch eine Verminderung der ungekürzten Bilanzsumme um 756 T€ auf insgesamt 72.126 T€ gekennzeichnet.

Die Entwicklung wurde im Berichtsjahr auf der Aktivseite durch den um 3.968 T€ gesunkenen Bestand an liquiden Mitteln geprägt. Das Anlagevermögen (+ 2.889 T€) und das Umlaufvermögen ohne Berücksichtigung der liquiden Mittel (+ 326 T€) fielen im Jahresvergleich stichtagsbezogen höher aus, der aktive Rechnungsabgrenzungsposten hat sich unwesentlich verringert (- 3 T€).

Die Veränderung des **Anlagevermögens** resultiert aus Investitionen in Höhe von 4.276 T€, Abschreibungen in Höhe von 1.284 T€, Zuschreibungen in Höhe von 6 T€, Anlagenabgängen in Höhe von 100 T€ und der Veränderung der Finanzanlagen in Höhe von -9 T€.

Die Zugänge zum Anlagevermögen betreffen:

	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	35	
Veränderung Städtebaudarlehen/Zuwendungen	37	
Anzahlungen städtebauliches Sondervermögen	<u>21</u>	93
Sachanlagevermögen		
Unbebaute Grundstücke	1.438	
Bebaute Grundstücke	9	
Infrastrukturvermögen	27	
Maschinen, technische Anlagen	49	
Sonstiges	206	
Anlagen im Bau	<u>2.454</u>	<u>4.183</u>
		<u>4.276</u>

Die Investitionen in die Anlagen im Bau betrafen u. a. mit 1.763 T€ die Investitionsmaßnahme Turnhalle der Regionalschule Teterow, mit 204 T€ die Maßnahme Bornmühlenweg 3. BA sowie mit 161 T€ die Maßnahme Neukalener Straße.

Die Veränderung der Finanzanlagen setzt sich folgendermaßen zusammen:

	T€	T€
Städtebauliches Sondervermögen (EK-Spiegelbildmethode)	-15	
Anteilige Rücklagen der Versorgungskassen	<u>+ 6</u>	<u>- 9</u>

Die anteiligen Rücklagen der Versorgungskasse zur Abdeckung der Pensionsverpflichtungen sind durch ein Schreiben der Versorgungskasse zum Bilanzstichtag nachgewiesen.

Abschließender Prüfvermerk des Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Teterow zum Jahresabschluss 31.12.2020 der Stadt Teterow

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 des KPG obliegt die örtliche Prüfung dem Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Teterow. Der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Teterow bediente sich hierzu, gemäß § 1 Abs. 5 KPG, einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat am 27.10.2020 beschlossen, die Göken, Pollak, Partner, Treuhandgesellschaft mbH – GPP –, zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2020 zu bestellen.

Gesamtaussage zum Jahresabschluss

In seiner Sitzung vom 21. Oktober 2021 erörterte der Rechnungsprüfungsausschuss den von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GPP erarbeiteten Bericht über die Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2020 mit der Stellungnahme des Bürgermeisters und der abschließenden Auswertung der GPP hierzu.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich davon überzeugt, dass die Qualität der Arbeit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GPP den Zwecken der Prüfung des Jahresabschlusses genügt. Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich den von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GPP getroffenen Feststellungen angeschlossen.

Auf dieser Grundlage wird festgestellt, dass der Jahresabschluss und die den Jahresabschluss erläuternden Anlagen den Vorschriften des § 60 KV M-V und der §§ 26 bis 48 sowie der §§ 50 bis 53 GemHVO-Doppik sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen entsprechen und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadt Teterow vermitteln.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GPP hat auf der Grundlage ihrer Prüffeststellungen einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk mit dem Datum vom 10. September 2021 erteilt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Teterow teilt die Einschätzung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Haushaltsführung hat keine Besonderheiten ergeben, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Haushaltsführung von Bedeutung sind.

Auf der Grundlage des Berichtes zur Jahresabschlussprüfung empfiehlt der Rechnungsprüfungsausschuss daher der Stadtvertretung, den geprüften Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festzustellen.

Gleichzeitig empfiehlt der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadtvertretung, den Bürgermeister für das Haushaltsjahr 2020 zu entlasten, den für 2020 entstandenen Jahresfehlbetrag vor Rücklagenentnahme in Höhe von 852.961,88 € durch Entnah-

im Finanzhaushalt zu einer positiven Entwicklung des Haushaltsausgleiches beitragen. Für das Berichtsjahr ist der Haushaltsausgleich trotz der dargestellten Entwicklung unverändert vollständig für den Finanz- als auch für den Ergebnishaushalt ausreichend gegeben.

Der vollständige Ausgleich des Ergebnishaushaltes ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Gem-HVO Doppik gegeben, wenn kumuliert zum 31. Dezember des Haushaltsjahres kein Fehlbetrag ausgewiesen wird. Zum 31.12.2020 beläuft sich der diesbezügliche Ergebnisvortrag auf 8,4 Mio.

Der vollständige Ausgleich des Finanzhaushaltes ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 Gem-HVO Doppik gegeben, wenn kumuliert zum 31. Dezember des Haushaltsjahres kein negativer Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen ausgewiesen wird. Zum Jahresende 2020 beläuft sich dieser Gesamtsaldo auf 5,481 Mio. € (Vj.: 6,117 Mio. €).

Die weitere Entwicklung wird wesentlich durch die Kreisumlage, das Gewerbesteuer-aufkommen und die Ausstattung mit Zuweisungen bestimmt.

Teterow, den 21.10.2021



Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses der Stadt Teterow

Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich 20/ Finanzen	Datum 11.10.2020	Drucksachen Nr. B VII / 1272 - 1
-----------------------------	---------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Rechnungsprüfungsausschuss	21.10.2021 4 Ja-Stimmen einst.
Finanzausschuss	03.11.2021 5 Ja-Stimmen einst.
Hauptausschuss	15.11.2021 8 Ja-Stimmen einst.
Stadtvertretung	25.11.2021

Betreff: Beschlussvorschlag des Rechnungsprüfungsausschusses für die Entlastung des Bürgermeisters für das Haushaltsjahr 2020

<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stadtvertretung der Stadt Teterow entlastet den Bürgermeister für das Haushaltsjahr 2020.</p>
--

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	Top:
StV	29.11.2021	7
Einstimmig	mit Stimmmehrheit	Enthaltung
ja: / nein:	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

Problembeschreibung/Begründung:

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH haben den Jahresabschluss 2020 der Stadt Teterow zum 31.12.2020 i.d.F. vom 10. September 2021 gem. § 3a KPG geprüft.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und der Rechnungsprüfungsausschuss haben das Ergebnis in ihrem Prüfbericht und einem abschließenden Prüfvermerk zusammengefasst und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfbericht incl. des Prüfvermerks und des Bestätigungsvermerks sind dieser Vorlage beigelegt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses hat zu keinen Beanstandungen geführt, die so wesentlich sind, dass sie der Entlastung des Bürgermeisters durch die Stadtvertretung entgegenstehen könnten.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 beschlossen, der Stadtvertretung die Entlastung des Bürgermeisters für das Haushaltsjahr 2020 zu empfehlen.

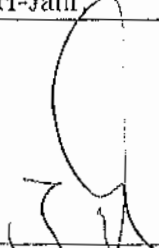
Finanzielle Auswirkungen



Ja: / Nein:



1	2	3	4
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	Finanzierung / Eigenanteil	objektbezogene Einnahme (Zuschüsse/ Beiträge)	einmalige oder jährliche Haus- haltsbelastung, Kapitaldienst, Folgelasten
€	€	€	€

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto Finanzkonto
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	€:	


 Jürgen Deltmann
 Vorsitzender Rechnungsprüfungsausschuss

 
 Y. Gregor
 Leiter Fachbereich Finanzen

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 13.09.2021	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1244 – 2
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	04.11.2021 6 Ja-Stimmen (Einst.)
Umwelt, Verkehr, Tourismus	04.11.2021 8 Ja-Stimmen (Einst.)
Hauptausschuss	15.11.2021 9 Ja-Stimmen (Einst.)
Stadtvertretung	25.11.2021

Betreff: 12. Änderung Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Teterow für das Gebiet „Mühlenblick“ südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Beratungsergebnis:

Gremium: <i>StV</i>		Sitzung am: <i>29.11.2021</i>		Top: <i>8</i>
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung / Begründung:

Mit der Auslegung als wesentlichstem Verfahrensschritt bei der Erarbeitung von Bauleitplänen wird bezweckt, der Öffentlichkeit Gelegenheit zum Abgeben von Stellungnahmen zu geben. Behörden und Bürger erhalten dadurch die Möglichkeit, in einem förmlichen Verfahren ihre Vorstellungen zum Planentwurf mitzuteilen oder auf seine Inhalte einzuwirken. Die öffentliche Auslegung bildet die Grundlage einer sachgerechten Abwägung durch die Gemeinde.

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet die Darstellungen und Festsetzungen, die zum Erreichen der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2021 erforderlich sind (Einbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung an der Bornmühle sowie vorhandener privater Dauerkleingärten in den bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes). Ebenso eingearbeitet wurden die Anregungen und Hinweise von Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadtvertretung möge die Entwürfe von Planzeichnung und Begründung billigen und die öffentliche Auslegung beschließen.

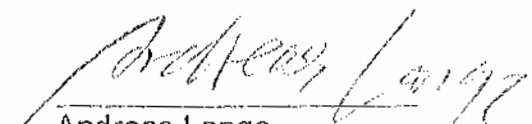
Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Finanzielle Auswirkungen

Ja: / Nein: x

1	2	3	4	
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	jährliche Folgekosten/ - lasten	Finanzierung Eigenanteil i.d.R.= Kreditbedarf	objektbezoge ne Einnahme (Zuschüsse / Beiträge)	einmalige oder jährl. laufende Haushalts- belastung: Mittelab- fluß, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulat. Kosten
EUR:	EUR:	EUR:	EUR:	EUR:

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto Finanzkonto
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	EUR:	


 Andreas Lange
 Bürgermeister


 U. Hohenegger

Beschluss Nr.

über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet „Mühlenblick“ südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

a) Abwägung (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die während der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Behörden hat die Stadtvertretung Teterow mit dem aus dem Abwägungsprotokoll ersichtlichen Ergebnis geprüft.

Die Beteiligten, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind vom Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:
-
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über die Seite der Stadt Teterow www.teterow.de zugänglich zu machen.

Teterow,

(Siegel)

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 21

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Teterow,

(Siegel)

Bürgermeister

Stadt Teterow

Landkreis Rostock

12. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Mühlenblick'

für das Gebiet südwestlich der Bebauung
Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der
Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

- Abwägungsprotokoll -

über die Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Beteiligungen gemäß
§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
(Stellungnahme vom 08.09.2021)

Auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

zu 1.: - Satzung über den B-Plan Nr. 65 mit Planzeichnung M 1 : 2.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

zu 2.: - 12. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1 : 5.000, Textteil, Begründung und Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu den o. g. Planungen:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot (klassische Einfamilienhausgrundstücke, Doppel- und Reihenhäuser sowie auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) auf bislang überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen zur Bedarfsdeckung einer anhaltend großen Nachfrage nach Baugrund für den individuellen Wohnungsbau, aber auch im Sektor des Geschosswohnungsbaus, durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 65 umfasst ca. 13,99 ha, davon ca. 7,75 ha WA.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Teterow stellt das Plangebiet größtenteils bereits als Wohnbaufläche (W) dar. Im Westen und Süden sind Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ausgewiesen. Mit der 12. F-Planänderung ist überwiegend die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) sowie zusätzlich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Änderungsbereichs vorgesehen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Hinweis auf die Beurteilungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

bzw. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO MV vom 22. August 2011) beurteilt.

Teterow wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3), als Mittelzentrum festgelegt und soll dementsprechend als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort gesichert und weiterentwickelt sowie in der Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

Die Gesamtkarte des LEP und die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP stellen für die Stadt Teterow ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(3) (RREP: Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) dar.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, und Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, sowie die RREP-Programmsätze Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange kann für den geplanten Wohnbaustandort eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern sichergestellt ist, dass die im FNP bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellte Landwirtschaftsfläche zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Wohnbebauung kurz- oder mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt wird (vgl. LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

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

der Innenentwicklung).

Die Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Wohnansprüche in verschiedenen Wohnformen, insbesondere im Wohnungsmarktsegment des Geschosswohnungsbaus, wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel, am Teterower Stadtrand und dennoch in guter Erschließungslage sowie noch zu schaffender direkter Anbindung an das Siedlungsgefüge nachfragegerecht ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung kann Teterow über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Die beabsichtigte Planung erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Teterow in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, OPNV/SPNV usw.).

Mit Blick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für neue Wohnbaugrundstücke verweise ich auf die

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird entsprochen. Der Umweltbericht wird um Belange des Bodenschutzes und um entsprechende

Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogramms hinsichtlich der Sicherung bedeutsamer Böden (Programmsatzes Z 4.5 (2)).

Im weiteren Verfahren ist dieser raumordnerische Belang abzuarbeiten. Die zu überplanenden Bereiche mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung sind dazu auf eine mögliche Betroffenheit von Flächen mit Bodenwertzahlen ≥ 50 zu prüfen, da solche gemäß dem o. g. Programmsatz nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Bei Flachengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen.

4. Sonstige Hinweise

Entgegen der Aussagen in beiden Planbegründungen ist die Stadt Teterow im LEP M-V 2016 nicht explizit als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen festgelegt.

Das Plangebiet berührt die im RREP entsprechend Programmsatz G 6.4 (2) festgelegte Vorbehaltstrasse für eine Ortsumgehung im Zuge der B 104. Der Entwicklung des geplanten Wohngebietes steht dies nicht entgegen. Die Ortsumgehung ist im aktuellen Bundesverkehrswegeplan nicht mehr enthalten, sodass in absehbarer Zukunft nicht mit einer Verwirklichung dieses Vorhabens gerechnet werden kann.

Das RREP bleibt davon zunächst aber unberührt. Die langfristige Freihaltung der Vorbehaltstrasse als Vorgabe der Regionalplanung ist von der Stadt Teterow in ihrer Abwägung zu berücksichtigen.

Ich empfehle der Stadt, sich mit Blick auf die geplante umfängliche städtebauliche Entwicklung mit ihren sozialen Infrastrukturfähigkeiten auseinander zu setzen, um bei Fehlentwicklungen rechtzeitig gegensteuern zu können und Engpässe zu vermeiden.

Aufgrund des Alters sowie der Zahl der Änderungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und in Anbetracht der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu steuern, ist

Aussagen zur Sicherung bedeutsamer Böden ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend korrigiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gesichtspunkt der langfristigen Freihaltung der Vorbehaltstrasse wird in die Abwägung eingestellt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Stadt hat sich bereits mit ihren sozialen Infrastrukturfähigkeiten auseinandergesetzt und wird dies auch zukünftig fortsetzen, um Fehlentwicklungen im Bedarfsfall rechtzeitig gegensteuern zu können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält die Anzahl von derzeit 12 Änderungen des Flächennutzungsplanes noch für nicht so unübersichtlich, wird sich aber mit dem Thema FNP-Neuaufstellung zu gegebener Zeit beschäftigen.

eine FNP-Neuaufstellung dafür als das geeignete Mittel anzusehen. Darin kann die Stadt Teterow ihren kommunalen Planungswillen entsprechend der aktuellen Lage und den zukünftigen Erfordernissen (Einwohner- und Wohneinheitenentwicklung, Sicherung der Daseinsvorsorge u. a. m.) ausformen. Dies vor allem auch im Hinblick auf ihre zentralörtlichen Aufgaben und den demografischen Wandel als mittelfristig die zentrale Herausforderung bei der Entwicklung des Landes.

Zu den Umweltberichten werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planungen sind im Amt unter der ROK-Nr. 2_040/21 (B-Plan Nr. 65) bzw. 2_094/00 (FNP) erfasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

(Stellungnahme vom 03.08.2021)

Durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o. g. Planentwurf abgegeben:

Die Stadt Teterow beabsichtigt mit der Änderung des F-Planes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche vorzubereiten. Es soll ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot entstehen. So sollen neben Einfamilienhausgrundstücken und Doppelsowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1. Flächennutzungsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf die Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Genehmigungspflicht auch für Bebauungspläne gemäß §§ 10 Abs. 2 S. 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 S. 2 BauGB gilt.

Es wird zudem auf § 6 Abs. 6 BauGB verwiesen: Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

2. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

3.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Bauamt, Amt 63,
633 Untere Denkmalschutzbehörde, vom
23.07.2021

Amt für Straßenbau und Verkehr, Amt 65,
652 Straßenverkehr, vom 19.07.2021

Umweltamt, Amt 66,
661 Untere Naturschutzbehörde, vom
02.08.2021

662 Untere Wasserbehörde, vom 19.07.2021

664 Untere Bodenschutzbehörde, vom
27.07.2021

665 Untere Immissionsschutzbehörde, vom
21.07.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen der Fachämter werden zur Kenntnis genommen und gesondert abgewogen.

Landkreis Rostock, Untere Denkmal-
schutzbehörde

(Stellungnahme vom 23.07.2021)

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale betroffen, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden (Kartenausschnitt anbei, blaue Markierungen).

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Details zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen sind dem Verfahren zum B-Plan Nr. 65 „Mühlenblick“ zu entnehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das weitere Verfahren frühzeitig mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 65 wird berücksichtigt.



Der Kartenausschnitt mit den blauen Markierungen wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau
und Verkehr, SG Straßenverkehr**
(Stellungnahme vom 19.07.2021)

Zum vorgenannten Bauvorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen.

Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

(Stellungnahme vom 02.08.2021)

Zu den vorgelegten Planunterlagen (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht) mit Bearbeitungsstand 24.06.2021 wird aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Zur Begründung Punkt 3:

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt (Flurstücke 89, 92, Flur 17), Ackernutzung ist untergeordnet (Flurstück 100, Flur 17).

Zum Umweltbericht Punkt 5.1:

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rand des ausgewiesenen Biotopverbunds im weiteren Sinne (GLRP 2007). Zu diesem Biotopverbund gehören nahezu alle Offenlandbereiche um die Stadt Teterow. Im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ist keine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion zu prognostizieren.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Vogelschutzgebiet (aktueller Stand der Natura 2000-Landesverordnung M-V). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt in einer Entfernung, die nicht betrachtungsrelevant ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben.

Der Sachverhalt kann bestätigt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird um Aussagen zu einer möglichen Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion ergänzt. Zudem werden ein Artenschutzfachbeitrag und eine Biotoptypenkartierung erstellt, die diese Thematik ebenfalls berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere
Wasserschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 19.07.2021)

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o. g. F-Plan-Entwurf.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im B-Plan-Verfahren zu klären.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird bis zum nächsten Verfahrensschritt konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde

(Schreiben vom 27.07.2021)

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o. g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt. Ich verweise auf die bodenschutzrechtliche Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren. Die im Änderungsbereich betroffenen Böden haben eine mittlere Bodenwertzahl von 49, zählen also trotz des Nichterreichens der BWZ von 50 zu den wertvollen Böden im Land und besitzen eine hohe Schutzwürdigkeit.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine anthropogene Überprägung wird hier nicht gesehen.

Allgemeine Hinweise:

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf-

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 65 wird gesondert abgewogen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde
(Schreiben vom 21.07.2021)

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o. g. F-Plan-Entwurf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“

(Stellungnahme vom 04.08.2021)

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“ keine Ergänzungen oder Einwände. Von einer Zustimmung ist auszugehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich positiv angesehen. Der geplante Rückbau der Rohrleitung mit der einhergehenden Renaturierung des Abschnittes des Bornmühlengrabens ist aus unserer Sicht zu begrüßen.

Aus dem vorliegenden Entwurf geht jedoch nicht hervor, wie das anfallende Niederschlagswasser letztendlich abgeführt werden soll. Wie soll die Einleitung in den Kötheler Bach als Hauptvorflut erfolgen? Der Weg des Wassers ab dem geplanten Regenrückhaltebecken bzw. aus dem Wohngebiet ist nicht erkennbar. Wenn es vorgesehen sein sollte, die vorhandene Rohrleitung des Bornmühlengrabens bis zum Kötheler Bach zu nutzen, ist diese im Vorfeld auf ihre Leistungsfähigkeit zu prüfen. Da die Leitung vielfach überbaut ist und über mehrere Privatgrundstücke verläuft, steht der Wasser- und Bodenverband einer zusätzlichen Belastung eher ablehnend gegenüber.

Bei der Planung ist das abzuführende Niederschlagswasser aus den neuen versiegelten Flächen unbedingt im Zusammenhang mit der hydraulischen Gesamtsituation des Einzugsgebietes des Kötheler Baches zu betrachten. Im Rahmen des Hochwasserschutzes für die Stadt Teterow ist zwingend zu erörtern, welche Auswirkungen das Niederschlagswasser des Wohngebietes bei Starkregenereignissen speziell auf die Pegelsituation am Mühlenteich hat. Kann es hier aufgrund von zu viel Wasser in zu kurzer Zeit zu Problemen kommen?

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

<p>Stadtwerke Teterow GmbH und Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ (Stellungnahme vom 14.07.2021)</p> <p>Die Stadtwerke Teterow GmbH und der Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ haben keine Bedenken zum o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Die unter Punkt 4 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Erschließungen sind korrekt dargelegt.</p> <p>Das Baugebiet befindet sich nicht in den Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Teterow.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
(Stellungnahme vom 30.07.2021)

Zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Abteilung grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme sind sicherzustellen.

Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sollten landwirtschaftliche Betriebe von der Planung betroffen sein, werden diese rechtzeitig informiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

WRRL

Zu den Wasserkörpern und den Belangen der WRRL werden in den vorliegenden Unterlagen keine Ausführungen gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Begründung/zu klärende Sachverhalte:

Zur Niederschlagsentwässerung werden in beiden Unterlagen keine konkreten Angaben gemacht. Es wird ausgeführt, dass das Regenwasser wegen der Lehmböden nicht versickern kann. Sollte dies der Fall sein, fehlen im B-Plan Regenrückhaltebecken. Durch die Regenentwässerung wäre vermutlich der berichtspflichtige Wasserkörper MIPE-1800 Köthelbach betroffen.

Durch die Abwasserentsorgung kann es auch zu erhöhten Nährstoffeinträgen in den Teterower See und den Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) kommen. In der aktuellen Maßnahmenplanung wurde die Maßnahme MIPE-1900_M16 „Stabilisierung der P-Austräge KA Teterow“ im Hinblick auf die Nährstoffeinträge in den Teterower See formuliert. Direkt durch das Vorhaben betroffen ist der Grundwasserkörper WP_PT_2_16.

Der Ausgleich sollte auch zur Umsetzung von WRRL-Maßnahmen an den vom Vorhaben

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde und der WBV wurden ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der parallelen

betroffenen Gewässer eingesetzt werden.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung alllastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 790 m nordöstlich vom Vorhaben (Gemarkung Teterow, Flur 35, Flurstücke 19/2, 22/5) betreibt die Biogas Produktion Altmark GmbH zwei Blockheizkraftwerke (BHKW). Ein BHKW mit dem Brennstoff Biogas hat eine Feuerungswärmeleistung von 2,098 MW, das

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 abgewogen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Bodenschutzbehörde wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zweite BHKW mit den Brennstoffen Biogas und Erdgas hat eine Feuerungswärmeleistung von 3,399 MW.

Hinsichtlich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe sowie Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.

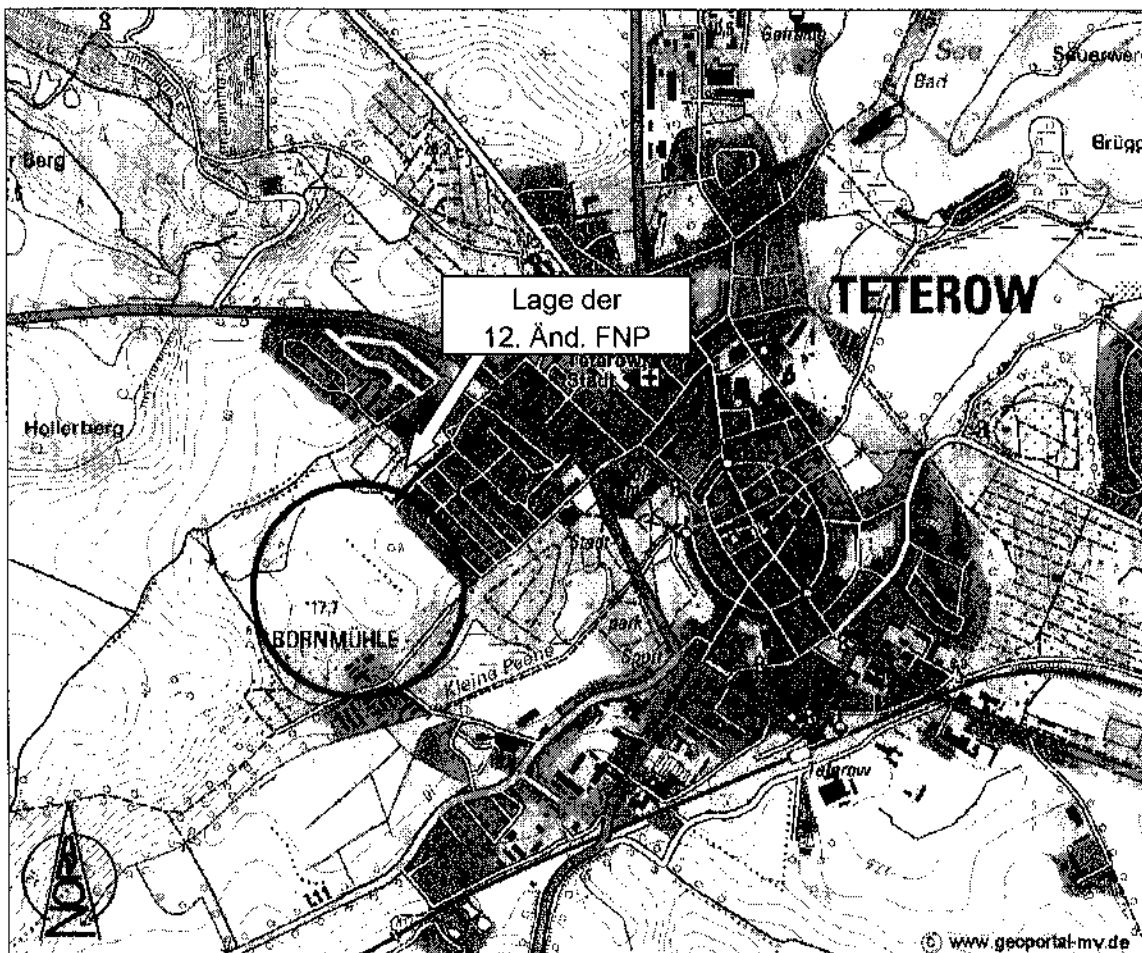
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg,
nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Begründung



STADT TETEROW
Landkreis Rostock

Stand: Entwurf, 27. Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.	Vorhandene und geplante Nutzungen.....	5
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
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.....	12
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.....	12
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	21
5.2.3	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	25
5.2.4	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	26
5.2.5	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	26
5.3	Zusätzliche Angaben.....	26
5.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	26
5.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	26
5.3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	26
5.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	27
5.5	Referenzen.....	27

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt südwestlich des besiedelten Bereiches der Stadt Teterow und weist eine Größe von ca. 12,8 ha auf. Von diesen verteilen sich ca. 9,9 ha auf eine 'Wohnbaufläche' (W), ca. 2,2 ha auf eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', ca. 0,6 ha auf eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' (Regenrückhaltebecken) und ca. 0,1 ha auf eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'. Konkret handelt es sich um das Gebiet südwestlich der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' / 'Am Mühlenberg', nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen.

Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Zudem wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan von einer 'Richtfunktrasse' gekreuzt. Mit der 12. Änderung des FNP wird für das Plangebiet überwiegend die Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) geplant. Zusätzlich soll im Südwesten eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' und eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ausgewiesen werden. Die Stadt Teterow verfolgt mit der Änderung des FNP das Ziel, dringend benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen.

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."

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 zu einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland: „In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen 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 der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird geregelt, dass die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" soll. Um den ermittelten Bedarf an dringend benötigten Wohneinheiten decken zu können, müssen neben sehr kleinteiligen Wohnbaupotenzialen innerhalb des bebauten Raumes neue Wohnangebote auch im Außenbereich geschaffen werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teterow dazu entschlossen, dem dringend benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf mit der Ausweisung eines Wohngebietes zu begegnen.

Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Gebiet zu finden. Im Rahmen vorangegangener Überlegungen wurden von der Stadt im Jahr 2018 mehrere Standorte für ein neues Wohngebiet geprüft. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Suche nach neuen Wohngebieten gezielt zu betreiben, alle Möglichkeiten zu prüfen und auch schwierig zu entwickelnde Lagen zu berücksichtigen, um der wachsenden Nachfrage nach geeigneten Flächen für Ein- und Mehrfamilienhausbau nachzukommen. Insgesamt wurden 12 verschiedene Flächen in Betracht gezogen:

01. Areal 'Brikettweg';
02. Fläche hinter der Straße 'Eckernbrink' in der Teschower Siedlung;
03. Fläche 'Utkiek' und Sportplatz in Niendorf;
04. Grundstücke zum Landgut / 'Hofwiesenweg' im Ortsteil Teschow;
05. Fläche 'Am Freibach';
06. Ortsteil Pampow, Erweiterung Abrundungssatzung;
07. Ehemaliges OGS-Gelände hinter der 'Malchiner Straße';
08. Ehemaliges Gelände Meliorationsgenossenschaft 'Georgstraße' / 'Mittelweg';
09. Fläche 'Brückenstücke', westlicher Bereich hinter der Bebauung 'Am Mühlenberg';
10. Fläche zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg' (Plangebiet dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes);

11. Nachnutzung 'Sondergebiet Hotel' am 'Seebahnhof';
12. Fläche südlich der B 104 am Weg nach Pampow in Niendorf.

Die einzelnen Flächen sind unterschiedlich gut für eine Wohnnutzung geeignet. Alle Flächen befinden sich in privater Hand, so dass die Stadt keinen direkten Einfluss auf einen Verkauf oder eine Umsetzung hat. Einzelne der untersuchten Flächen erscheinen weniger geeignet. Gründe hierfür sind unter anderem die angrenzenden Nutzungen, die sich mit einer Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen, komplizierte Erschließungssituationen, schwierige topographische Verhältnisse oder z. B. die Lage in überschwemmungsgefährdenden Gebieten. Im Rahmen der weiter vorangegangenen Überlegungen hat sich die Fläche 10 zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg', die Gegenstand der hiesigen Planung ist, als besonders geeignet herauskristallisiert. Zudem steht sie für eine wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Es handelt sich um eine sich anbietende Fläche zur Arrondierung der Siedlungsstruktur. Obwohl am Rande des Siedlungsgefüges gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage auf.

3. Vorhandene und geplante Nutzungen

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen. Auf den Ackerflächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln. Im Norden ist zudem ein Graben anzutreffen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Dauerkleingartenanlage. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Wohngebäude des Bornmühlenkomplexes vorzufinden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die Bornmühle mit den zugehörigen bäulichen Anlagen. Im Norden, Osten und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hinter der schmalen landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an, die überwiegend von lockerer Einfamilienhausbebauung dominiert wird. Die landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt und soll ebenfalls langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar, im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Zudem wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan von einer 'Richtfunktrasse' gekreuzt. Mit der 12. Änderung des FNP wird für das Plangebiet überwiegend eine Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) geplant. Zusätzlich soll im Südwesten eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' sowie eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ausgewiesen werden. Die konkrete Ausgestaltung des Plangebietes bleibt dem Bebauungsplan Nr. 65, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, vorbehalten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, dringend benötigten Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen. Die große Nachfrage nach dringend benötigten Wohngrundstücken kann mit den vorhandenen Innenbereichspotenzialen nicht befriedigt werden. Geplant ist es, ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot zu schaffen. So sollen neben klassischen Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäusern auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die 'Maßnahmenfläche' dient der öffentlich-rechtlichen Absicherung des erforderlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65. Die 'Fläche für Ver- und Entsorgung' dient der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Die 'Wohnbaufläche' (W) wird über die Straße 'Am Bornmühlenweg' erschlossen. Diese bindet im Nordwesten an die Bundesstraße 104 (B 104) an, die die überörtlichen Verkehrsbezüge gewährleistet.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs 'Teterow, Gymnasium' befindet sich fußläufig in ca. 850 m Entfernung. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 225: Gnoien – Jördenstorf – Teterow;
- Linie 230: Malchin – Teterow Matgendorf – Laage;
- Linie 232: Teterow – Schorssow – Ziddorf – Rothenmoor – Malchin;
- Linie 233: Teterow – Groß Wokern – Nienhagen;
- Linie 240: Güstrow, Lalendorf – Teterow;
- Linie 244: Teterow – Groß Wokern – Bartelshagen – Teterow;
- Linie 246: Jördenstorf – Lelkendorf – Teterow;
- Linie 247: Teterow – Groß Wüstenfelde/Jördenstorf – Matgendorf;
- Linie 251: Krakow am See – Langhagen – 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.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit dem Zweckverband "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz" und der örtlichen Feuerwehr Hydranten in ausreichender Anzahl innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Der überwiegende Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sowie von den neu zu errichtenden Straßenflächen soll in einem Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zurückgehalten werden, um auch bei Starkregenereignissen große Wassermengen bewirtschaften zu können. Der im Norden vorhandene Graben wird bis zum Regenrückhaltebecken verlängert. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser über einen Regenwasserkanal, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen soll, gedrosselt in einen vorhandenen Graben, der in die 'Kleine Peene' führt, geleitet. Über die 'Kleine Peene' gelangt das Wasser weiter in den Mühlenteich. Ein ca. 2,7 ha großes Einzugsgebiet im Osten soll an einen bereits vorhandenen Kanal angebunden werden, dessen Wasser nicht durch den Mühlenteich geführt wird.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die an das Plangebiet heranreichende Kanalisation der angrenzenden Wohngebiete entsorgt werden. Dafür sind entsprechende Kanäle in das Plangebiet hinein zu verlängern.

Fernmeldeeinrichtungen

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

Gas, Elektroenergie, Wärme

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie sind die Stadtwerke Teterow zuständig. In Abstimmung mit den Stadtwerken Teterow ist die Versorgung mit Wärme durch die Bereitstellung eines 'kalten Nahwärmenetzes' geplant, so dass eine zusätzliche Versorgung mit Gas möglicherweise entbehrlich ist.

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 Bündelfunktion 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 zusammenfassenden 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 der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12,8 ha auf. Von diesen verteilen sich ca. 9,9 ha auf eine 'Wohnbaufläche' (W), ca. 2,2 ha auf eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', ca. 0,6 ha auf eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' (Regenrückhaltebecken) und ca. 0,1 ha auf eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'. Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Mit der 12. Änderung des FNP wird für das Plangebiet überwiegend eine Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) geplant. Zusätzlich soll im Südwesten eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen werden. Die Stadt Teterow verfolgt mit der Änderung des FNP das Ziel, dringend benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen.

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

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich im Wesentlichen folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

Umwandlung unterschiedlich genutzter Freiflächen

- in 'Wohnbaufläche' mit entsprechender Versiegelung;
- in 'Maßnahmenfläche' für den Ausgleich in das Schutzgut Boden.

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. 65 konkretisiert werden, erfolgt die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans. Im Rahmen dieser 12. 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. ..."

Regionales 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."

Biotopverbund

In der Karte 5.1-1 'Biotopverbund und europäische Schutzgebiete' könnte das Plangebiet innerhalb des Biotopverbundes liegen. Aufgrund des Maßstabs kann dies jedoch nicht mit Sicherheit gesagt werden. "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 sowie eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild (vgl. Karten 4 und 8). 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 (vgl. nachfolgende Abbildung).

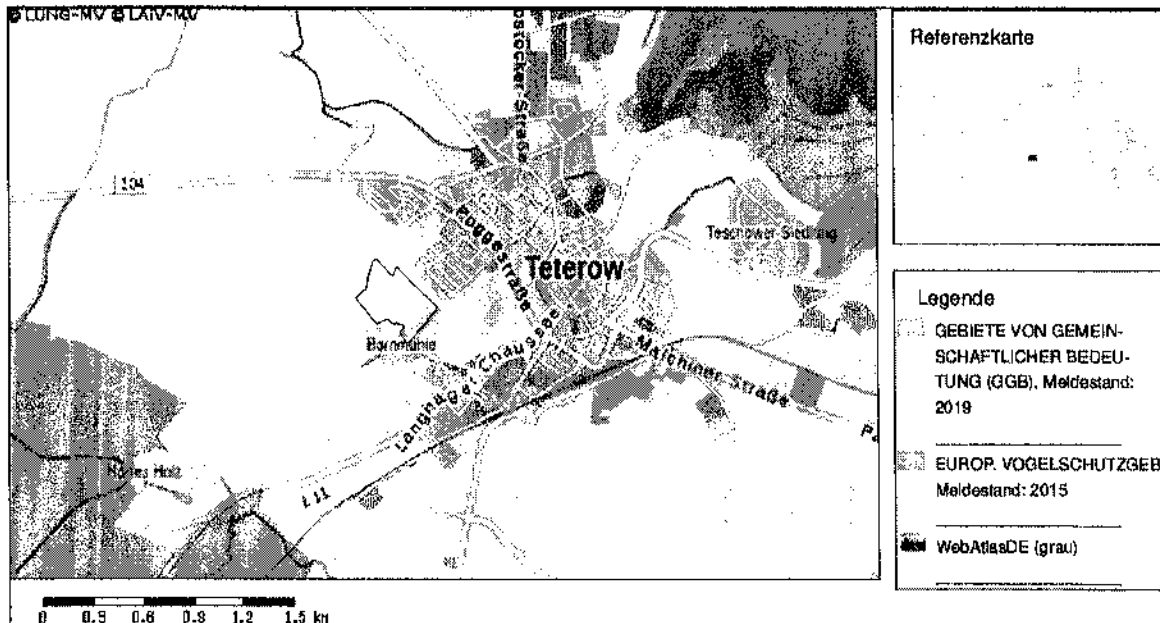


Abb. 1: Blauer Geltungsbereich und Lage der Natura 2000 Gebiete (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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. Es grenzen jedoch geschützte Biotope an das Plangebiet an. Um die Biotope richtig beurteilen zu können, wird noch ein Artenschutzfachbeitrag (AFB), der auch eine Biotoptypenkartierung beinhaltet, beauftragt. Die Ergebnisse werden ergänzt, sobald der AFB vorliegt.

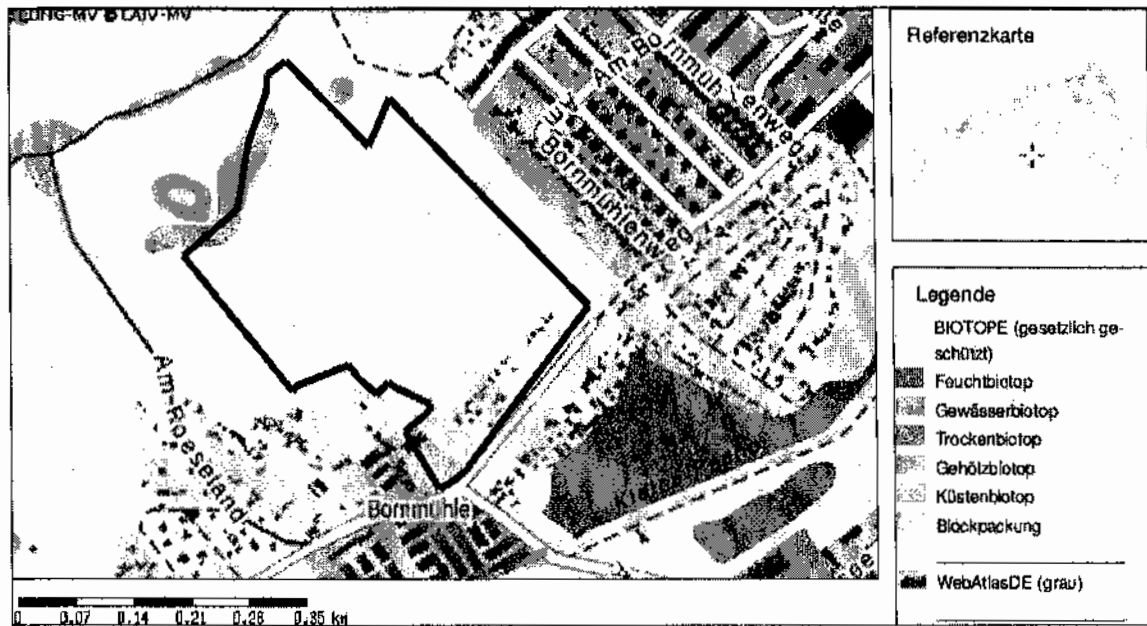


Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes gem. Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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:

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker- und Grünlandflächen). Auf den Flächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln sowie linienhafte Gehölzstrukturen, zum Teil ein Soll. Geschützte Biotope sind laut Kartenportal nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu finden, es wird jedoch noch ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt, der auch die Biotopstruktur des Plangebietes beurteilt. Hier werden dann auch geschützte Biotope berücksichtigt, die sich ggf. in der Zeit zwischen der Erstellung der Karten und heute entwickelt haben.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Dauerkleingartenanlage. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Wohngebäude des Bommlenkomplexes vorzufinden.



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

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die Bornmühle mit den zugehörigen baulichen Anlagen. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hinter der schmalen landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an. Im Süden verläuft die Straße 'Am Bornmühlenweg'.

Die Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Zu diesem Zweck ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Acker- bzw. Grünlandfläche weiterhin bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen. Die Kleingärten sowie das Gebäude des Bornmühlenkomplexes, wie sie bisher vorhanden sind, würden bestehen bleiben.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

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

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... 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." Gem. § 1a Abs. 2 BauGB 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. ..."

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünland- und Ackerfläche, in kleineren Bereichen aus Dauerkleingärten und einem Gebäude des Bornmühlenkomplexes. Die Stadt ist auf der Suche nach Flächen, um den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Da innerorts zurzeit keine Möglichkeiten bestehen, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotenziale zeitnah in einer nennenswerten Größenordnung zu aktivieren, hat sich Stadt dazu entschlossen, diese Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 65 zu überplanen.

Die Böden im Plangebiet 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.

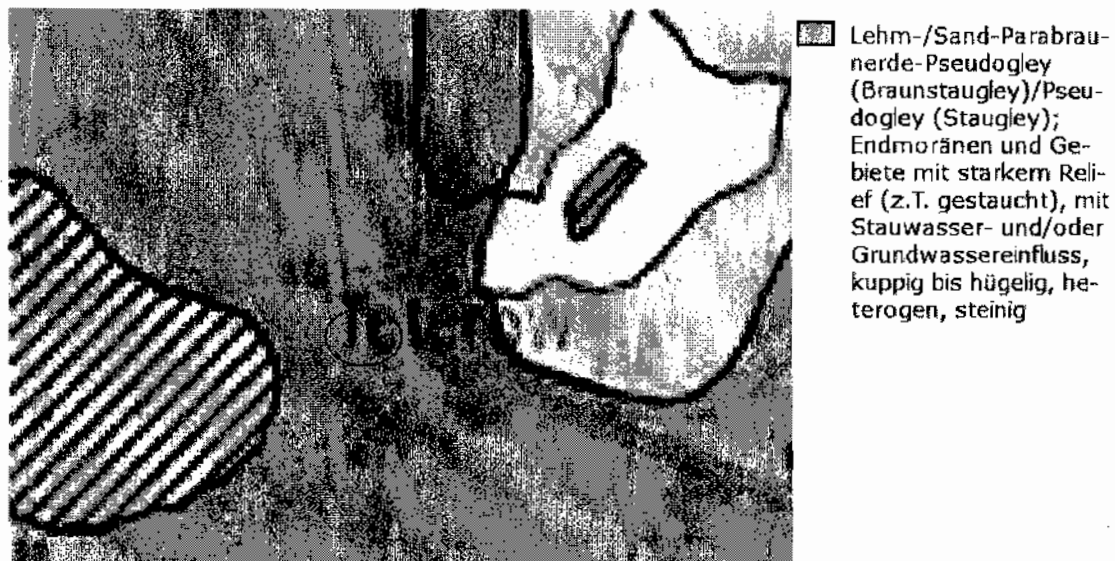


Abb. 4: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich im Plangebiet größtenteils um Böden mit hoher Schutzwürdigkeit (vgl. Abb. 5) sowie überwiegend um Böden mit einer Bodenzahl von unter 50 (vgl. Abb. 6). Böden mit Bodenwertzahlen über 50 gehören zu den wertvollen Böden im Land und sind vom Grundsatz her als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Bei Flächengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist allerdings nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen. Diese Größenordnung wird vorliegend nicht erreicht.



Abb. 5: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

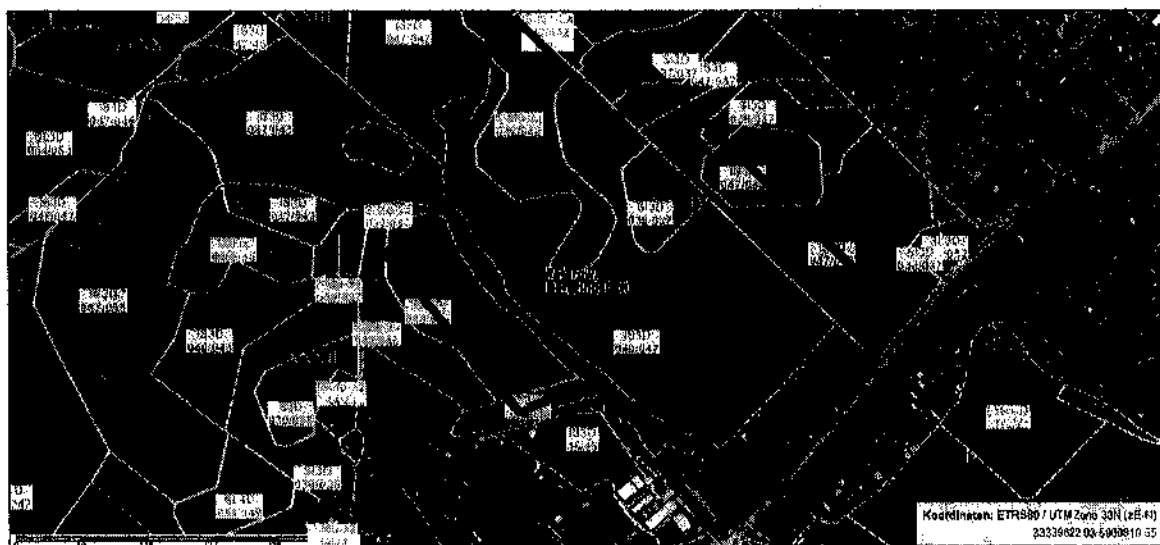


Abbildung 6: Bodenzahlen (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die Bodengefährdung ist gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Bodenerosionen überwiegend als gering einzustufen (vgl. Abb. 7 und 8).

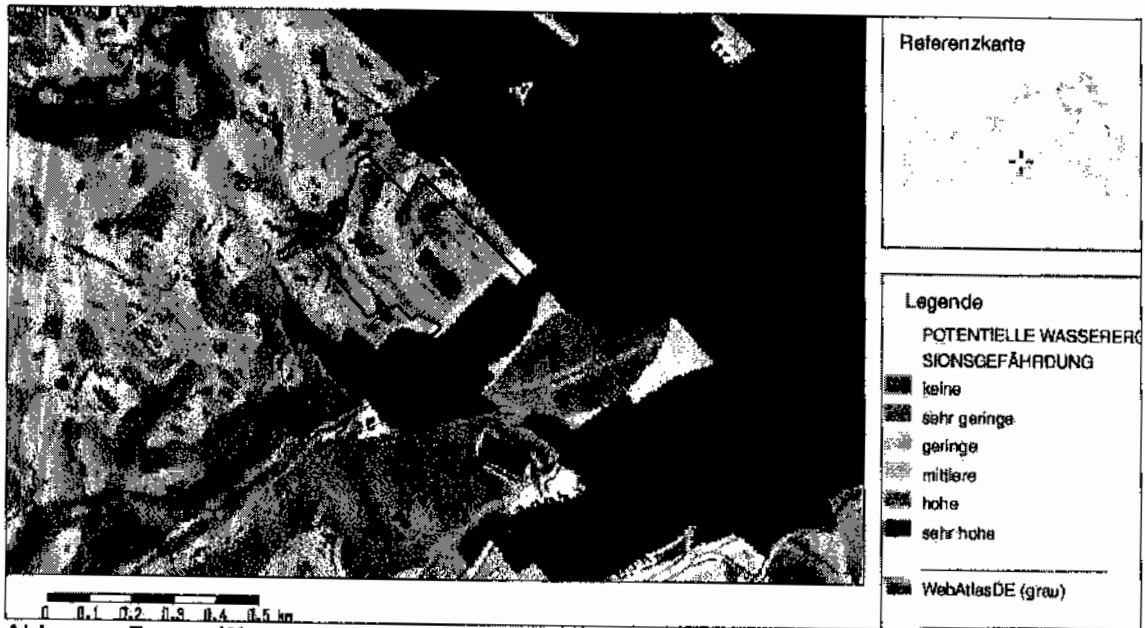


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



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

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 4 - 8 insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und ist unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es steigt von Südwesten nach Norden um etwa 10,0 m. Der höchste Punkt liegt mit ca. 22,5 m über NNH relativ mittig des Plangebietes.

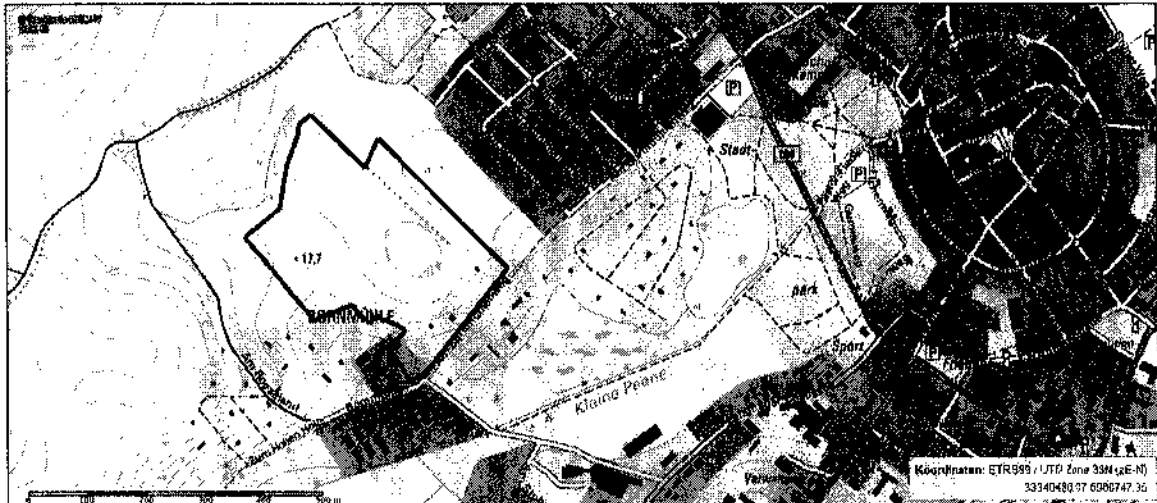


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin wie heute genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Es würde kein Flächenverbrauch erfolgen und es würden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen stattfinden.

Bewertung

Die Böden haben insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und sind unempfindlich gegenüber Gefährdungen, wie Erosionen und Bodenverdichtungen. Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt 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 befindet sich zum Teil ein Soll. Weitere natürliche Oberflächengewässer sind nicht bekannt.

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.

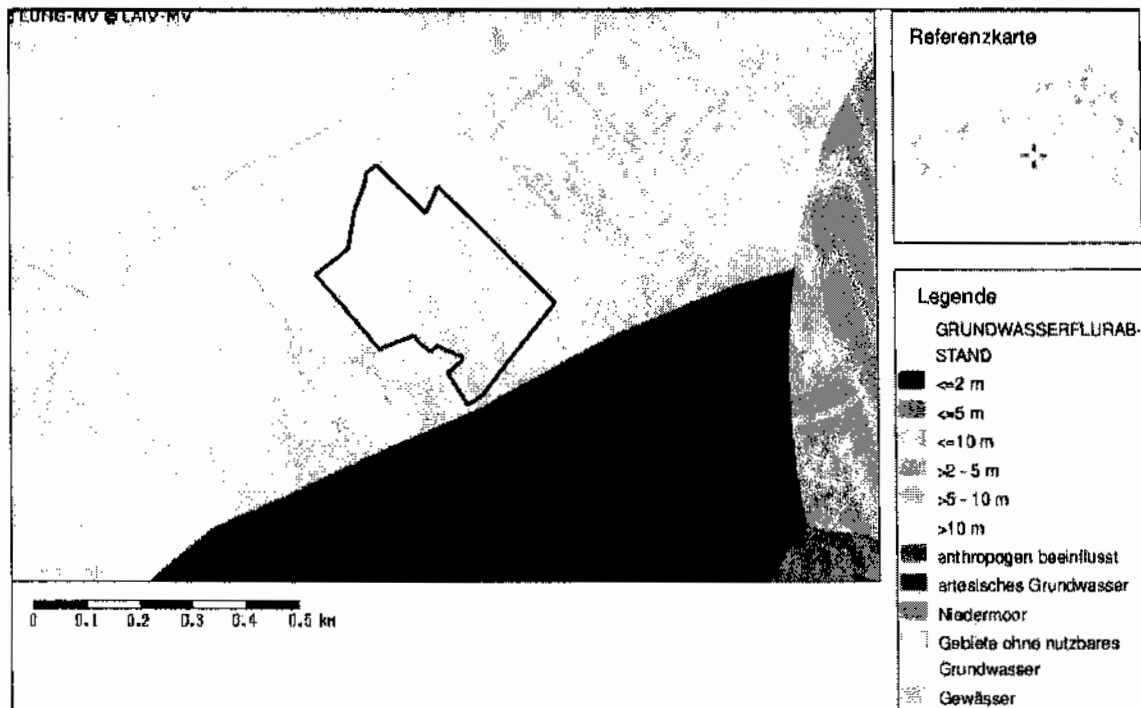


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz 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 überwiegend aus als Grünland und Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen und ein kleinerer Bereich im Süden aus Dauerkleingärten sowie ein Gebäude des Bornmühlenkomplexes. Bei Ackerflächen handelt es sich um strukturlose Flächen mit keiner geschlossenen Vegetationsdecke. Grünlandflächen weisen dagegen eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Die bebauten Bereiche weisen bereits einen gewissen Versiegelungsgrad auf. Da die Ackerfläche keine geschlossene Vegetationsdecke aufweist, trägt sie nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei, die Grünlandfläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Die Bedeutung des Plangebietes insgesamt ist als allgemein einzustufen.

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

Bewertung

Das Plangebiet hat 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 Grünlandfläche, einer Ackerfläche, einer Siedlungsfläche sowie aus einer Produktionsanlage (vgl. Abb. 11). Die genaue Ausgestaltung des Plangebietes ist durch ein Artenschutzgutachten, das auch Aussagen zu den Biotop- und Nutzungstypen enthält, zu beurteilen. Hier werden dann auch geschützte Biotope berücksichtigt, die sich ggf. in der Zeit zwischen der Erstellung der Karten und heute entwickelt haben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Gehölzinseln, die in dieser Abbildung nicht ersichtlich sind.

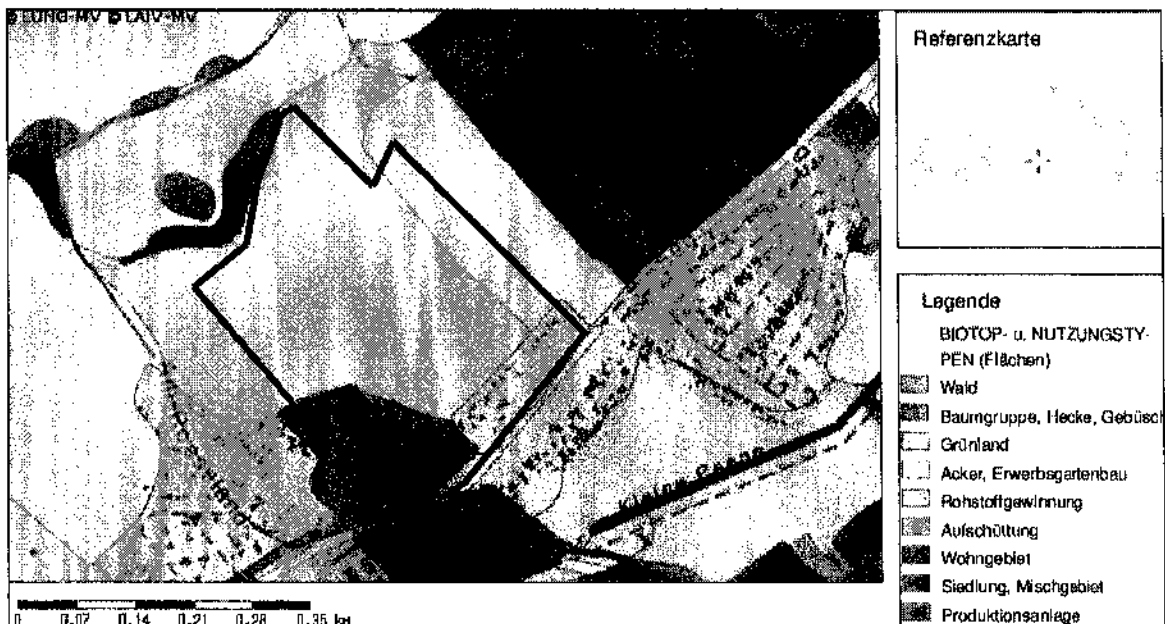


Abbildung 11: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befinden sich die Dauerkleingärten, der Bornmühlenkomplex sowie der 'Hohe Holz Weg'.

Weiter nördlich und östlich befindet sich die Bebauung der Stadt Teterow.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

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. Die vorhandenen Biotope sind vorläufig und noch durch ein zu erstellendes Gutachten zu überprüfen und ggf. zu ergänzen oder zu ändern.

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 um Flächen am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft. Eine Eingrünung am Übergang zur freien Landschaft wird erforderlich werden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde kein Eingriff in das Landschaftsbild stattfinden.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nur eingeschränkt 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.

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 bzw. bewirtschaftet werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

Bewertung

Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

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.

Fläche

Bei der Ausweisung der Wohnbaufläche werden zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

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 bereitet ein neues Wohngebiet und damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelungen vor. Geschützte Biotope werden nach derzeitigen Kenntnisstand nicht beseitigt, jedoch wird ein Artenschutzgutachten erforderlich, das zusätzlich die Biotoptypen aufnimmt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Die Ausweisung einer 'Wohnbaufläche' (W) führt zu Flächenversiegelungen mit den dazugehörigen Abgrabungen für die Herstellung der Gründungen für die Anlage der zukünftigen Gebäude sowie der befestigten Hof- und Rangier- bzw. Stellplatzflächen. Die Böden weisen insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 5.2.1 B). Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck ist im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

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. 65 aufzunehmen.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 65.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vermutlich nicht möglich. Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen anfällt, wird voraussichtlich zentral abgeführt. Nach ersten Überlegungen der Ingenieurgruppe Teterow GbR soll das Oberflächenwasser in verschiedenen Bereichen des Plangebietes zurückgehalten werden, um auch bei Starkregenereignissen große Wassermengen bewirtschaften zu können. Das noch zu erstellende Bodengutachten wird Aussagen zur Versickerungsfähigkeit geben.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Schutzgut Klima und Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das geplante Vorhaben wird zu der Beseitigung einer Grünland- und Ackerfläche führen. Geschützte Biotopie werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beseitigt. Es werden jedoch Gehölze beseitigt werden müssen. Der noch zu erstellende AFB wird Aufschluss darüber geben, ob es sich dabei um geschützte Biotopie handelt.

Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 65 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.

Acker- und 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. 65 aufgenommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Nutzung der Flächen als Wohngebiet wird sich auf das Landschaftsbild auswirken, weshalb eine Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich wird, damit eine Einbindung in die Landschaft auch zukünftig sichergestellt sein wird. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 65 wird festgesetzt, welche Maßnahmen zur Eingrünung und auch zur Durchgrünung des Plangebietes durchgeführt werden müssen.

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.

Ein Wohngebiet birgt keine Risiken für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Anwohner wird sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

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 keine Kulturdenkmäler. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale betroffen, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

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 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 Geräuscentwicklungen 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

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Die Wohnbaufläche birgt 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 von verschiedenen Biotoptypen führen. Zudem werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof- und Rangier-, bzw. Stellplatzflächen 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.

Für die Beurteilung des Bodens ist ein Bodengutachten zu erstellen.

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch über den für Bauwerke, Stellplatz- und Hofflächen beanspruchten Flächenumfang. 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. 65 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. 65 erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Stadt beabsichtigt, den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Innerhalb des Stadtgebietes stehen derzeit keine Flächen zur Verfügung, die dafür genutzt werden können. Aus diesem Grund wurde sich für die Überplanung dieser Fläche entschieden.

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen, 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. 65 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 auszuweisen. Dafür wird anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' und einer 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' eine 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt. Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches wird eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

Zurzeit besteht das Plangebiet überwiegend aus einer Grün- und Ackerfläche, im südlichen Bereich befinden sich eine Kleingartenanlage sowie ein Gebäude des Bornmühlenkomplexes. Auch wenn das Plangebiet bereits zum größten Teil als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt ist, wird die erweiterte Ausweisung als Wohnbaufläche (W) zu der Beseitigung der Grün- und Ackerfläche führen. Außerdem werden durch die Ausweisung umfangreiche Flächenversiegelungen vorbereitet. Zu diesem Zweck ist im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 65. Ein Artenschutzfachbeitrag wird noch beauftragt, sodass diese Erkenntnisse im weiteren Verfahren ergänzt werden.

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 (GVBl. M-V S. 221, 228), <http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlfr-NatSchAGMVrahmen&doc.part=X>

- Geoportal MV, https://www.geoportal-mv.de/portal/https://www.geoportal-mv.de/gaia/tmp/20201210_100259_6edgd9l2vb2vmvphq222r45n7f/print/map_L_SGNiendorf.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 https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/07/Anhang_7.1.2_2_Beschreibung_SPA_Gebiete.pdf

VHW - DIENSTLEISTUNGEN GMBH

- Das Baugesetzbuch; Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 14. Auflage, 2018

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Teterow, den

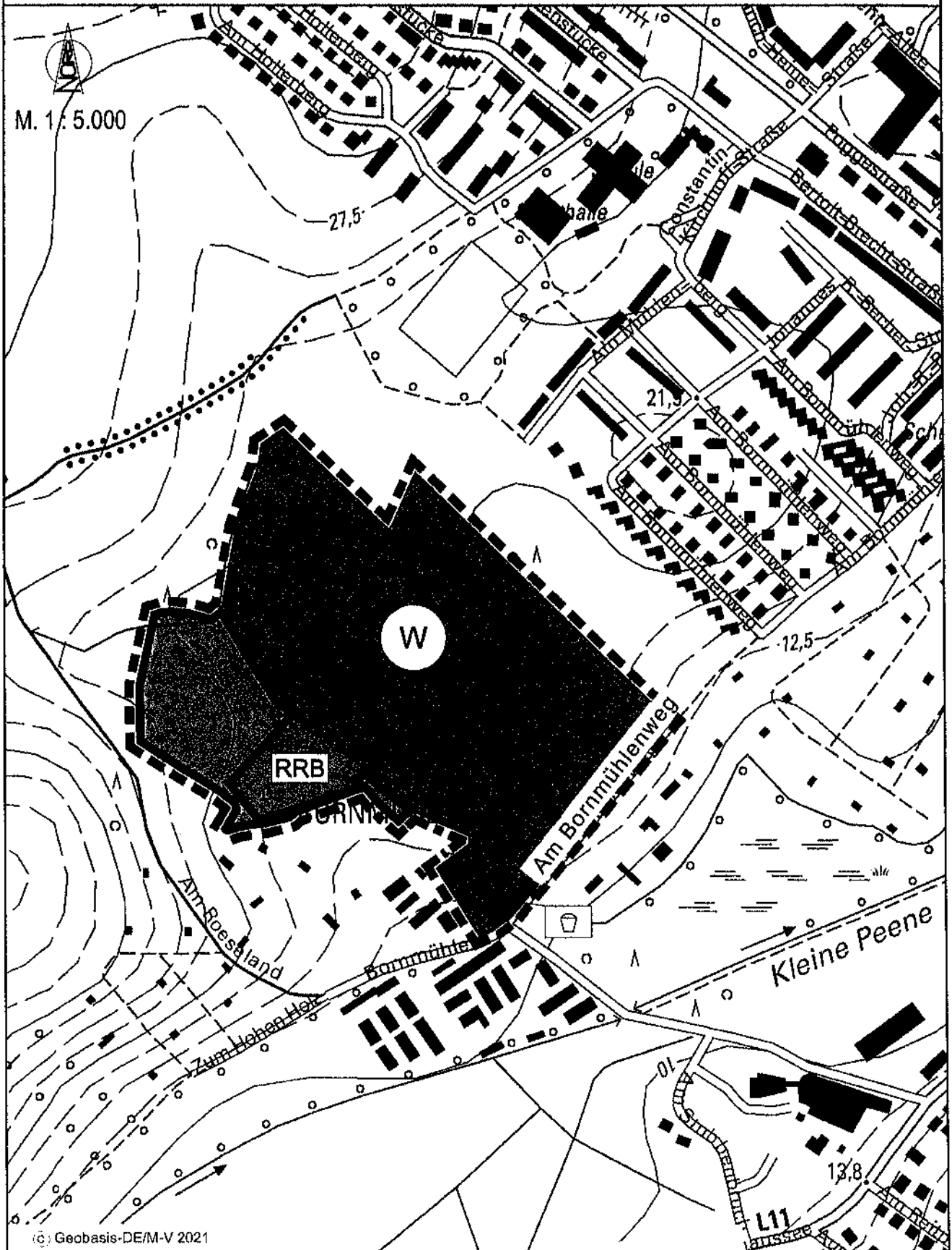
.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)

Stadt Teterow

12. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Mühlenblick'

für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg,
nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

DARSTELLUNGEN**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 5 Abs. 2 Nr. 1, BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

WOHNBAUFLÄCHEN

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN
UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL
ENTGEGENWIRKEN**

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



REGENRÜCKHALTEBECKEN

GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



SPIELPLATZ

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 13.09.2021	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1236 – 2
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	04.11.2021 6 Ja-Stimmen (Einst.)
Umwelt, Verkehr, Tourismus	04.11.2021 8 Ja-Stimmen (Einst.)
Hauptausschuss	15.11.2021 9 Ja-Stimmen (Einst.)
Stadtvertretung	25.11.2021

Betreff: Bebauungsplan „Mühlenblick“

Beschlussvorschlag:

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“

Beratungsergebnis:

Gremium: <i>StV</i>		Sitzung am: <i>29.11.2021</i>		Top: <i>9</i>
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung / Begründung:

Mit der Auslegung als wesentlichstem Verfahrensschritt bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen wird bezweckt, der Öffentlichkeit Gelegenheit zum Abgeben von Stellungnahmen zu geben. Behörden und Bürger erhalten dadurch die Möglichkeit, in einem förmlichen Verfahren ihre Vorstellungen zum Bebauungsplanentwurf mitzuteilen oder auf seine Inhalte einzuwirken. Die öffentliche Auslegung bildet die Grundlage einer sachgerechten Abwägung durch die Gemeinde.

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet die Darstellungen und Festsetzungen, die zum Erreichen der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2020 erforderlich sind (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohngrundstücken für unterschiedliche Wohnformen zur Deckung des örtlichen und regionalen Bedarfs). Ebenso eingearbeitet wurden die Anregungen und Hinweise von Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadtvertretung möge die Entwürfe von Planzeichnung und Begründung billigen und die öffentliche Auslegung beschließen.

| Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. _____

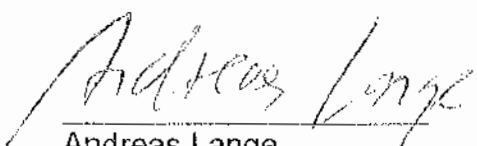
Finanzielle Auswirkungen

Ja: _____ / Nein: x



1	2	3		4
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	jährliche Folgekosten/ -lasten	Finanzierung Eigenanteil i.d.R.= Kreditbedarf	objektbezogene Einnahme (Zuschüsse / Beiträge)	einmalige oder jährl. laufende Haushaltsbelastung: Mittelabfluß, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulat. Kosten
EUR:	EUR:	EUR:	EUR:	EUR:

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto Finanzkonto
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	EUR:	


 Andreas Lange
 Bürgermeister


 U. Hohenegger

Beschluss Nr.

über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

a) Abwägung (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die während der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Behörden hat die Stadtvertretung Teterow mit dem aus dem Abwägungsprotokoll ersichtlichen Ergebnis geprüft.

Die Beteiligten, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind vom Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:
-
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über die Seite der Stadt Teterow www.teterow.de zugänglich zu machen.

Teterow,

(Siegel)

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 21

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Teterow,

(Siegel)

Bürgermeister

Stadt Teterow

Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 65 **'Mühlenblick'**

für das Gebiet südwestlich der Bebauung
Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der
Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

- Abwägungsprotokoll -

über die Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Beteiligungen gemäß
§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

(Stellungnahme vom 08.09.2021)

Auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

zu 1.: - Satzung über den B-Plan Nr. 65 mit Planzeichnung M 1 : 2.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

zu 2.: - 12. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1 : 5.000, Textteil, Begründung und Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu den o. g. Planungen:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot (klassische Einfamilienhausgrundstücke, Doppel- und Reihenhäuser sowie auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) auf bislang überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen zur Bedarfsdeckung einer anhaltend großen Nachfrage nach Baugrund für den individuellen Wohnungsbau, aber auch im Sektor des Geschosswohnungsbaus, durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 65 umfasst ca. 13,99 ha, davon ca. 7,75 ha WA.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Teterow stellt das Plangebiet größtenteils bereits als Wohnbaufläche (W) dar. Im Westen und Süden sind Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ausgewiesen. Mit der 12. F-Planänderung ist überwiegend die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) sowie zusätzlich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Änderungsbereichs vorgesehen.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ bzw. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO MV vom 22. August 2011) beurteilt.

Teterow wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3), als Mittelzentrum festgelegt und soll dementsprechend als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort gesichert und weiterentwickelt sowie in der Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

Die Gesamtkarte des LEP und die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP stellen für die Stadt Teterow ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(3) (RREP: Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) dar.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, und Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, sowie die RREP-Programmsätze Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange kann für den geplanten Wohnbaustandort eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern sichergestellt ist, dass die im FNP bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellte Landwirtschaftsfläche zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen

Der Hinweis auf die Beurteilungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst soll das Plangebiet den dringend benötigten kurzfristigen Bedarf an örtlichen Wohngrundstücken decken. Die Bemühungen, die östlich anschließende Fläche zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, waren bislang nicht von Erfolg gekrönt. Es

Wohnbebauung kurz- oder mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt wird (vgl. LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung).

Die Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Wohnansprüche in verschiedenen Wohnformen, insbesondere im Wohnungsmarktsegment des Geschosswohnungsbaus, wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel, am Teterower Stadtrand und dennoch in guter Erschließungslage sowie noch zu schaffender direkter Anbindung an das Siedlungsgefüge nachfragegerecht ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung kann Teterow über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Die beabsichtigte Planung erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Teterow in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, OPNV/SPNV usw.).

wird aber weiter daran gearbeitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit Blick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für neue Wohnbaugrundstücke verweise ich auf die Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogramms hinsichtlich der Sicherung bedeutsamer Böden (Programmsatzes Z 4.5 (2)).

Im weiteren Verfahren ist dieser raumordnerische Belang abzuarbeiten. Die zu überplanenden Bereiche mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung sind dazu auf eine mögliche Betroffenheit von Flächen mit Bodenwertzahlen ≥ 50 zu prüfen, da solche gemäß dem o. g. Programmsatz nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Bei Flachengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen.

4. Sonstige Hinweise

Entgegen der Aussagen in beiden Planbegründungen ist die Stadt Teterow im LEP M-V 2016 nicht explizit als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen festgelegt.

Das Plangebiet berührt die im RREP entsprechend Programmsatz G 6.4 (2) festgelegte Vorbehaltstrasse für eine Ortsumgehung im Zuge der B 104. Der Entwicklung des geplanten Wohngebietes steht dies nicht entgegen. Die Ortsumgehung ist im aktuellen Bundesverkehrswegeplan nicht mehr enthalten, sodass in absehbarer Zukunft nicht mit einer Verwirklichung dieses Vorhabens gerechnet werden kann.

Das RREP bleibt davon zunächst aber unberührt. Die langfristige Freihaltung der Vorbehaltstrasse als Vorgabe der Regionalplanung ist von der Stadt Teterow in ihrer Abwägung zu berücksichtigen.

Ich empfehle der Stadt, sich mit Blick auf die geplante umfängliche städtebauliche Entwicklung mit ihren sozialen Infrastrukturokapazitäten auseinander zu setzen, um bei Fehlentwicklungen rechtzeitig gegensteuern zu können und Engpässe zu vermeiden.

Aufgrund des Alters sowie der Zahl der Änderungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und in Anbetracht der

Der Anregung wird entsprochen. Der Umweltbericht wird um Belange des Bodenschutzes und um entsprechende Aussagen zur Sicherung bedeutsamer Böden ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend korrigiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gesichtspunkt der langfristigen Freihaltung der Vorbehaltstrasse wird in die Abwägung eingestellt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Stadt hat sich bereits mit ihren sozialen Infrastrukturokapazitäten auseinandergesetzt und wird dies auch zukünftig fortsetzen, um Fehlentwicklungen im Bedarfsfall rechtzeitig gegensteuern zu können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält die Anzahl von derzeit 12 Änderungen des Flächennutzungsplanes

Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu steuern, ist eine FNP-Neuaufstellung dafür als das geeignete Mittel anzusehen. Darin kann die Stadt Teterow ihren kommunalen Planungswillen entsprechend der aktuellen Lage und den zukünftigen Erfordernissen (Einwohner- und Wohneinheitenentwicklung, Sicherung der Daseinsvorsorge u. a. m.) ausformen. Dies vor allem auch im Hinblick auf ihre zentralörtlichen Aufgaben und den demografischen Wandel als mittelfristig die zentrale Herausforderung bei der Entwicklung des Landes.

Zu den Umweltberichten werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planungen sind im Amt unter der ROK-Nr. 2_040/21 (B-Plan Nr. 65) bzw. 2_094/00 (FNP) erfasst.

noch für nicht so unübersichtlich, wird sich aber mit dem Thema FNP-Neuaufstellung zu gegebener Zeit beschäftigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

(Stellungnahme vom 03.08.2021)

Durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o. g. Planentwurf abgegeben:

Die Stadt Teterow beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen. Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet mit differenzierten Wohnangeboten zu entwickeln. So sollen neben Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf Folgendes anzumerken:

Es wird begrüßt, dass sich die Stadt Teterow intensiv mit der Wohnentwicklung und dem Wohnbedarf beschäftigt. Die Stadt hat als Mittelzentrum eine besondere Funktion als Wohnstandort, für die Daseinsvorsorge und insbesondere auch als gut entwickelter Gewerbestandort für die gesamte Region. Allerdings ist festzustellen, dass Teterow in den letzten Jahren sukzessiv Einwohner verloren hat (2001 - 2020: - 1.494, d. h. - 15 %). Die Bevölkerungsprognose des Landkreises Rostock sieht für Teterow weitere Einwohnerverluste bis 2035, insbesondere bei Kindern und den arbeitsfähigen Einwohnern, voraus. Daher ist es für Teterow wichtig, entsprechende Bedarfe zu analysieren und Maßnahmen umzusetzen, um der negativen Einwohnerentwicklung entgegen zu steuern. Aus diesem Grund muss sich die Stadt in der vorliegenden Planung noch ergänzend mit der bisherigen Entwicklung (Einwohner, Altersgruppen, Wohnungsbestand, soziale Infrastruktur) auseinandersetzen. Daraus sind dann die konkreten Bedarfe für den Wohnungsbau unter Beachtung der

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Aussagen zum Bedarf und zur künftigen Bevölkerungsentwicklung ergänzt.

verschiedenen Altersgruppen abzuleiten. Ein Angebotsmix, wie bereits mit EFH, MFH, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen, ist durchaus wünschenswert. Es sollten jedoch auch die Entwicklungen im Innenstadtbereich (Leerstand, Sanierungen, Umnutzungen / Aktivierungen usw.) mit betrachtet werden.

Das Amt für Kreisentwicklung hat der Stadt Teterow im April 2020 eine umfangreiche Strukturanalyse für die Stadt und den Nahbereich sowie im Mai 2021 eine aktuelle Bevölkerungsprognose bis 2035 mit Realabgleich zur Verfügung gestellt. Diese Daten können für die vorliegende Planung verwendet werden.

2. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

Nach der textlichen Festsetzung 02/a) ist im Plangebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen ebenerdiger, mindestens zweiseitig offener Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach S. 3 dieser Vorschrift können im Bebauungsplan von S. 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die eben genannte Vorschrift ist jedoch auf Terrassen (wie oben beschrieben) nicht anwendbar. Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Terrasse, welche direkt an die Hauptanlage (Wohnhaus) anschließt, als Teil der Hauptanlage zu werten. Die Terrasse ist somit keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Es wird empfohlen, die in Rede

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Strukturanalyse im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, wird aber nicht geteilt. Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 a) ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von

stehende Festsetzung zu überarbeiten.

Des Weiteren ist nach der textlichen Festsetzung 02/b) festgelegt, dass private Erschließungswege für das Grundstück 49 sowie die GFL-Flächen für die Grundstücke 47, 48, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 und 77 bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen sind. Es wird angeregt, die privaten Erschließungswege als private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen. Die Erschließungswege befinden sich nach der vorliegenden Planung auf Bauland (WA). Daher sind sie nach § 19 Abs. 3 BauNVO in die GRZ mit einzurechnen. Eine Nichtberücksichtigung kann nicht erfolgen.

3. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ohne Bezugspunkte ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht möglich. Die Vorschrift entspricht den allgemeinen Anforderungen an die Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen (...), bezogen auf die Merkmale dieses Maßbestimmungsfaktors. Ist beabsichtigt, die

diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem sei der Hinweis erlaubt, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02 a soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die GFL-Flächen für die benannten Grundstücke werden nach der überarbeiteten Planung als öffentliche Wohnwege festgesetzt und sind somit nicht mehr bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Für das Grundstück 49 bleibt es bei der bisherigen Festsetzung auf der Rechtsgrundlage § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen (FH) werden nach Fertigstellung der Straßenausbauplanung ergänzt.

Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen." (Quelle: EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauNVO § 18 Rn. 3)

Als oberer Bezugspunkt hinsichtlich der festgelegten Höhe wird im Bebauungsplan der First von baulichen Anlagen bestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht jede bauliche Anlage einen First aufweist. Sollte der Fall eintreten, dass im Plangebiet eine bauliche Anlage errichtet werden sollte, die keinen First aufweist, besteht hier eine Regelungslücke. Dies sollte bei der weiteren Planung betrachtet werden.

Nach der textlichen Festsetzung 03/b) sind aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zu unbestimmt ist. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. „Die Art der Ausnahme wird dadurch eindeutig bestimmt, dass der Plan den Maßbestimmungsfaktor nennt, von dem abgewichen werden darf. Der Umfang der Abweichung ist zu definieren, indem festgelegt wird, wie weit die Abweichung (zahlenmäßig) gehen darf. Mangelt es an (einer) dieser „inhaltlichen Umgrenzungen“, ist der Ausnahmeverbehalt unwirksam.“ (Quelle: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 16 Rn. 46, beck-online)

Der eben genannten Festsetzung mangelt es an einer Festlegung des Umfangs in Bezug auf die Ausnahme. Es wird empfohlen, die Festsetzung zu überarbeiten.

4. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollten Gebäude keinen First haben, entspricht die festgesetzte maximale Firsthöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe. Ein erläuternder Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird entsprechend konkretisiert. Es wird festgesetzt, dass von der Höhenbegrenzung untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen sind. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzten Firsthöhen um max. 2,00 m überschreiten.

Der Empfehlung wird entsprochen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie daher den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

5.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Bauamt, Amt 63
633 Untere Denkmalschutzbehörde, vom 23.07.2021,

Amt für Straßenbau und Verkehr, Amt 65,
652 Straßenverkehr, vom 19.07.2021,

Umweltamt, Amt 66,
661 Untere Naturschutzbehörde, vom 02.08.2021,

662 Untere Wasserbehörde, vom 20.07.2021,

664 Untere Bodenschutzbehörde, vom 27.07.2021,

665 Untere Immissionsschutzbehörde, vom 21.07.2021,

sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen der Fachabteilungen sind Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde

(Stellungnahme vom 23.07.2021)

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale betroffen, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden (Kartenausschnitt anbei, blaue Markierungen).

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Aufgrund der vollflächigen Betroffenheit von Bodendenkmalen wird dringend angeraten, rechtzeitig im Vorfeld eine fachwissenschaftliche Voruntersuchung des gesamten B-Plan-Bereiches durchführen zu lassen, um die genaue Ausdehnung, den Erhaltungszustand und die Qualität der betroffenen Bodendenkmale zu ermitteln. Durch diese archäologische Voruntersuchung kann bereits im Vorfeld der Erschließung mittels Suchschnitten festgestellt werden, in welchen Bereichen umfangreichere archäologische

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das weitere Verfahren frühzeitig mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt.

Der Anregung wird gefolgt und das weitere Verfahren frühzeitig mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt.

Bergungs- und Dokumentationsarbeiten (Hauptuntersuchungen) notwendig werden. Letztere sollten möglichst nach Ermittlung der Voruntersuchungsergebnisse durchgeführt werden, um Baufreiheit und somit Planungssicherheit zu gewährleisten. Durch diese Hauptuntersuchungen im Vorfeld der Erschließung werden die Bauherren von der Verpflichtung befreit, archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen selbst zu veranlassen und zu finanzieren. In vielen B-Plan-Gebieten des Landes wurde eine solche Vorgehensweise bereits erfolgreich praktiziert.



Der Kartenausschnitt mit den blauen Markierungen wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau
und Verkehr, SG Straßenverkehr**
(Stellungnahme vom 19.07.2021)

Zum vorgenannten Bauvorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperrt und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie die gesperrten Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen sind. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen.

Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

(Stellungnahme vom 02.08.2021)

Planzeichnung

Bei der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt es sich im Bereich des Flurstücks 46 um das gesetzlich geschützte Biotop GUE20943 (GIS-Code 0407-313B5155) Gesetzesbegriff „naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwälder“. Um eine nachrichtliche Übernahme wird gebeten.

Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung

Es fehlt die Ermittlung von Funktionsbeeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe ≥ 3 (s. HzE Punkt 2.4). Für Wohngebiete gelten nach Anlage 5 50 m bzw. 200 m Wirkungsbereich für derartige Biotope sowie die entsprechende prozentuale Beeinträchtigung nach Tab. 0,5 und 0,15. Dies betrifft v. a. die geschützten Biotope, die im nordwestlichen Bereich angrenzen. Die geschützten Biotope südöstlich der Straße „Bornmühlenweg“ können aufgrund der Vorbelastung durch die Straße unberücksichtigt bleiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung erfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes entsprechend angepasst.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Wasserbehörde

(Stellungnahme vom 20.07.2021)

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ist der B-Plan-Entwurf in der weiteren Bearbeitung in Bezug auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser zu konkretisieren. Die Erarbeitung eines entsprechenden Konzepts durch ein Ingenieurbüro wird begrüßt. Aus den Erfahrungen vergangener Niederschlagsereignisse wird darauf hingewiesen, dass eine ungedrosselte Ableitung in die „Kleine Peene“ ausgeschlossen wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird bis zum nächsten Verfahrensschritt konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde

(Stellungnahme vom 27.07.2021)

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o. g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt. Die betroffenen Böden haben eine mittlere Bodenwertzahl von 49, zählen also trotz des Nichterreichens der BWZ von 50 zu den wertvollen Böden im Land und besitzen eine hohe Schutzwürdigkeit.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine anthropogene Überprägung wird hier nicht gesehen.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde
(Stellungnahme vom 21.07.2021)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. B-Plan-Entwurf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“

(Stellungnahme vom 04.08.2021)

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“ keine Ergänzungen oder Einwände. Von einer Zustimmung ist auszugehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich positiv angesehen. Der geplante Rückbau der Rohrleitung mit der einhergehenden Renaturierung des Abschnittes des Bornmühlengrabens ist aus unserer Sicht zu begrüßen.

Aus dem vorliegenden Entwurf geht jedoch nicht hervor, wie das anfallende Niederschlagswasser letztendlich abgeführt werden soll. Wie soll die Einleitung in den Kötheler Bach als Hauptvorflut erfolgen? Der Weg des Wassers ab dem geplanten Regenrückhaltebecken bzw. aus dem Wohngebiet ist nicht erkennbar. Wenn es vorgesehen sein sollte, die vorhandene Rohrleitung des Bornmühlengrabens bis zum Kötheler Bach zu nutzen, ist diese im Vorfeld auf ihre Leistungsfähigkeit zu prüfen. Da die Leitung vielfach überbaut ist und über mehrere Privatgrundstücke verläuft, steht der Wasser- und Bodenverband einer zusätzlichen Belastung eher ablehnend gegenüber.

Bei der Planung ist das abzuführende Niederschlagswasser aus den neuen versiegelten Flächen unbedingt im Zusammenhang mit der hydraulischen Gesamtsituation des Einzugsgebietes des Kötheler Baches zu betrachten. Im Rahmen des Hochwasserschutzes für die Stadt Teterow ist zwingend zu erörtern, welche Auswirkungen das Niederschlagswasser des Wohngebietes bei Starkregenereignissen speziell auf die Pegelsituation am Mühlenteich hat. Kann es hier aufgrund von zu viel Wasser in zu kurzer Zeit zu Problemen kommen?

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

**Stadtwerke Teterow GmbH und
Zweckverband „Wasser/Abwasser
Mecklenburgische Schweiz“**
(Stellungnahme vom 14.07.2021)

Die Stadtwerke Teterow GmbH und der
Zweckverband „Wasser/Abwasser
Mecklenburgische Schweiz“ haben keine
Bedenken zum o. g. Bebauungsplan.

Die unter Punkt 4 der 12. Änderung des
Flächennutzungsplanes dargestellten
Erschließungen sind korrekt dargelegt.

Das Baugebiet befindet sich nicht in den
Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes
Teterow.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis
genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis
genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis
genommen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
(Stellungnahme vom 30.07.2021)

Zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Abteilung grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme sind sicherzustellen.

Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sollten landwirtschaftliche Betriebe von der Planung betroffen sein, werden diese rechtzeitig informiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde

Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt. Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

WRRL

Zu den Wasserkörpern und den Belangen der WRRL werden in den vorliegenden Unterlagen keine Ausführungen gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Begründung/zu klärende Sachverhalte:

Zur Niederschlagsentwässerung werden in beiden Unterlagen keine konkreten Angaben gemacht. Es wird ausgeführt, dass das Regenwasser wegen der Lehmböden nicht versickern kann. Sollte dies der Fall sein, fehlen im B-Plan Regenrückhaltebecken. Durch die Regenentwässerung wäre vermutlich der berichtspflichtige Wasserkörper MIPE-1800 Köthelbach betroffen.

Durch die Abwasserentsorgung kann es auch zu erhöhten Nährstoffeinträgen in den Teterower See und den Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) kommen. In der aktuellen Maßnahmenplanung wurde die Maßnahme MIPE-1900_M16 „Stabilisierung der P-Austräge KA Teterow“ im Hinblick auf die Nährstoffeinträge in den Teterower See formuliert. Direkt durch das Vorhaben betroffen ist der Grundwasserkörper WP_PT_2_16.

des Landkreises Rostock wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde und der WBV wurden ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Der Ausgleich sollte auch zur Umsetzung von WRRL Maßnahmen an dem vom Vorhaben betroffenen Gewässer eingesetzt werden.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 790 m nordöstlich vom Vorhaben (Gemarkung Teterow, Flur 35,

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, den Ausgleich über die ca. 2,5 ha große Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes zu erbringen. Die genaue Ausgestaltung und Berechnung der Fläche erfolgt erst zum nächsten Verfahrensschritt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Bodenschutzbehörde wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Flurstücke 19/2, 22/5) betreibt die Biogas Produktion Altmark GmbH zwei Blockheizkraftwerke (BHKW). Ein BHKW mit dem Brennstoff Biogas hat eine Feuerungswärmeleistung von 2,098 MW, das zweite BHKW mit den Brennstoffen Biogas und Erdgas hat eine Feuerungswärmeleistung von 3,399 MW.

Hinsichtlich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe sowie Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TEXT (TEIL B)

Stadt Teterow BPL 65

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) dienen vorwiegend dem Wohnen.

- a) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und § 13 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.
- b) Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO, wenn diese sich dem Dauerwohnen unterordnen. Zwingende Voraussetzung für Ferienwohnungen ist die überwiegende Dauerwohnnutzung in den jeweiligen Gebäuden. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.
- c) Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- a) Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.
- b) Die privaten Erschließungswege für die Grundstücke 49 und 53 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- c) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). *(werden nach Fertigstellung der Straßenausbauplanung ergänzt)*
- b) Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzten Firsthöhen um max. 2,00 m überschreiten.

04. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude oder Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden zulässig.

05. Mindestgrößen der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA 3 beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 300 m².

06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 3 sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

07. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- c) Die Maßnahmenflächen "UGNF§20" im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes dienen dem Schutz des angrenzenden Gewässers sowie dem Erhalt der dort vorhandenen Ufergehölze (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Zugleich dienen sie als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.
- d) Die Maßnahmenfläche "GNF§18" im Südwesten des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölze (gem. § 18 NatSchAG geschützt) und zugleich als CEF-Maßnahme

für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

- d) Die Maßnahmenfläche "NF" im Süden des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Fläche und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.
- e) Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diesen Bebauungsplan anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.
- f) Die Maßnahmenfläche "EG§20" im Osten des Plangebietes dient dem Schutz des dort vorhandenen Solls sowie zum Erhalt der dortigen Gehölzstruktur (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Der Randbereich ist extensiv zu pflegen.

09. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Leitungsrechten (L) sind festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und der Stadt Teterow. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Im WA 1 ist darüber hinaus auf jedem Baugrundstück zusätzlich noch ein weiterer standortgerechter, heimischer Laubbaum, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufenster (Vorgartenbereich) anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise: siehe Begründung).
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'SH' ist dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GH' ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

01. Dächer

Die Dachneigung im WA 2 und WA 3 muss mindestens 18 Grad betragen. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachneigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

02. Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude sind wahlweise mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder alternativ mit weißem oder grauem Putz anzulegen. Für Fassadengliedernde Elemente sind auch andere Materialien zulässig. Holzhäuser sind unzulässig.

03. Doppel-/ Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

04. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Eine archäologische Voruntersuchung hat in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erfolgen.

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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften darf die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Dezember erfolgen. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Brutstätten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um keine Verbote nach § 44 (1) BNatSchG zu begehen, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter

Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flatterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat.

Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Die Aufzählungen auf der Seite 25 des Artenschutzfachbeitrages (AFB) von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 auf den Seiten 26 ff. genannten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Ersatzniststätten für Haussperling, Gartenrotschwanz und Feldsperling; Anbringung von Fledermaus-Großraum-Flachkästen und Fledermaus-Universalhöhlen sowie die Schaffung von insgesamt 2 ha Ersatzlebensraum für die Feldlerche) sind entsprechend den Vorgaben des AFB's durchzuführen.

04. Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

05. Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist, sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann, fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

06. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte 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.

07. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

08. Schutz der Umgebung

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

09. Stellplätze, Garagen

Hinsichtlich der Anzahl der bereitzustellenden Stellplätze oder Garagen gilt die Satzung der Stadt Teterow über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen (Stellplatzsatzung) vom 21. Juni 2007.

10. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Teile der erforderlichen 143.731 Kompensationsflächenäquivalente werden durch die Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den zukünftigen Baugrundstücken, die Entrohrung eines Fließgewässerabschnittes und durch

die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest (87.216) wird extern in der Gemeinde xxx auf dem Flurstück xx der Flur xx in der Gemarkung xxx erbracht.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Installation von Nist- und Fledermauskästen innerhalb (Maßnahmenfläche UGNF§20, GNF§18 und NF) und außerhalb des Plangebietes sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage von neuen Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) erbracht.

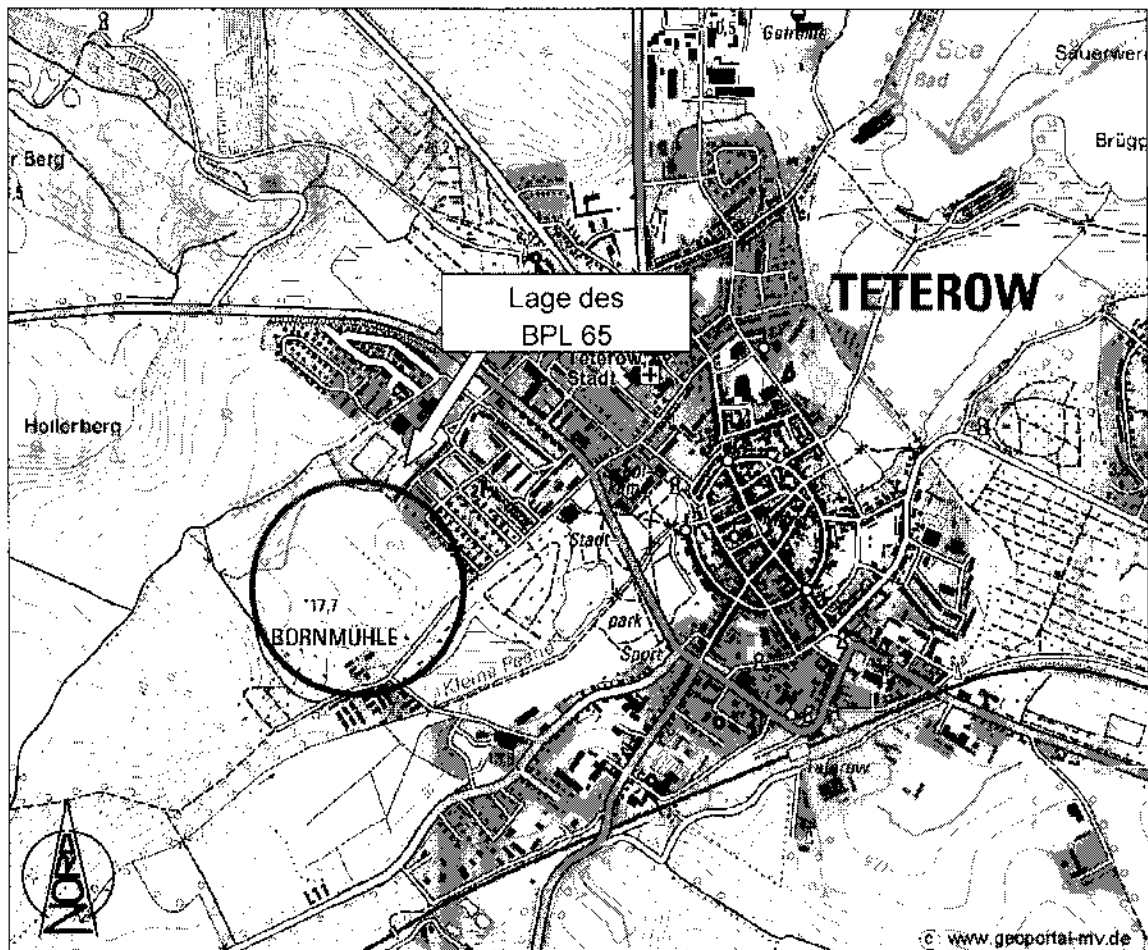
Die externe Ausgleichsmaßnahme inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH geschlossen wird, gesichert.

Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

Bebauungsplan Nr. 65

für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg,
nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Begründung



STADT TETEROW
Landkreis Rostock

Stand: Entwurf, 27. Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	9
1.4 Angaben zum Bestand	9
2. Anlass und Ziele der Planung	9
2.1 Anlass der Planung	9
2.2 Ziele der Planung	9
3. Inhalte des Bebauungsplans	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	10
3.2 Grünordnung	14
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	18
3.4 Hinweise	20
4. Flächen und Kosten.....	23
5. Umweltbericht.....	23
5.1 Einleitung.....	23
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	27
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	27
5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses	41
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz 49	
5.4.1 Spezieller Artenschutz	52
5.4.2 Allgemeiner Artenschutz	59
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	61
5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	69
5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation	69
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	77

5.9	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	78
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	78
5.11	Zusätzliche Angaben	78
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	78
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	78
5.11.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	78
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes	79
5.13	Referenzen	79

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), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	16.12.2020
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

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

Die Stadt Teterow zählt 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.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird geregelt, dass die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" soll. Um den ermittelten Bedarf an dringend benötigten Wohneinheiten decken zu können, müssen neben sehr kleinteiligen Wohnbaupotenzialen innerhalb des bebauten Raumes neue

Wohnangebote auch im Außenbereich geschaffen werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teterow dazu entschlossen, dem dringend benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf mit der Ausweisung eines Wohngebietes zu begegnen.

Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Gebiet zu finden. Im Rahmen vorangegangener Überlegungen wurden von der Stadt im Jahr 2018 mehrere Standorte für ein neues Wohngebiet geprüft. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Suche nach neuen Wohngebieten gezielt zu betreiben, alle Möglichkeiten zu prüfen und auch schwierig zu entwickelnde Lagen zu berücksichtigen, um der wachsenden Nachfrage nach geeigneten Flächen für Ein- und Mehrfamilienhausbau nachzukommen. Insgesamt wurden 12 verschiedene Flächen in Betracht gezogen:

01. Areal 'Brikettweg';
02. Fläche hinter der Straße 'Eckernbrink' in der Teschower Siedlung;
03. Fläche 'Utkiek' und Sportplatz in Niendorf;
04. Grundstücke zum Landgut / 'Hofwiesenweg' im Ortsteil Teschow;
05. Fläche 'Am Freibach';
06. Ortsteil Pampow, Erweiterung Abrundungssatzung;
07. Ehemaliges OGS-Gelände hinter der 'Malchiner Straße';
08. Ehemaliges Gelände Meliorationsgenossenschaft 'Georgstraße'/ 'Mittelweg';
09. Fläche 'Brückenstücke', westlicher Bereich hinter der Bebauung 'Am Mühlenberg';
10. Fläche zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg' (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65);
11. Nachnutzung 'Sondergebiet Hotel' am 'Seebahnhof';
12. Fläche südlich der B 104 am Weg nach Pampow in Niendorf.

Die einzelnen Flächen sind unterschiedlich gut für eine Wohnnutzung geeignet. Alle Flächen befinden sich in privater Hand, so dass die Stadt keinen direkten Einfluss auf einen Verkauf oder eine Umsetzung hat. Einzelne der untersuchten Flächen erscheinen weniger geeignet. Gründe hierfür sind unter anderem die angrenzenden Nutzungen, die sich mit einer Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen, komplizierte Erschließungssituationen, schwierige topographische Verhältnisse oder z. B. die Lage in überschwemmunggefährdeten Gebieten. Im Rahmen der weiter vorangegangenen Überlegungen hat sich die Fläche 10 zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg', die Gegenstand der hiesigen Planung ist, als besonders geeignet herauskristallisiert. Zudem steht sie für eine wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Es handelt sich um eine sich anbietende Fläche zur Arrondierung der Siedlungsstruktur. Obwohl am Rande des Siedlungsgefüges gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage auf.

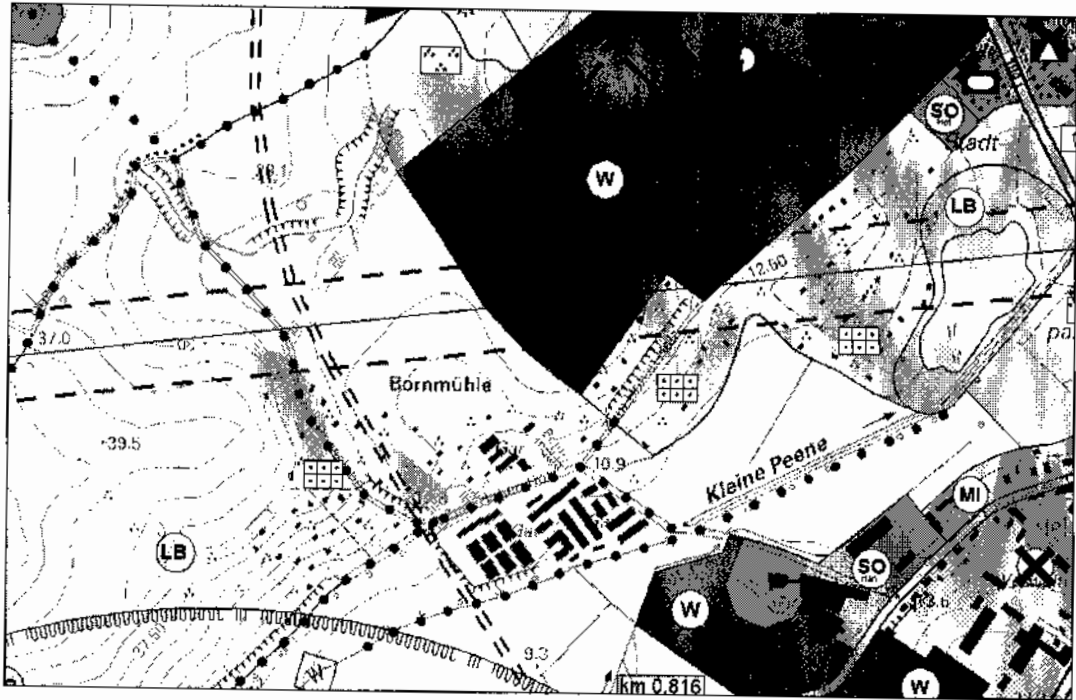
Das Amt für Kreisentwicklung hat der Stadt Teterow im April 2020 eine umfangreiche Strukturanalyse für die Stadt und den Nahbereich sowie im Mai 2021 eine aktuelle Bevölkerungsprognose bis 2035 mit Realabgleich zur Verfügung gestellt. Die Stadt hat als Mittelzentrum eine besondere Funktion als Wohnstandort, für die Daseinsvorsorge und insbesondere auch als gut entwickelter Gewerbestandort für die gesamte Region. Dennoch hat entsprechend des demographischen Wandels in

den letzten Jahren ein Einwohnerrückgang stattgefunden. Der Trend wird vor allem durch das fehlende attraktive Wohnangebot in der Stadt Teterow verstärkt. Die Bevölkerungsprognose des Landkreises Rostock sieht für Teterow weitere Einwohnerverluste bis 2035, insbesondere bei Kindern und den arbeitsfähigen Einwohnern, voraus. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes für den örtlichen und regionalen Bedarf und einer Mischung aus differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Wohnansprüche und Altersgruppen soll dem Trend entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll durch gezielte Maßnahmen und Konzepte sichergestellt werden, dass es nicht in den Innenstadtbereichen verstärkt zu Leerstand kommt.

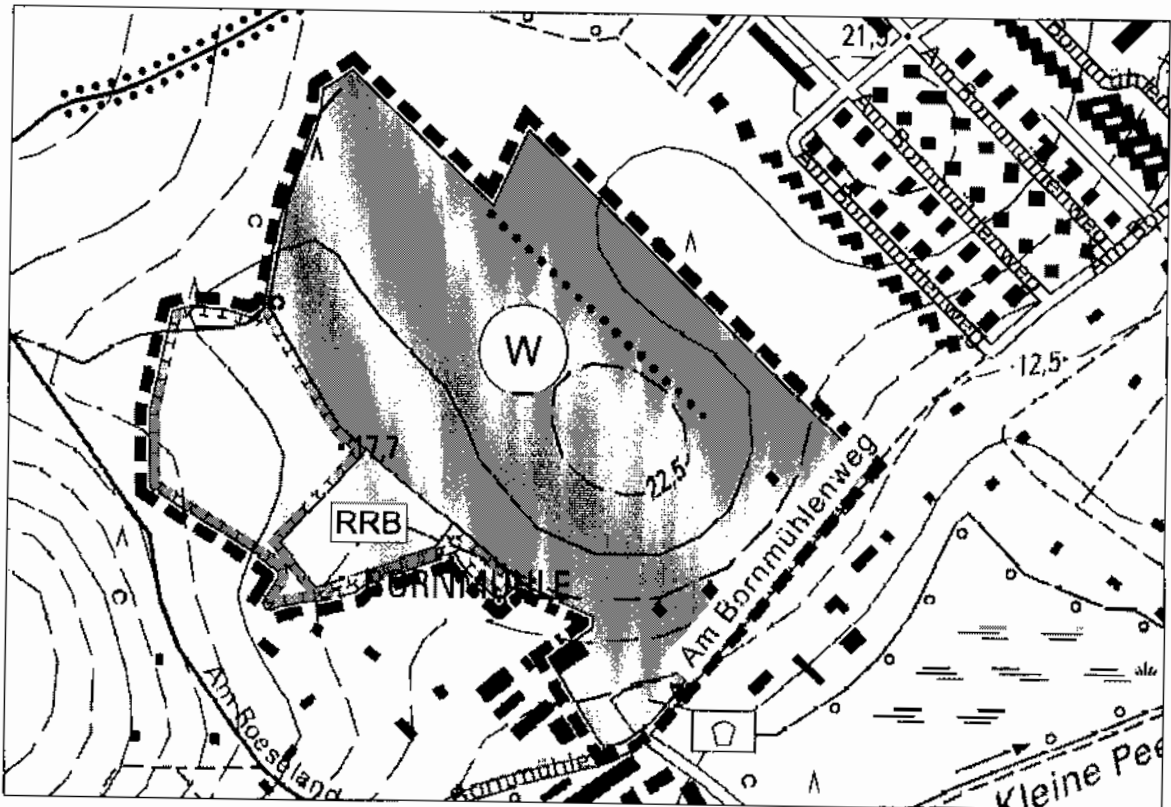
Die landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung im Osten ist im Flächennutzungsplan bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt und soll ebenfalls langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zunächst soll das Plangebiet den dringend benötigten kurzfristigen Bedarf an örtlichen Wohngrundstücken decken. Mittel- bis langfristig soll dann die östlich anschließende Fläche ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Um der vorhandenen Infrastruktur der Stadt Teterow gerecht zu werden und um diese nicht zu überfordern, sollen die Flächen nicht zeitgleich entwickelt werden.

Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar, im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Zudem wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan von einer 'Richtfunktrasse' gekreuzt. Da künftig im Plangebiet überwiegend ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) sowie im Südwesten eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft', eine 'Fläche für Ver- und Entsorgung' mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' und eine 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ausgewiesen werden sollen, ergibt sich eine Abweichung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Daher erfolgt parallel zu dieser Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 65 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(12. Änderung)**



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des besiedelten Bereiches der Stadt Teterow und weist eine Größe von ca. 12,4 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südwestlich der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' / 'Am Mühlenberg', nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen. Auf den Ackerflächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln. Im Norden ist zudem ein Graben anzutreffen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Dauerkleingartenanlage. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Wohngebäude des Bornmühlenkomplexes vorzufinden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die Bornmühle mit den zugehörigen baulichen Anlagen. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hinter der schmalen landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt ist, schließt östlich des Plangebietes Wohnbebauung an, die überwiegend von lockerer Einfamilienhausbebauung dominiert wird.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, dringend benötigten Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen. Die große Nachfrage nach dringend benötigten Wohngrundstücken kann mit den vorhandenen Innenbereichspotenzialen nicht befriedigt werden. Geplant ist es, ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot zu schaffen. So sollen neben klassischen Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

2.2 Ziele der Planung

Die Stadt Teterow beabsichtigt, ein neues Wohngebiet für den örtlichen und regionalen Bedarf auszuweisen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die städtebauliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen und regionalen Wohnungsbedarf zu verbessern. Obwohl am Rande des

Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage und eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge auf.

Die gemeindlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- Bereitstellung von verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Wohnansprüche;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden drei '**Allgemeine Wohngebiete**' (**WA 1 bis WA 3**) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. In den '**Allgemeinen Wohngebieten**' (WA 1 bis WA 3) sind im Plangebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und § 13 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO, wenn diese sich dem Dauerwohnen unterordnen. Zwingende Voraussetzung für Ferienwohnungen ist die überwiegende Dauerwohnnutzung in den jeweiligen Gebäuden. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die sich anschließende Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus würden die genannten Nutzungen ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet mit sich bringen. E-Ladestationen sind von dem Ausschluss von Tankstellen nicht betroffen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen als untergeordneter Teil der Gesamtnutzung erscheinen in dem geplanten Gebiet städtebaulich vertretbar, solange die Wohnnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Grundflächenzahl (GRZ), die Höchstzulässigkeit von maximal einem bzw. zwei oder drei Vollgeschossen und die maximale Firsthöhe (FH).

Angepasst an die umliegende Bebauung und um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** im WA 2 und WA 3 auf 0,3 festgesetzt. Im WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die erhöhte GRZ im WA 1 gegenüber dem WA 2 und WA 3 begründet sich mit der hier angedachten verdichteten Bauweise in Form von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern, während im WA 2 und WA 3 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem erscheint es gerade im Baugenehmigungsverfahren häufig problematisch, da Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02 a soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und

Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, sollen im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Während der überwiegende Anteil der rückwärtigen Grundstücke über öffentliche Wohnwege erschlossen wird, erfolgt die Erschließung der Grundstücke 49 und 53 als Pfeifengrundstück. Ohne entsprechende ergänzende Festsetzung wäre die Zufahrt bei der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mitzurechnen. Dies hätte zur Folge, dass für das Wohngebäude und die erforderlichen Nebengebäude deutlich weniger Fläche gegenüber den anderen Grundstücken zur Verfügung stehen würde. Um im Hinblick auf die zulässige GRZ für zwei Grundstücke keine Sonderregelung treffen zu müssen, ist festgesetzt, dass die privaten Erschließungswege für die Grundstücke 49 und 53 bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen sind.

Die festgesetzten **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind. **Terrassen** sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind nur Gebäude in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortstypischen Verdichtung entgegen zu wirken. Im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder **Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden zulässig. Da im WA 1 eine verdichtete Bauweise angestrebt wird und auch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser denkbar wären, wird hier kein Haustyp festgesetzt. So können innerhalb des Plangebietes differenzierte Wohnangebote für verschiedene Ansprüche bereitgestellt werden.

Für das WA 1 sind drei **Vollgeschosse (III)** als Höchstmaß festgesetzt. Für das WA 2 gelten zwei Vollgeschosse (II) und für das WA 3 ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß. Im Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen zudem durch die festgesetzten maximalen **Firshöhen (FH)** begrenzt. Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firshöhen (FH) im Plangebiet sind die in der Planzeichnung grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). Diese sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht in der Planzeichnung eingetragen. Mit Fertigstellung der Straßenausbauplanung werden diese angepasst an die künftigen Höhen der Verkehrsflächen zum Entwurf festgesetzt.

Die zulässige maximale Firshöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 15,00 m, im WA 2 10,50 m und im WA 3 9,00 m und korrespondiert mit der Anzahl der

Vollgeschosse in den jeweiligen Gebieten. Da das WA 1 vorwiegend für Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, resultiert folglich hieraus die höhere maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen gegenüber dem WA 2 und WA 3. Die niedrigere Firsthöhe im WA 3 gegenüber dem WA 2 ist damit begründet, dass ein lockerer und verträglicher Übergang zur freien Landschaft und zur Maßnahmenfläche im Westen sichergestellt werden soll. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzten Firsthöhen um max. 2,00 m überschreiten.

Sollte ein Gebäude so errichtet werden, dass es keinen First besitzt (z. B. durch ein Flachdach), gilt ambivalent zur Firsthöhe (FH) die Gebäudehöhe (GH) als maximale Bezugshöhe.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und einen für den Siedlungsrand untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird im WA 3 deren **Anzahl** begrenzt. So sind im WA 3 bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhaushälften nur eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig. Im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl nicht begrenzt, da hier bewusst auch eine verdichtete Bauweise angestrebt wird.

Um einer unerwünschten Verdichtung am Siedlungsrand entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke für Wohngebäude** im WA 3 festgesetzt. Diese beträgt für das gesamte Plangebiet für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 300 m².

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Durchs Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal. Daher sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung und für den Betrieb des Kanals Flächen mit **Leitungsrechten (L)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Leitungsrechten (L) sind festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und der Stadt Teterow. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Außenwände, Doppel- und Reihenhäuser, Nebenanlagen sowie Stellplätze/Garagen.

Die **Dachneigung** im WA 2 und WA 3 muss mindestens 18 Grad betragen. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachneigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

Die **Außenwände** der Hauptgebäude sind wahlweise mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder alternativ mit weißem oder grauem Putz anzulegen. Für fassadengliedernde Elemente sind auch andere Materialien zulässig. Holzhäuser sind unzulässig.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in Bezug auf ihre Außenwände, Traufhöhe, Dachform und -eindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

3.2 Grünordnung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen wie z. B. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke

in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich aber negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grün- und Gartenflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes und als Nahrungsquelle und Lebensraum für Vögel und Insekten, ist festgesetzt, dass je Baugrundstück in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist. Im WA 1 ist darüber hinaus auf jedem Baugrundstück zusätzlich noch ein weiterer standortgerechter, heimischer Laubbaum, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufenster (Vorgartenbereich) anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzhinweise sind dem Kapitel 5.7 zu entnehmen.

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden soll über die westlich der 'Wohnbaufläche' anschließende 'Maßnahmenfläche' und eine externe Ausgleichsfläche gesichert werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'SH' ist dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GH' ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Maßnahmenflächen "UGNF§20" im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes dienen dem Schutz des angrenzenden Gewässers sowie dem Erhalt der dort vorhandenen Ufergehölze (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Zugleich dienen sie als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche "GNF§18" im Südwesten des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölze (gem. § 18 NatSchAG geschützt) und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche "NF" im Süden des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Fläche und zugleich als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diesen Bebauungsplan anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Die Maßnahmenfläche "EG§20" im Osten des Plangebietes dient dem Schutz des dort vorhandenen Solls sowie zum Erhalt der dortigen Gehölzstruktur (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Der Randbereich ist extensiv zu pflegen.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften darf die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Dezember erfolgen. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Bruten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um keine Verbote nach § 44 (1) BNatSchG zu begehen, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flatterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat.

Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Die Aufzählungen auf der Seite 25 des Artenschutzfachbeitrages (AFB) von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 auf den Seiten 26 ff. genannten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Ersatzniststätten für Haussperling, Gartenrotschwanz

und Feldsperling; Anbringung von Fledermaus-Großraum-Flachkästen und Fledermaus-Universalhöhlen sowie die Schaffung von insgesamt 2 ha Ersatzlebensraum für die Feldlerche), sind entsprechend den Vorgaben des AFB's durchzuführen.

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist, sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann, fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte 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.

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

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

Teile der erforderlichen 143.731 Kompensationsflächenäquivalente werden durch die Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den zukünftigen Baugrundstücken, die Entrohrung eines Fließgewässerabschnittes und durch die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest (87.216) wird extern in der Gemeinde xxx auf dem Flurstück xx der Flur xx in der Gemarkung xxx erbracht.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Installation von Nist- und Fledermauskästen innerhalb (Maßnahmenfläche UGNF§20, GNF§18 und NF) und außerhalb des Plangebietes sowie durch

Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage von neuen Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) erbracht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH geschlossen wird, gesichert.

Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über eine Planstraße, die von der Straße 'Am Bornmühlenweg' abzweigt, erschlossen. Diese bindet im Nordwesten an die Bundesstraße 104 (B 104) an, die die überörtlichen Verkehrsbezüge gewährleistet. Die rückwärtigen Grundstücke werden überwiegend über öffentliche Wohnwege, die von der Planstraße abzweigen, erschlossen.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs 'Teterow, Gymnasium' befindet sich fußläufig in ca. 850 m Entfernung. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 225: Gnoien – Jördenstorf – Teterow;
- Linie 230: Malchin – Teterow Matgendorf – Laage;
- Linie 232: Teterow – Schorssow – Ziddorf – Rothenmoor – Malchin;
- Linie 233: Teterow – Groß Wokern – Nienhagen;
- Linie 240: Güstrow, Lalendorf – Teterow;
- Linie 244: Teterow – Groß Wokern – Bartelshagen – Teterow;
- Linie 246: Jördenstorf – Lelkendorf – Teterow;
- Linie 247: Teterow – Groß Wüstenfelde/Jördenstorf – Matgendorf;
- Linie 251: Krakow am See – Langhagen – 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.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit dem Zweckverband "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz" und der örtlichen Feuerwehr Hydranten in ausreichender Anzahl innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Der überwiegende Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sowie von den neu zu errichtenden Straßenflächen soll in einem Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zurückgehalten werden, um auch bei Starkregenereignissen große Wassermengen bewirtschaften zu können. Der im Norden vorhandene Graben wird bis zum Regenrückhaltebecken verlängert. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser über einen Regenwasserkanal, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen soll, gedrosselt in einen vorhandenen Graben, der in die 'Kleine Peene' führt, geleitet. Über die 'Kleine Peene' gelangt das Wasser weiter in den Mühlenteich. Ein ca. 2,7 ha großes Einzugsgebiet im Osten soll an einen bereits vorhandenen Kanal angebunden werden, dessen Wasser nicht durch den Mühlenteich geführt wird.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die an das Plangebiet heranreichende Kanalisation der angrenzenden Wohngebiete entsorgt werden. Dafür sind entsprechende Kanäle in das Plangebiet hinein zu verlängern.

Fernmeldeeinrichtungen

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

Gas, Elektroenergie, Wärme

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie sind die Stadtwerke Teterow zuständig. In Abstimmung mit den Stadtwerken Teterow ist die Versorgung mit Wärme durch die Bereitstellung eines 'kalten Nahwärmenetzes' geplant, so dass eine zusätzliche Versorgung mit Gas möglicherweise entbehrlich ist.

Abfall

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

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DschG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Eine archäologische Voruntersuchung hat in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erfolgen.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften darf die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Dezember erfolgen. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Bruten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um keine Verbote nach § 44 (1) BNatSchG zu begehen, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von

Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flutterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat.

Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Die Aufzählungen auf der Seite 25 des Artenschutzfachbeitrages (AFB) von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 auf den Seiten 26 ff. genannten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Ersatzniststätten für Haussperling, Gartenrotschwanz und Feldsperling; Anbringung von Fledermaus-Großraum-Flachkästen und Fledermaus-Universalhöhlen sowie die Schaffung von insgesamt 2 ha Ersatzlebensraum für die Feldlerche) sind entsprechend den Vorgaben des AFB's durchzuführen.

Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte 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.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

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

Stellplätze, Garagen

Hinsichtlich der Anzahl der bereitzustellenden Stellplätze oder Garagen gilt die Satzung der Stadt Teterow über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen (Stellplatzsatzung) vom 21. Juni 2007.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Teile der erforderlichen 143.731 Kompensationsflächenäquivalente werden durch die Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den zukünftigen Baugrundstücken, die Entrohrung eines Fließgewässerabschnittes und durch die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest (87.216) wird extern in der Gemeinde xxx auf dem Flurstück xx der Flur xx in der Gemarkung xxx erbracht.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Installation von Nist- und Fledermauskästen innerhalb (Maßnahmenfläche UGNF§20, GNF§18 und NF) und außerhalb des Plangebietes sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage von neuen Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) erbracht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH geschlossen wird, gesichert.

Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeine Wohngebiete	75.127	60,46
Verkehrsflächen	15.099	12,15
Maßnahmenflächen	21.374	17,20
Grün- und Anpflanzflächen	4.740	3,81
Wasserflächen	1.503	1,21
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	6.427	5,17
Gesamtfläche	124.270	100,00

Die Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH trägt sämtliche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Planungskosten einschließlich Gutachten, Fachbeiträgen, Vermessungsarbeiten, Ausgleichsmaßnahmen etc.

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 Bebauungsplan 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 der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12,4 ha auf. Von diesen verteilen sich ca. 7,5 ha auf drei 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) und ca. 2,1 ha auf eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' sowie ca. 1,5 ha auf Verkehrsflächen. Die Restflächen werden von Grün-, Wasser- sowie Ver- und Entsorgungsflächen eingenommen. Die Planung dient dem Ziel, dringend benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

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

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich im Wesentlichen folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

Umwandlung unterschiedlich genutzter Freiflächen

- in 'Wohngebiete' mit entsprechender Versiegelung;
- in 'Maßnahmenfläche' für den Ausgleich für das Schutzgut Boden und Arten und Lebensgemeinschaften.

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

In § 1 a BauGB sind die 'Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz' aufgeführt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. In § 1 a (3) BauGB ist geregelt, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13 - 19) anzuwenden ist und erhebliche Beeinträchtigungen (= Eingriffe) durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Die Eingriffe, die durch die

Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, durch die die Eingriffe ausgeglichen werden können. Die 'Hinweise zur Eingriffsregelung' des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden angewendet.

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden in einem separaten Kapitel in dieser Begründung behandelt.

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. ..."

Weiterhin werden die Aussagen der nachfolgend aufgeführten Fachpläne und Verordnungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Regionales 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."

Biotopverbund

In der Karte 5.1-1 'Biotopverbund und europäische Schutzgebiete' könnte das Plangebiet innerhalb des Biotopverbundes liegen. Aufgrund des Maßstabs kann dies jedoch nicht mit Sicherheit gesagt werden. "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 sowie eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild (vgl. Karten 4 und 8). 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 (vgl. nachfolgende Abbildung).

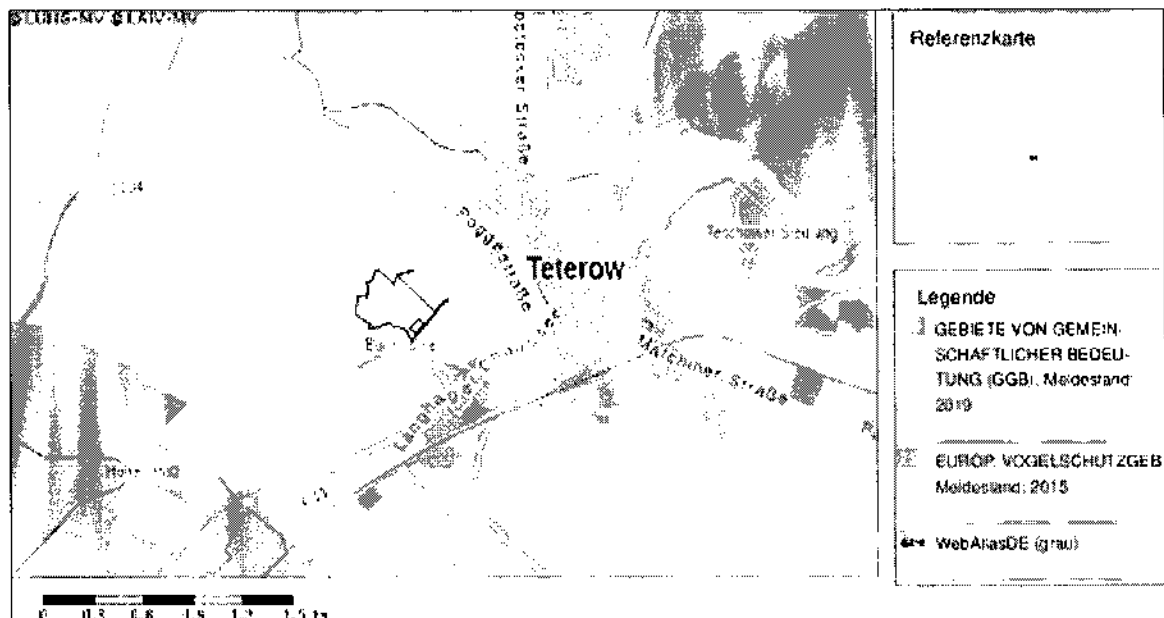


Abb. 1: Blauer Geltungsbereich und Lage der Natura 2000 Gebiete (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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 nur im Norden ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop. Es grenzen jedoch weitere geschützte Biotope an das Plangebiet an. Um die Biotope richtig beurteilen zu können, ist ein Artenschutzfachbeitrag (AFB), der auch eine Biotoptypenkartierung beinhaltet, beauftragt. Die Ergebnisse werden ergänzt, sobald der AFB vorliegt.



Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes gem. Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern (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:

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker- und Grünlandflächen). Auf den Flächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln sowie linienhafte Gehölzstrukturen, zum Teil ein Soll. Geschützte Biotop sind laut Kartenportal nur im Norden (Gehölzbiotop) entlang des dort vorhandenen Grabens anzutreffen. Es wird jedoch noch ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt, der auch die Biotopstruktur des Plangebietes beurteilt. Hier werden dann auch geschützte Biotop berücksichtigt, die sich ggf. in der Zeit zwischen der Erstellung der Karten und heute entwickelt haben.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Dauerkleingartenanlage. Im Südwesten, außerhalb des Plangebietes, ist der Bornmühlenkomplex vorzufinden.

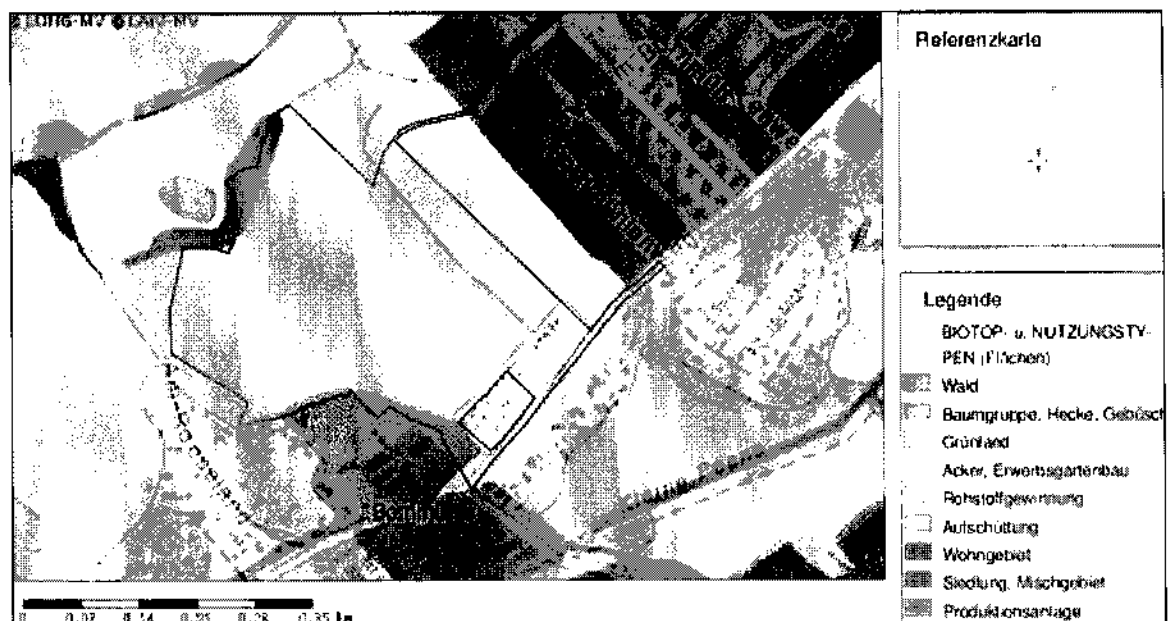


Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die Bornmühle mit den zugehörigen baulichen Anlagen. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hinter der schmalen landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an. Im Süden verläuft die Straße 'Am Bornmühlenweg'.

Die Ausweisung von 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA) auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof-, Rangier- und Verkehrsflächen führen. Die Flächenversiegelungen und Biotopbeseitigungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Zu diesem Zweck ist im westlichen Bereich des

Plangeltungsbereiches eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Acker- bzw. Grünlandfläche weiterhin bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen. Die Kleingärten, wie sie bisher vorhanden sind, würden bestehen bleiben.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

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

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... 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." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB 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. ..."

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünland- und Ackerfläche, in kleineren Bereichen aus einem Gehölzbiotop und Dauerkleingärten. Die Stadt ist auf der Suche nach Flächen, um den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Da innerorts zurzeit keine Möglichkeiten bestehen, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotenziale zeitnah in einer nennenswerten Größenordnung zu aktivieren, hat sich Stadt dazu entschlossen, diese Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 65 zu überplanen.

Die Böden im Plangebiet 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. 4: 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 größtenteils um Böden mit hoher Schutzwürdigkeit (vgl. Abb. 5) sowie überwiegend um Böden mit einer Bodenzahl von unter 50 (vgl. Abb. 6). Böden mit Bodenwertzahlen über 50 gehören zu den wertvollen Böden im Land und sind vom Grundsatz her als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Bei Flächengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist allerdings nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen. Diese Größenordnung wird vorliegend nicht erreicht.



Abb. 5: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



Abbildung 6: Bodenzahlen (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die Bodengefährdung ist gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Bodenerosionen überwiegend als gering einzustufen (vgl. Abb. 7 und 8).



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

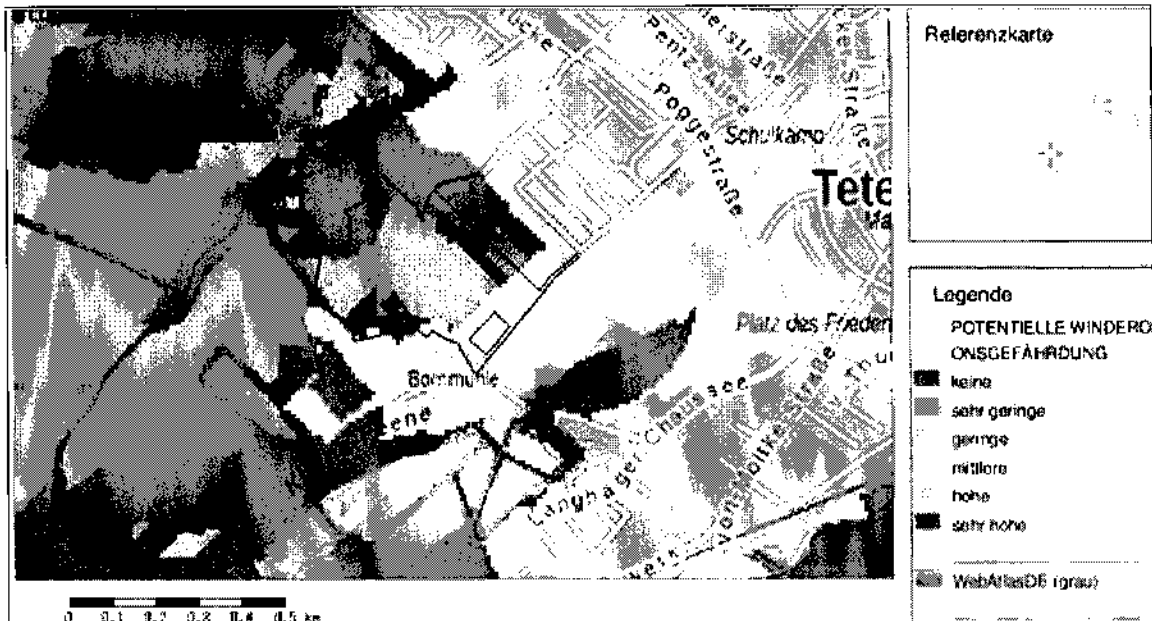


Abb. 8: Winderosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 4 - 8 insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und ist größtenteils unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es steigt von Südwesten nach Norden um etwa 10,0 m. Der höchste Punkt liegt mit ca. 22,5 m über NHN relativ mittig des Plangebietes.

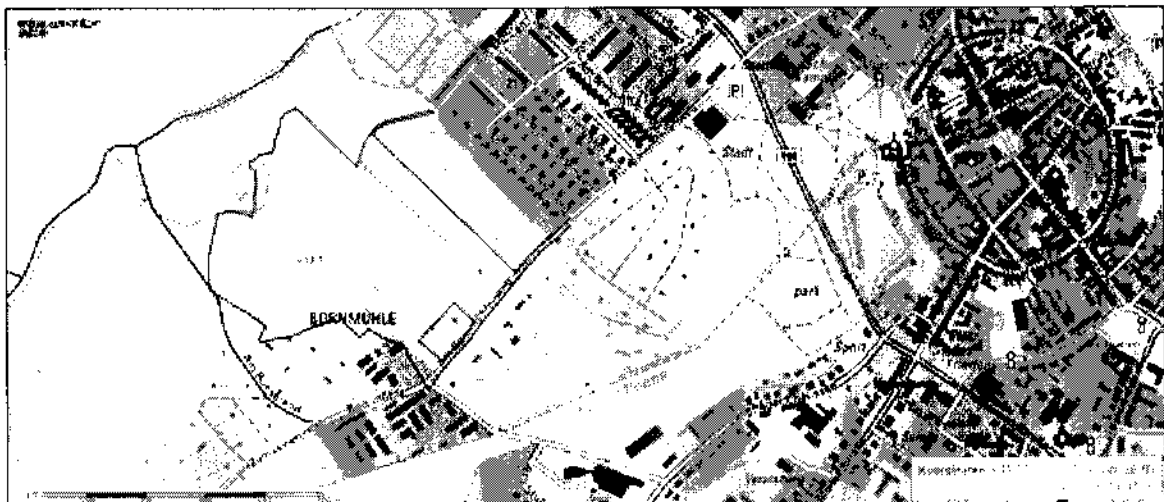


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin wie heute genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Es würde kein Flächenverbrauch erfolgen und es würden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen stattfinden.

Bewertung

Die Böden haben insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und sind unempfindlich gegenüber Gefährdungen, wie Erosionen und Bodenverdichtungen. Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.5 '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 befindet sich zum Teil ein Soll. Weitere natürliche Oberflächengewässer sind nicht bekannt.

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.

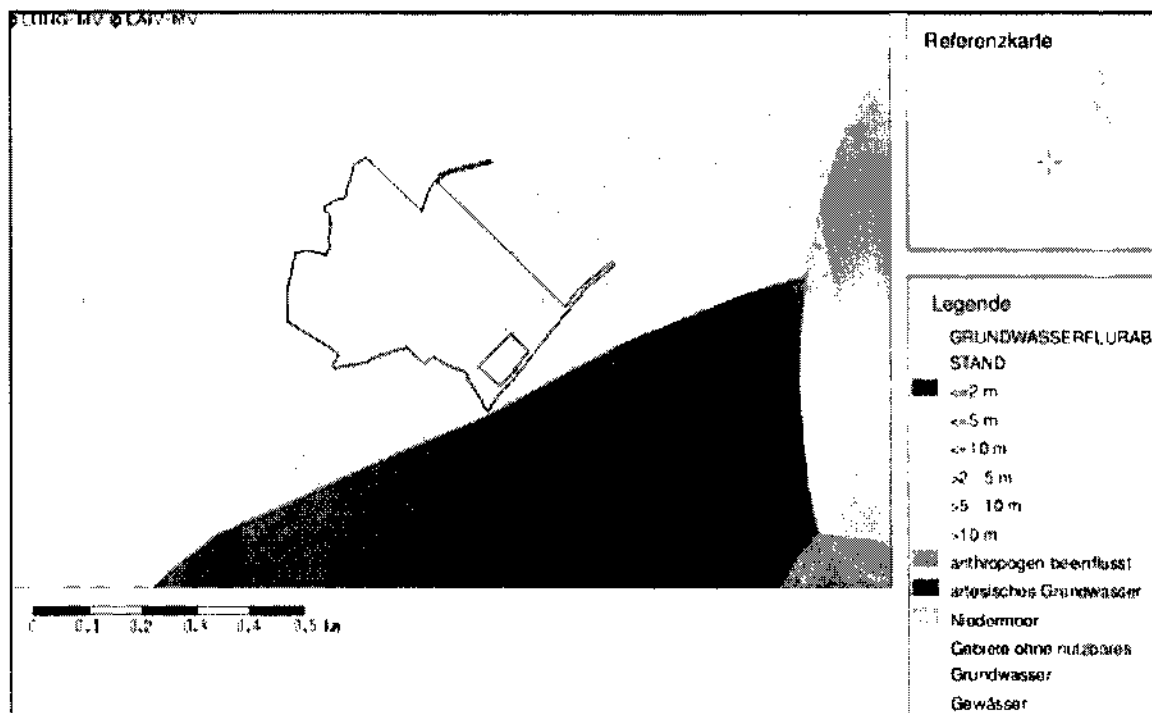


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.5 '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 überwiegend aus als Grünland und Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen und ein kleinerer Bereich im Süden aus Dauerkleingärten. Bei Ackerflächen handelt es sich um strukturlose Flächen mit keiner geschlossenen Vegetationsdecke. Grünlandflächen weisen dagegen eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Die bebauten Bereiche weisen bereits einen gewissen Versiegelungsgrad auf. Da die Ackerfläche keine geschlossene Vegetationsdecke aufweist, trägt sie nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei, die Grünlandfläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Die Bedeutung des Plangebietes insgesamt ist als allgemein einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

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

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befinden sich die Dauerkleingärten, der Bornmühlenkomplex sowie der 'Hohe Holz Weg'.

Weiter nördlich und östlich befindet sich die Bebauung der Stadt Teterow.

Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einer Grünlandfläche, einer Ackerfläche und einer Siedlungsfläche. Im Norden, innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein geschütztes Gehölzbiotop. (vgl. Abb. 11).



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

Die genaue Ausgestaltung des Plangebietes wurde durch ein Artenschutzgutachten, das auch Aussagen zu den Biotop- und Nutzungstypen enthält, beurteilt.

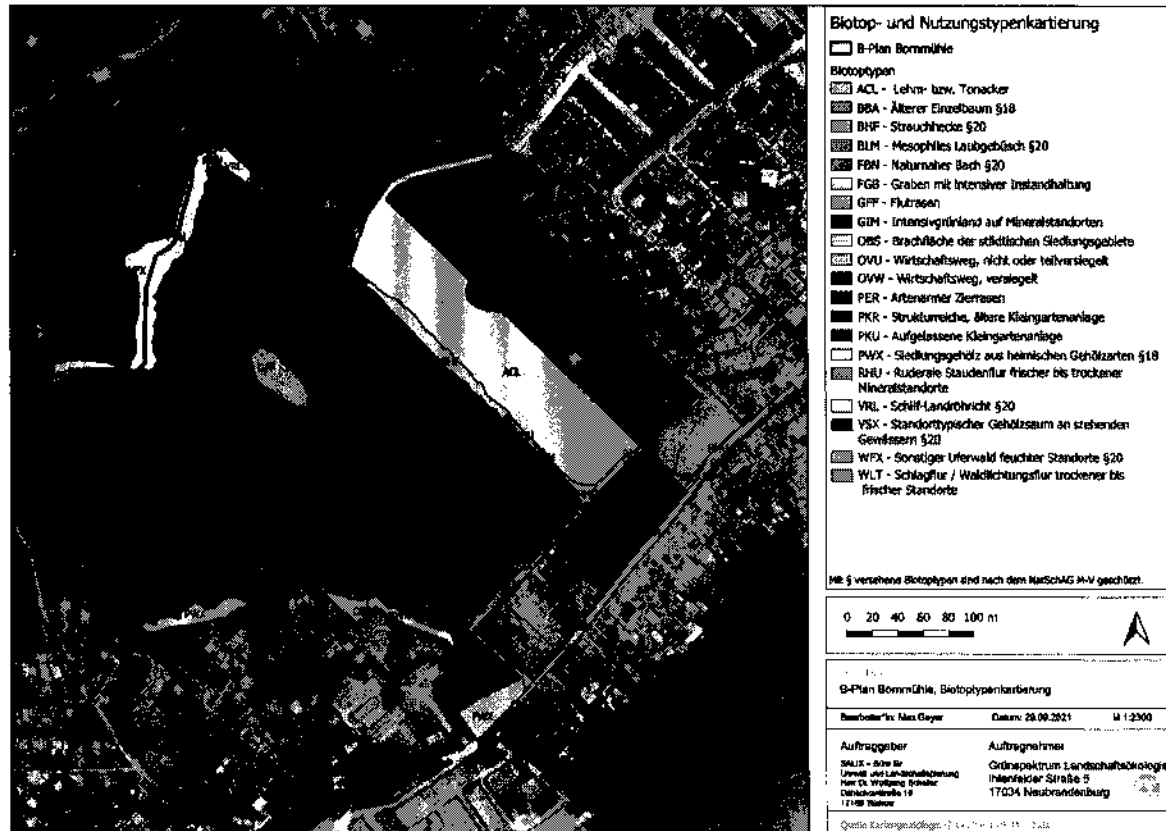


Abbildung 12: Biotoptypen B-Plan Bormühle aus der Biotoptypenkartierung vom 28.09.2021, erstellt von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie

Gemäß der Biotoptypenkartierung von GRÜNSPEKTRUM besteht das Plangebiet hauptsächlich aus einer strukturarmen Agrarlandschaft, "aus einem großflächigen Intensivgrünland (GIM) und einem Lehm- bzw. Tonacker (ACL). Beide Flächen werden von einer Strauchhecke (BHF) getrennt. Ebenfalls sind ruderale Randstrukturen aus Stauden und Gräsern (RHU) sowie einem Mesophilen Laubgebüsch (BLM) vorhanden.

Innerhalb des morphologisch bewegten Geländes der Grünlandfläche (GIM) befindet sich in einer wechselfeuchten Senke ein Flutrasen (GFF) aus Flutschwaden. Inmitten der Ackerfläche kommt ein Kleingewässer vor, welches von einem standorttypischen Gehölzsaum an stehenden Gewässer (VSX) umstanden ist.

Nordwestlich der Gebietsgrenze befindet sich unmittelbar ein Feldgehölz (BFX), hier Sonstiger Uferwald feuchter Standorte (WFX), der von einem Graben (FGN) sowie von einem Bach (FBN) durchzogen wird. Teile dieser Biotopflächen liegen innerhalb der Planfläche.

Am nördlichen Gebietsrand tangieren schilfbestandene Landflächen (VRL) das Plangebiet. Hier kommt zudem ein Einzelbaum (BBA) vor.

Südlich grenzt unmittelbar das Siedlungsgebiet der Stadt Teterow an. Innerhalb des Plangebiets liegen hier entlang der Straße "Am Bornmühlenweg" strukturreiche, ältere Kleingartenanlagen (PKR), die bis auf die östlichste Parzelle (PKU) noch bewirtschaftet werden. Die ursprüngliche Gehölzfläche am südwestlichen Rand der Kleingartenanlage wurde kürzlich gerodet. Auf dieser Kahlschlag-Fläche hat sich ein waldähnlicher Initialbewuchs ausgebreitet, der den Schlagfluren/ Waldlichtungsfluren trockener bis frischer Standorte (WLT) zugeordnet wurde. Die südliche Gebietsgrenze wird außerdem von Siedlungsgehölzen (PWX) tangiert.

Die Planfläche ist über einen unbefestigten Wirtschaftsweg (OVU) erreichbar. Dieser Weg wird von Artenarmen Zierrasen (PER) gesäumt. Außerhalb der Untersuchungsfläche schließt sich hier in südöstlicher Richtung eine Kleingartenanlage an." (Vgl. Biotoptypenkartierung von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie, Stand 28.09.2021)

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Schutzstatus
Wälder (W)		
WFX	Sonstiger Uferwald feuchter Standorte	§ 20 NatSchG AG M-V
WLT	Schlagflur/ Waldlichtungsflur	-
Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)		
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	§ 20 NatSchG AG M-V
BHF	Strauchhecke	§ 20 NatSchG AG M-V
BBA	Älterer Einzelbaum	§ 18 NatSchG AG M-V
Fließgewässer		
FBN	Naturnaher Bach	§ 20 NatSchG AG M-V
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	-
Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe		
VRL	Schilf-Landröhricht	§ 20 NatSchG AG M-V
VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässer	§ 20 NatSchG AG M-V
Grünland- und Grünlandbrachen		
GFF	Flutrasen	-
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	-
Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen (R)		
RHU	Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-
Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope (A)		
ACL	Lehm- bzw. Tonacker	
Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)		
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	(§ 18 NatSchG AG M-V)
PER	Artenarmer Zierrasen	-
PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	-
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	-
Biotoptkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)		
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	-
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-
OWW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-

Abbildung 13: Tabelle 1 'erfasste Biotop- und Nutzungstypen mit Schutzstatus im B-Plangebiet Mühlenblick' der Biotoptypenkartierung vom 28.09.2021

Im Plangebiet befinden sich daher mehrere geschützte Biotope, die jedoch überwiegend in den Randbereichen anzutreffen sind (für nähere Details vgl. Biotoptypenkartierung von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie, Stand 20.08.2021).

Tabelle 1: Auflistung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes mit Schutzstatus, Pflanzenarten (vgl. Biotoptypenkartierung S. 5 und 6) und Flächengröße

Biotopeiname	Fläche in m²
WFX (§); <i>Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Salix pentandra, Salix alba, Sambucus nigra, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Aegopodium podagraria, Humulus lupulus, Impatiens parviflora, Cirsium vulgare, Urtica dioica, Lolium perenne</i>	3.183
WLT; <i>Geum urbanum, Elymus repens, Lolium perenne, Rumex obtusifolius, Rumex crispus, Ranunculus acris, Ranunculus repens, Cirsium vulgare, Lamium album, Rubus fruticosus agg., Galeopsis tetrahit, Alliaria petiolata, Atriplex spec., Chenopodium album, Polygonum aviculare, Artemisia vulgaris, Coryllus avellana juv., Lotus corniculatus, Taraxacum officinale, Arctium lappa, Leontodon autumnalis, Aegopodium podagraria, Trifolium pratense, Sonchus oleraceus, Epilobium parviflorum</i>	1.459
BLM (§); <i>Crataegus laevigata, Euonymus europaea, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Prunus avium, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia, Prunus padus, Coryllus avellana, Salix alba, Salix pentandra</i>	762
BHF (§); <i>Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Prunus padus, Salix pentandra, Euonymus europaea</i>	1.256
BBA (§ 18); <i>Salix pentandra</i>	65
FBN (§)	340
FGB	121
VRL (§); <i>Phragmites australis, Heracleum sphondylium, Urtica dioica</i>	392
VSX (§); <i>Salix alba</i>	592
GFF; <i>Carex hirta, Phragmites australis, Juncus articulatus, Lythrum salicaria, Glyceria fluitans, Potentilla anserina</i>	1.124
GIM; <i>Taraxacum officinale, Trifolium pratense, Cirsium vulgare, Achillea millefolium, Plantago lanceolata, Glyceria fluitans, Festuca rubra, Elymus repens, Phragmites australis, Cerastium holosteoides, Veronica chamaedrys, Geranium pratense, Cerastium fontanum, Gallium mollugo, Lolium perenne, Plantago major, Polygonum aviculare, Ranunculus repens, Potentilla reptans, Heracleum sphondylium, Glechoma hederacea, Lotus corniculatus, Sonchus arvensis, Potentilla argentea</i>	87.554
RHU; <i>Rubus fruticosus agg., Urtica dioica, Dactylis glomerata, Calystegia sepium, Elymus repens, Cirsium vulgare, Phragmites australis, Rumex acetosa, Chelidonium majus</i>	1.639
ACL; <i>Zea mays</i>	14.902

PWX (§ 18)	2.411
PER	328
PKR	4.621
PKU	892
OBS	384
OVU	1.981
OVW	264
Summe	124.270

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung

Im Untersuchungsgebiet wurden gem. Biotoptypenkartierung ein Bereich mit einem nach § 18 geschütztem, älteren Einzelbaum (BBA) und ein nach derselben Rechtsgrundlage geschütztes Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) sowie insgesamt 9 nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope festgestellt. Es handelt sich dabei um 1 WFX, 1 BHF, 4 BLM, 1 FBN, 1 VSX und 1 VRL, die aufgrund ihres Schutzstatus eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben.

Die restlichen Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.5 '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 um Flächen am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft. Eine Eingrünung am Übergang zur freien Landschaft wird erforderlich werden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde kein Eingriff in das Landschaftsbild stattfinden.

Bewertung

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

Im Kapitel 5.5 '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.

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 bzw. bewirtschaftet werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

Bewertung

Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.5 '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 Geltungsbereichs.

Fläche

Bei der Ausweisung der Wohnbaufläche werden zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

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 bereitet ein neues Wohngebiet und damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelungen vor. Es werden geschützte Biotope beseitigt.

5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung von drei 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1, WA 2 und WA 3) sowie von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen geplant. Ebenfalls sind Maßnahmenflächen im Westen, Norden und Osten des Plangebietes festgesetzt. Zudem erfolgen eine Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen sowie eine Ausweisung von Grün- und Gewässerflächen. Die Erschließung erfolgt über die Straße 'Am Bornmühlenweg' und muss in das Plangebiet hinein neu errichtet werden. Das Biotop im Norden des Plangebietes wird komplett erhalten.

A Schutzgut Boden

Es sind drei 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1 - 3) festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist für das WA 1 eine GRZ von 0,4, für das WA 2 und 3 jeweils eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die jeweiligen Grundflächenzahlen dürfen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

Flächengröße 'Allgemeines Wohngebiet 1' (WA 1)

insgesamt: 32.218 m²

Zulässige Flächenversiegelungen:

GRZ 1 = 0,4 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2)

GRZ 1 + 2 = 0,6 (0,4 + 0,2)

Zulässige Flächenversiegelungen (WA 1):

32.218 m² x 0,6 = 19.331 m²

Flächengröße 'Allgemeine Wohngebiete 2 und 3' (WA 2 und 3)

insgesamt: 42.909 m²

Zulässige Flächenversiegelungen:

GRZ 1 = 0,3 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2)

GRZ 1 + 2 = 0,45 (0,3 + 0,15)

Zulässige Flächenversiegelungen (WA 1):

42.909 m² x 0,45 = 19.309 m²

Straßenverkehrsfläche

Flächengröße insgesamt:	15.099 m ²
<u>./ bereits vorhandene Straßenflächen</u>	<u>2.215 m²</u>
Zulässige Flächenversiegelung (Straßenverkehrsfläche)	12.884 m²

Zulässige Neuversiegelungen (Vollversiegelungen) insgesamt: 51.524 m²

a) BiotopwertEinstufung

Eine BiotopwertEinstufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind. Es liegen darüber hinaus einige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, auf denen kein Eingriff vorgesehen ist. Für diese Flächen, in die nicht eingriffen wird, erfolgt keine BiotopwertEinstufung.

Die Einstufung erfolgt für die zukünftigen Wohngebietsflächen und für die zukünftigen Straßen sowie anhand der Tabelle in Kapitel 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“, Neufassung 2018. Es ergeben sich folgende Größen:

Tabelle 2: Von Eingriffen betroffene Biotoptypen mit Flächenanteilen, Wertstufen und durchschnittlichem Biotopwert

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittl Biotopwert
<u>WA 2 im Nordwesten</u> Flächengröße insgesamt: 3.967 m ² davon anteilig: GIM	3.967	1	1,5
<u>WA 2 und WA 3 im Westen</u> Flächengröße insgesamt: 14.664 m ² davon anteilig: GIM GFF (ohne gesetzlichen Schutz)	14.662 2	1 2	1,5 3
<u>WA 1 im Südwesten</u> Flächengröße insgesamt: 5.317 m ² davon anteilig: PWX WLT	553 1.322	2 1	3 1,5

GIM	3.442	1	1,5
<u>WA 2 mittig des Plangebietes</u> Flächengröße insgesamt: 18.035 m ²			
davon anteilig: GFF (ohne gesetzlichen Schutz)	873	2	3
GIM	17.162	1	1,5
<u>WA 1 im Norden</u> Flächengröße insgesamt: 6.248 m ²			
davon anteilig: GIM	6.248	1	1,5
<u>WA 1 Nordosten</u> Flächengröße insgesamt: 2.065 m ²			
davon anteilig: RHU	8	2	3
BHF (§)	15	3	6
ACL	2.042	0	1
<u>WA 1 und WA 2 im Osten</u> Flächengröße insgesamt: 15.555 m ²			
davon anteilig: ACL (WA 1)	7.792	0	1
BHF (§)	1.172	3	6
RHU	212	2	3
BLM (§)	80	2	3
GIM (WA 2)	6.299	1	1,5
<u>WA 1 im Süden</u> Flächengröße insgesamt: 9.281 m ²			
davon anteilig: RHU	437	2	3
BML (§)	664	2	3
GIM	2.735	1	1,5

PKU	349	1	1,5
PKR	4.335	2	3
ACL	761	0	1
<u>Straßenverkehrsfläche</u>			
Flächengröße insgesamt: 15.099 m ²			
davon anteilig:			
GFF (ohne gesetzlichen Schutz)	249	2	3
WLT	137	1	1,5
OVU (Versiegelungsgrad 50%)	1.987	0	0,5
OVW (Versiegelungsgrad 100%)	264	0	0
PWX	87	2	3
PKR	286	2	3
PER	328	0	1
RHU	545	2	3
BLM (§)	18	2	3
BHF (§)	69	3	6
PKU	448	1	1,5
ACL	3.373	0	1
GIM	7.308	1	1,5
<u>Leitungsrecht im Südwesten</u>			
Flächengröße insgesamt: 825 m ² , davon ca. 485 im WA 1 bereits berücksichtigt			
verbleibender Rest: 340 m ²			
davon anteilig:			
PWX	117	2	3
OBS	22	1	1,5

GIM	201	1	1,5
Gesamt	90.571		

b) Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor wird anhand des Abstandes von Störquellen ermittelt. Störquellen sind gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten bereits an Wohngebiete an. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

c) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Tabelle 3: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente

Fläche des Biotoptyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(GIM) 3.967 14.662 3.442 17.162 6.248 6.299 2.735 7.308 201 <hr/> GIM ges. 62.024	1,5	0,75	69.777
(GFF) 2 873 249 <hr/> GFF ges. 1.124	3	0,75	2.529
(PWX) 553 87 117 <hr/> PWX ges. 757	3	0,75	1.703
(WLT) 1.322			

137 <i>WLT ges.</i> 1.459	1,5	0,75	1.641
(RHU) 8 212 437 545 <i>RHU ges.</i> 1.202	3	0,75	2.705
§ (BHF) 15 1.172 69 <i>BHF ges.</i> 1.256	6	0,75	5.652
(ACL) 2.042 7.792 761 3.373 <i>ACL ges.</i> 13.968	1	0,75	10.476
§ (BLM) 80 664 18 <i>BLM ges.</i> 762	3	0,75	1.715
(PKU) 349 448 <i>PKU ges.</i> 797	1,5	0,75	897
(PKR) 4.335 286 <i>PKR ges.</i> 4.621	3	0,75	10.397
(PER) 328	1	0,75	246
(OVU) 1.987	0,5	0,75	745
(OVW) 264	0	0,75	0
(OBS) 22	1,5	0,75	25
Gesamt 90.571			108.508

d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren

Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:“

Überbaubare Fläche (vgl. A): 51.524 m² x 0,5 für Vollversiegelung = 25.762 m²

e) Kompensationsmindernde Maßnahmen:

Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

Fläche des RRB: ca. 5.847 m²

Wert Kompensationsminderung: 0,8

$5.847 \text{ m}^2 \times 0,8 = 4.678 \text{ m}^2$

f) Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope können mittelbar beeinträchtigt werden. Wenn es sich hierbei um gesetzlich geschützte Biotope oder um Biotope ab einer Wertstufe von 3 handelt, sind diese bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein zukünftiges Wohngebiet, das an vorhandene geschützte Biotope heranrückt. Gem. Anlage 5 der HzE gelten als Wirkungsbereiche für Wohnbebauung 50 m (Wirkbereich I) bzw. 200 m (Wirkbereich II). Die Funktionsbeeinträchtigung ist gem. Kap. 2.4 der HzE mit dem Wirkfaktor 0,5 in der Wirkzone I und mit dem Wirkfaktor 0,15 in der Wirkzone II zu berechnen.

Beeinträchtigt werden die nachfolgenden geschützten Biotope:

Tabelle 4: Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung

Biotop- typ	Wert- stufe	Durchschnittl Biotopwert	Flächen- größe in m²	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (Biotopwert x Flächengröße x Wirkfaktor)
VRL (§)	2	3	359	0,5	539 m ²
WFX (§)	3	6	2.016	0,5	9.048 m ²
WFX (§)	3	6	167	0,15	150 m ²
FBN (§)	4	10	340	0,5	1.700 m ²
VSX (§)	2	3	1.801	0,5	2.702 m ²
Summe					14.139 m²

g) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Summe der Ergebnisse c, d und f abzüglich e.

$$108.508 \text{ m}^2 + 25.762 \text{ m}^2 + 14.139 - 4.678 \text{ m}^2 = 143.731 \text{ m}^2$$

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 143.731 m²

B Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Es ist vorgesehen, den überwiegenden Teil des Niederschlagswassers dem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zuzuführen. Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate sind demnach nicht zu erwarten.

C Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Grünland- und Ackerfläche wird lokalklimatisch nur geringe Auswirkungen haben. Klimagesichtspunkte können bei der Errichtung und Nutzung der zukünftigen Gebäude eingehalten werden.

D Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden Teile geschützter Biotope in Anspruch genommen. Es handelt sich um die Biotoptypen WFX, VRL, BBA, BHF und BLM. Die geschützten Biotope sind mit einem § gekennzeichnet. Die betroffenen Flächenanteile sind unter A c) in der Tabelle bereits berücksichtigt worden.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Es werden Bereiche der Biotoptypen RHU, GIM, PWX, WLT, GFF, ACL, PKU, PKR, PER, OVU, OVW und OBS beseitigt (vgl. Kapitel 5.3 A c) Tabelle 2).

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

E Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die vorhandenen Eingrünungen im Norden werden erhalten. Im Westen wird jedoch eine neue Eingrünung notwendig. Die Gestaltung der Maßnahmenfläche im Westen mit ihren Gehölzanlagen und dem Erhalt vorhandener Gehölze gewährleistet eine Eingrünung der zukünftigen Wohngebiete. Durch die Baumpflanzungen werden Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt. Wenn die genannten Maßnahmen angelegt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der Ausgestaltung des Plangebietes wurden im Jahr 2021 nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde faunistische Kartierungen durchgeführt, bei denen Amphibien, Reptilien und Brutvögel erfasst wurden. Die Kartierungen wurden von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung durchgeführt und die Ergebnisse der 'Faunistischen Kartierung' mit Stand vom 29. September 2021 vorgelegt.

Amphibien

Im Rahmen einer Laichgewässerkartierung innerhalb des B-Plangebietes wurden Amphibien untersucht. Dabei wurden die nachfolgenden potenziell geeigneten Gewässer kontrolliert.

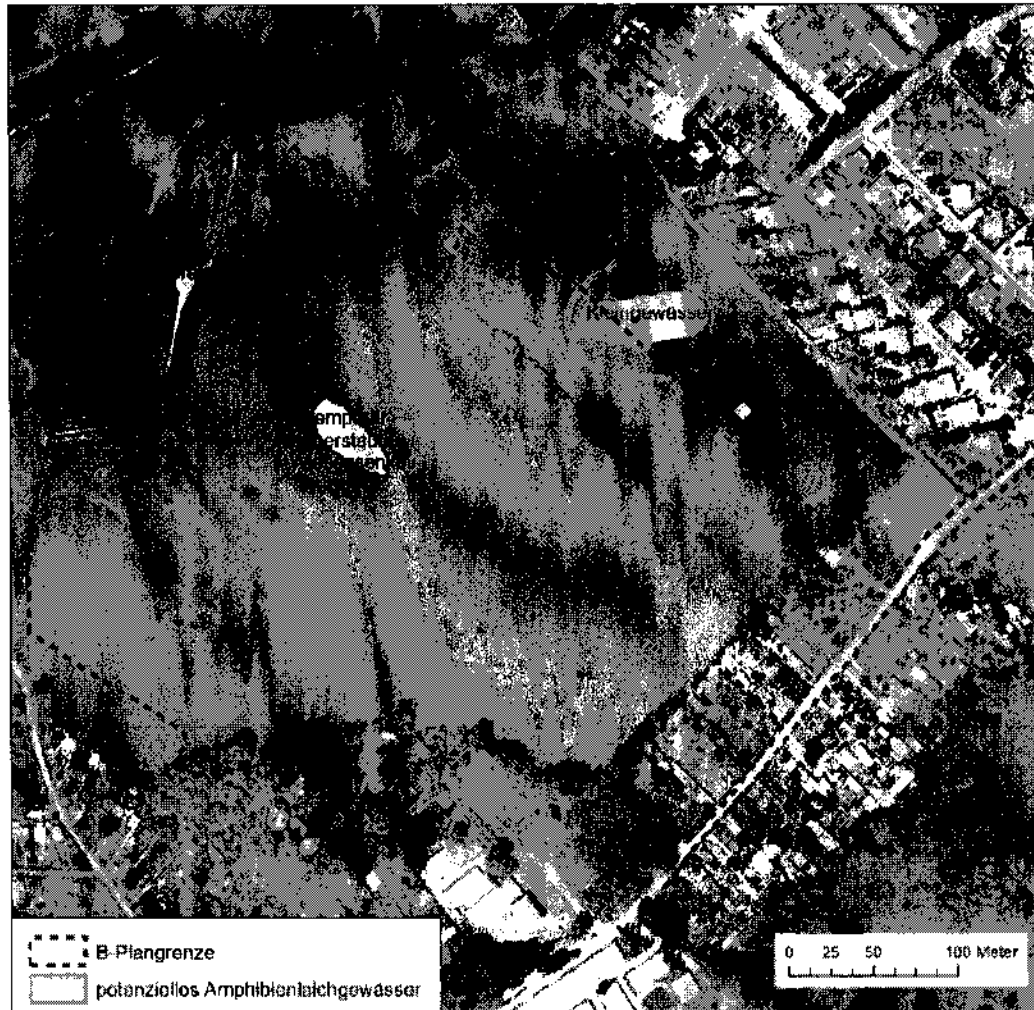


Abbildung 14: potentielle Laichgewässer im B-Plan-Gebiet (Quelle: Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021)

Es handelt sich um ein mit Grauweiden zugewachsenes Kleingewässer am östlichen Rand des B-Plangebietes, um zwei im nördlichen Randbereich des B-Plangebietes verlaufende Gräben und um eine temporär überstaute Wiesenmulde im zentralen Abschnitt des B-Plangebietes. "Es stellte sich heraus, dass alle Gewässer keine Eignung als Laichgewässer aufwiesen. Dementsprechend wurden auch keine Laichaktivitäten von Amphibien festgestellt." (Vgl. Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 17)

Reptilien

"Reptilien wurden flächendeckend innerhalb des B-Plangebietes erfasst, wobei drei für die Zauneidechse potenziell geeignete Bereiche besondere Berücksichtigung fanden. Hier wurden zusätzlich Reptilienbleche (bzw. -pappen) zum Nachweis ausgelegt. Im Grenzbereich zwischen Grünland und Acker im östlichen B-Plangebiet konnten in einem Staudensaum jeweils ein Individuum der Blindschleiche und der Waldeidechse nachgewiesen werden.

Die intensiver für die Zauneidechse untersuchten Bereiche erwiesen sich nur als suboptimal oder als nicht geeignet. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden." (Vgl. Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 17)

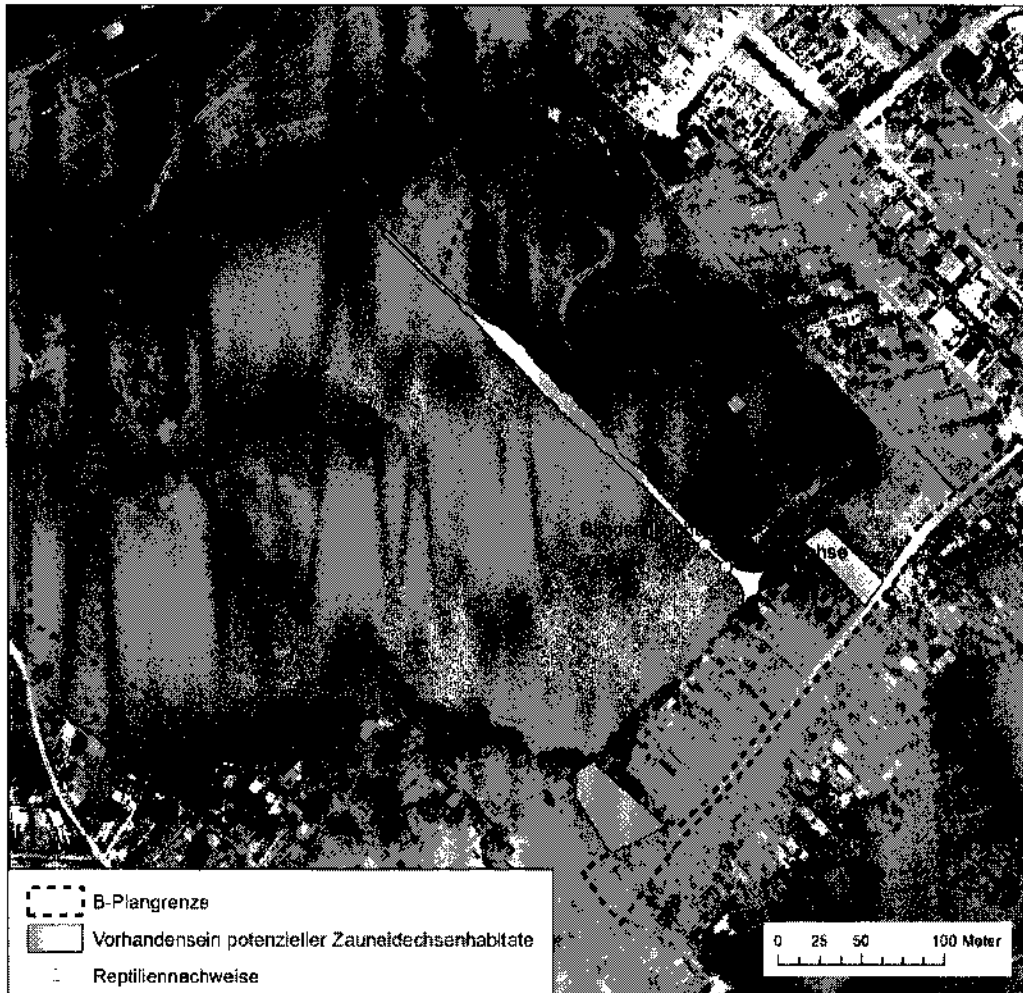


Abbildung 15: Potentielle Zauneidechsenhabitate (Quelle: Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021)

Brutvögel

"Insgesamt wurden 2021 im Rahmen der Brutvogelkartierung 140 Brutplätze von 33 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Mit Ausnahme von Buntspecht und Ringeltaube gehören alle festgestellten Brutvögel zur Gruppe der Passeriformes. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Vogelarten festgestellt, die im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind oder strengen Schutz nach dem BNatSchG genießen.

Folgende in Mecklenburg-Vorpommern bestandsgefährdete Brutvogelarten traten in den Teilbereichen des Untersuchungsgebietes auf:

B-Plangebiet:

- Feldlerche *Alauda arvensis* (RL M-V: 3; RL D: 3): 2 Brutpaare
- Feldsperling *Passer montanus* (RL M-V: 3; RL D: V): 4 Brutpaare

50 m - Radius um das B-Plangebiet:

- Feldsperling *Passer montanus* (RL M-V: 3; RL D: V): 3 Brutpaare

Brutplätze von Großvogelarten kamen im B-Plangebiet und bis zu 100 m entfernt davon nicht vor." (Vgl. Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 17)

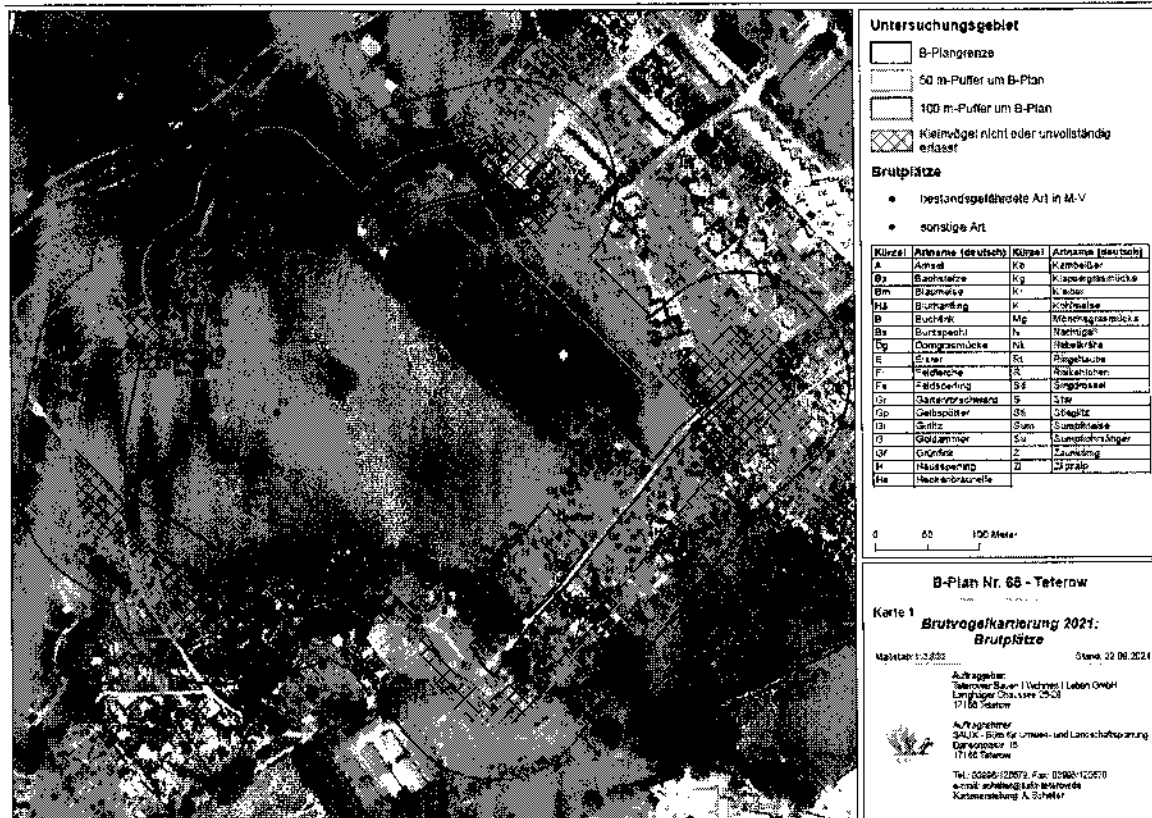


Abbildung 16: Kartierbereiche Brutvögel und vorhandene Brutplätze (Quelle: Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021)

5.4.1 Spezieller Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung gemeinschaftlich geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind. Die Prüfung umfasst die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die europäischen wildlebenden Vogelarten (LUNG MV 2010 und 2012).

Aufgrund der Größe und der Ausgestaltung des Plangebietes ist ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erforderlich, der von SALIX - Büro für Umwelt- und

Landschaftsplanung erstellt wurde (Stand: 15.10.2021). Der Fachbeitrag vom 15. Oktober 2021 führt in seiner Zusammenfassung folgendes aus:

"Für den Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Teterow ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) anzufertigen. Der vorliegende AFB wurde auf der Grundlage aktueller Kartierungen sowie von Potenzialanalysen erarbeitet. Im Rahmen der Kartierungen wurden folgende Artengruppen erfasst: Amphibien, Reptilien und Brutvögel. Gefäßpflanzen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind im Rahmen einer Biotoptypenkartierung berücksichtigt worden.

Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung wurden im B-Plangebiet keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Die darauf aufbauende Analyse potenzieller Raupennahrungspflanzen für Schmetterlinge des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Kombination mit einer Habitatanalyse und Recherchen zur Verbreitung potenziell im B-Plangebiet vorkommender Arten führte zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Habitatvoraussetzungen für diese Arten im B-Plangebiet kein Habitatpotenzial gegeben ist.

Für die Artengruppe der Käfer wurden potenzielle Habitatbäume für den Eremiten innerhalb der B-Plangrenzen festgestellt. Diese befinden sich entlang eines Bachlaufs im Norden des B-Plangebietes innerhalb eines Bereiches der Maßnahmenfläche, in dem keine Eingriffe vorgenommen werden. Daher sind diese potenziellen Habitatbäume des Eremiten nicht von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG betroffen.

Bei den untersuchten Wirbeltiergruppen Amphibien und Reptilien sind keine Vorkommen relevanter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen worden.

Fledermäuse können das B-Plangebiet als Jagdhabitat nutzen. Durch die Möglichkeit des Ausweichens auf Nachbarflächen und ein Fortbestehen der Nutzungsmöglichkeit der neu entstehenden Strukturen als Jagdhabitat ist hier bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht von Störungen auszugehen, wenn Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Jedoch können im Zuge der Baufeldberäumung potenzielle Sommerquartiere der Zwerg- und Mückenfledermaus betroffen sein.

Um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG für Fledermäuse und für 31 Brutvogelarten abzuwenden, sind Vermeidungsmaßnahmen und/oder CEF-Maßnahmen erforderlich. Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen eine Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sowie der Erhalt einer Reihe von Gehölzen im nördlichen und südwestlichen B-Planbereich. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Erhalt lichtarmer Dunkelräume für Fledermäuse (die auch positiven Einfluss auf den Erhalt von Insekten und Brutvögeln haben) erforderlich.

CEF-Maßnahmen sind für die bestandsgefährdeten Brutvogelarten Feldlerche und Feldsperling, für die nicht bestandsgefährdeten Brutvogelarten Haussperling und

Gartenrotschwanz sowie für Zwerg- und Mückenfledermaus erforderlich. Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Höhlenbrüter (Feldsperling, Gartenrotschwanz und Haussperling) und für Fledermäuse (Zwerg- und Mückenfledermaus) sind vor allem die gehölzbestandenen Randbereiche des B-Plangebietes vorgesehen. Hier sollen für die Feldsperlinge insgesamt 15 Nistkästen, für Haussperling und Gartenrotschwanz insgesamt 4 Nistkästen und für die Fledermäuse insgesamt 16 Fledermauskästen aufgehängt werden.

Für zwei Reviere der bestandsgefährdeten Feldlerche, die durch das Vorhaben nicht mehr besiedelbar sind, ist aufgrund nicht ausreichender Fläche im Bereich der Maßnahmenfläche innerhalb des B-Plangebietes eine CEF-Maßnahme außerhalb des B-Plangebietes Nr. 65 erforderlich. Es ist im Umfeld der Stadt Teterow eine ca. 2 ha große Maßnahmenfläche einzurichten, die als Brache oder extensiv genutztes Grünland die Funktion eines Ausgleichshabitats übernehmen soll. Alle CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Baufeldberäumung bzw. der nachfolgenden Reproduktionsperiode umgesetzt sein.

Es wird begründet, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG eingehalten werden können." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 29/30).

Aus diesen Gründen sind im Bebauungsplan die **nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise** mit aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan sieht die Erhaltung wertvoller Biotope vor. Diese werden größtenteils als **Maßnahmenflächen** dargestellt. Dazu gehören die Gehölze entlang des Grabens an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes. Hier befinden sich auch die potentiellen Habitatbäume für den Eremiten. Zudem wird ein Kleingewässer im Nordosten als zu erhalten festgesetzt. Außerdem wird die Grünlandfläche im westlichen Bereich des B-Plangebietes zu einem großen Teil durch eine naturschutzgerechte Pflege als Offenlandbereich aufgewertet.

Es ist erforderlich, dass die **Baufeldberäumung** außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen stattfinden, um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG nicht zu begehen. Dafür ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldberäumung nur in der Zeit von **01. Dezember bis 31. Dezember** erfolgen darf. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich.

"Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Bruten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Baubedingt kann es infolge eines temporär zunehmenden und hohen Lärmpegels zu Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume von Brutvögeln kommen. Dabei können vorher genutzte Bereiche gemieden oder begonnene Bruten gestört werden. Vergleichbar ist dies mit dem Lärmpegel entlang von vielbefahrenen Straßen, der durch den KfZ-Verkehr verursacht wird und zur (artspezifisch unterschiedlichen) Meidung von Habitaten beidseits der Straßen führt (vgl. Garniel & Mierwald 2010).

Im Falle des Vorhabengebietes ist durch den Baulärm zu erwarten, dass die Brutreviere im unmittelbaren Randbereich (bis zu 20 m entfernt) betroffen sein und in der betreffenden Brutperiode nicht besiedelt werden können (Tab. 4)." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 24)

"Um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG einzuhalten, ist es daher erforderlich, dass Baumaßnahmen mit einem hohen Lärmpegel (etwa Bagger- und Planierarbeiten sowie Arbeiten mit Rüttelmaschinen) außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden, welche innerhalb der Gehölzsäume sowie der randnahen Kleingartenanlagen bis zu 20 m Entfernung von der B-Plangrenze brütend festgestellt wurden. Es ergibt sich über alle potenziell betroffenen Arten betrachtet für lärmintensive Bauarbeiten ein Baufenster in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Dezember (Tab. 4). Soll von diesem Baufenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch diese Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den (durch Baulärm) betroffenen Randbereichen aktive Bruten stattfinden.

In einem 20 m-Radius um diese Bruten müsste der Baubetrieb (mit hohen Lärmpegeln) für die Dauer der Brutzeit unterbrochen werden. Insbesondere die vom LUNG MV (2016) aufgeführten ausgedehnten Brutzeiten von Ringeltaube (E 02 - E 11) und Elster (A 01 - M 09) dürften eher selten eintreten (Hauptbrutzeiten nach Bauer et al. 2012: Elster ab Ende März, Ringeltaube ab März bis September), so dass bei ökologischer Baubegleitung mit einem Baufenster von Anfang Oktober bis Anfang Februar gerechnet werden kann." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 24/25)

Es ist ein Hinweis zur '**Ökologischen Baubegleitung**' aufgenommen: "Um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG einzuhalten, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung (s. 6.1.2) auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flatterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 25)

Die nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen, Insekten und der tageszeitliche Aktivitätszyklus von Vögeln darf nicht gestört werden. Aus diesem Grund ist die Straßenbeleuchtung auf das notwendige Minimum der Anzahl der Lampen und der

Leuchtstärke zu beschränken. "Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Es wird der Einsatz geschlossener Reflektorlampen (zum Schutz von Insekten) mit möglichst geringer Masthöhe (zur Minimierung von Streulicht) und einer maximalen Betriebstemperatur von 60° C empfohlen. Das Lichtspektrum der verwendeten Leuchtmittel sollte möglichst keinen Ultraviolett- und einen möglichst geringen Blau- und Grünanteil aufweisen, um die Gefährdung von Insekten zu minimieren. Idealerweise kommen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel in Frage, die nach Möglichkeit mit einer Abschalt- oder Dimmfunktion zu Zeiten geringer Straßennutzung ausgestattet sind. Im Umfeld der geschützten Biotope (Bachlauf im Nordwesten und Kleingewässer im Nordosten) und von Gehölzen ist auf Beleuchtung zu verzichten bzw. der Abstand zu den Gehölzen so groß wie planerisch irgend möglich zu wählen. Auf Privatgrundstücken ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimum zur Wegbeleuchtung zu reduzieren und sollte sich ebenfalls weitgehend an den o. g. Vorgaben orientieren (nur notwendige gezielte Beleuchtung von oben auf Einfahrten und Wege mit Reflektorlampen, Verzicht auf diffuse Beleuchtung und nach oben gerichteter Fassadenbeleuchtung, Einsatz von Bewegungsmeldern zur Minimierung der Lichtemission, Einsatz von Leuchtmitteln mit warmweißem Lichtspektrum)." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 25)

Es werden **CEF-Maßnahmen** erläutert, die bereits **vor Beginn der Baumaßnahmen** realisiert werden müssen. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahmenflächen mit den Buchstaben "N" und "F" für Nistkästen und Fledermauskästen gekennzeichnet. Die externe Maßnahme kann in der Planzeichnung nicht dargestellt werden.

Schaffung von Ersatzniststätten für Höhlenbrüter nicht bestandsgefährdeter Vogelarten durch Nisthilfen

Die durch die Baufeldfreimachung bzw. Überbauung zerstörten Nisthöhlen von Höhlenbrütern, für die nach LUNG MV (2016) ein mehrjähriger Revierschutz besteht, sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen. Es ist die Anbringung geeigneter Nistkästen in den gehölzbestandenen Randbereichen des B-Plangebietes bzw. nach ggf. vorgenommenen Gehölzpflanzungen auf der Maßnahmenfläche im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Sollten die zu pflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes einen ausreichenden Stammdurchmesser aufweisen, können auch diese für die Lage der Nistkästen genutzt werden.

Der AFB führt aus, dass die Vorgaben in der Begründung zum B-Plan, dass u. a. Vorgärten nicht versiegelt werden dürfen, die Gewähr bieten, dass sich auch im Siedlungsbereich wieder eine Artenvielfalt einstellen kann, die für die Singvögel eine entsprechende Nahrungsgrundlage bietet. "Es sind möglichst langlebige Nistkästen (z. B. aus Holzbeton der Firma Schwegler) zu wählen, die aufgrund der Siedlungsnähe mit einem aufhang- oder konstruktionsbedingtem Katzen- und Marderschutz ausgestattet sein sollten. Die Nistkästen sollten in einer Höhe von 2 m bis 3,5 m mit Fluglochausrichtung nach Ost bzw. Südost aufgehängt werden. Die

Erhaltung und Pflege sowie die Verkehrssicherheit der Kästen hat durch den Eigentümer der Maßnahmenfläche zu erfolgen." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 26)

Es sind gem. Artenschutzfachbeitrag für folgende Arten Ersatzniststätten zu schaffen:

- Haussperling: 3 x Nisthöhle mit Flugloch 32 mm (z. B. Schwegler 2M FT od. vergleichbar),
- Gartenrotschwanz: 1 x Nisthöhle mit Flugloch 32 mm (z. B. Schwegler 2M FT od. vergleichbar).

Bestandsgefährdete Vogelarten

Feldlerche

"Für die zwei durch Habitatverlust betroffenen Reviere der Feldlerche sind geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen, um die kontinuierliche Funktionsfähigkeit der betroffenen Lebensstätten zu sichern und so dem Zugriff des Schädigungsverbotes nach § 44 BNatSchG auf das Bauvorhaben entgegenzuwirken. Die im B-Plan vorgesehene Maßnahmenfläche ist aufgrund der zu geringen Abstände zu Vertikalstrukturen (zu Bebauungen und Gehölzen Mindestabstand 100 m, zu Einzelbäumen und Hecken mindestens 50 m) nicht zur Anlage von Feldlerchen-Maßnahmenflächen geeignet. Wünschenswert ist die Anlage von Maßnahmenflächen im Umfeld der Stadt Teterow, um einen räumlichen Zusammenhang zur lokalen Population zu wahren. Feldlerchenreviere in Deutschland weisen eine Größe von 0,5 ha bis 0,79 ha Größe auf (Bauer et al. 2012). Daher ist pro betroffenem Feldlerchenrevier eine feldlerchengerecht bewirtschaftete Maßnahmenfläche von ca. 1 ha Größe anzulegen. Vorgeschlagen wird die Anlage von insgesamt ca. 2 ha selbstbegründer Brache (1ha / Brutpaar) innerhalb oder am Rand bestehender Ackerflächen.

Die Schaffung von selbstbegründer Brachen ist als optimale Maßnahme zur Verbesserung des Brutplatz- und Nahrungsangebotes für Offenlandbrüter belegt (Joest 2018, Berger 2011) und mit einem relativ geringen Aufwand zeitnah innerhalb einer Vegetationsperiode realisierbar. Die Flächen können zusammenhängend (2 ha) oder getrennt voneinander (2 x 1 ha) angelegt werden. Da Feldlerchen als Offenlandbrüter bei der Brutplatzwahl Abstände zu Vertikalstrukturen einhalten (Oelke 1968), sollen die Außengrenzen der Maßnahmenflächen mindestens 100 m Abstand zu menschlichen Siedlungsbereichen, Waldrändern und Baumhecken aufweisen (Berger 2011). Zu Wegen, Einzelbäumen oder Strauchhecken sind mindestens 50 m Abstand einzuhalten (Oelke 1968). ... Nach zeitnaher Einrichtung einer selbstbegründer Brache, um der Forderung nach einer Schaffung eines geeigneten Habitats vor Beginn der Baumaßnahmen gerecht zu werden, ist auch eine spätere extensive Grünlandnutzung durch eine naturschutzgerecht angepasste Mahd denkbar. Auch bei dieser Art der Nutzung würde die Maßnahmenfläche günstigere Habitatbedingungen bieten als die durch den B-Plan verlorengegangene intensiv genutzt Grünlandfläche." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 27)

Feldsperling

"Der Feldsperling kommt innerhalb des B-Plangebietes verbreitet vor, sobald geeignete Brutmöglichkeiten vorhanden sind. Bei Schaffung von **künstlichen Nisthöhlen** kann bei dieser Art die Brutdichte erheblich gesteigert werden, da Feldsperlinge bei günstigem Nahrungsangebot auch kolonieartig brüten. Insofern ergibt sich die Möglichkeit, besonders in den Randbereichen des B-Plangebietes, das Nisthöhlenangebot zu verbessern, so dass Umsiedlungen aus durch Überbauung verlorengegangener Brutplätze ohne weiteres möglich sind und die kontinuierliche Funktionsfähigkeit der betroffenen Lebensstätten gesichert wird. Durch die Überbauung gehen **drei Brutplätze vom Feldsperling verloren**. Da die angebotenen Nistkästen nicht nur vom Feldsperling angenommen werden, es aber sichergestellt werden soll, dass alle 3 Paare sicher umsiedeln können, sind **für jedes Paar 5 Nistkästen (insgesamt 15) in den Gehölzen entlang der Grenze vom B-Plangebiet** (vgl. Karte 1/Anhang 1) anzubringen. Ein geeigneter Nistkastentyp ist beispielsweise die „Nisthöhle 2M FT mit Fluglochweite 32 mm“ der Fa. Schwegler (unabhängig vom Hersteller sollte eine Fluglochweite von 32 mm gewählt werden). Die Anbrinzhöhe sollte 2 m bis 3,5 m bei einer Fluglochausrichtung nach Ost bzw. Südost betragen. Die Erhaltung und Pflege sowie die Verkehrssicherheit der Kästen hat durch den Eigentümer der Maßnahmenfläche zu erfolgen." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 27/28)

Fledermäuse

"Zum Erhalt der kontinuierlichen Funktionsfähigkeit von potenziell durch Abriss betroffenen Sommerquartieren der Zwergfledermaus und der Mückenfledermaus in Gebäuden, Nistkästen und Einzelbäumen der Kleingartenanlagen sind vor Beginn von Beräumungen (bzw. der nachfolgenden Reproduktionsperiode) geeignete Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen, um dem Zugriff des Schädigungsverbotes nach § 44 BNatSchG auf das Bauvorhaben entgegenzuwirken. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um sehr einfach konstruierte niedrig gebaute Gartenlauben, die nur wenige Möglichkeiten für Quartiere bieten. Zusätzlich befinden sich ca. 5 stärkere Obstbäume sowie ca. 5 Nistkästen in den durch die Baufeldberäumung betroffenen Kleingartenanlagen, die potenziell Möglichkeiten für Fledermausquartiere bieten. Aufgrund der nur suboptimalen Möglichkeiten von Quartieren für Zwerg- und Mückenfledermaus wird hier von einem geringen Bestand der genannten Arten in den Sommerquartieren ausgegangen. Zum Ausgleich der potenziell durch Überbauung vernichteten Quartiere wird die Anbringung von Fledermauskästen im Randbereich der Maßnahmenfläche in möglichst unbeleuchteten Bereichen (s. Karte 1, Anhang) an Bäumen oder Gebäuden im Umfeld empfohlen. Die Anbringung der Fledermauskästen sollte in mindestens 3 m Höhe in einer Ausrichtung nach Süden oder Osten erfolgen. Empfohlen wird die Ausbringung folgender Ersatzquartiere oder vergleichbarer Modelle anderer Hersteller zur Aufhängung an Bäumen (oder geeigneten Gebäuden im Umfeld):

- 8 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten (z. B. Schwegler 3FF) oder alternativ bei Anbringung an geeigneten Gebäuden 5 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier

- 1FTH (eine geeignete Scheune befindet sich z. B. südwestlich in ca. 35 m Entfernung zur B-Plangrenze; Absprache mit Eigentümer erforderlich),
- 8 x Fledermaus-Universalhöhle (z. B. Schwegler 1FFH).

Die Erhaltung und Pflege sowie die Verkehrssicherheit der Kästen hat durch den Eigentümer der Maßnahmenfläche bzw. bei außerhalb der Maßnahmenfläche installierten Kästen durch den Bauträger zu erfolgen." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 28)

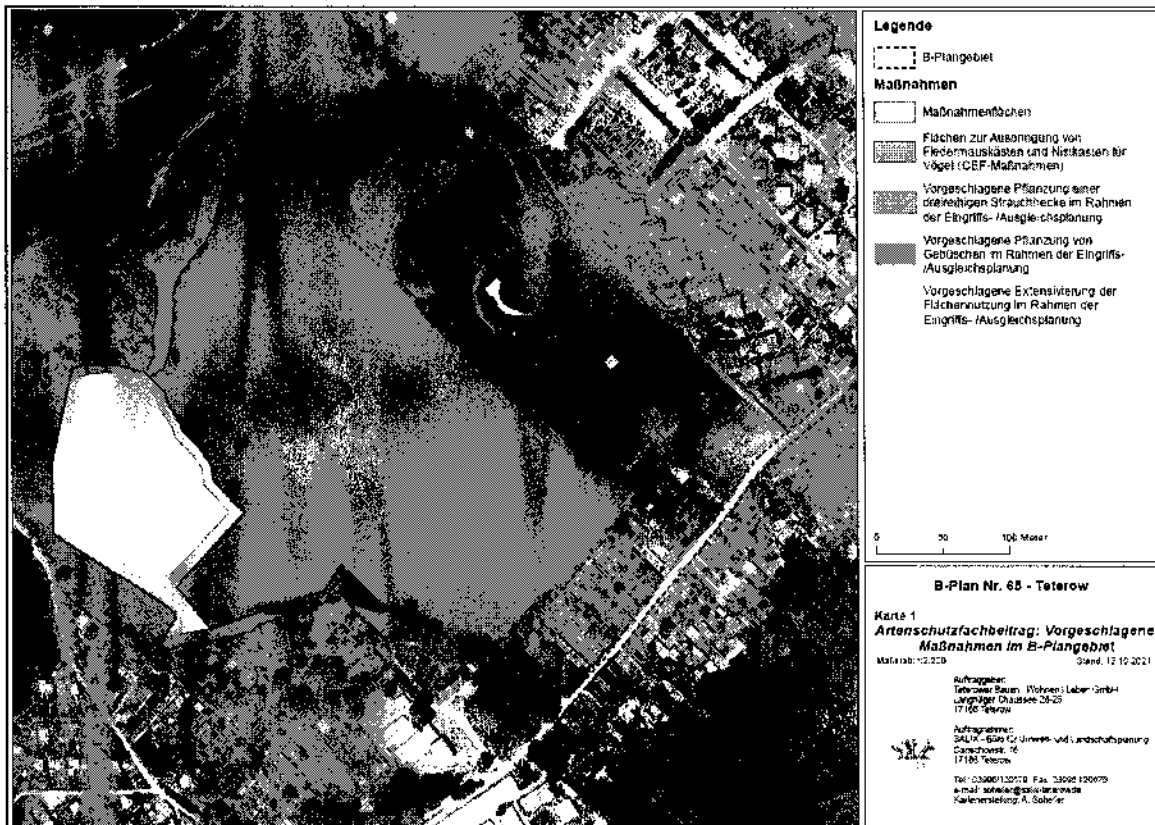


Abbildung 17: Karte 1 des Artenschutzfachbeitrages: Vorgeschlagene Maßnahmen im B-Plangebiet

5.4.2 Allgemeiner Artenschutz

Besonders geschützte, streng geschützte und bestandsgefährdete Arten, die nicht einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, werden im Rahmen der Eingriffsregelung betrachtet.

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen von Amphibien, Reptilien und Vögel kartiert. Zudem trifft der Artenschutzfachbeitrag Aussagen zu dem Vorkommen von Schmetterlingen. In allen Fällen wurden keine bestandsgefährdeten Arten der genannten Tiergruppen festgestellt.

Fazit

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für streng geschützte Vogelarten und Fledermausarten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften darf die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Dezember erfolgen. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Bruten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG einzuhalten, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flatterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat.

Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Die Aufzählungen auf der Seite 25 des Artenschutzfachbeitrages von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 sind zu beachten.

Eine Betroffenheit für besonders geschützte bzw. bestandsgefährdete Arten ist derzeit nicht erkennbar. Die neu anzulegenden Maßnahmenflächen im Westen des Plangebietes kann für viele Arten als neuer Lebensraum genutzt werden.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Die Ausweisung von 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - 3) führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen. Die Böden weisen insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 2.1 B). Es werden ca. 51.524 m² Boden vollversiegelt.

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, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes 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 durch 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. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Der überwiegende Teil des Oberflächenwassers, das im Wohngebiet anfällt, wird in das neu zu errichtende und naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes eingeleitet. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Schutzgut Klima und Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im WA 1 über 40 % und im WA 2 und 3 über 55 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen

ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,6 im WA 1 und 0,45 im WA 2 und WA 3 nicht überschritten werden darf. Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform abgewichen werden.

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude können zur Energiegewinnung genutzt werden, da der Bebauungsplan für die WA 2 und WA 3 geneigte Dächer für Hauptgebäude vorgibt und Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Das anfallende Oberflächenwasser wird darüber hinaus dem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zugeleitet, welches naturnah gestaltet wird. Außerdem wird zukünftig ein Graben neu angelegt.

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Im WA 1 ist darüber hinaus auf jedem Baugrundstück zusätzlich noch ein weiterer standortgerechter, heimischer Laubbaum, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufenster (Vorgartenbereich) anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise: siehe Kapitel 5.7).

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planung bereitet die Beseitigung von unterschiedlich genutzten Freiflächen vor. Außerdem werden geschützte Biotope beseitigt. Es werden Maßnahmenflächen festgesetzt.

Der Artenschutzfachbeitrag vom 15. Oktober 2021, erarbeitet von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, stellt eine Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten fest. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen. Aus diesem Grund wird der nachfolgende **Hinweis** mit aufgenommen:

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften darf die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Dezember erfolgen. Sollte von diesem Bauzeitenfenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung

erforderlich. Durch eine Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen sowie in angrenzenden Bereichen aktive Bruten stattfinden oder Wochenstuben bzw. Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG einzuhalten, ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriss der Gebäude in den Kleingartenanlagen sowie bei der Entfernung von Nistkästen und der Fällung von Bäumen sowie der Baufeldfreimachung im Offenland sowie bei der Abweichung von vorgeschlagenen Bauzeitenregelungen für lärmintensive Arbeiten notwendig. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden und Gehölzfällungen ist das Vorhandensein von Fledermäusen (und bei Abweichung von der Bauzeitenregelung auch von Brutvögeln) zu überprüfen. Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit vorsichtig zu entfernen und auf übertagende Fledermäuse zu untersuchen. Sofern die Nistkästen noch intakt sind, sind diese an geeigneter Stelle im Umfeld anzubringen. Je nach Baufortschritt ist beim Vorhandensein noch für die Brut geeigneter Habitate ab Anfang März das Vergrämen von Bodenbrütern (hier v. a. Feldlerche) im Offenlandbereich durch sogenannte Flatterbänder notwendig. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist eine Zulässigkeit des Bauzeitenfensters für lärmintensive Bauarbeiten von Oktober bis Februar zu überprüfen, wobei die Überprüfung auf Brutplätze von Ringeltaube und Elster zu erfolgen hat.

Zum Schutz von Insekten, Brutvögeln sowie zur Minimierung der Störung von Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung so zu gestalten, dass sie nur gezielt in die notwendigen Zielbereiche abstrahlt und durch den Einsatz von Reflektoren Streulicht minimiert wird. Die Aufzählungen auf der Seite 25 des Artenschutzfachbeitrages von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 15. Oktober 2021 auf den Seiten 26 ff. genannten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Ersatzniststätten für Haussperling, Gartenrotschwanz und Feldsperling, Anbringung von Fledermaus-Großraum-Flachkästen und Fledermaus-Universalhöhlen sowie die Schaffung von insgesamt 2 ha Ersatzlebensraum für die Feldlerche) sind entsprechend den Vorgaben des AFB's durchzuführen.

Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

Zusätzlich werden die nachfolgenden **Festsetzungen** getroffen:

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Maßnahmenflächen "UGNF§20" im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes dienen dem Schutz des angrenzenden Gewässers sowie dem Erhalt der dort vorhandenen Ufergehölze (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Zugleich dienen sie als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche "GNF§18" im Südwesten des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölze (diese sind gem. § 18 NatSchAG geschützt) und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche "NF" im Süden des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Fläche und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diesen Bebauungsplan anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Die Maßnahmenfläche "EG§20" im Osten des Plangebietes dient dem Schutz des dort vorhandenen Solls sowie zum Erhalt der dortigen Gehölzstruktur (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Der Randbereich ist extensiv zu pflegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'SH' ist dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'GB' sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als Siedlungsgebüsche zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Im WA 1 ist darüber hinaus auf jedem Baugrundstück zusätzlich noch ein weiterer standortgerechter, heimischer Laubbaum, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufenster (Vorgartenbereich) anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzhinweise: siehe Kap. 5.7).

Generell gilt, dass Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen,

bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der Insekten sind Festsetzungen zu Schottergärten und der Beleuchtung des Wohngebietes getroffen.

Im gesamten Plangebiet sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich aber negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grün- und Gartenflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Teile der erforderlichen 143.731 Kompensationsflächenäquivalente werden durch die Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den zukünftigen Baugrundstücken, die Entrohung eines Fließgewässerabschnittes und durch die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des

Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest (87.216) wird extern in der Gemeinde xxx auf dem Flurstück xx der Flur xx in der Gemarkung xxx erbracht.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Installation von Nist- und Fledermauskästen innerhalb (Maßnahmenfläche UGNF§20, GNF§18 und NF) und außerhalb des Plangebietes) sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage von neuen Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) erbracht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH geschlossen wird, gesichert.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Gestaltung der Maßnahmenfläche im Westen mit ihren Gehölzanlagen und dem Erhalt vorhandener Gehölze gewährleistet eine Eingrünung der zukünftigen Wohngebiete. Durch die Baumpflanzungen werden Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt. Wenn die genannten Maßnahmen 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.

Ein Wohngebiet birgt keine Risiken für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Anwohner wird sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

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 keine Kulturdenkmäler. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale betroffen, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

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 über den für Bauwerke, Hof- und Stellplätze sowie Straßenverkehrsfläche 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. Die CEF-Maßnahmen sind ebenfalls im Vorfeld anzulegen.

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 Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes 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 durch 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. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

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 auf dem Gelände 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 birgt 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 von verschiedenen Biotoptypen führen. Zudem werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof- und Rangier-, bzw. Stellplatzflächen hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch über den für Bauwerke, Stellplatz- und Hofflächen sowie Straßenverkehrsflächen beanspruchten Flächenumfang. Die Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Die Gehölzstrukturen entlang des Fließgewässers im Norden, das Soll im Osten sowie einige Gehölzstrukturen im Südwesten werden erhalten und als Maßnahmenflächen festgesetzt.
- Es werden CEF-Maßnahmen angelegt, Bauzeitenregelungen beachtet sowie eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Mit Beachtung der DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 wird der Schutz des Ober- und Unterbodens gewährleistet.
- Mit Beachtung der DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.
- Mit der Auflockerung des Unterbodens vor dem Auftrag des Oberbodens und der Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse vor dem Befahren des Bodens wird der verbleibende Bodenbereich weiter geschützt.
- Weiterer Bodenschutz wird erreicht durch die Beachtung des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 im Falle eines Bodenauftrags von anderer Stelle.
- Es wird ein Graben im Westen des Plangebietes neu angelegt.
- Es werden neue Gehölzpflanzungen vorgenommen.

5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1 - Pflanzung von Einzelbäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken; Anzahl: 122

Es ist festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen ist. Im WA 1 ist darüber hinaus auf jedem Baugrundstück zusätzlich noch ein weiterer standortgerechter, heimischer Laubbaum, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufenster (Vorgartenbereich) anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzhinweise: siehe Begründung Kap. 5.11.4).

Es handelt sich bei dem Baugebiet um insgesamt 92 Wohngrundstücke. Demnach müssen auch 92 Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich sind auf den WA 1-Flächen ein weiterer Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen. Es handelt sich um 30 Grundstücke im WA 1.

Insgesamt sind daher 122 standortgerechte Laub- oder Obstbäume im Plangebiet neu anzupflanzen.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007).
 - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint.
- Pflanzvorgaben:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung,
 - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen,
 - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe,
 - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag),
 - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe,
 - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m,
 - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
 - bei Bedarf Baumscheibe mulchen,
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm,
 - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall,
 - Bäume bei Bedarf wässern im 1. - 5. Standjahr,
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung,
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren,
 - 2 - 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m².

Es werden 122 Bäume neu angepflanzt:

$$122 \text{ Bäume} \times 25 \text{ m}^2 = 3.050 \text{ m}^2$$

Die Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten.

Die Baumpflanzungen führen zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 1,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Anpflanzung Einzelbäumen	3.050	1,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$3.050 \text{ m}^2 \times 1,0 = 3.050 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 3.050 m².

Kompensationsmaßnahme 2 - Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüsch
Fläche: 963 m²

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen 'Anpflanzfläche SH und GB' sollen freiwachsende Hecken (SH) und Gebüsch (GB) angelegt werden. Sie dienen dem Artenschutz, als gestalterische Maßnahmen und als Eingrünung.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'SH' ist dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GB' ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.31 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- keine wirtschaftliche Nutzung,
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften,
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten,
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3 und 4.4 NatSchAG M-V),
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %,

- Flächenanteil an Bäumen von mind. 10 % bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30 % bei Flächengrößen von > 0,5 ha,
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm,
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15 - 20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung,
- Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m,
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2,
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre,
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle,
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung,
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen,
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.
- Mindestflächengröße: 1.000 m².

Die Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten. Die Umsetzung und Betreuung soll durch einen Fachmann erfolgen.

Ein freiwachsendes Siedlungsgehölz bzw. eine freiwachsende Hecke führen zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 1,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Anlage von Siedlungshecken/-gebüsch	Insgesamt 1.749 m ²	1,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$1.749 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.749 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.749 m².

Kompensationsmaßnahme 3 - Entrohrung eines Fließgewässerabschnitts

Fläche: 2.278 m²

In der Planzeichnung ist eine 'Wasserfläche' mit der Zweckbestimmung 'Graben' (G) gekennzeichnet. Es handelt sich um einen derzeit verrohrten Abschnitt eines Grabens, der wieder freigelegt werden soll.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 4.13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- Mindestlänge des geöffneten Fließgewässers/Grabens 50 m,
- Fließgewässer bzw. Gräben müssen im Regelfall eine ganzjährige Wasserführung aufweisen,
- nur auf Acker, Intensivgrünland oder geringerer Wertigkeit (Siedlungsbiotope),
- durch die Ausbaumaßnahmen/Entrohrungen dürfen keine negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt benachbarter, höherwertiger Feuchtgebiete auftreten (im Zweifelsfall ist ein entsprechender fachgutachtlicher Nachweis durch den Vorhabenträger zu erbringen),
- Herstellung flacher, strukturreicher Uferböschungen (mindestens 1:3) und Sohlstrukturen,
- Einrichtung eines dauerhaft nutzungsfreien Uferstrandstreifens beidseits des neugeschaffenen offenen Gewässers von mindestens 5,0 m ab Böschungsoberkante (zur Pflege ist eine jährlich einmalige Mahd nach dem 15. Juli mit Abtransport des Mähgutes möglich),
- Abgrenzung des Uferstrandstreifens bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung (z. B. Eichenspaltpfähle),
- Ablage des Mähgutes aus der Gewässerunterhaltung nur außerhalb des Uferstrandstreifens,
- keine regelmäßigen Unterhaltungsarbeiten am Gewässer vor dem 15. Juli.

Die Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten.

Die Entrohrung des Grabens führen zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 2,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Entrohrung eines Grabens auf einer Länge von ca. 128 m	2.278	2,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$2.278 \text{ m}^2 \times 2,0 = 4.556 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.556 m².

Kompensationsmaßnahme 4 - Anlage einer Streuobstwiese
Fläche: 15.387 m²

Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes wird als Streuobstwiese angelegt.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 2.51 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- Nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 ist die Maßnahme.
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von alten Kultursorten,
 - Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung,
 - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80 - 150 m²,
 - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung),
 - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut),
 - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM,
 - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September.
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10 %,
 - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre,
 - bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung,
 - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.- 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes,
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken,
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
 - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren.
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang,
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken,
 - Mindestflächengröße: 5.000 m².

Die Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten. Die Umsetzung und Betreuung soll durch einen Fachmann erfolgen.

Ein freiwachsendes Siedlungsgehölz bzw. eine freiwachsende Hecke führt zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 3,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Anlage einer Streuobstwiese	15.387 m ²	3,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$15.387 \text{ m}^2 \times 3,0 = 46.161 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 46.161 m².

Kompensationsmaßnahme 5 - Umwandlung einer Ackerfläche in extensive Mähwiese (externe Kompensationsfläche), zugleich CEF-Maßnahme

a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Ausgleichsmaßnahme 5 erfolgt extern in der Gemeinde xxx auf dem Flurstück xx, der Flur xx in der Gemarkung xxx. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche. Der Ausgleich wird über eine Grunddienstbarkeit in der Abteilung II des entsprechenden Grundbuches notariell abgesichert.

Abb.: Lage der Kompensationsmaßnahme Nr. 5

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich soll die oben dargestellte und genannte Ackerfläche in extensives Grünland umgewandelt werden.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 2.31 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt.

- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten,

- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat,
- **Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September,**
- dauerhaft **kein Einsatz von Düngemitteln** oder PSM,
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“),
- Mindestbreite 10 m,
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Entwicklungspflege durch **Aushagerungsmahd** auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. - 5. Jahr **zweimal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober** mit Abfuhr des Mähgutes.
 - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mähtermine vereinbart und durchgeführt werden.
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - **Mahd nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes**
 - je nach Standort höchstens einmal jährlich, aber mind. alle 3 Jahre,
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken,
- Mindestflächengröße: 2.000 m².

Die Schaffung einer extensiven Mähwiese führt zu einer deutlichen Aufwertung der bisher als Acker genutzten Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 3,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese	29.072 m ²	3,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$29.072 \text{ m}^2 \times 3,0 = 87.216 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 87.216 m².

Kompensationsmaßnahme 6 - Maßnahmenflächen 'UGNF§20', 'GNF§18', 'EG§20' und 'NF', zugleich CEF-Maßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen dienen dem Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Vegetation. Die Maßnahmenflächen "UGNF§20" im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes dienen dem Schutz des angrenzenden Gewässers sowie dem Erhalt der dort vorhandenen Ufergehölze (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Zugleich dienen sie als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche "GNF§18" im Südwesten des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölze (diese sind gem. § 18 NatSchAG geschützt) und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche "NF" im Süden des Plangebietes dient dem Erhalt der dort vorhandenen Fläche und zugleich als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Hier sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 15. Oktober 2021 Nistkästen für Vögel (N) sowie Fledermauskästen (F) anzubringen.

Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diesen Bebauungsplan anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Die Maßnahmenfläche "EG§20" im Osten des Plangebietes dient dem Schutz des dort vorhandenen Solls sowie zum Erhalt der dortigen Gehölzstruktur (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Der Randbereich ist extensiv zu pflegen.

Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH und der Stadt Teterow geschlossen wird, gesichert. Dieser enthält ebenfalls die zeitliche Umsetzungsschiene, dass sich die CEF-Maßnahmen erst entwickelt haben müssen und nutzbar sind, bevor eine bauliche Nutzung der Flächen stattfinden kann (vgl. Kap. 5.4).

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

In Kap. 5.3 wurde als Kompensationserfordernis ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 142.731 m² ermittelt.

Den Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme 1 'Pflanzung von Einzelbäumen'	3.050
Kompensationsmaßnahme 2 'Anlage freiwachsender Hecken/Gebüsche'	1.749
Kompensationsmaßnahme 3 'Entrohrung eines Fließgewässerabschnittes'	4.556
Kompensationsmaßnahme 4 'Anlage einer Streuobstwiese'	46.161
Kompensationsmaßnahme 5 'Extensivgrünland'	
Externe Kompensationsmaßnahme auf xxx	87.216
Kompensationsmaßnahme 6 'Maßnahmenflächen'	<i>nicht anrechenbar</i>
Summe der Kompensationsflächenäquivalente	142.732

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen 1 - 6 vollständig ausgeglichen.

5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Aufteilung des Gebietes wurde mehrfach besprochen. Letztendlich hat sich die Stadt für die vorliegende Variante entschieden.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Stadt beabsichtigt, den örtlichen und regionalen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Aus diesem Grund wurde ab dem Jahr 2018 eine Untersuchung des Stadtgebietes auf in Betracht kommende Flächen verwaltungsseitig durchgeführt und in den politischen Gremien beraten. Im Ergebnis soll zunächst das hiesige Neubaugebiet im Westen des Stadtgebietes planungsrechtlich vorbereitet werden.

5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung (WA) erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden.

5.11 Zusätzliche Angaben

5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

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

Die Planung schafft Baurechte, die zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring hier nicht erforderlich ist. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch weitere Überprüfungen, auch nach der Fertigstellung der Bebauung, notwendig und ggf. Pflegemaßnahmen sowie Nachpflanzungen durchzuführen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es werden drei 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls werden Maßnahmenflächen festgesetzt und Gehölzpflanzungen sowie ein naturnah zu entwickelndes Regenrückhaltebecken und die Eröffnung eines Grabens vorgesehen. Die Maßnahmenflächen und Gehölzpflanzungen dienen zugleich der Eingrünung des Plangebietes. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Bäume auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupflanzen. Außerdem werden Grünflächen entlang des vorhandenen und zukünftigen Grabens zu dessen Pflege und Unterhaltung ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan werden umfangreiche Flächenversiegelungen vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen.

5.13. Referenzen

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, 2011

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/

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.psm1?showdoccase=1&doc.id=jlr-NatSchAGMVrahmen&doc.part=X>
- Geoportal MV, <https://www.geoportal-mv.de/portal/>

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN

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

MINISTERIUMS FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 -V16 - 5322.1-0 -
<https://www.bund-mecklenburg-vorpommern.de/fileadmin/mv/PDF/Alleen/Baumschutzkompensationserlass.pdf>

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
https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/07/Anhang_7.1.2_2_Beschreibung_SPA_Gebiete.pdf

SALIX – BÜRO FÜR UMWELT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

- Biotoptypenkartierung, 28. September 2021
- Faunistische Kartierung 2021, 29. September 2021
- Fachbeitrag zum Artenschutz, 15. Oktober 2021

VHW – DIENSTLEISTUNGEN GMBH

- Das Baugesetzbuch; Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 14. Auflage, 2018

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 in ihrer Sitzung amdurch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den

.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

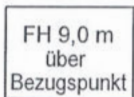
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

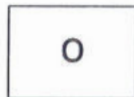
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 9,0 m über Bezugspunkt (der genaue Bezugspunkt wird
im weiteren Verfahren festgesetzt)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

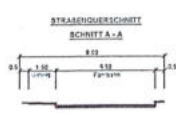


Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fußweg / Radweg

Wohnweg

M. 1 : 2.000



Kartengrundlage:
 Lage- und Höhenplan
 Vermessungsbüro Weinerl, Stand: Januar 2021
 Gemeinde Teterow
 Gemarkung Teterow
 Flur 17
 Maßstab 4:4-000-
 Höhenzugsystem D+N 2016 (m u. N+N)
 Koordinatensystem der digitalen Ausgabe ETRS89

WA1		WA2		WA3	
III	O	II	O	I	O
FH 15,00 m	GRZ 0,4	FH 10,50 m	GRZ 0,3	FH 9,00 m	GRZ 0,3
/	/	DN ≥ 18°	ED	DN ≥ 18°	ED

Stadt Teterow
Bebauungsplan Nr. 65
'Mühlenblick'
 für das Gebiet südwestlich der Bebauung
 Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg,
 nordwestlich der Bornmühle und östlich
 landwirtschaftlicher Flächen
 ENTWURF_27.10.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Zweckbestimmung: Elektrizität



Fernwärme



Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz



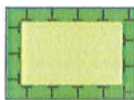
Pflegebegleitstreifen für Gräben

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen, hier: Gräben

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:

§18

Geschütztes Biotop gem. § 18 NatSchAG

§20

Geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG

UG

Ufergehölze

N

Nistkästen

F

Fledermauskästen

E

Extensivierung

G

Gehölze

RS

Ruderale Staudenflur

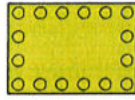
SL

Schilf-Landröhricht

B-Plan Nr. 65, Stadt Teterow
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE



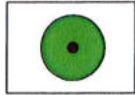
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 Zweckbestimmung:

GB

Gebüsche

SH

Strauchhecke

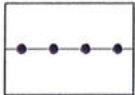


Bäume erhalten
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

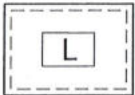
15. Sonstige Planzeichen



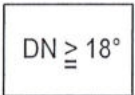
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 18°
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

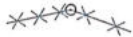
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

89

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

23.00

Höhenschichtlinien: Angabe über NHN

①

Nummerierung der Grundstücke



Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenflächen

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachneigung	Hausform

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 04.11.2021	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 0125 - 181
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Hauptausschuss	15.11.2021 <i>9 Ja-Stimmen (Einst.)</i>
Stadtvertretung	29.11.2021

Betreff: Überplanmäßige Ausgabe zum Bauvorhaben Stegerneuerung Teschow

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung stimmt der überplanmäßigen Ausgabe für das Vorhaben Stegerneuerung Teschow in Höhe von 230.677,99 € zu.

Beratungsergebnis:

Gremium: <i>StV</i>		Sitzung am: <i>29.11.2021</i>		Top: <i>10</i>
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung/ Begründung:

Auf Grund des Gutachtens eines Tauchunternehmens ist das Betreten des Steges seit Anfang Juli untersagt. Die Verkehrssicherheit ist nicht gegeben.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock und der Ingenieurgruppe Teterow ist beabsichtigt, mit der Stegemeuerung kurzfristig zu beginnen. Ausschlaggebend dafür ist, dass der Steg in einem Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebiet liegt und der Zeitraum für Bautätigkeiten stark eingeschränkt ist.

Dies erfordert eine Beauftragung der Maßnahme bereits in diesem Jahr.

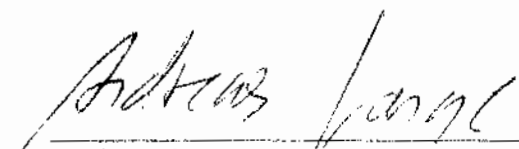
Es sind im Haushalt 2021 nur Planungskosten in Höhe von 30.000,00 € eingeplant. Die Deckung der Baukosten in Höhe von 230.677,99 € soll aus dem noch vorhandenen Ausgabereserve für die Sanierung der Turnhalle der Regionale Schule erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

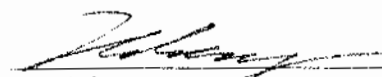
Ja : / Nein:

1	2	3		4
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	jährliche Fol- gekosten/ - lasten	Finanzierung Eigenanteil i.d.R.= Kredit- bedarf	objektbezogene Einnahme (Zu- schüsse/ Bei- träge)	einmalige oder jährl. laufende Haushalts- belastung: Mittelab- fluß, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulat. Kosten
EUR:	EUR:	EUR:	EUR:	EUR:

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto 09600000 Finanzkonto 78552000
mit:	mit 230.677,99€	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr: 2021	EUR:230.677,99€	



Andreas Lange
Bürgermeister



U. Hohenegger

Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Amt / Geschäftszeichen Stadtvertretung Fraktion AfD	Datum 16.11.2021	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 0011 - 17
---	---------------------	--

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtvertretung	27.02.2020 <i>5 Ja-Stimmen, 14 Nein-Stimmen, 1 Enth.</i>
Stadtvertretung	29.11.2021

Betreff: Antrag der Fraktion AfD
Aufhebung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 27.02.2020 und
Beschluss über die Neubesetzung des Aufsichtsrates der
Stadtwerke Teterow GmbH

Beschlussantrag:

Die Fraktion AfD der Stadtvertretung Teterow stellt den Antrag auf Wahrnehmung eines 2. Sitzes im Aufsichtsrat der Stadtwerke Teterow GmbH und benennt Herrn Winfried Schneider als 2. Vertreter der Fraktion AfD im Aufsichtsrat.

Die Stadtvertretung Teterow wird um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Beratungsergebnis:

Gremium: Stadtvertretung	Sitzung am : 29.11.2021	Top: 11
Einstimmig mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage abweichender Beschluss s. Rückseite

STADT TETEROW

Eingang

21. Okt. 2021

AfD Stadtfraktion
Teterow

Anlagen:.....
Bearb.hinweis:.....

Reg.-Nr.: 264

Teterow, 10.01.2021

Antrag für die Stadtvertretung

Mit der Neufassung des Gesellschaftervertrages der Stadtwerke vom 27.11.2019 wurde die Besetzung des Aufsichtsrates von 9 Mitgliedern einstimmig von der Stadtvertretung beschlossen. Nach dem Zählverfahren (Hary Nemeyer) stehen der AfD Fraktion 2 Sitze zu. Die AfD Fraktion nimmt jetzt ihr Recht wahr und benennt ihren zweiten Kandidaten. Hiermit schlagen wir Winfried Schneider für den Aufsichtsrat der Stadtwerke vor.

Fraktionsvorsitzender

Matthias Schindler

Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich Schule, Kultur und Sport	Datum 28.10.2021	Drucksachen Nr. BVII / 1278 - 1
--	----------------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtvertretersitzung	29.11.2021

Betreff: Annahme einer Spende für die Kindertagesstätte „Nordlichter“

<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadtvertreter der Stadtverwaltung Teterow stimmen der Entgegennahme einer Spende der Firma Danish Crown Teterower Fleisch GmbH in Höhe von 1.000,00 € zu.</p>
--

Beratungsergebnis:

Gremium: <i>StV</i>		Sitzung am: <i>29.11.2021</i>		Top: <i>A2</i>
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

Problembeschreibung/Begründung:

Gemäß der Hauptsatzung der Berggringstadt Teterow § 7 Abs.6 trifft die Stadtvertretung Entscheidungen über die Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen im Sinne § 44 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern, soweit eine Wertgrenze von 1.000,00 € überschritten wird.

Die Spende fällt in diesen Kostenrahmen.

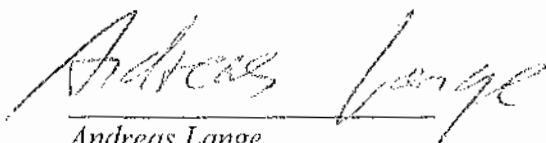
Die Mittel sollen für die Anschaffung einer Tischtennisplatte verwendet werden.

Finanzielle Auswirkungen

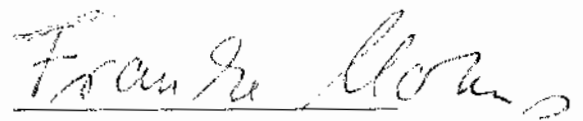
Ja: / Nein:

1	2	3	4	
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	Finanzierung / Eigenanteil	objektbezogene Einnahme (Zuschüsse/ Beiträge)	einmalige oder jährliche Haus- haltsbelastung, Kapitaldienst, Folgelasten	
€	€	1.000 €	€	

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto Finanzkonto
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	€:	46404.71702



Andreas Lange
Bürgermeister



Leiterin Fachbereich

Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich Fraktionen CDU/SPD/AfD/ Die Linke/UTF	Datum 15.11.2021	Drucksachen Nr. B VII / 1280 – 1
---	--------------------------------	--

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Hauptausschuss	15.11.2021 9 Ja-Stimmen (einst.)
Stadtvertretung	29.11.2021

Betreff: Fördermittelantrag für den geplanten Walderlebnispfad
in den Heidbergen

Beschlussvorschlag:

Die Fraktionen der Stadtvertretung erteilen der Stadtverwaltung den Auftrag, für die Anlage eines Walderlebnispfades in den Heidbergen schnellstmöglich EU-Fördermittel zu beantragen.

(Begründung sh. Anlage)

Beratungsergebnis:

Gremium: StV		Sitzung am : 29.11.2021		Top: 13
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

**Tischvorlage für die Hauptausschusssitzung der Teterower
Stadtvertretung am 15. Oktober 2021**

STADT TETEROW
Eingang

Betrifft: Fördermittelantrag für den geplanten Walderlebnispfad in den
Heidbergen

14.10.21
A. Lange

Die Fraktionen der Teterower Stadtvertretung beauftragen die Verwaltung mit der schnellstmöglichen Beantragung von EU-Fördermitteln für die Anlage eines geplanten Walderlebnispfades in den Heidbergen.

Begründung: In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Bau und Feuerwehr; Verkehr, Tourismus und Umwelt sowie Wirtschaftsförderung am 04. November 2021 wurde durch das Ingenieurbüro „Natur und Bildung“ der erste Entwurf eines geplanten Walderlebnispfades in den Teterower Heidbergen vorgestellt. Das Echo darauf aus den Reihen der anwesenden Ausschussmitglieder war überaus positiv, weitere und konkreter werdende Gespräche wurden als aber als notwendig empfunden. Die Anlage eines solchen Walderlebnispfades wurde als belebendes Element für die aktive Erholung der Stadtbevölkerung, die Kindertagesstätten- und Schullandschaft der Stadt, den Tourismus sowie allgemein als ein möglicher Synergieeffekt für die Belebung Teterows empfunden.

Die Kosten für die Anlage eines solchen Walderlebnispfades wurden vom genannten Ingenieurbüro auf etwas mehr als 500000 Euro veranschlagt, wovon 85% förderfähig wären. Da eine eventuelle Förderung aus EU-Mitteln dafür wahrscheinlich nur noch bis Ende 2023 möglich ist, wurde vom Forstamt Dargun sowie vom Ingenieurbüro als spätester Zeitraum dafür das 1. Quartal 2022 genannt – auch um Planungssicherheit zu haben. Alle Fraktionen der Stadtvertretung bitten die Verwaltung, dieses Anliegen im Sinne einer weiteren positiven Entwicklung unserer Stadt positiv zu begleiten und alle erforderlichen Schritte dafür zeitnah einzuleiten.

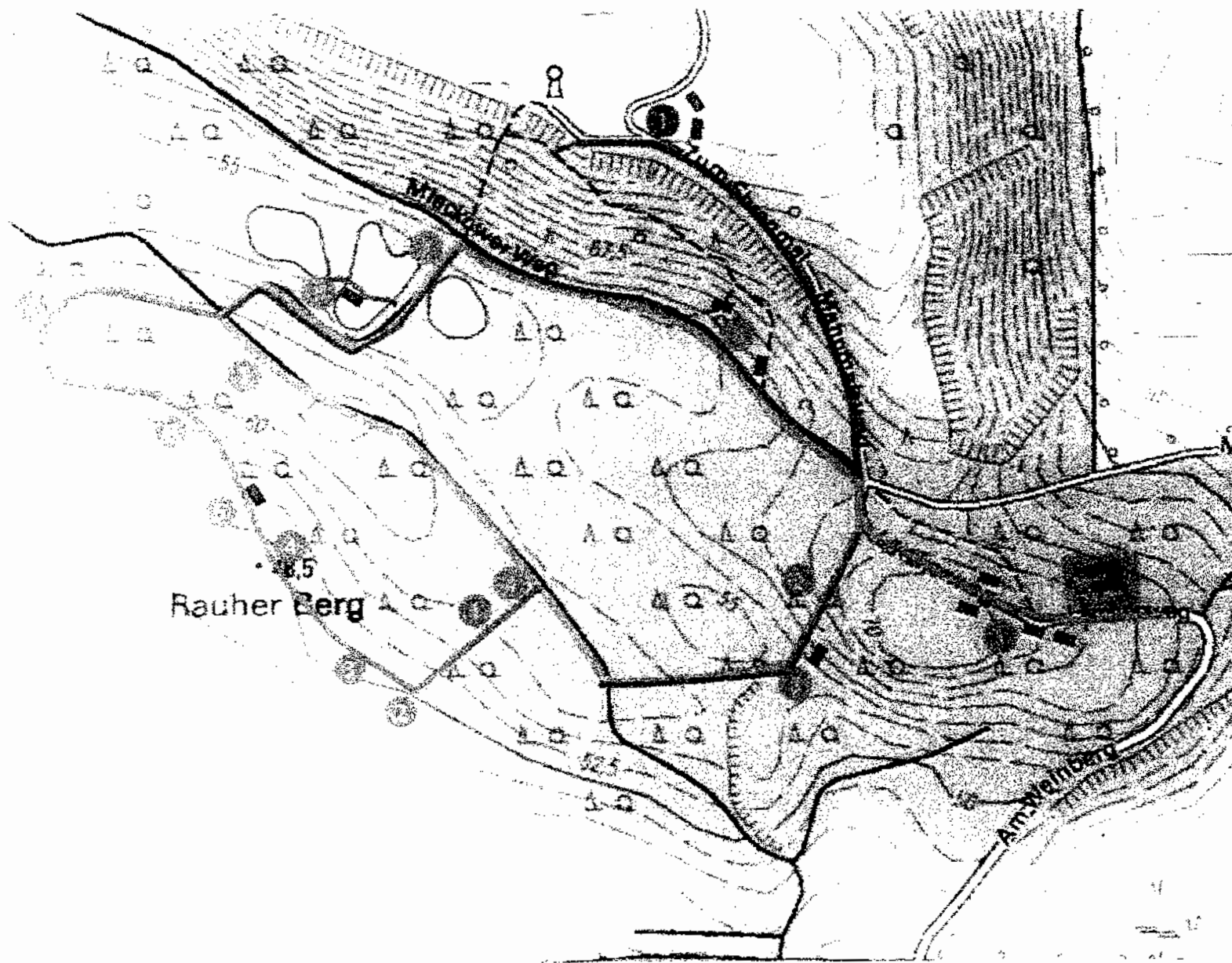
9.11.2021
CDU-Fraktion: *[Handwritten Signature]*

SPD-Fraktion: *[Handwritten Signature]*

AFD-Fraktion: *[Handwritten Signature]*

Fraktion Die Linke: *[Handwritten Signature]*

10.11.21



Wald der Talente

- Sportskanonen gesucht!
- Augenblick mal!
- Alle über'n Graben!
- Ich schenk dir was!
- Schlafmützen aufgewacht!
- Moor ist mehr!
- Aus alt wird jung!
- Im Gleichgewicht

Philosophenweg

- Lebenszeiten
- Klima im Wandel
- Waldrand-Helden
- Ausblick der Philosophen
- Die Reise der Steine
- Klimawandel-Check
- Waldriesen

Der Steinkreis von Tetero

- Begehbare Landart aus Findlingen und Sandstein
- Bank
- Wegebau
- ~ Bohlenpfad

Bergringstadt Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich Fraktion CDU/SPD/AfD/ Die Linke/UTF	Datum 16.11.2021	Drucksachen Nr. B VII / 1256 – 4
--	----------------------------	--

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Hauptausschuss	15.11.2021 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enth.
Stadtvertretung	29.11.2021

Betreff: Antrag der Fraktionen der Stadtvertretung
Erteilung einer Abmahnung an den Kreisverband der
Gartenfreunde Güstrow e.V.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beauftragt die Stadtverwaltung, dem Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. auf Grund von Pflichtverletzungen aus dem Generalpachtvertrag eine Abmahnung zu erteilen.

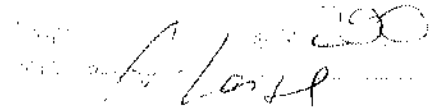
(Begründung sh. Anlage)

Beratungsergebnis:

Gremium: StV		Sitzung am : 29.11.2021		Top: 14
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss

An die
Stadtvertretung Bergringstadt Teterow
Bürgermeister Werner Herzlik

15. Nov. 2021



Antrag auf Erteilung einer Abmahnung an den Kreisverband der Gartenfreunde
Güstrow e.V.

Die Stadtvertretung möge beschließen:


Der Kreisverband der Gartenfreunde hat mit dem Generalpachtvertrag Rechte und Pflichten übernommen. Er verstößt gleich mehrfach gegen den Generalpachtvertrag.

Die Stadt Teterow würde als Eigentümerin hier in Mithaftung gezogen, wenn zum Beispiel bei einer Ordnungsbehörde eine Anzeige eingeht. Es ist Gefahr im Verzug. Deshalb ist die Stadt Teterow aufgefordert, dem Kreisverband innerhalb eines Monats eine Abmahnung zu erteilen und die Beseitigung der Missstände zu kontrollieren. Anderenfalls vernachlässigt die Stadtverwaltung ihre Aufsichtspflicht. Der Kreisverband ist aufzufordern, die Missstände innerhalb einer Frist von 3 Monaten auf eigene Kosten abzustellen.

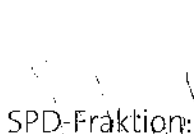
Außerdem entfallen durch die Kündigung von Verwaltungsabkommen mit Kleingartenvereinen Vertragsgrundlagen für den Generalpachtvertrag. Sowohl die Verwaltung der Bergringstadt Teterow als auch der Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow mögen ermitteln, wie diese Umstände geheilt werden können.

1. Seit dem 1. Juli 1998 liegt die Werterhaltung der dem Kreisverband anvertrauten Gärten laut Generalpachtvertrag in dessen Verantwortung. In §8 Absatz 1 heißt es, der Pächter verpflichtet sich, das Pachtgrundstück in dem in § 1 vereinbarten Zweck zu nutzen. Eine Nutzung als Müllhalde ist nicht im kleingärtnerischen Sinne. Bei einer Kontamination des Erdreichs werden die Behörden zuerst an den Mieter/Pächter herantreten. Aber auch gegen den Grundstückseigentümer kann ein Ermittlungsverfahren eingeleitet werden. Daher stellt dies für die Stadt Teterow ein erhebliches finanzielles Risiko dar. Entgegen der Darstellung des Kreisverbandes, dass dies Sache der Kleingartenvereine wäre, wurde er schon in einem Gerichtsverfahren dazu verurteilt, dieser Verantwortung nachzukommen (siehe Protokoll zum Beschluss Nr.1 des Kreisverbandes vom 17.7.2017).
2. In § 6 des Generalpachtvertrages (GPV) wird der Verband berechtigt, die Flächen mittels Zwischenpachtverträgen an ihn angeschlossene Vereine in Verwaltung zu geben. Ein Verwaltungsabkommen ist im rechtlichen Sinne kein Zwischenpachtvertrag. Der Kreisverband der Gartenfreunde Güstrow e.V. ist für die Verpachtung der Gärten in den Anlagen zuständig, in denen er durch Kündigung des Verwaltungsabkommens mit den zuständigen Vereinen die Verpflichtung dafür übernommen hat. Er darf aber nicht an Privatpersonen verpachten. Wie soll eine Verpachtung und damit die kleingärtnerische Nutzung in Zukunft sichergestellt werden, wenn die Vereine Pächter nicht aufnehmen oder sich auflösen? Im Jahr 2021 kamen verschiedene Verpachtungen trotz Interessenten nicht zustande. Damit kommt der KV seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nach.
3. Im Bundeskleingartengesetz und dessen Überleitungsvorschriften ist der Bestandsschutz von DDR-Lauben bei Einsetzen der Gültigkeit dieser Gesetze klar geregelt. Der Kreisverband ist nicht berechtigt, den Rückbau von Lauben aus DDR-Zeiten zu fordern. Der Bestandsschutz wird erst aufgehoben, wenn eine Nutzung als Kleingarten dauerhaft aufgehoben wird. Das ist in unseren Kleingartenanlagen nicht der Fall.

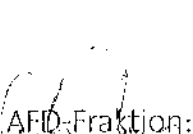
CDU-Fraktion:



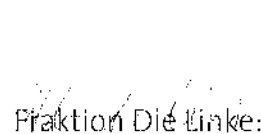
SPD-Fraktion:



AFD-Fraktion:



Fraktion Die Linke:



UTF:

