

## **Einladung zur gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Bau und Feuerwehr und Verkehr, Tourismus und Umwelt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. öffentlichen Sitzung am **Donnerstag, den 09. Juni 2022, um 18:00 Uhr**  
im Rathaus – Ratssaal - möchte ich Sie ganz herzlich einladen.

### **Tagesordnung:** Öffentlicher Teil

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Protokollbestätigung vom 07.04.2022 (Bau) und vom 05.05.2022 (VTU)
4. Einwohnerfragestunde
5. Drucksache B VII / 1213 - 3  
Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden zum B-Plan Nr. 66 A der Stadt Teterow
6. Drucksache B VII / 1213 - 4  
Satzungsbeschluss der Stadt Teterow über den Bebauungsplan Nr. 66 A
7. Drucksache B VII / 1259 - 3  
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Am Stubbenbruch“
8. Drucksache B VII / 1236 – 4  
Beschluss über die (erneute) Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden zum Bebauungsplanes Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“
9. Drucksache B VII / 1236 - 5  
Satzungsbeschluss der Stadt Teterow über den Bebauungsplan Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“
10. Anfragen, Verschiedenes
11. Informationen der Verwaltung

### Nicht öffentlicher Teil

12. Anfragen, Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. J. Paries  
Ausschussvorsitzender  
Bau und Feuerwehr

gez. H. Müller  
Ausschussvorsitzender  
Verkehr, Tourismus, Umwelt

# Stadtverwaltung Teterow

# Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 03.05.2022	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1213 – 3
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	09.06.2022
Umwelt, Verkehr, Tourismus	09.06.2022
Hauptausschuss	20.06.2022
Stadtvertretung	30.06.2022

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 66 A (öst. Grundstück ehem. OGS)

**Beschlussvorschlag:**

**Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 66 A der Stadt Teterow für das Gebiet östlich des ehemaligen OGS-Geländes, südlich der Malchiner Straße (B 104), westlich des Pampower Weges und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen**

**Beratungsergebnis:**

Gremium:		Sitzung am:		Top:
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung/ Begründung:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Abwägung von Bauleitplanungen die öffentlichen und privaten Belange, die während der Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung geltend gemacht worden sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

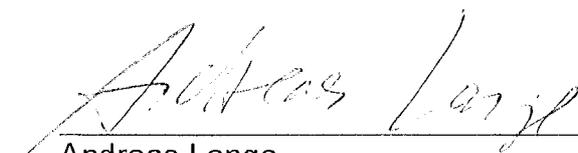
Die Stadtvertretung möge über die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen

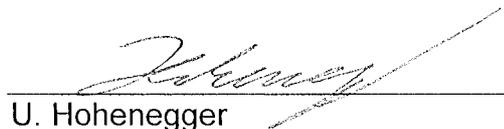
Ja : / Nein: x

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, Folgelasten ohne kalkulat. Kosten
EUR :	EUR:	EUR:	EUR:	EUR:

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



Andreas Lange  
Bürgermeister



U. Hohenegger

## **Beschluss Nr.**

### **über die Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 66 A**

#### **1. Planerischer Grundgedanke**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 A ist die Einbeziehung einer an das ehemalige OGS-Gelände angrenzenden Fläche für wohnbauliche Zwecke, die sich als Ergänzung und Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung an der Malchiner Straße anbietet.

#### **2. Gewichtung der Anregungen und Hinweise**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Entwurf der Ergänzungssatzung nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Anregungen und Hinweise der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange werden in der Planung berücksichtigt. Von den Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen.

#### **3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise**

Die nachfolgenden Prüfergebnisse sind Bestandteil dieses Beschlusses.

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 der Abstimmung ausgeschlossen.

Teterow,

Siegel

Bürgermeister

# **Bergringstadt Teterow**

## **Landkreis Rostock**

### **Bebauungsplan Nr. 66 A**

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

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligung gemäß  
§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</li> <li>- Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt Malchin</li> <li>- Amt Mecklenburgische Schweiz</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock</li> <li>- Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V – Arbeitsschutz und technische Sicherheit</li> <li>- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</li> <li>- Stadtwerke Teterow als Betriebsführer des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“</li> <li>- Deutsche Telekom Technik GmbH</li> <li>- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</li> <li>- Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung SG Regional- und Bauleitplanung</li> <li>- Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Seitens der Öffentlichkeit ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock**  
(Stellungnahme vom 14.03.2022)

Auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 08.12.2021)
- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 08.12.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. B-Planentwurf:

**1. Planungsinhalt**

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Einbeziehung einer ehemaligen, bereits mit einem Wohngebäude bebauten Grünlandfläche, die sich als Ergänzung und Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung an der Malchiner Straße anbietet und deshalb für die Deckung des kommunalen Wohnraumbedarfs bereitgestellt werden soll.

Ursprünglich war beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 66 sowohl für das Plangebiet als auch für das angrenzende Gelände des ehemaligen „Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplexes“ („OGS-Gelände“) aufzustellen. Diesbezüglich erforderlicher Abstimmungsbedarf verursacht erhebliche zeitliche Verzögerungen, sodass sich die Stadt Teterow dazu entschieden hat, das Plangebiet des Bebauungsplans entsprechend der Arten der zulässigen Nutzungen in zwei unterschiedliche B-Pläne (66 und 66 A) zu splitten. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) soll als Bebauungsplan Nr. 66 A eigenständig fortgeführt werden.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 66 A umfasst ca. 0,23 ha, davon ca. 0,15 ha WA.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Teterow stellt das Plangebiet bisher als Mischgebiet (MI) dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

**2. Beurteilungsgrundlagen**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 A für das Gebiet östlich ehemaliges OGS-Gelände, ... wird 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 M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

**3. Ergebnis der Prüfung**

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist der vorgelegte Planentwurf mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 09.09.2021 zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans Nr. 66 „Ehemaliges OGS-Gelände“ bzw. der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.

Der Bebauungsplan Nr. 66 A wird im Amt unter der ROK-Nr. **2\_019/22** erfasst.

Der Hinweis auf die übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 09.09.2021 wurde im Rahmen der städtischen Abwägung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Gesundheit und Soziales  
Abt. 5 Arbeitsschutz und technische Si-  
cherheit Regionalbereich Nord/ Standort  
Rostock**

(Stellungnahme vom 22.02.2022)

Von Seiten des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Rostock, bestehen keine Einwände.

Für den Umgang mit Altlasten sind unter Pkt. 3.4 - für den Fall des Auffindens - Aussagen getroffen worden.

Aus der Sicht und Zuständigkeit des LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, werden folgende Hinweise gegeben.

**Kontaminierte Bereiche**

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

**Kampfmittel / Munition**

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu berücksichtigen.

#### Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ (TRGS 519) erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

#### Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes sind gemäß § 2 (2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.

Durchführung von Bauvorhaben, Vorankündigung, Verantwortlichkeiten, gemäß Baustellenverordnung (BaustellV)

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.
- Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß § 2 (2) BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält. (In der Regel werden die Grenzwerte für die Pflicht zur Übermittlung für ein normales Einfamilienhaus nicht erreicht.)
- Werden auf der Baustelle Arbeiten von

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen beabsichtigter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen beabsichtigter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.

- Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.

**Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern, Amt für  
Geoinformation, Vermessungs- und  
Katasterwesen**

(Stellungnahme vom 22.02.2022)

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Der Sachverhalt und die Informationen des Merkblattes werden zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wurde entsprochen. Der Landkreis Rostock wurde ebenfalls am hiesigen Bauleitplanverfahren beteiligt.

**Stadtwerke Teterow als Betriebsführer  
des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser  
Mecklenburgische Schweiz“**

(Stellungnahme vom 23.02.2022)

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom  
21.02.2022 und teilen Ihnen nachfolgendes  
mit:

Das Gebiet liegt nicht im Bereich der Trink-  
wasserschutzzonen des Wasserwerkes  
Teterow.

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung,  
Schmutzwasserversorgung, sowie für Breit-  
band- und Stromversorgung sind bereits  
erstellt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genom-  
men.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genom-  
men.

<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Stellungnahme vom 07.03.2022)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten, bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z. B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.</p> <p>Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: [T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de)

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbauunternehmen weiterleiten:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen beabsichtigter Erdarbeiten zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Der Bitte wird nachgekommen.

Die Anweisung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)).

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommt, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage ist nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg**  
(Stellungnahme vom 21.03.2022)

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

Bereich Landwirtschaft

Hinsichtlich einer betroffenen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 81/92 der Flur 49 in der Gemarkung Teterow) wird um Beachtung des folgenden Hinweises gebeten:

Betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und möglichst einvernehmliche Regelungen über die Flächeninanspruchnahme herzustellen. Im Falle von Flächenverlusten, bei Nutzungseinschränkungen oder bei negativen Auswirkungen auf die Einhaltung von im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen bestehenden Verpflichtungen (deren Nichteinhaltung Rückforderungen zur Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen.

Bereich 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.

Die Stellungnahme des StALU MM 095/21 vom 29.07.2021 wurde aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nur teilweise berücksichtigt.

Im gesamten B-Plan wird von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen oder Gebäuden gesprochen und bei den Auswirkungen der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von der Planung sind keine Landwirtschaftsbetriebe betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bereitet keine Maßnahmen an Gewässern vor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist so aber nicht zutreffend. Die Stellungnahme vom 29.07.2021 wurde im Rahmen der städtischen Abwägung vollumfänglich berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist der Bau eines Wohngebäudes mit bis zu zwei Wohneinhei-

Abwasserentsorgung auf S. 18 handelt es sich dann nur noch um ein Wohnhaus? Die Anzahl der Häuser ist auch nicht von Bedeutung, sondern die zusätzlich angeschlossenen Einwohner. Hier ist die Einhaltung der Ziele der WRRL insbesondere in Bezug zum Teterower See zu prüfen.

Auf S. 27 wird die Regenentwässerung angeführt, die in den vorhandenen Kanal einleitet. Welche Vorflut und welcher Wasserkörper ist davon in welcher Menge und Güte betroffen?

Die Belange der WRRL werden nicht ausreichend berücksichtigt. Die Unterlagen sind dahingehend zu überarbeiten und dem StALU MM erneut vorzulegen.

#### Bereich Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM 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 Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

#### Bereich Immissionsschutz

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

ten zulässig. Zwischenzeitlich wurde bereits ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit errichtet. Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Änderungen durch die Planung ergeben sich nicht.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Änderungen durch die Planung ergeben sich nicht, so dass eine Überarbeitung nicht erforderlich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die untere Bodenschutzbehörde wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat keine Bedenken geäußert.

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

In einer Entfernung von ca. 235 m südöstlich betreibt die Fa. Lenuweit Abbruch-Transporte-Recycling eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Recyclingmaterial und Boden mit einer Gesamtlagerkapazität von 10.000 t.

Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Luftschadstoffe, insbesondere Staub, innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

Dem StALU MM liegen jedoch keine Schall- und Staubprognosen vor. Somit kann die Frage einer eventuellen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet nicht abschließend beurteilt werden.

Im Falle der Realisierung der o. g. Planung rücken die neuen Wohnhäuser an die genehmigungsbedürftige Anlage heran. Es kann momentan nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommen kann. Auch Rechtsstreitigkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

Durch die heranrückende Wohnbebauung wird der Anlagenbetreiber zudem in einer etwaigen künftigen Entwicklung der Anlage eingeschränkt.

Seitens des StALU MM bestehen zum Vorhaben keine abfallrechtlichen Bedenken

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

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Hauptwindrichtung. Deshalb und aufgrund des Abstandes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beeinträchtigungen durch Schall und Staub sind anlässlich diverser Ortstermine nicht festgestellt worden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich ein zusätzliches Wohngebäude beabsichtigt. Aufgrund der Entfernung und der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten. Auch die untere Immissionschutzbehörde des Landkreises Rostock hat keine Bedenken geäußert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich ein zusätzliches Wohngebäude geplant. Dem Eigentümer der Fläche, der dort ein Wohnhaus errichten möchte, sind die örtlichen Verhältnisse und deren Umgebung bekannt. Betriebs- und Entwicklungsbeschränkungen für den Gewerbebetrieb sind nicht zu befürchten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung SG Regional- und Bauleitplanung**  
(Gesamtstellungnahme vom 26.04.2022)

Durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 08.12.2021) abgegeben:

Gemäß des Anschreibens der Gemeinde war zunächst beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 66 sowohl für das Plangebiet als auch für das Gelände des OGS-Komplexes aufzustellen. Nachdem der Bebauungsplan die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung durchlaufen hat, stellte sich heraus, dass es beim OGS-Gelände noch Abstimmungsbedarf zur weiteren Planung gibt. Zudem ist u. a. ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich. Dies führt zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen. Das allgemeine Wohngebiet ist davon nicht betroffen. Daher hat sich die Verwaltung zunächst dazu entschieden, das Plangebiet entsprechend der Arten der zulässigen Nutzungen in zwei unterschiedliche Bebauungspläne 66 A und 66 B zu splitten. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 66 A soll eigenständig fortgeführt werden. Laut Aussage der Stadt wird, sobald alle betroffenen Punkte für den OGS-Bereich geklärt sind, dieser als Bebauungsplan Nr. 66 B weitergeführt. Mit dem in Rede stehenden Plangebiet soll im Osten ein Lückenschluss erfolgen und eine Fläche für wohnbauliche Zwecke städtebaulich vorbereitet werden.

Es ist nicht mehr beabsichtigt, den Flächennutzungsplan für die in Rede stehende Fläche im Parallelverfahren zu ändern. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Es wird angestrebt, den Flächennutzungsplan im Nachgang zu berichtigen.

**1. Nummerierung des Bebauungsplanes**

Aus planungsrechtlicher Sicht wird der Stadt Teterow empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 66 A als Nr. 66 und das andere Plangebiet mit der angestrebten Nummerierung Nr. 66 B mit einer anderen Nummer fortzuführen.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht entsprochen.

Der Landkreis Rostock verwaltet Bauleitpläne und Satzungen und bildet diese auch digital ab. Eine digitale Verwaltung der Bauleitpläne gestaltet sich in der Umsetzung bei einer Nummerierung der Bauleitpläne und zusätzlicher Integration von Buchstaben diffizil. Bei dem o. g. Beispiel lässt sich der Bauungsplan keiner eindeutigen Nummer zuordnen. Beide Bauleitpläne beziehen sich zwar auf die Nummer 66, jedoch kann man bei einer digitalen Verwaltung nicht beiden Bauleitplänen die Nummer 66 zuordnen, da sie eine unterschiedliche Identität besitzen. Aus diesem Grund wird angeregt, zu überprüfen, ob die Nummerierung - wie unter Punkt 1 vorgeschlagen - erfolgen könnte. Dies würde die Verwaltung des Bauleitplans digital wesentlich vereinfachen.

Aufgrund der Vielzahl der Bauleitpläne, die vom Landkreis zu verwalten sind, ist er dabei auf eine maschinelle Unterstützung angewiesen und muss den daraus resultierenden Zwang zur Eineindeutigkeit bei den Bezeichnungen akzeptieren. Bezüglich der Nummerierung von Bebauungsplänen ist der Landkreis bestrebt, möglichst die Nummerierungen der Gemeinden für die eigene Registrierung zu übernehmen. Möglich ist aber nur eine Methode der Nummerierung. Der gemeinsame Nenner, der allen Gemeinden im Landkreis angeboten werden kann, ist eine zweistellige, in Zukunft dreistellige ganzzahlige Zahl. Bei Gemeinden, die dieser Methode folgen können, wird eine Übernahme der Plannummerierung der Gemeinde möglich sein können. Bei Gemeinden, die das nicht können, wird es Abweichungen bei der Plannummerierung des Landkreises und der Gemeinde geben. Auch wenn die Nummerierung der Gemeinde informativ festgehalten werden wird, werden Probleme beim Informationsaustausch zukünftig dann nicht ausgeschlossen sein. Ein höherer Verwaltungsaufwand ist sicher zu erwarten.

## 2. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA)

In der Festsetzung 01/b) formuliert die Gemeinde Regelungen zur Art der im Baugebiet des WA zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen. Sie formuliert, was allgemein zulässig, was unzulässig und was nicht Be-

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht entsprochen. Die Nummerierung spiegelt den engen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 66 B wider. Buchstaben stellen eine ergänzende Form der Nummerierung dar und sorgen für eine deutliche Unterscheidung der zwei Pläne. Eine Nummerierung von Bauleitplanverfahren mit Buchstaben ist über die Stadt Teterow hinaus durchaus üblich und kein Sonderfall. Ein entsprechendes Problem wird nicht gesehen. Hierbei ist hingegen die digitale Verwaltung zu flexibilisieren. Als nächster Verfahrensschritt steht der Satzungsbeschluss an. Eine Umbenennung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss würde deutlich mehr Verwirrungen stiften und eine Verwechslungsgefahr verstärken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber aus den oben genannten Gründen nicht geteilt. Die Nummerierung ist eindeutig. Insofern wird eine Verwechslung der neuen Planung mit anderen benachbarten Plänen nicht herausgefordert, soweit die im Rahmen von Planung und Prüfung übliche Sorgfalt zur Anwendung kommt. Zudem bewegt sich die Planung in dem System, das die Stadt Teterow durchgehend für ihre städtebaulichen Satzungen anwendet. Hiervon soll nicht abgewichen werden, schon gar nicht während eines laufenden Planverfahrens.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und generell bei einer Vielzahl von Regelungsinhalten auch geteilt. Im vorliegenden Fall ist die Formulierung aber eindeutig und klar verständlich. Zudem handelt es sich bei

standteil des Bebauungsplanes ist. Es ist nicht zwingend erforderlich, die einzelnen Regelungsgruppen in Unterpunkten zu gliedern. Es erleichtert den Vollzug des Planes aber deutlich, wenn die einzelnen Regelungsgruppen als einzelne Absätze voneinander abgegrenzt werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Darstellung der Regelungsinhalte der Festsetzung A./01. zu verbessern.

### 3. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: für das WA 0,25. Nach der textlichen Festsetzung A./02. ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im WA ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen 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 Geländeoberfläche, 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 von § 14 BauNVO. Es wird empfohlen, die in Rede stehende Festsetzung zu überarbeiten.

der textlichen Festsetzung lediglich um zwei aneinander gereihete Sätze, eine Differenzierung in Unterpunkte erscheint daher nicht erforderlich.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, aber aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entspricht der Empfehlung aus der frühzeitigen Beteiligung sowie zu zahlreichen weiteren Bauleitplanverfahren. Es wird empfohlen, sich mit dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Köln vom 03. Juli 2012 auseinanderzusetzen und die wiederholende Empfehlung seitens der Kreisplanung für künftige Bauleitplanverfahren zu überprüfen. Das Urteil wird unter folgendem Aktenzeichen geführt: VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11. Dort wird eindeutig festgestellt, dass es auf den Einzelfall und die jeweilige bauliche Beschaffenheit ankommt, ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes

<p>4. Verfahrensvermerke</p> <p>Den Entwurfsunterlagen sind keine Verfahrensvermerke zu entnehmen. Diese sind noch vollständig beizufügen. 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 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.</p> <p>Des Weiteren wird auf folgende Verpflichtung hingewiesen:</p> <p>„In § 4 a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzu-</p>	<p>(Hauptanlage) anzusehen sind. Es handelt sich also nicht, wie seitens der Kreisplanung angenommen, pauschal um eine Hauptanlage. 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 soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen sollen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.</p> <p>Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 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 diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Entwurfsunterlagen ebenfalls im</p>
---	--

stellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 i. V. m. Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt. (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB 5 4a Rn. 34)

5. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Bauamt (Amt 63) I
- 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 07.03.2022
- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
- 652 Sachgebiet Straßenverkehr vom 24.02.2022
- Umweltamt (Amt 66)
- 661 Untere Naturschutzbehörde vom 22.03.2022
- 662 Untere Wasserbehörde vom 01.03.2022
- 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 07.03.2022
- 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 17.03.2022

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

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

**Kreisordnungsamt SG Brandschutz-**  
**dienststelle**

(Stellungnahme vom 29.03.2022)

„Keine Anregungen“

Internet auf der Internetseite der Stadt Teterow bereitgestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fachstellungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Fachstellungen sind ebenfalls Gegenstand der städtischen Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bauamt Untere Denkmalschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 07.03.2022)

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3 - 5, 18273 Güstrow (Herr du Mont, Tel.: 3843/755-63304; E-Mail: [Patrick.dumont@Jkros.de](mailto:Patrick.dumont@Jkros.de)) zur Verfügung.

**Amt für Straßenbau und Verkehr****SG Straßenbau**

(Stellungnahme vom 01.03.2022)

Keine Anregungen

**Amt für Straßenbau und Verkehr****SG Straßenverkehr**

(Stellungnahme vom 24.02.2022)

Mit Bezug auf unsere Stellungnahme vom 30.06.2021 zum vorgenannten Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf das eventuelle Auffinden von archäologischen Funden befindet sich unterhalb des Textteils B sowie in der Begründung.

Auf das Angebot wird bei Bedarf zurückgegriffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>keine Bedenken.</p> <p>Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf öffentliche Verkehrsflächen haben, ist rechtzeitig vor Baubeginn durch 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.</p> <p>Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und mind. 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen. Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter <a href="http://landkreis-rostock.de">landkreis-rostock.de</a> als pdf-Datei abrufbar.</p> <p><b>Umweltamt</b></p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b> (Stellungnahme vom 22.03.2022)</p> <p>Zu den vorgelegten Planungsunterlagen (Planzeichnungen mit Begründung) mit Bearbeitungsstand Dezember 2021 werden keine Anmerkungen erforderlich.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b> (Stellungnahme vom 01.03.2022)</p> <p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o. g. B-Plan-Entwurf.</p> <p><b>Untere Bodenschutzbehörde</b> (Stellungnahme vom 07.03.2022)</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen, die Auswirkungen auf die öffentliche Verkehrsflächen haben, sind gegenwärtig nicht beabsichtigt.</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>
--	--

das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen den B-Plan Nr. 66 A. Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt. Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Gebiet des B-Plans Nr. 66 A nicht bekannt.

Die allgemeinen bodenschutzrechtlichen Hinweise sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

**Untere Immissionsschutzbehörde**  
(Stellungnahme vom 17.03.2022)

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Vodafone Deutschland GmbH**  
(Stellungnahme vom 01.04.2022)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.02.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Lagepläne sowie die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird sich bei entsprechendem Interesse mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

<p><b>Privat 1</b> (Stellungnahme vom 21.02.2022)</p> <p>Prüfen Sie bitte, ob vom Flstk. 81/92 ca. 10 qm als Gehweg gewidmet werden können. So könnte das bebaute Flstk.81/92 fußläufig an die B 104 angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 81/92 befindet sich in privater Hand und ist bereits erschlossen. Die Notwendigkeit für einen fußläufigen Anschluss an die B 104 wird aufgrund der geringen Verkehrsdichte auf dem Pampower Weg nicht gesehen. Im Übrigen ist ein Bebauungsplan nicht geeignet, eine Widmung rechtlich abzusichern. Ermächtigungsgrundlage für ein Widmungsverfahren ist das Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V).</p>
--	--

# Stadtverwaltung Teterow

# Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 03.05.2022	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1213 – 4
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	09.06.2022
Umwelt, Verkehr, Tourismus	09.06.2022
Hauptausschuss	20.06.2022
Stadtvertretung	30.06.2022

**Betreff:** B-Plan Nr. 66 A (östl. Grundstück ehem. OGS)

**Beschlussvorschlag:**

**Satzungsbeschluss der Stadt Teterow über den  
Bebauungsplan Nr. 66 A für das Gebiet östlich des ehemaligen  
OGS-Geländes, südlich der Malchiner Straße (B 104), westlich  
des Pampower Weges und nördlich landwirtschaftlich genutzter  
Flächen**

**Beratungsergebnis:**

Gremium:		Sitzung am:		Top:
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung / Begründung:

Nach § 10 BauGB ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Er wird damit in materiell-rechtlicher Sicht Rechtsnorm. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes stellen nach der ortsüblichen Bekanntmachung geltendes Ortsrecht dar.

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, Kapitaleinst, Folgekosten ohne kalkulat. Kosten
€:	€:	€:	€:	€:

Veranschlagung		nein	Haushaltsstelle
im Verwaltungshaushalt	im Vermögenshaushalt		
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	€:	

Andreas Lange  
Bürgermeister

U. Hohenegger

## Beschluss Nr.

### **über die Satzung der Stadt Teterow zum Bebauungsplan Nr. 66 A**

1. Die während der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Einwendungen hat die Stadtvertretung Teterow mit folgendem Ergebnis geprüft:

- a) berücksichtigt werden Anregungen und Hinweise von
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
  - Stadtwerke Teterow GmbH
  - Deutsche Telekom Technik GmbH
  - Vodafone Kabel Deutschland GmbH
  - Landesamt für innere Verwaltung M-V, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin
  - Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
- b) teilweise berücksichtigt werden Anregungen und Hinweise von
- Landkreis Rostock – Der Landrat, Amt für Kreisentwicklung
- c) nicht berücksichtigt werden Anregungen und Hinweise von
- Privat 1

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und Einsender, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVObI. S. 344) beschließt die Stadtvertretung Teterow den Bebauungsplanes Nr. 66 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 66 A ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung auf der Internetseite der Bergingstadt Teterow unter der Adresse [www.teterow.de](http://www.teterow.de) abgerufen werden kann.

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



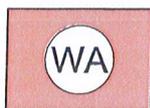
# ZEICHENERKLÄRUNG

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)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 8,5 m gemessen über Bezugspunkt (siehe TTB Nr. 03)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

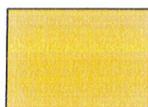


Nur Einzelhäuser zulässig



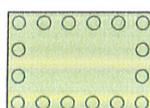
Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstige Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

# ZEICHENERKLÄRUNG

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

PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

## 15. Sonstige Planzeichen

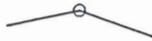


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

81/82

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen

## III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	

# TEXT (TEIL B)

Stadt Teterow, BPL 66 A

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

### 03. Höhe baulicher Anlagen

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

- a) Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im Plangebiet beträgt 8,50 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe um max. 2,00 m überschreiten.

### 04. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### 05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind im WA maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 06. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 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.

**07. 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 im WA 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) Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen 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.

**08. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Auf dem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Der anzupflanzende Baum ist gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung Kapitel 3.2.) Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

**B. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

**Dächer**

Die Dachneigung muss mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

**C. Hinweise**

**01. Bodendenkmale**

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.

**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 ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

**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 Oberbodens**

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. 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.

**07. 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.

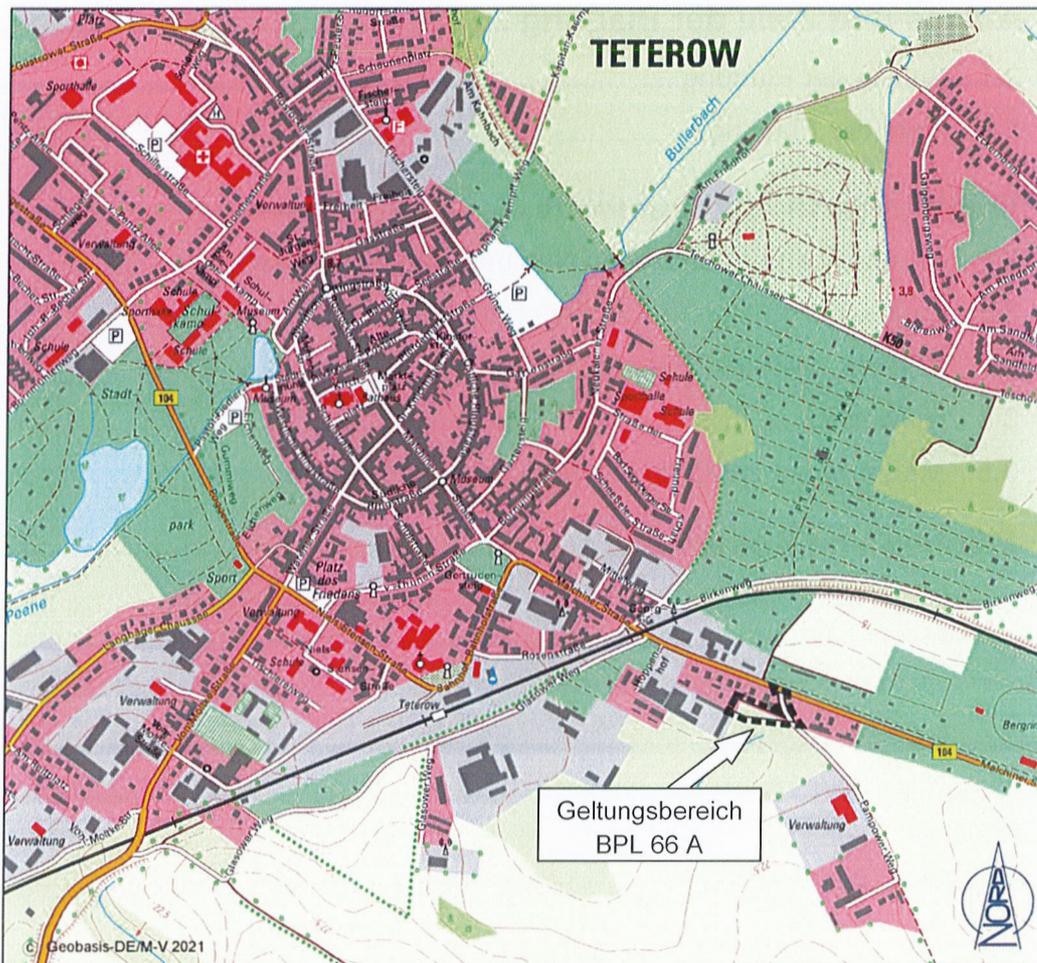
**08. Landwirtschaftliche Immissionen**

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.

# Bebauungsplan Nr. 66 A

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

## Begründung



**STADT TETEROW**  
**Landkreis Rostock**

Stand: Satzungsentwurf, 25. April 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	8
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>8</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	10
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	29
3.4 Hinweise .....	30
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	32
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>32</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V 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 (BNatSchG) 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).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	23.06.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	24.06.2021
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	26.07.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.01.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21.02.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.03. - 01.04.2022
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."

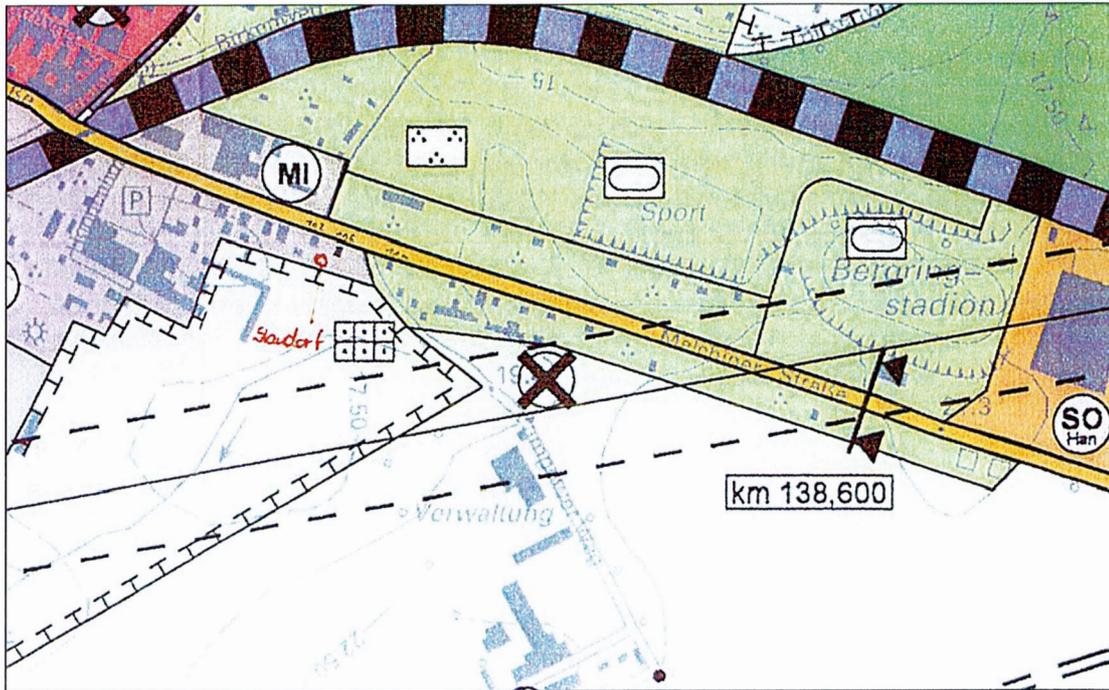
Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum 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 teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Die Stadt Teterow zählt zudem 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)

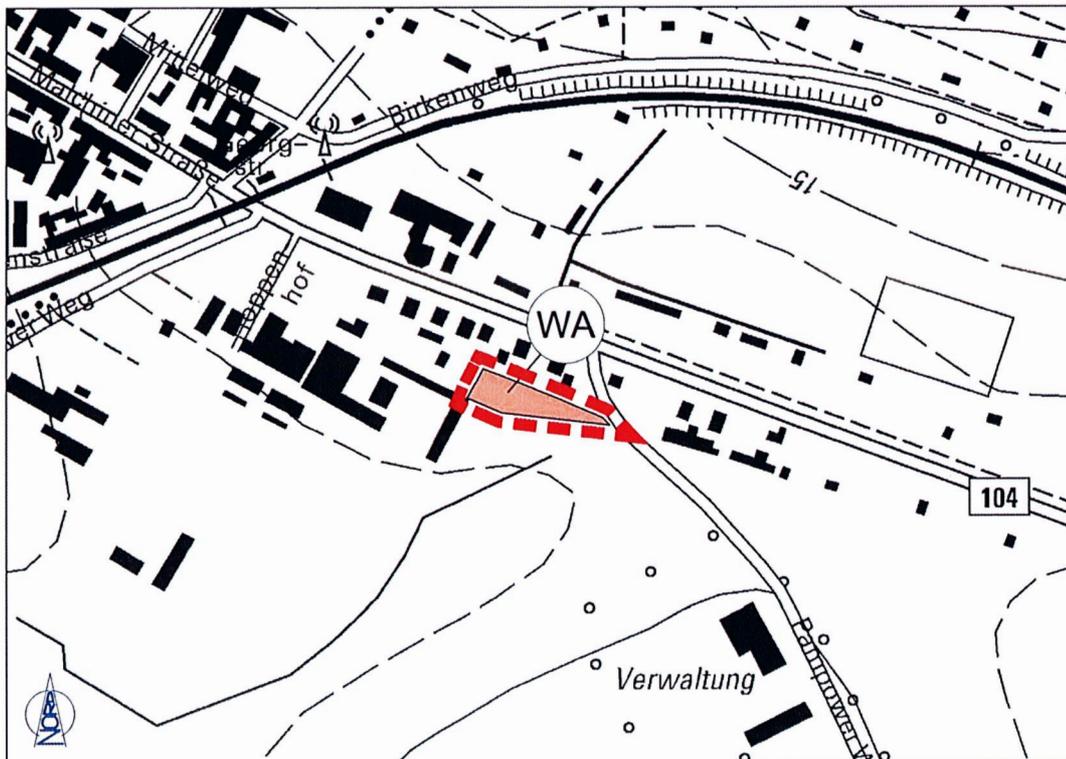
Zudem stellt der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Mischgebiet' (MI) dar. Da zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (VA) im Bebauungsplan Nr. 66 A ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung zu den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (14. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(14. Änderung durch Berichtigung)**



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südosten des besiedelten Stadtgebietes. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich ehemaliges OGS-Gelände, südlich 'Malchiner Straße' (B 104), westlich 'Pampower Weg' und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 0,23 ha auf.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet wird von einer ehemaligen Grünlandfläche eingenommen, die bereits mit einem Wohngebäude bebaut wurde.

Das Plangebiet ist im Norden sowohl von Wohnbebauung als auch von gewerblicher Nutzung umgeben. Westlich schließt der ehemalige 'Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplex' ('OGS-Gelände') an. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 A ist die Einbeziehung einer angrenzenden Fläche für wohnbauliche Zwecke, die sich als Ergänzung und Lückenschluss zur vorhandenen Wohnbebauung an der 'Malchiner Straße' anbietet.

Zunächst war es beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 66 sowohl für das Plangebiet als auch für das angrenzende Gelände des ehemaligen 'Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplexes' ('OGS-Gelände') aufzustellen. Das 'OGS-Gelände' wurde im Jahr 2019 durch den gemeinnützigen Verein 'forma\_te e. V. erworben, welches langfristig zu einem multifunktionalen Gemeinschafts- und Kulturzentrum umgebaut werden soll. Die brachliegende Gewerbefläche soll wiedernutzbar gemacht werden und die vorhandenen brachliegenden Gebäude weitestgehend erhalten und saniert werden. Angedacht ist die Entwicklung eines multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum, in dem verschiedensten Nutzungen Raum gegeben werden soll. Im Interesse einer zukunftsfähigen planungsrechtlichen Absicherung des Standortes und der unterschiedlichen geplanten Nutzungsangebote hat die Stadtvertretung am 24. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 gefasst. Nachdem der Bebauungsplan die frühzeitige öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchlaufen hat, hat sich herausgestellt, dass es beim 'OGS-Gelände' noch Abstimmungsbedarf zur weiteren Planung gibt. Zudem ist u. a. ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich.

Dies führt zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen. Das allgemeine Wohngebiet ist von dem erforderlichen Abstimmungsbedarf nicht betroffen. Daher hat sich die Stadt Teterow dazu entschieden, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 entsprechend der Arten der zulässigen Nutzungen in zwei unterschiedliche Bebauungspläne (BPL 66 A und BPL B 66) zu splitten. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) soll als BPL 66 A eigenständig fortgeführt werden, so dass sich die Zeitverzögerungen nicht auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auswirken. Wenn alle offenen Punkte, die das sonstige Sondergebiet (SO) betreffen, geklärt sind, wird das Gebiet des 'OGS-Geländes' als Bebauungsplan Nr. 66 B weitergeführt.

## 2.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist ein Lückenschluss der vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine sich anbietende Fläche soll für wohnbauliche Zwecke aktiviert werden.

Die städtischen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aktivierung einer sich anbietenden Ergänzungsfläche für wohnbauliche Zwecke;
- Deckung eines örtlichen Bedarfs nach Wohnraum;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Sicherstellung der landschaftlichen Eingrünung des Siedlungsrandes.

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige 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. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1

Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. In der Stadt Teterow besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) 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) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 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 diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, 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 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 **Baugrenzen** sorgen im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und lediglich der Bau eines Wohngebäudes möglich ist.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeneiveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im Plangebiet 8,50 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche

im Bereich der Grundstückszufahrt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe um max. 2,00 m überschreiten, da von ihnen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken. Um einen für das Wohngebiet untypischen Charakter mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

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.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung ist lediglich eine Mindestregelung als **örtliche Bauvorschrift** aufgenommen worden. Diese betrifft die Dachgestaltung.

Die Dachneigung muss mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der näheren Umgebung aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum gelassen für individuelle Bauwünsche.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die die Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) oder die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB) zum Inhalt haben, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Folgende Planungsvorgaben betreffen das Gebiet:

**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."

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

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

### EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401

Entgegen den Darstellungen im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007, liegt das Plangebiet laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401 (vgl. Abb. 1). Südöstlich des Plangebietes befindet sich jedoch das EU-Vogelschutzgebiet DE 2242 - 401 in mehreren Kilometern Entfernung.

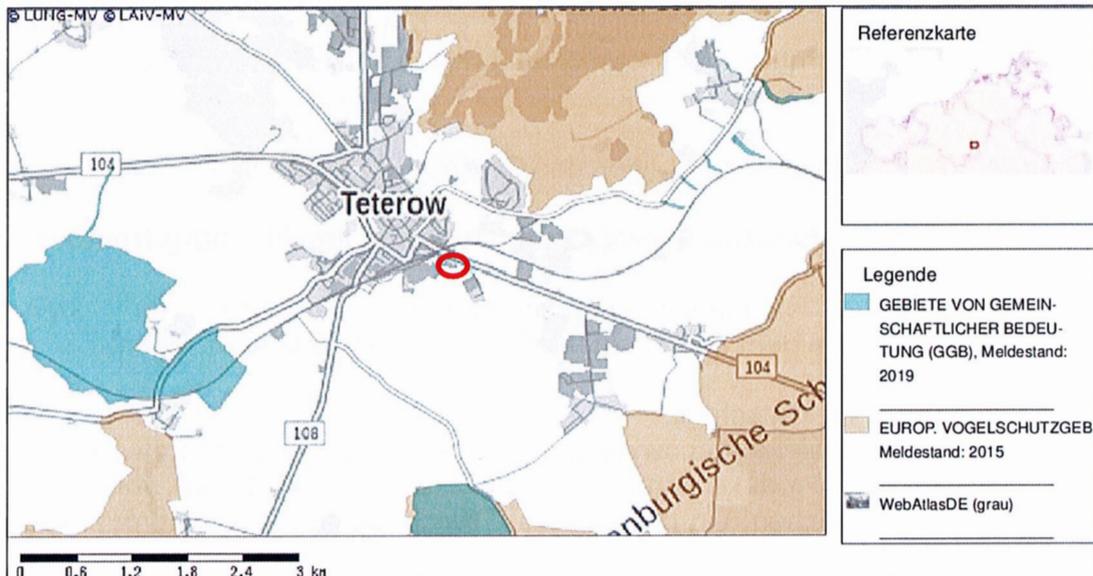


Abb. 1: Rote Umrandung des Plangebietes und Lage des EU-Vogelschutzgebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

### Landschaftsplan

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

### Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

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

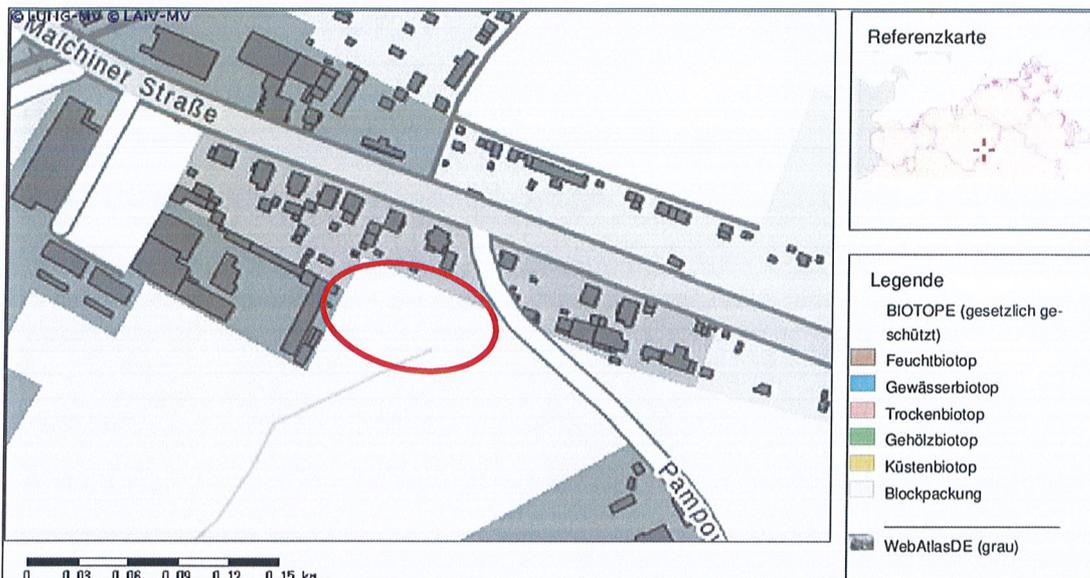


Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einem Teil einer Grünlandfläche.

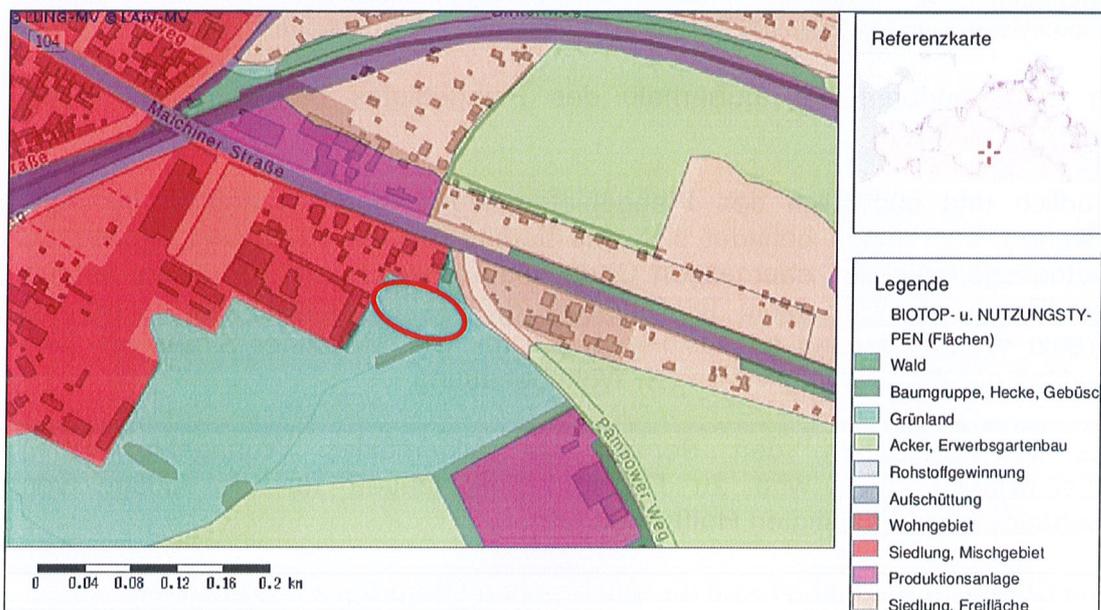


Abb. 3: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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



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

In den Randbereichen außerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen.

Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen befindet sich das bereits nahezu vollständig versiegelte Betriebsgelände des ehemaligen Obst- und Gemüsehofes. Im Osten verläuft der 'Pampower Weg' (zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches), im Norden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die 'Malchiner Straße' (B 104) verläuft nördlich der angrenzenden Wohnbebauung.

Es ist vorgesehen, den Bereich als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen. Dies wird zu Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden und befestigten Hofflächen führen.

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.

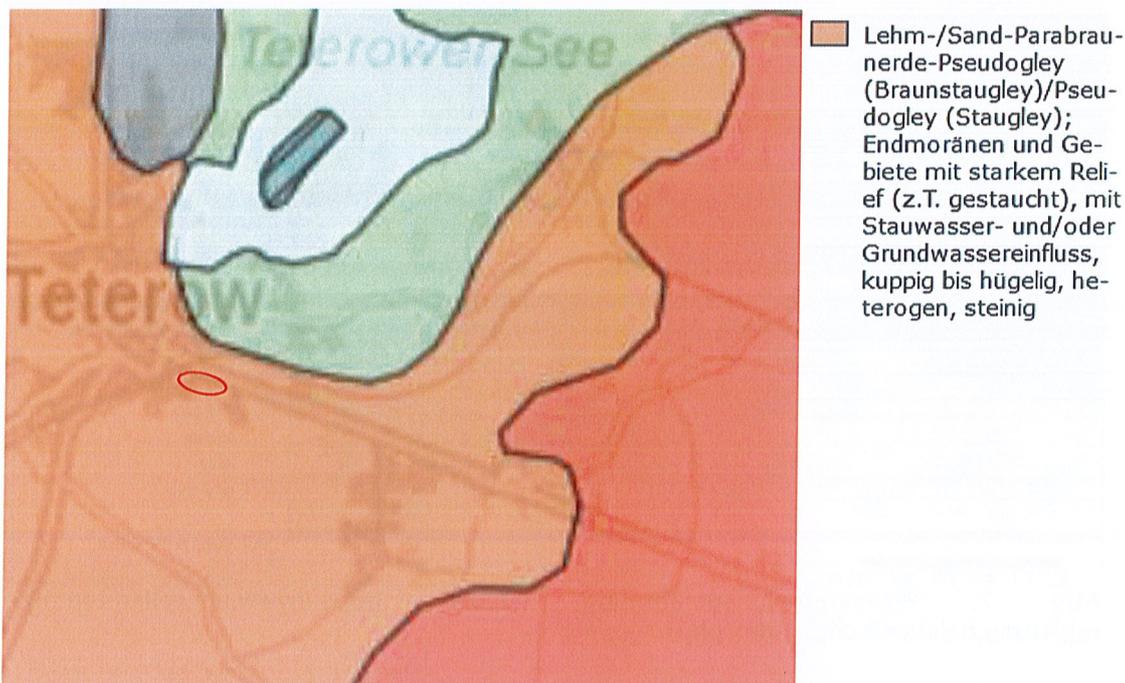


Abb. 5: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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

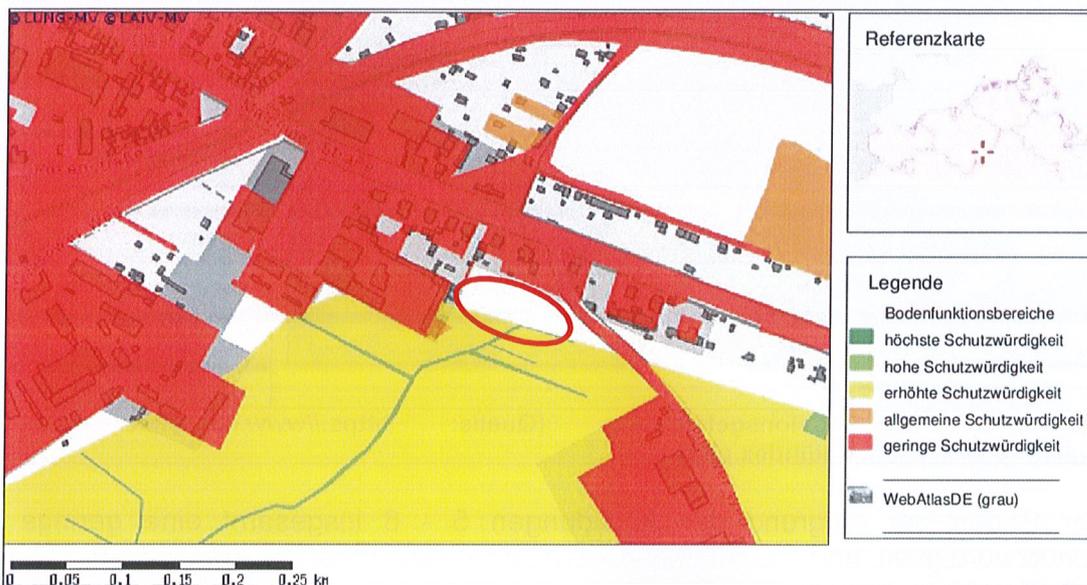


Abb. 6: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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



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

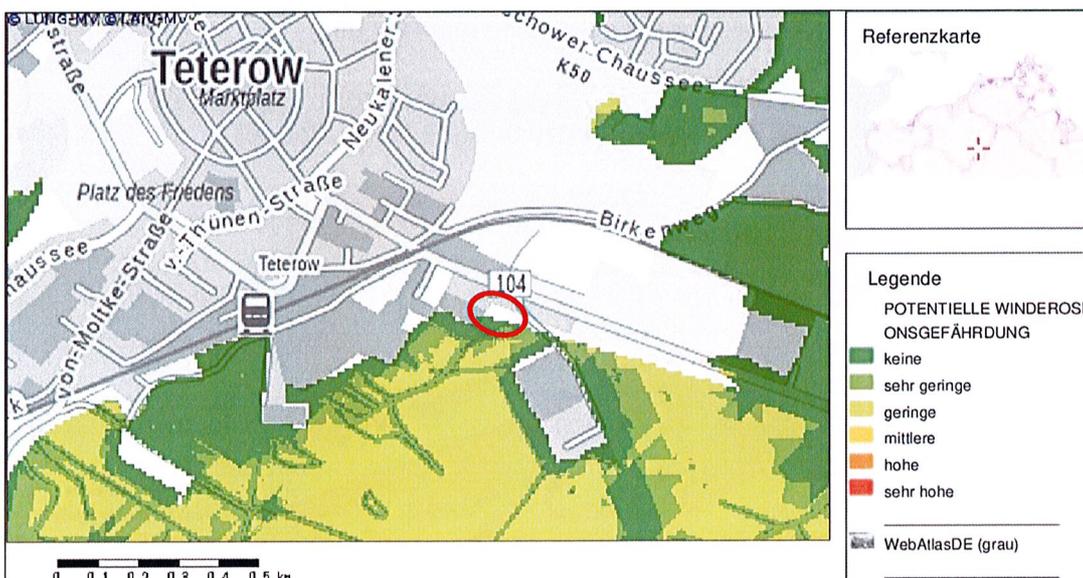


Abb. 8: Winderosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben.

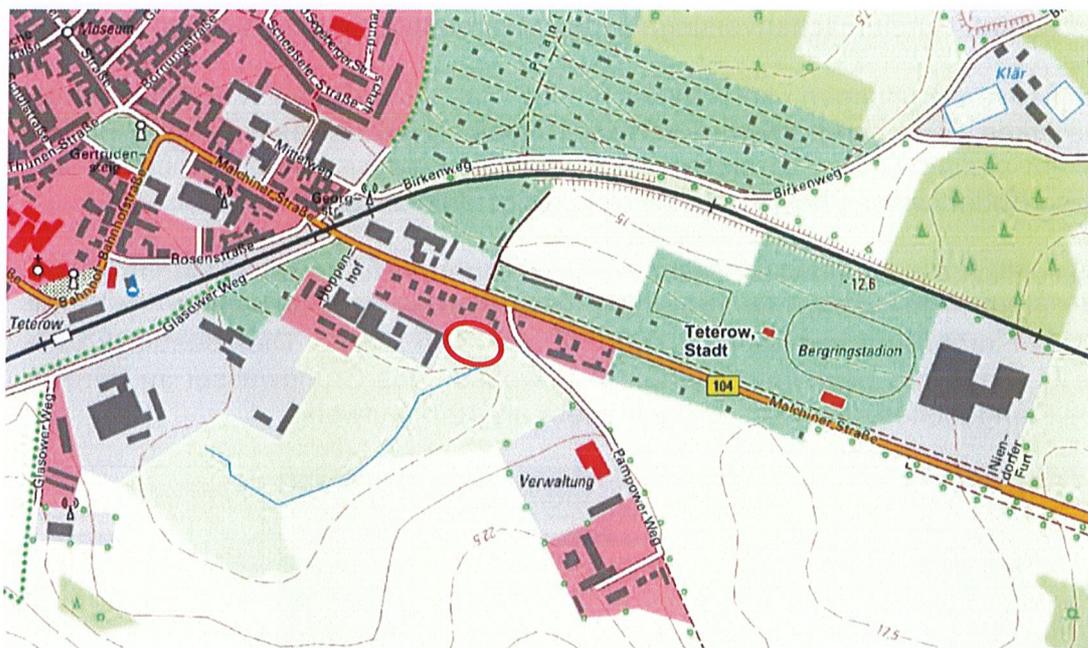


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

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 müssten in einem Regelverfahren ausgeglichen werden.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Grünlandteilfläche führen. Durch die Schaffung eines Baugrundstückes werden Flächenversiegelungen

vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört.

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.

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.

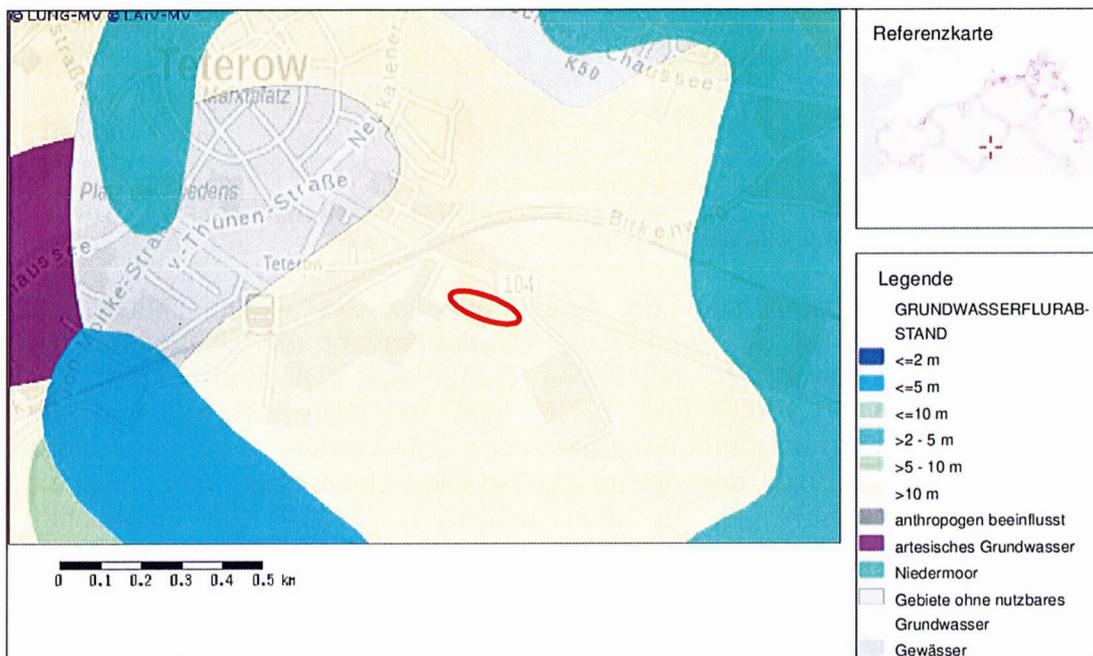


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

Durch das Vorhaben ist direkt der Grundwasserkörper WP\_PT\_2\_16 betroffen, der berichtspflichtige Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) hingegen ist nur indirekt betroffen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,25 bleiben im Plangebiet über 60 % der Fläche unversiegelt. In diesen Bereichen ist nach wie vor eine - wenn auch geringere - Versickerung als zuvor gegeben. Im Ergebnis sind wesentliche Auswirkungen für das Grundwasser nicht zu erwarten.

Durch die Abwasserentsorgung könnte es zu einem erhöhten Nährstoffeintrag in den Teterower See kommen. Da das Abwasser jedoch vorher gereinigt wird und es sich lediglich um ein neues Wohnhaus handelt, ist von einer Verschlechterung nicht auszugehen.

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet über 60 % und der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,375 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 geneigte Dächer für Hauptgebäude vorgibt und Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Auf dem Baugrundstück ist zudem mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Die Pflanzung des Baumes dient zugleich als Durchgrünungsmaßnahme.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ ist die Maßnahme 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 Herkunft, 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 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag),
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> 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.

**Die Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten.**

Aufgrund der Lage am Stadtrand wird eine Eingrünung nach Süden erforderlich. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzfläche ist zweireihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen beträgt der Abstand 1,00 m, zu dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 0,50 m. Die Gesamtbreite der Fläche beträgt somit 2,00 m. Die Gehölzflächen sind freiwachsend zu entwickeln.

Zur Bepflanzung der Gehölzfläche sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

## Einheimische standortgerechte Gehölze für die Bepflanzung der Anpflanzflächen

### Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung der Gehölzfläche aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Sollte der Wildverbiss zu groß sein, wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze einen Wildschutzzaun (Höhe von 1,80 m) zu errichten. Dieser ist nach erfolgreichem Anwuchs rückstandslos zu entfernen.**

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. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich 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 Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen 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. 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.

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.

Durch die Planung ist vorwiegend eine Grünlandteilfläche betroffen. Hierbei handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum hat. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume hat.

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die die nötige Stärke aufweisen, um von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt zu werden. Es werden zudem

keine Gebäude beseitigt. Damit wird auch der Lebensraum der Fledermäuse nicht beseitigt.

**Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.**

### **B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. Da jedoch alle Gehölze erhalten werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die gehölzbrütenden Vogelarten. Die zu erwartenden Vogelarten sind zudem weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Grünlandfläche kann ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Bebauung im Norden und Westen die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Fläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Grünlandteilfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* nicht zu erwarten ist.

**Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

### **Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich

geschützt sind, ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich höchstens eine Betroffenheit für Vogelarten. Wenn die genannte zeitliche Auflage eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

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

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 ein zusätzliches Wohnhaus 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.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Schaffung eines Baugebietes mit 1 Baugrundstück vorgesehen. Das Grundstück wird über den 'Pampower Weg' erschlossen. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird eine Heckenpflanzung im Süden des Plangebietes festgesetzt, ebenso ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum neu anzupflanzen.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung des Gebäudes und die Anlage von befestigten Hofflächen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das Wohngebiet am Rand zur freien Landschaft wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die jedoch gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Flächengröße 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) insgesamt: 1.689 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelungen:  
 GRZ 0,25 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO  
 + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.689 m <sup>2</sup> x 0,375 =	633 m <sup>2</sup>
Zulässige Flächenversiegelungen (WA)	633 m <sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelungen (Vollversiegelungen) insgesamt: 633 m<sup>2</sup>

**a) Biotopwertestufung**

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

Die Einstufung erfolgt anhand der Tabelle in Kapitel 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern“, Neufassung 2018. Es ergeben sich folgende Größen:

**Tab. 2: Von Eingriffen betroffene Biotoptypen mit Flächenanteilen, Wertstufen und durchschnittlichem Biotopwert**

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Durchschnittl Biotopwert
Allgemeines Wohngebiet (WA): insgesamt 1.689 m <sup>2</sup>			
<u>davon vom Eingriff anteilig betroffen:</u>			
GIM: Intensivgrünland auf Mineralstandorten	633	1	1,5
Gesamt	633		

**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 befindet sich direkt im Stadtbereich Teterows oder grenzt daran 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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor:

**Tab. 3: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente**

Fläche des Biototyps in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(GIM) 633	1,5	0,75	<b>712</b>
Gesamt 633			<b>712</b>

**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 biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> 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) 633 m<sup>2</sup> x 0,5 für Vollversiegelung = **317 m<sup>2</sup>**



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 geneigte Dächer für Hauptgebäude vorgibt und Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Auf dem Baugrundstück ist zudem mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

#### e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### Verlust von Biotopflächen

###### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

###### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandfläche

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

**Da im vorliegenden Fall keine geschützten Biotope beseitigt werden, wird hier kein Ausgleich notwendig. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt. Trotzdem wurde bereits ein Teil des Ausgleichs über das Ökokonto LRO-024 "Naturwald Kleverhof" geleistet.**

#### f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet nur im Süden an die freie Landschaft angrenzt, wird hier eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten

Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 3.2.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Durchgrünung wird festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen ist. Der anzupflanzende Baum ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über den 'Pampower Weg' erschlossen, der an die 'Malchiner Straße' (B 104) anbindet. Die 'Malchiner Straße' (B 104) führt in Richtung Westen in das Stadtzentrum Teterows. In Richtung Osten führt sie in die Stadt Malchin und von dort weiter zur B 194.

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

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

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Teterow erfolgt über den 'Zweckverband Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'. Das Leitungsnetz muss ins Plangebiet erweitert werden.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

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

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Da die anstehenden Böden für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen nicht geeignet sind, wird die Beseitigung des Regenwassers, wie von der Stadtwerke GmbH als Betriebsführer des ‚Zweckverbandes Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz‘ vorgeschlagen, zentral geregelt.

#### b) Schmutzwasser

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

### Fernmeldeeinrichtungen

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

### Gas und Elektroenergie

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

### Abfall

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

## **3.4 Hinweise**

### Bodendenkmale

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.

### 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 ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

#### 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.

#### 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.

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.

**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**

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.509	66,0
Verkehrsflächen	596	26,1
Anpflanzflächen	180	7,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.285</b>	<b>100,0</b>

Die Vorhabenträger tragen die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

# Stadtverwaltung Teterow

# Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 05.05.2022	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1259 – 3
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	09.06.2022
Umwelt, Verkehr, Tourismus	09.06.2022
Hauptausschuss	20.06.2022
Stadtvertretung	30.06.2022

**Betreff:** Bebauungsplan 34 „Am Stubbenbruch“

**Beschlussvorschlag:**

**Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung  
der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Teterow  
für das allgemeine Wohngebiet „Am Stubbenbruch“**

**Beratungsergebnis:**

Gremium:		Sitzung am:		Top:
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 geänderten Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2022 erforderlich sind (Aktivierung einer sich anbietenden Innenbereichsfläche für wohnbauliche Zwecke und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Baumarktes). 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

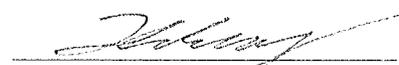
Ja: \_\_\_\_\_ / Nein: x



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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Teterow „Am Stubbenbruch“**

**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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Stubbenbruch“ 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](http://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**

### **3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34**

#### **'Am Stubbenbruch'**

für das Gebiet westlich und nördlich der Langhäger Chaussee, südlich der Zufahrt zum Baumarkt, östlich der Bebauung Am Stubbenbruch 28 A (Teilbereich A) sowie um das Gebiet des Baumarktes westlich der Langhäger Chaussee, nördlich Am Stubbenbruch, südlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen (Teilbereich B)

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligungen gemäß  
§ 13 a Abs. 3, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite keine Anregungen zu der Planung vorzutragen sind:</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtwerke Teterow GmbH</li></ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Straßenbauamt Stralsund</li><li>- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</li><li>- Landkreis Rostock</li></ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Straßenbauamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 26.04.2022)

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 19.04.2022 zur o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Zu dem 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Am Stubbenruch" der Stadt Teterow sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg**

(Stellungnahme vom 13.05.2022)

Zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

**Landwirtschaft**

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Belange der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich der 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 Dränagesysteme sind sicherzustellen.

**Wasserwirtschaft**

Die aus der Lage des Vorhabens heraus notwendige Prüfung der Einhaltung der Vorgaben nach § 27 und § 47 WHG für die nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Wasserkörper ist vorzunehmen. Die Belange der Wasserrahmenrichtlinie in Bezug auf das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot sind zu prüfen, darzustellen und zur Bewertung vorzulegen.

Begründung:

Aus der vorgelegten Planung ist nicht zu erkennen, welche Vorflut durch die Geländeentwässerung betroffen ist. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die KA Teterow, für die es in der aktuellen Bewirtschaftungsplanung eine Maßnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Planung sind keine angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Die rechtlichen Vorgaben werden eingehalten, Gewässer sind nicht betroffen. Auch die untere Wasserbehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken geäußert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zur Stabilisierung der P-Austräge auf möglichst niedrigem Niveau gibt. Die betroffenen Wasserkörper werden nicht dargestellt und bewertet, ihre Defizite nicht beachtet und die Auswirkungen des Vorhabens (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot) nicht geprüft. Das Vorhaben kann aus Sicht der WRRL und des Gewässerschutzes nicht beurteilt werden.

### **Bodenschutz**

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.

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

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock**

(Stellungnahme vom 20.05.2022)

Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen der Fachämter sind Bestandteil der städtischen Abwägung.

**Kreisordnungsamt**  
**SG Brandschutzdienststelle**  
(Stellungnahme vom 02.05.2022)

Keine Anregungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Amt für Straßenbau- und Verkehr**  
**SG Straßenbau**  
(Stellungnahme vom 09.05.2022)

Keine Anregungen.

**SG Straßenverkehr**  
(Stellungnahme vom 13.05.2022)

Zum vorgenannten Bauvorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird jedoch auf unsere Stellungnahme aus dem Jahr 2016 verwiesen.

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 § 40 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.

Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter [landkreis-rostock.de](http://landkreis-rostock.de) als PDF-Datei abrufbar.

Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor der Verkehrs freigabe der zuständigen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zur Vorgängerfassung des Bauleitplans ist nicht Gegenstand der hiesigen Planung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen.

Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung  
vorzulegen.

**Umweltamt****Untere Naturschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 16.05.2022)

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o. g. B-Plan-Entwurf. Die unter 03. der Textfestsetzungen genannten Fristen und nötigen Untersuchungen vor Baubeginn werden als ausreichend erachtet und sind zwingend zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Untere Wasserbehörde**

(Stellungnahme vom 16.05.2022)

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plan-Entwurfs.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Untere Bodenschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 02.05.2022)

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.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen auseinandergesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

**Hinweise:**

Ein Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz gibt es im Umweltamt nicht. Die Inhalte in der Begründung und der Planzeichnung sind dahingehend zu ändern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter dem Textteil B und in der Begründung entsprechend korrigiert.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstücksei-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

gentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen, Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

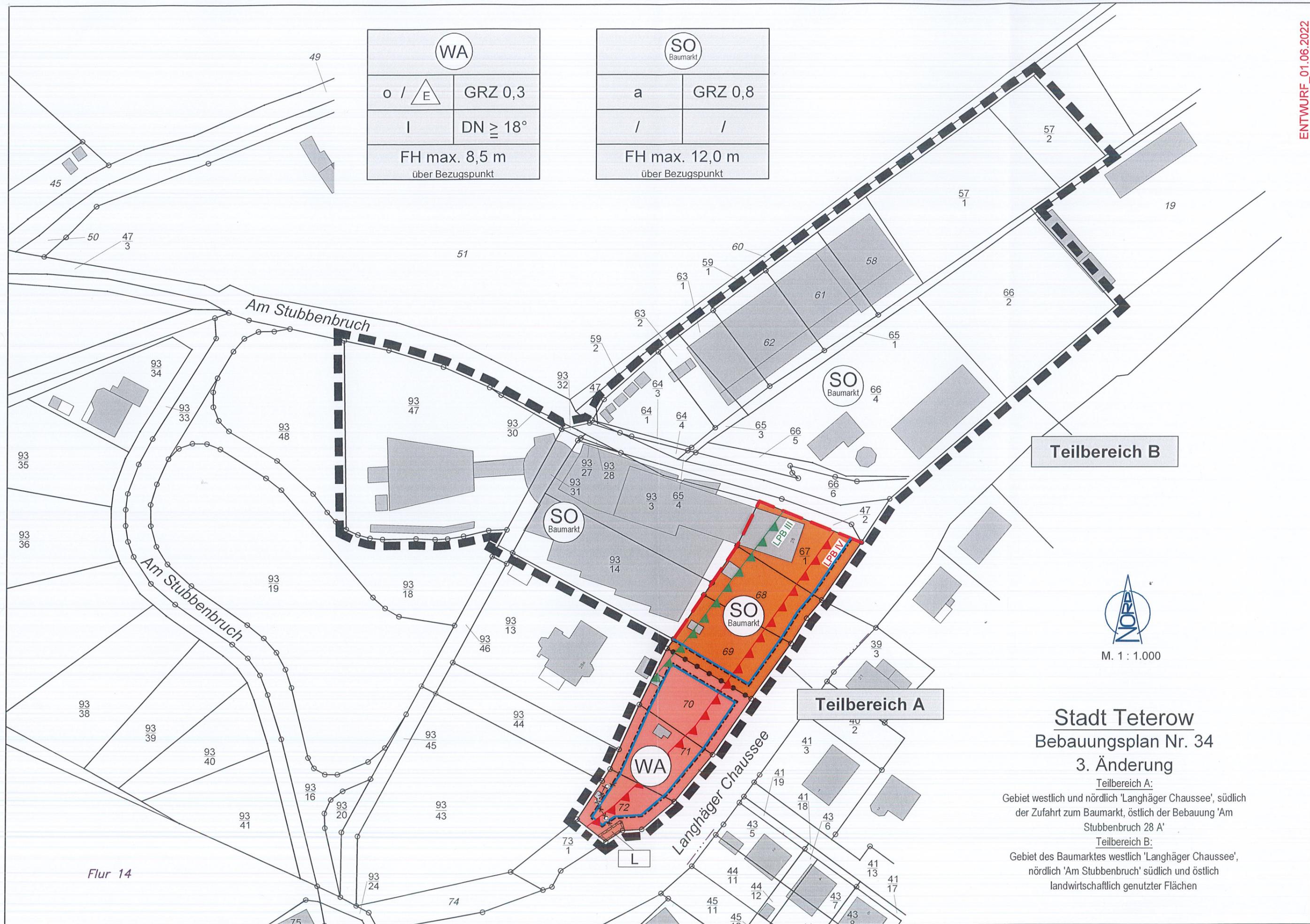
**Untere Immissionsschutzbehörde**  
(Stellungnahme vom 09.05.2022)

Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt der Stadt Teterow zu prüfen, ob durch die geplanten baulichen Erweiterungen des bestehenden Baumarkts mit Baustoffhandel Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten können. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der im Plangebiet ansässige Baumarkt mit integriertem Baustoffhandel und Gartencenter beabsichtigt, geringfügige bauliche Erweiterungen auf seinem jetzigen Betriebsgrundstück vorzunehmen, die sich vorwiegend auf die Lagerung von Materialien beziehen (Überdachung von Lagerflächen) und mit keinen zusätzlichen Lärmimmissionen verbunden sind. Daher wird von einer ergänzenden Lärmbetrachtung abgesehen. Die Stellplatzanlage bleibt unverändert.

WA	
o /  E	GRZ 0,3
I	DN $\geq$ 18°
FH max. 8,5 m über Bezugspunkt	

SO Baumarkt	
a	GRZ 0,8
/	/
FH max. 12,0 m über Bezugspunkt	



Teilbereich B

Teilbereich A



M. 1 : 1.000

**Stadt Teterow**  
**Bebauungsplan Nr. 34**  
**3. Änderung**

Teilbereich A:  
 Gebiet westlich und nördlich 'Langhäger Chaussee', südlich der Zufahrt zum Baumarkt, östlich der Bebauung 'Am Stubbenbruch 28 A'

Teilbereich B:  
 Gebiet des Baumarktes westlich 'Langhäger Chaussee', nördlich 'Am Stubbenbruch' südlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Flur 14

B-Plan Nr. 34, 3. Änderung, Stadt Teterow  
**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)

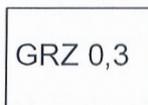


Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Baumarkt  
 (§ 11 BauNVO)

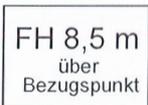
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
 (§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 (§ 20 BauNVO)

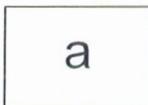


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
 als Höchstmaß:  
 Firsthöhe z.B. FH 8,5 m gemessen über Bezugspunkt (siehe TTB Nr. 03)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Abweichende Bauweise  
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

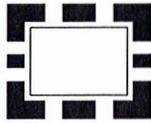
# B-Plan Nr. 34, 3. Änderung, Stadt Teterow

# ZEICHENERKLÄRUNG

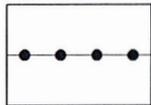
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

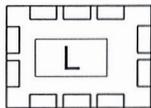
## 15. Sonstige Planzeichen



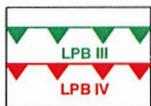
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



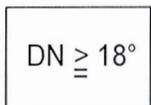
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

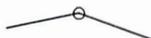


Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 18°  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBauO M-V)

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

70

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen



Künftig entfallende Leitung



Grenze der Teilbereiche

## III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	

# TEXT (TEIL B)

Stadt Teterow, BPL 34, 3. Änd.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

Für den Teilbereich A gelten die nachstehenden textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichnung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Für den Teilbereich B gelten die nachstehenden textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichnung der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 34, die am 17. August 2003 Rechtskraft erlangte. Die textlichen Festsetzungen (Textteil B) werden vollumfänglich neu verfasst und ersetzen den Textteil B der Ursprungssatzung und seiner 1. Änderung.

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- a) Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Das gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt' dient dem Betrieb eines Baumarktes mit integriertem Baustoffhandel und Gartencenter. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
  - Verkaufs- und Ausstellungsräume,
  - Lagerhallen und -flächen,
  - Büroräume,
  - Gewächs- und Folienhäuser,
  - Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.
- c) Die Verkaufsfläche im SO darf für den Baumarkt maximal 4.600 m<sup>2</sup> und für den Gartenmarkt maximal 1.500 m<sup>2</sup> betragen, wobei 'Verkaufsfläche' im Sinne dieser Bauleitplanung alle Flächen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können.
- d) Die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente wie Leuchten, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Badetextilien, textile Bodenbeläge, Fahrräder sind nur auf maximal 5 % der Verkaufsfläche im SO zulässig.
- e) Innenstadtrelevante Sortimente, die nicht in die bau- und gartenmarkttypische Sortimentsstruktur fallen, wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieartikel, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hifi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas und Porzellan sind im SO unzulässig.
- f) Das allgemeine Wohnen im SO ist unzulässig.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

- a) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

- b) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im SO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- c) Die in der Planzeichnung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) für den Teilbereich B wird ersatzlos gestrichen.

**03. Höhe baulicher Anlagen**

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

- a) Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im SO 12,00 m und im WA 8,50 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche (Langhäger Chaussee) im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.
- c) Die in der Planzeichnung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzten maximal zulässigen zwei Vollgeschosse (II) werden für den Teilbereich B und das Sonstige Sondergebiet (SO) im Teilbereich A ersatzlos gestrichen. Für das WA gilt ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß.

**04. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- b) Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im SO besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

**05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind im WA maximal zwei Wohnungen zulässig.

**06. Versorgungsanlagen**

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

- a) 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.
- b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

**07. 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 im WA 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) Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen 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.

**08. Leitungsrechte (L)**

(§ 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 sowie der Stadt Teterow. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

**09. Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Innerhalb der Umgrenzungen der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu realisieren.
- b) Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besondere Nachweise bei offener Bauweise um 5 dB (A) und bei geschlossener Bauweise bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.
- c) Terrassen und Balkone sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.
- d) Die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 dargestellten Lärmpegelbereiche II und III entsprechen den Lärmpegelbereichen III und IV dieser Satzung. Die Festsetzungen a) bis c) sind entsprechend auf die dargestellten Lärmpegelbereiche II (statt III) und III (statt IV) anzuwenden.

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	
		R' <sub>w,res</sub> (Db)	
III	56 - 61	30	30
IV	61 - 65	35	30

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den Baugrundstücken im WA ist, soweit noch nicht vorhanden, mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Vorgaben und Vorschläge zur Bepflanzung siehe Begründung).

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

### **01. Dächer**

Die Dachneigung im WA muss mindestens 18 Grad betragen. Im WA sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und-farbgestaltung abgewichen werden.

### **02. Dachbegrünung Carports und Garagen**

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind im WA dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

### **03. Fassadenbegrünung**

Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5,00 m sind zu mindestens 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,5 m Breite am Gebäude einzurichten.

### **04. Stellplätze/Garagen**

Pro Wohnung sind im WA mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

### **05. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

## **C. Hinweise**

### **01. Bodendenkmale**

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.

### **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, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen.

**03. Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

**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 Oberbodens**

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens 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.

**06. 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.

**07. 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.

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

## Teilbereich A:

Gebiet westlich und nördlich 'Langhäger Chaussee', südlich der Zufahrt zum Baumarkt, östlich der Bebauung 'Am Stubbenbruch 28 A'

## Teilbereich B:

Gebiet des Baumarktes westlich 'Langhäger Chaussee', nördlich 'Am Stubbenbruch' südlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

## Begründung



**STADT TETEROW**  
**Landkreis Rostock**

Stand: Entwurf, 01. Juni 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anlass der Planung .....	9
2.2 Ziele der Planung .....	10
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	11
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	17
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	36
3.4 Hinweise.....	37
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	39
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>39</b>

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

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

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (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 (BNatSchG) 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).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Teterow handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und

einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	30.09.2021 / 24.03.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	19.04.2022
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 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

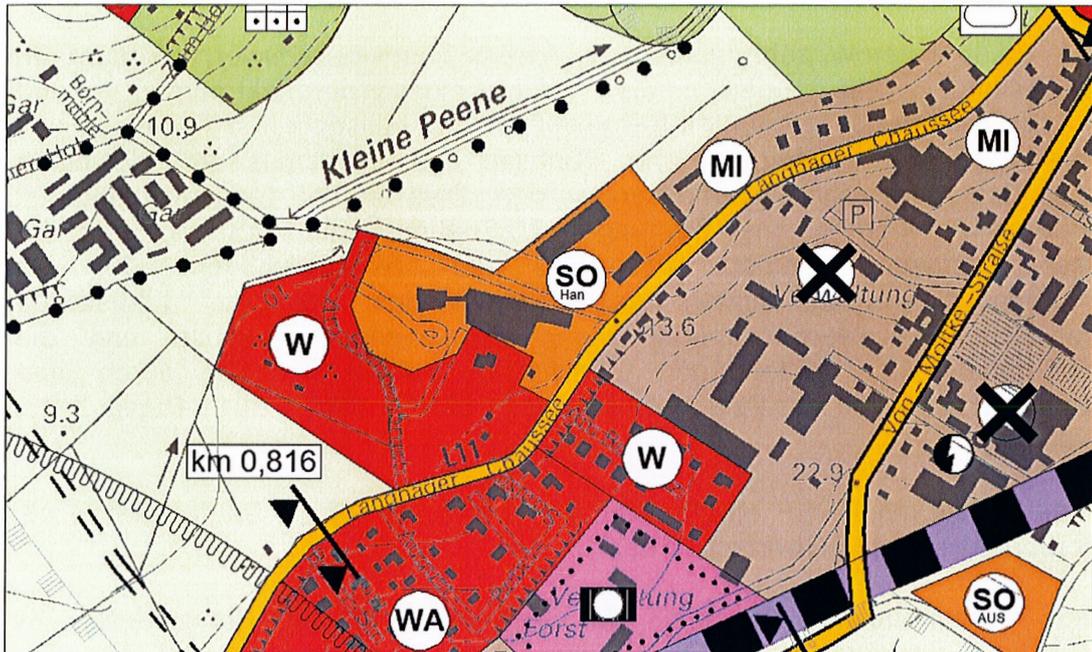
sollen, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Die Stadt Teterow zählt zudem 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)

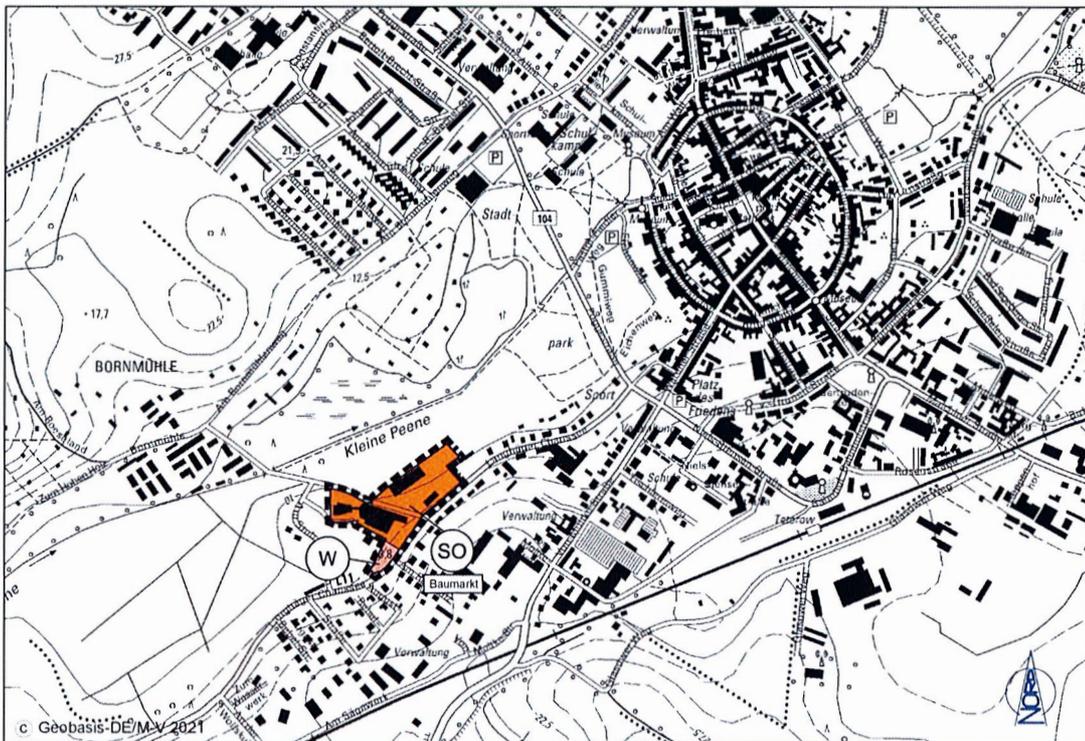
Zudem stellt der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich B des Plangebietes als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Handel' dar. Der Teilbereich A ist im Norden ebenfalls als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Handel' und im Süden als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt. Da zukünftig im Süden des Teilbereiches A ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 A ausgewiesen werden soll, die ebenfalls Teile des 'Sonstigen Sondergebietes' mit einbezieht, ergibt sich in diesem Bereich eine Abweichung zu den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Zudem entspricht die Zweckbestimmung 'Handel' nicht eindeutig der vorhandenen und geplanten Nutzung im Plangebiet. Die Zweckbestimmung des 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) soll sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan die einheitliche Zweckbestimmung 'Baumarkt' erhalten. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können diese Abweichungen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(15. Änderung durch Berichtigung)**



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des besiedelten Stadtgebietes der Stadt Teterow. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich und nördlich 'Langhäger Chaussee', südlich der Zufahrt zum Baumarkt, östlich der Bebauung 'Am Stubbenbruch 28 A' (Teilbereich A) sowie um das Gebiet des Baumarktes westlich 'Langhäger Chaussee', nördlich 'Am Stubbenbruch' südlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen (Teilbereich B). Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 2,03 ha auf, wovon sich ca. 0,32 ha auf den Teilbereich A und ca. 1,71 ha auf den Teilbereich B verteilen.

### 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend vom dem Betriebsgelände eines Baumarktes eingenommen, das mit mehreren Gebäuden und Nebenanlagen bebaut ist. Umgeben sind die Gebäude von stark versiegelten Hof-, Stellplatz- und Lagerflächen. Die übrigen Flächen, die zum einen für eine Erweiterung des Betriebsgeländes zum anderen für die Bereitstellung von Wohngrundstücken fungieren sollen, werden von Grünflächen, Grünlandteilflächen und Dauerkleingärten eingenommen.

Das Plangebiet ist in Richtung Süden, Westen und Osten vorwiegend von Wohnbebauung umgeben, die von lockeren Einfamilienhausstrukturen dominiert wird. Vereinzelt ist ebenfalls Gewerbe anzutreffen. Nördlich des Plangebietes schließen Grünlandflächen mit Gehölzbeständen an das Plangebiet an.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 34 in seiner Ursprungsfassung, die am 17. August 2003 Rechtskraft erlangte.

Für den Teilbereich B trifft der Bebauungsplan folgende zentrale Festsetzungen:

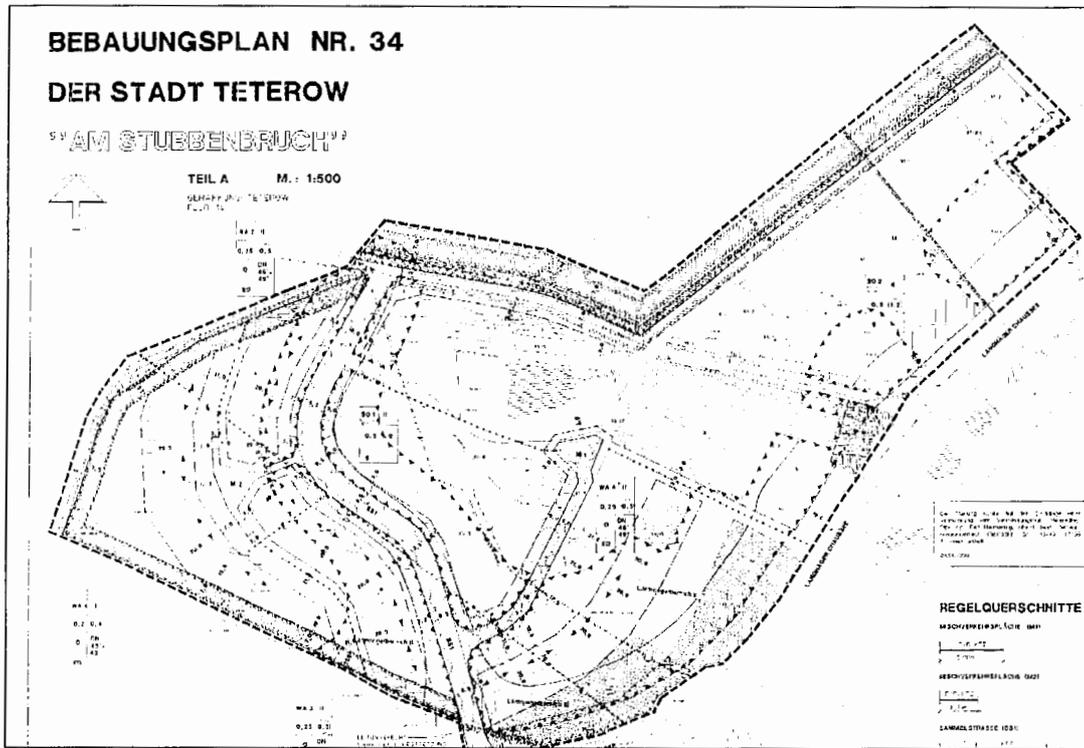
- Art der baulichen Nutzungen: 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt';
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2;
- zwei Vollgeschosse (II) als 'Höchstmaß';
- geschlossene Bauweise (g).

Für das SO im Teilbereich A gelten überwiegend die gleichen Festsetzungen. Im Nordosten ist zudem eine 'private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt.

Das Gebiet des zukünftigen 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) im Teilbereich A ist im Norden als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Kleingärten' und im

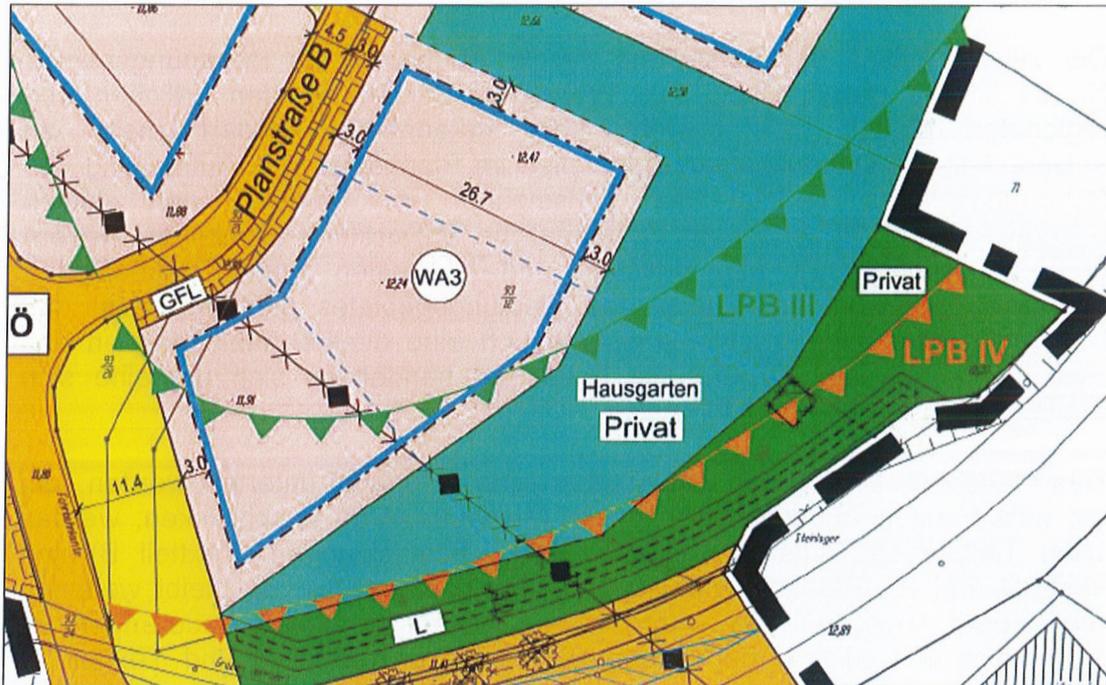
Süden als 'private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 34**



Für den südlichen Bereich des 'Allgemeinen Wohngebietes' ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 aus dem Jahr 2016 maßgeblich. Dieser setzt das südlichste Baugrundstück als 'private Grünfläche' fest.

### Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 aus dem Jahr 2018 tangiert das Plangebiet nicht.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Der im Plangebiet ansässige Baumarkt mit integriertem Baustoffhandel und Gartencenter beabsichtigt geringfügige bauliche Erweiterungen auf seinem Betriebsgrundstück vorzunehmen. Da keine zusätzlichen Flächen für eine Betriebserweiterung am Standort in Teterow zur Verfügung stehen, sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück in Form einer Nachverdichtung erforderlich. Die entsprechenden Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung werden durch die Baugrenzen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten Baugrenzen ermöglichen keine vollumfängliche Ausnutzung des Baugrundstückes. Zudem wird die Erweiterung durch die festgesetzte Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt.

Für die notwendige Erweiterung sind sowohl die Vergrößerung der Baugrenzen im Teilbereich A zur effektiveren Grundstücksausnutzung sowie eine Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erforderlich. Gleichzeitig soll auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden, da diese ebenfalls die Erweiterungsmöglichkeiten stark einschränkt. Eine planerisch festgesetzte

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' soll wegen nicht erkennbaren Bedarfs ebenfalls dem Betriebsgelände zugeschlagen werden.

Der zweite Anlass der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die Bereitstellung von Wohngrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf. Es besteht kein erkennbarer Bedarf mehr an entsprechenden Dauerkleingartenparzellen im Plangebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplannerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern 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. Großräumig betrachtet handelt es sich um eine sich anbietende Innenbereichsfläche.

Das Plangebiet soll dazu in zwei Teilbereiche (A und B) unterteilt werden. Um die notwendigen Anpassungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, werden beim Teilbereich B lediglich die textlichen Festsetzungen (Textteil B) neu verfasst und die Planzeichnung des Ursprungsplanes Nr. 34 bleibt weiterhin maßgeblich. Aufgrund der erforderlichen weitreichenderen Änderungen im Teilbereich A wird hier der Bebauungsplan (Planzeichnung und Textteil B) vollständig neu verfasst.

## **2.2 Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist ein Lückenschluss der vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine sich anbietende Fläche soll für wohnbauliche Zwecke aktiviert werden. Zusätzlich sollen dem im Plangebiet ansässigen Baumarkt geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die städtischen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aktivierung einer sich anbietenden großräumig betrachteten Innenbereichsfläche für wohnbauliche Zwecke;
- Deckung eines örtlichen und regionalen Bedarfs nach Wohnraum;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Baumarktes;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung untergenutzter Grundstücksflächen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche (A und B) unterteilt. Die Teilbereiche sind durch die rote gestrichelte Linie in der Planzeichnung voneinander getrennt.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird für den Teilbereich A die erste Variante angewendet, da der Änderungsbereich grundlegend neu gefasst wird und im Verhältnis zur Ursprungssatzung einen nur vergleichsweise kleinen Ausschnitt darstellt. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese Satzung und die rechtskräftigen Vorgängerfassungen parallel gelesen werden müssen, um die rechtserheblichen Inhalte zu verstehen.

Für den Teilbereich B werden lediglich die textlichen Festsetzungen (Textteil B) neu gefasst und die ursprünglichen Festsetzungen vollumfänglich ersetzt. Es gilt die Planzeichnung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen der hiesigen Satzung.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird im Süden ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird.

Allgemein zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In der Stadt Teterow besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird wie in der Ursprungsfassung gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ein '**Sonstiges Sondergebiet**' mit der Zweckbestimmung '**Baumarkt**' ausgewiesen. Das festgesetzte 'Sonstige Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt' dient dem Betrieb eines Baumarktes mit integriertem Baustoffhandel und Gartencenter. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Verkaufs- und Ausstellungsräume,
- Lagerhallen und -flächen,
- Büroräume,
- Gewächs- und Folienhäuser,
- Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der gewünschten Konzentration auf die zentralen Bereiche der Stadt Teterow sind ergänzend die Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche aus der Ursprungssatzung übernommen worden. Die Verkaufsfläche im SO darf für den Baumarkt maximal 4.600 m<sup>2</sup> und für den Gartenmarkt maximal 1.500 m<sup>2</sup> betragen, wobei 'Verkaufsfläche' im Sinne dieser Bauleitplanung alle Flächen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können.

Die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente wie Leuchten, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Badetextilien, textile Bodenbeläge, Fahrräder sind nur auf maximal 5 % der Verkaufsfläche im SO zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente, die nicht in die bau- und gartenmarkttypische Sortimentsstruktur fallen, wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieartikel, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hifi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas und Porzellan sind im SO unzulässig.

Das allgemeine Wohnen im SO ist unzulässig, da es den hiesigen Planungszielen im SO widerspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** für das WA von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt für das WA 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) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

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 diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, 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.

Für das SO wird wie in der Ursprungsfassung einer GRZ von 0,8 aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, Hallen sowie Verkehrs-, Rangier- und Stellplatzflächen und den bereits vorhandenen hohen Versiegelungen festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung, der vorhandenen Bebauung und der geringen Größe des Baugrundstückes darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)**, wie sie noch die Ursprungsfassung zum Inhalt hatte, wird ersatzlos gestrichen, um eine Verdichtung im SO im Sinne des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch für das zweite Vollgeschoss zu ermöglichen.

Die **Baugrenzen** im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) 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 Ruhezoneen möglich sind.

Die Baugrenzen im SO ermöglichen eine möglichst große und flexible Ausnutzung des Betriebsgrundstückes.

In der Ursprungssatzung galten für das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) zwei **Vollgeschosse (II)** als Höchstmaß. Um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück zuzulassen, soll im SO in den Teilbereichen A und B auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Die zukünftigen Gebäude werden ausreichend durch die maximal zulässige Firsthöhe begrenzt. Die in der Planzeichnung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzten maximal zulässigen zwei Vollgeschosse (II) werden für den Teilbereich B und das Sonstige Sondergebiet (SO) im Teilbereich A ersatzlos gestrichen. Für das WA gilt, angepasst an die umliegenden Wohngebäude ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeneiveau und an die erschließende Verkehrsfläche (Langhäger Chaussee) angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 8,50 m und im SO 12,00 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Zu beachten ist, dass die Verkehrsfläche ca. 1 m höher als das vorhandene Gelände liegt, so dass die tatsächlichen Gebäude geringfügig höher als die festgesetzte Firsthöhe errichtet werden können. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe um max. 2,00 m überschreiten, da von ihnen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Im WA sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortstypischen Verdichtung entgegenzuwirken. Um einen für das Wohngebiet untypischen Charakter mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Im SO wird kein Haustyp festgesetzt. Es gilt die **abweichende Bauweise (a)**. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

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. 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 mit optischen 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.

Klassisch rotierende **Windkraftanlagen** sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

Das WA wird im Süden von einer Trinkwasserleitung tangiert. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten **Flächen mit Leitungsrechten (L)** sind festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger sowie der Stadt Teterow. Die mit dem Leitungsrecht (L) belasteten Flächen sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Zudem befindet sich auf dem Flurstück 72 eine Elektroleitung, die entsprechend unverlegt werden muss.

Der Ursprungsplan hat zum **Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen** passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sowie die Lärmpegelbereiche für den Teilbereich A wurden aus der Ursprungssatzung übernommen.

Innerhalb der Umgrenzungen der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu realisieren.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besondere Nachweise bei offener Bauweise um 5 dB (A) und bei geschlossener Bauweise bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

Terrassen und Balkone sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 dargestellten Lärmpegelbereiche II und III entsprechen den Lärmpegelbereichen III und IV dieser Satzung. Die Festsetzungen a) bis c) sind entsprechend auf die dargestellten Lärmpegelbereiche II (statt III) und III (statt IV) anzuwenden.

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (Db)	
III	56 - 61	30	30
IV	61 - 65	35	30

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplätze/Garagen sowie Werbeanlagen.

Die **Dachneigung** im WA muss mindestens 18 Grad betragen. Im WA sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der näheren Umgebung aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum für individuelle Bauwünsche gelassen.

Die **Dachflächen von Garagen und Carports** sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Zudem wurde die Festsetzung zur **Fassadenbegrünung** aus der Ursprungssatzung übernommen. Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5,00 m sind zu mindestens 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,5 m Breite am Gebäude einzurichten. Die Festsetzung sorgt für eine Auflockerung in der Fassadengestaltung und hat darüber hinaus ebenfalls

einen positiven Effekt auf das Kleinklima und die Insekten- und Vogelpopulation. Gleichzeitig fördert sie die Durchgrünung des Plangebietes.

Pro Wohnung sind im WA mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Stadt, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im Planbereich und in dessen Umgebung und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Um sicherzustellen, dass **Werbeanlagen** keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild mit sich bringen, sind Mindestregelungen zu Werbeanlagen mit aufgenommen worden. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die die Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) oder die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB) zum Inhalt haben, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Folgende Planungsvorgaben betreffen das Gebiet:

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

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' besteht für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgende Aussage:

##### Tourismusschwerpunktraum

"In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Das betrifft die Gemeinden:

Dahmen, Dobbin-Linstow, Güstrow, Hohen Demzin, Krakow am See, Lohmen, Mühl Rosin, Teterow, Reimershagen, Schorssow."

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

Der 'Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock' enthält ebenfalls die Aussage, dass es sich um einen Bereich mit besonderer Bedeutung für den Tourismus handelt. Außerdem ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401 dargestellt (vgl. Karte 10). Das Plangebiet liegt ansonsten innerhalb des Siedlungsgebietes.

**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. Abb. 1).

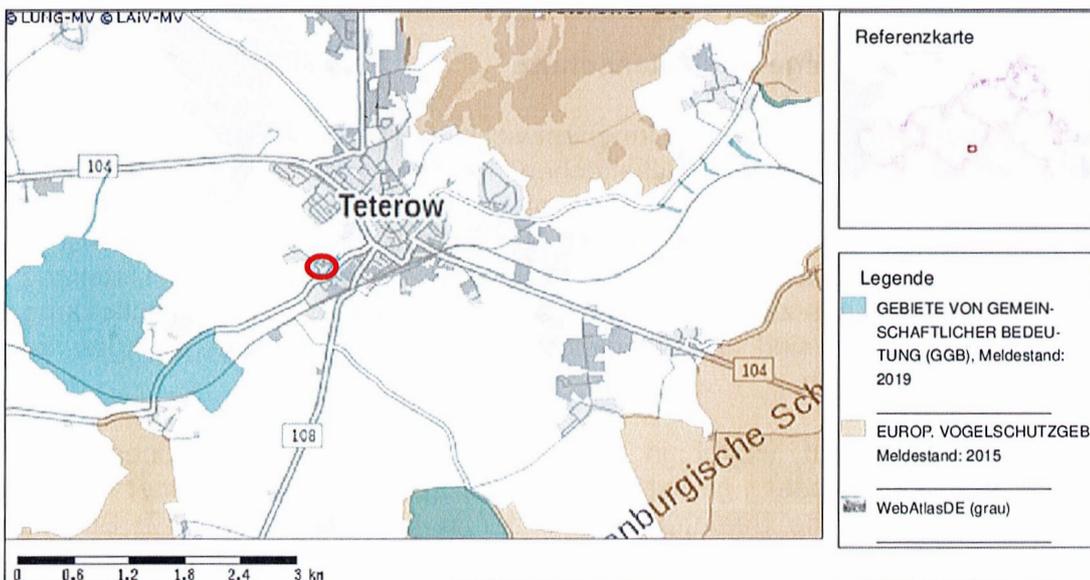


Abb. 1: Rote Umrandung des Plangebietes und Lage des EU-Vogelschutzgebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

**Landschaftsplan**

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

### Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

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

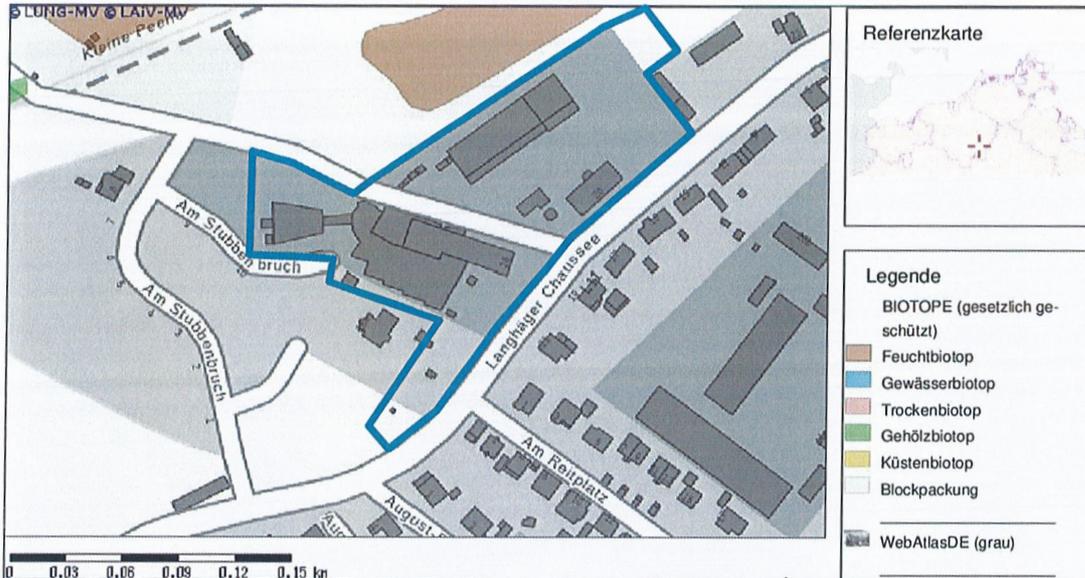


Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit überwiegend aus Siedlungsgebiet und einer Produktionsanlage. Im Osten ist das Plangebiet als Grünland dargestellt. Der etwas dunkler abgesetzte Bereich ist derzeit bereits versiegelt (vgl. Abb. 4). Der Bereich der Grünlandfläche ist laut Ursprungsplan bereits als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) dargestellt.

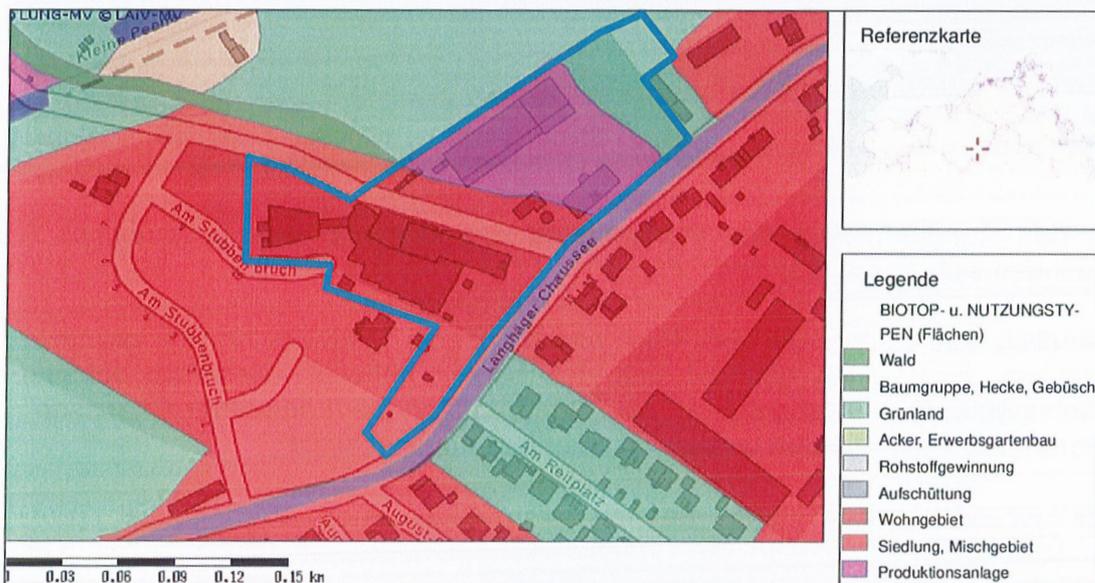


Abb. 3: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Der Bereich, in dem sich auch die Grünlandfläche befindet (Teilbereich B), wird zeichnerisch nicht geändert. Es wird hier jedoch textlich die GRZ auf 1,0 hochgesetzt. Das bedeutet, dass künftig der gesamte Bereich des vorhandenen Baumarktes versiegelt werden könnte.

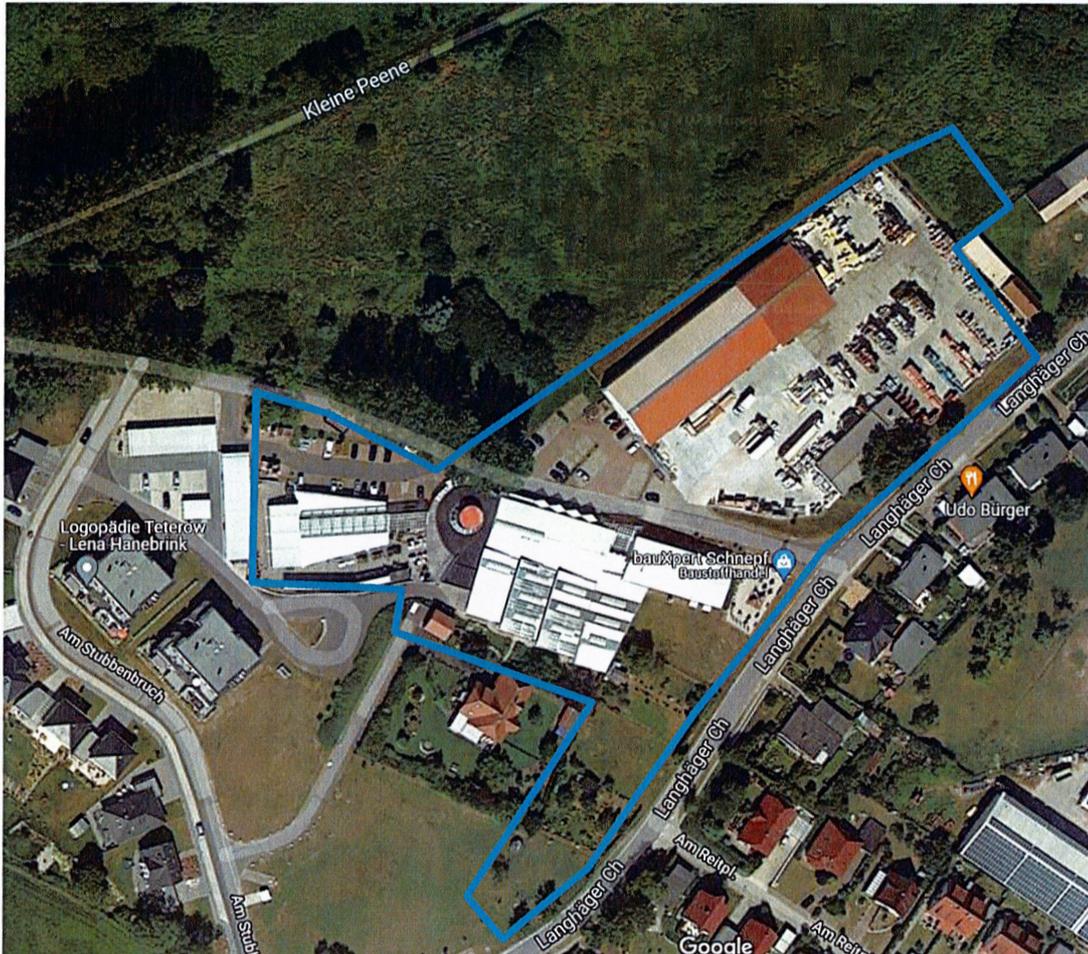


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps: <https://www.google.de/maps/@53.7688504,12.5848455,245m/data=!3m1!1e3>)

In den Randbereichen des Plangebietes und innerhalb des Teilbereiches A befinden sich einige Gehölzstrukturen.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen befindet sich das bereits nahezu vollständig bebaute Wohngebiet 'Am Stubbenbruch', im Süden verläuft die 'Langhäger Chaussee', woran sich weiter südlich weitere Wohnbebauung anschließt.

Es ist vorgesehen, den Bereich als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen. Dies wird zu Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden und befestigten Hofflächen führen.

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

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

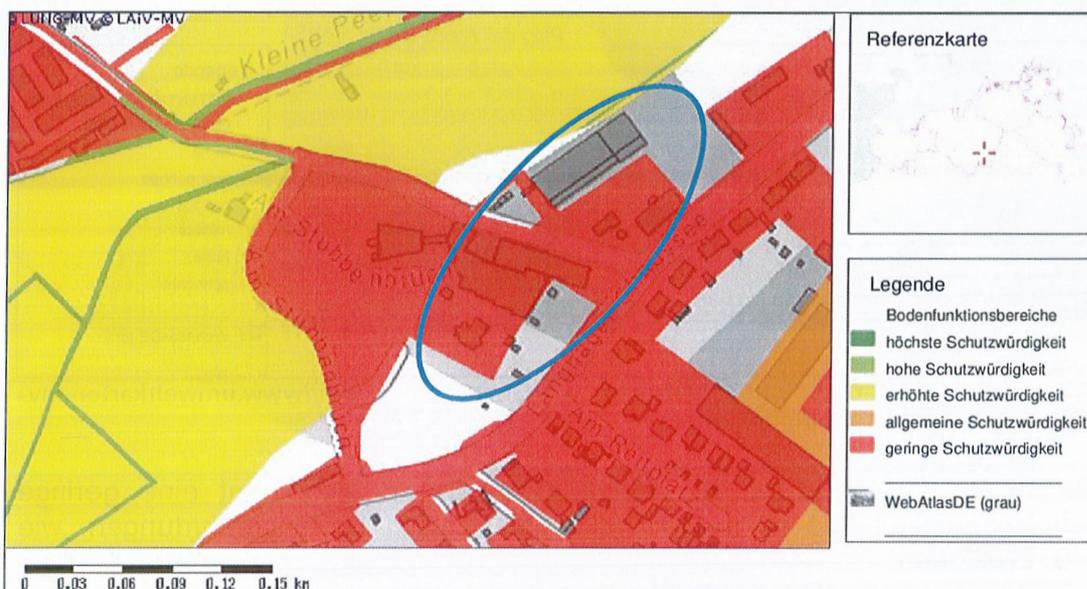


Abb. 6: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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

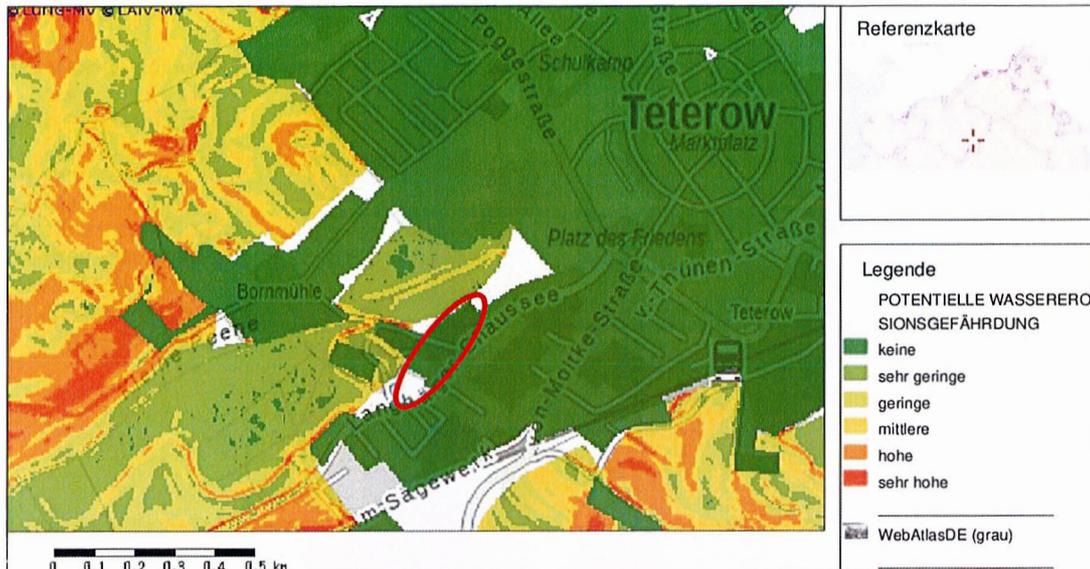


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

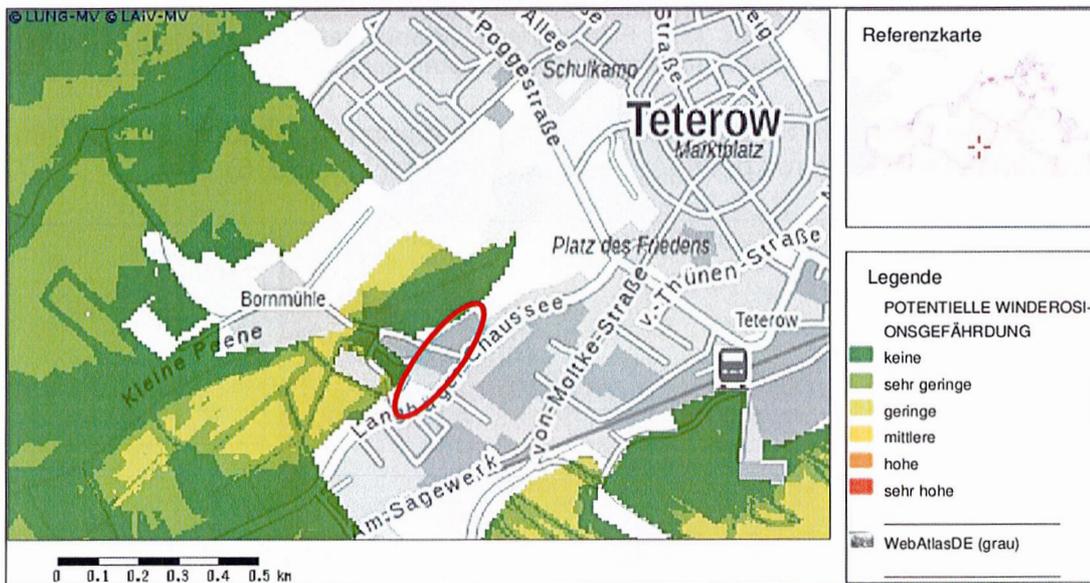


Abb. 8: Winderosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben.

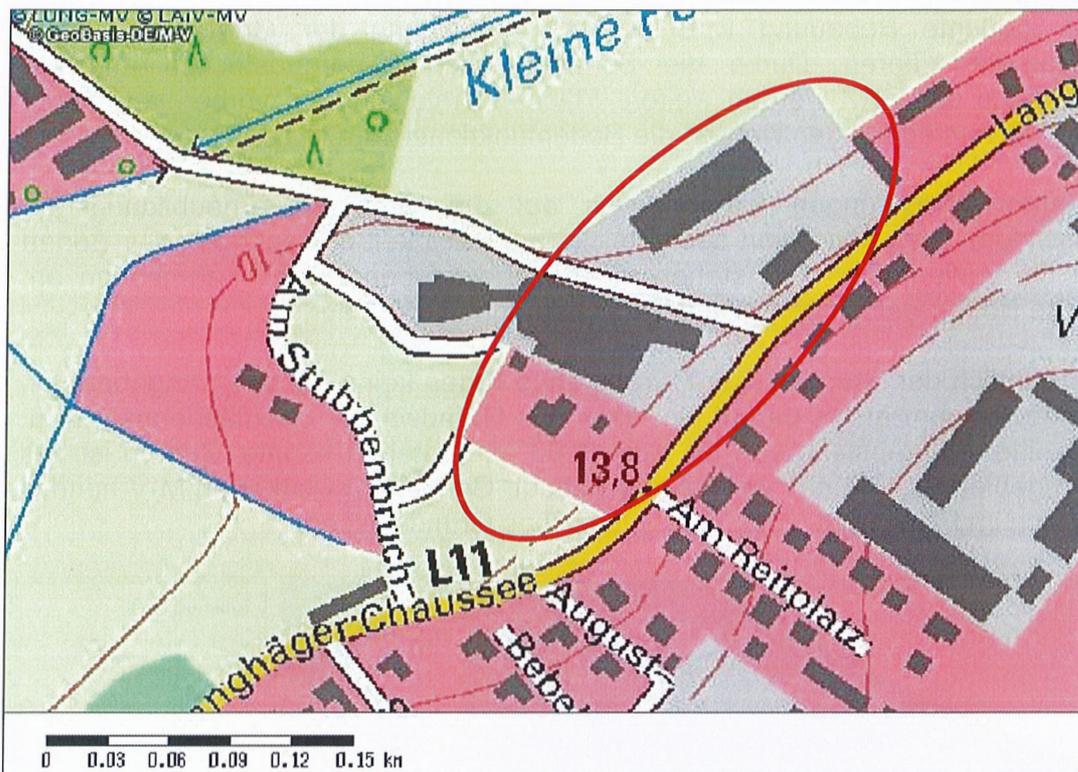


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/printmap.php>)

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 müssten in einem Regelverfahren ausgeglichen werden.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Grünflächen bzw. Kleingärten führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und die Erhöhung der GRZ werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört.

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.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine genauen Angaben vor. Es deutet aber nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand von bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Zudem ist das Plangebiet auch bereits weitgehend bebaut. Gemäß Umweltkarten M-V handelt es sich im Plangebiet jedoch um artesisches Grundwasser.



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

Durch das Vorhaben ist direkt der Grundwasserkörper WP\_PT\_2\_16 betroffen, die berichtspflichtige Kleine Peene (Wasserkörper MIPE-1800) hingegen ist nur indirekt betroffen.

Der Teilbereich B ist bereits größtenteils versiegelt. Lediglich im Norden des Teilbereiches A werden weitere Flächenversiegelungen hervorgerufen. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 im südlichen Bereich des Teilbereiches A bleiben zukünftig ca. 55 % der Fläche unversiegelt. In diesen Bereichen und auch in den Randbereichen des SO ist nach wie vor eine - wenn auch geringere - Versickerung als zuvor gegeben. Im Ergebnis sind wesentliche Auswirkungen für das Grundwasser nicht zu erwarten.

Durch die Abwasserentsorgung könnte es zu einem erhöhten Nährstoffeintrag in den Teterower See kommen. Da das Abwasser jedoch vorher gereinigt wird

und es sich lediglich um zwei neue Wohnhäuser handelt, ist von einer Verschlechterung nicht auszugehen.

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im Süden des Teilbereiches A ca. 55 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,45 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. Im SO wird zukünftig eine 100%-ige Versiegelung zulässig sein.

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. Für Garagen und Carports im WA sind Gründächer sogar verbindlich vorgegeben.

Es wird zudem vorgegeben, dass geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5,00 m zu mindestens 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten sind. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,50 m Breite am Gebäude einzurichten.

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude können zur Energiegewinnung genutzt werden, da der Bebauungsplan geneigte Dächer für Hauptgebäude vorgibt und Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Auf dem Baugrundstücken im WA ist zudem mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Die Pflanzung der Bäume dient zugleich als Durchgrünungsmaßnahme.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ ist die Maßnahme 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 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe,
  - Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag),
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> 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.

**Die Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten.**

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im WA 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 weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich 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 Grünflächen 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.

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.

Durch die Planung ist vorwiegend eine bereits bebaute Fläche betroffen. In den Randbereichen sind Grün- und Gehölzflächen anzutreffen. Der Teilbereich A ist nur sehr locker bebaut und wird von Rasen und Kleingärtenflächen eingenommen. Hierbei handelt es sich um bewirtschaftete Flächen, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum haben. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume hat.

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die die nötige Stärke aufweisen, um von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt zu werden. Es werden jedoch kleinere Gartenlauben und ggf. Gebäudeteile beseitigt.

**Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### **B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. Die zu erwartenden Vogelarten sind weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Gartenflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Bebauung im Norden, Süden, Osten und Westen die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Fläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf den Gartenflächen ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

### **Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies gilt ebenfalls, wenn der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fällt.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

### **Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Fledermäuse und Vogelarten. Wenn die genannte zeitliche Auflage und die Untersuchungspflicht eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

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

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 zusätzliche Wohnhäuser wird sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Der Baumarkt besteht bereits.

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.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Schaffung eines SO und eines WA geplant. Ebenso wird die GRZ im Teilbereich B erhöht. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird eine Fassadenbegrünung zu mindestens 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen für geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5,00 m vorgegeben. Zudem ist im WA mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum neu anzupflanzen.

**b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der neuen und Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie durch die Anlage von befestigten Hofflächen.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

**Teilbereich A:**

<p><u>Versiegelungen im 'Sonstigen Sondergebiet' (SO)</u></p> <p>Für das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die jedoch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.</p> <p>Flächengröße SO im Teilbereich A: 1.765 m<sup>2</sup></p> <p>1.765 x GRZ 1,0 =</p>	<p>1.765 m<sup>2</sup></p>
<p>./.. bereits zulässige Versiegelungen durch den Bebauungsplan Nr. 34</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 34 war bereits für den Großteil des Bereiches eine GRZ von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Flächengröße: 1.495 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 =</p>	<p>1.169 m<sup>2</sup></p>
<b>Zulässige zusätzliche Versiegelungen im SO</b>	<b>596 m<sup>2</sup></b>
<p><u>Versiegelungen im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA)</u></p> <p>Für das Wohngebiet wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die jedoch gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden darf.</p> <p>Flächengröße WA im Teilbereich A: 1.445 m<sup>2</sup></p> <p>GRZ 0,3 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO</p> <p>1.445 m<sup>2</sup> x 0,45 =</p>	<p>650 m<sup>2</sup></p>
<b>Zulässige zusätzliche Versiegelungen im WA</b>	<b>650 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusätzliche Versiegelungen im TB A</b>	<b>1.246 m<sup>2</sup></b>

**Teilbereich B:**

<p><u>Versiegelungen im 'Sonstigen Sondergebiet' (SO)</u></p> <p>Für das 'Sonstige Sondergebiet' (SO) wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die jedoch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.</p> <p>Flächengröße SO im Teilbereich B: 17.074 m<sup>2</sup></p> <p>17.074 x GRZ 1 =</p>	<p>17.074 m<sup>2</sup></p>
<p>./.. bereits zulässige Versiegelungen durch den Bebauungsplan Nr. 34</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 34 war bereits für das Gebiet des Teilbereiches B eine GRZ von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Flächengröße: 17.074 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 =</p>	<p>13.659 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Zulässige zusätzliche Versiegelungen im SO</b></p>	<p><b>3.415 m<sup>2</sup></b></p>

**Zusätzliche Versiegelungen in den Teilbereichen A und B      **4.661 m<sup>2</sup>****

**a) Biotopwertestufung**

Eine Biotopwertestufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind. Es liegen darüber hinaus einige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, auf denen keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

Die Einstufung erfolgt anhand der Tabelle in Kapitel 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern“, Neufassung 2018. Es ergeben sich folgende Größen:

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

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Durchschnittl Biotopwert
<b><u>Teilbereich A:</u></b>			
<b>'Sonstige Sondergebiet' (SO)</b> Insgesamt: 1.765 m <sup>2</sup>			
<u>davon vom Eingriff anteilig betroffen:</u>			
OIG: Gewerbegebiet (zulässige GRZ gem. Ursprungsplan 0,8)	1.495	0	0,2
PSJ: Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (im Ursprungsplan als Spielplatz ausgewiesen, derzeit bereits als Gewerbefläche genutzt.	270	1	1,5
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA):</b> insgesamt 1.445 m <sup>2</sup>			
<u>davon vom Eingriff anteilig betroffen:</u>			
PKA: Strukturarme Kleingartenanlage (Versiegelungsgrad ca. 5 %)	1.445	0	0,95
<b><u>Teilbereich B:</u></b>			
<b>'Sonstige Sondergebiet' (SO)</b> Insgesamt: 17.074 m <sup>2</sup>			
<u>davon vom Eingriff anteilig betroffen:</u>			
OIG: Gewerbegebiet (Im Ursprungsplan bereits als Sondergebiet dargestellt, auch wenn ein Teil im Nordosten bisher noch unbebaut ist - zulässige GRZ 0,8)	17.074	0	0,2
Gesamt	20.284		

**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 befindet sich direkt im Stadtbereich Teterows oder grenzt daran 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:

**Tab. 3: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente**

Fläche des Biotoptyps in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(OIG) 1.495 17.074 <hr/> 18.569	0,2	0,75	<b>2.785</b>
(PSJ) 270	1,5	0,75	<b>304</b>
(PKA) 1.445	0,95	0,75	<b>1.030</b>
<b>Gesamt 20.284</b>			<b>4.119</b>

**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 m<sup>2</sup> 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)  $4.661 \text{ m}^2 \times 0,5$  für Vollversiegelung = **2.331 m<sup>2</sup>**

#### **e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen c) und d).

$4.119 \text{ m}^2 + 2.331 \text{ m}^2 = 6.450 \text{ m}^2$

Innerhalb des Plangebietes würde sich ein Kompensationsbedarf von 6.450 m<sup>2</sup> ergeben.

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach HzE bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

#### **c) 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 nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Innerhalb des WA wird aufgrund der festgesetzten GRZ ca. 55 % der Fläche im unversiegelten Zustand verbleiben.

Aufgrund der anstehenden Lehmböden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, kaum zur Grundwasserneubildung bei. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal der Stadt zuzuführen. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im Süden des Teilbereiches A ca. 55 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,45 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. Im SO wird zukünftig eine 100%-ige Versiegelung zulässig sein.

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. Für Garagen und Carports im WA sind Gründächer sogar verbindlich vorgegeben.

Es wird zudem vorgegeben, dass geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5,00 m zu mindestens 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten sind. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,50 m Breite am Gebäude einzurichten.

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude können zur Energiegewinnung genutzt werden, da der Bebauungsplan geneigte Dächer für Hauptgebäude vorgibt und Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Auf dem Baugrundstücken im WA ist zudem mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

## e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

### Verlust von Biotopflächen

#### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden keine zusätzlichen Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt gegenüber der Ursprungsplanung.

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünflächen
- Kleingärten

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

**Da im vorliegenden Fall keine geschützten Biotope beseitigt werden, wird hier kein Ausgleich notwendig. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet sich inmitten der Stadt Teterow befindet und an allen Seiten von Bebauung umgeben ist, ergeben sich keine Auswirkungen für das Landschaftsbild.

Es wird eine Fassadenbegrünung zu mindestens 25 % mit kletternden und rankenden Pflanzen für geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5,00 m vorgegeben, um eine Eingrünung der Gebäude zu erhalten.

Zur Durchgrünung ist festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück im WA mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen ist. Der anzupflanzende Baum ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und erschlossen. Änderungen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht.

#### Verkehrsanbindung

Das WA wird direkt über die 'Langhäger Chaussee' (L 11) erschlossen. Das SO wird über eine Zufahrt, die vom der L 11 abzweigt, erschlossen. Die L 11 verbindet die Stadt Teterow mit der Autobahn A 19.

Das Plangebiet ist nicht gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle 'Teterow, ZOB' befindet sich in ca. 700 m Entfernung zum Plangebiet. Von dort verkehren folgende Buslinien 225, 230, 231, 232, 233, 240, 244, 246, 247 und 251.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Teterow erfolgt über den 'Zweckverband Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/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.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das zusätzlich auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann über das vorhandene Kanalnetz entsorgt werden.

##### b) Schmutzwasser

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalnetz entsorgt werden.

#### Fernmeldeeinrichtungen

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

#### Gas und Elektroenergie

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

#### Abfall

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

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

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.

#### 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, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

#### 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.

#### 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.

**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**

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Teilbereich B	17.074	84,2
Allgemeines Wohngebiet (WA) im TB A	1.445	7,1
'Sonstiges Sondergebiet' (SO) im TB A	1.765	8,7
<b>Gesamtfläche</b>	<b>20.284</b>	<b>100,0</b>

Die Vorhabenträger tragen die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den

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

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 A in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Teterow, den**

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

# Stadtverwaltung Teterow

# Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 04.05.2022	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1236 – 4
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	09.06.2022
Umwelt, Verkehr, Tourismus	09.06.2022
Hauptausschuss	20.06.2022
Stadtvertretung	30.06.2022

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 65 WA „Mühlenblick“

**Beschlussvorschlag:**

**Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet südwestlich der bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlich Flächen**

**Beratungsergebnis:**

Gremium:		Sitzung am:		Top:
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

**Problembeschreibung/ Begründung:**

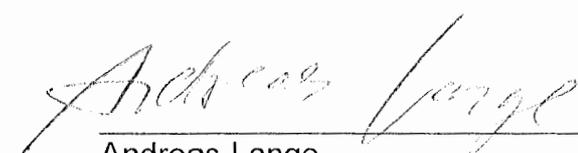
Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Abwägung von Bauleitplanungen die öffentlichen und privaten Belange, die während der Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung geltend gemacht worden sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

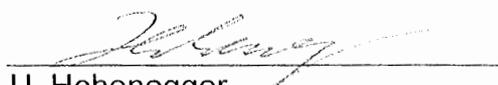
Die Stadtvertretung möge über die im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen entscheiden.

**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, Folgelasten ohne kalkulat. Kosten
EUR :	EUR:	EUR:	EUR:	EUR:

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

  
 Andreas Lange  
 Bürgermeister

  
 U. Hohenegger

## Beschluss Nr.

**über die erneute Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 65 für das WA „Mühlenblick“**

### **1. Planerischer Grundgedanke**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vor dem Hintergrund, dringend benötigten Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen. Die hohe Nachfrage kann mit den vorhandenen Innenbereichspotenzialen nicht abgedeckt werden. Neben klassischen Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäusern sollen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Im Ergebnis der ersten regulären Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich u. a. bezüglich der Höhe baulicher Anlagen und der Höhenbezugspunkte Änderungen in den Grundzügen der Planung ergeben. Der Plan wurde daraufhin erneut in das Beteiligungsverfahren gegeben.

### **2. Gewichtung der Anregungen und Hinweise**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Anregungen und Hinweise der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange werden in der Planung berücksichtigt. Von den Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind ... Stellungnahmen eingegangen.

### **3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise**

Die nachfolgenden Prüfergebnisse sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Teterow,

Siegel

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 21

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmhaltungen:

Bemerkung:

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

Teterow,

Siegel

Bürgermeister

# **Bergringstadt 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 erneuten Beteiligung gemäß  
§ 4 a Abs. 3, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens hat folgender Träger öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt, dass von seiner Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Amt Mecklenburgische Schweiz</li><li>- Stadt Malchin</li></ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“, Jördenstorf</li><li>- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</li><li>- Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH</li><li>- Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH</li><li>- Stadtwerke Teterow GmbH</li><li>- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg</li><li>- Landkreis Rostock</li></ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen abgegeben worden.</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“, Jördenstorf**

(Stellungnahme vom 06.04.2022)

Die in den Planungen vorgenommenen Änderungen berühren die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“ nicht. Auf die Stellungnahme vom 17.12.2022 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 17.12.2021:

Der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

Dem Bebauungsplan in seiner vorliegenden Fassung erteilt der Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“ ebenfalls seine Zustimmung.

Die unter dem Punkt Abwasserentsorgung (Regenwasser) angeführte Entwässerungsplanung durch die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist dem Verband zur Bewertung und Zustimmungserteilung im Zusammenhang mit der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock vorzulegen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahme vom 17.12.2021:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

(Stellungnahme vom 07.04.2022)

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Die Stellungnahme und das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen.

Der Bitte ist bereits entsprochen worden. Der Landkreis Rostock ist ebenfalls am hiesigen Bauleitplanverfahren beteiligt worden.

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**

(Stellungnahmen vom 03.05.2022)

Stellungnahme 1:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.04.2022.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Stellungnahme 2:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.04.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

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

Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

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

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRA-O.Schwerin@vodafone.com](mailto:TDRA-O.Schwerin@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:  
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

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 Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

**Stadtwerke Teterow GmbH**

(Stellungnahmen vom 03.05.2022 und 09.05.2022)

Unsere Stellungnahme vom 14.07.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Hinweisen möchten wir, dass die geplante Wärmeversorgung durch die Bereitstellung eines kalten Nahwärmenetzes durch die Stadtwerke Teterow GmbH nicht erfolgt. Die Wärmeversorgung wird in Eigenregie des Erschließungsträgers durchgeführt.

**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 Trinkwasserschutz zonen des Wasserwerkes Teterow.

**Stellungnahme vom 09.05.2022**

Kürzlich haben Sie uns im Rahmen einer erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme zum Planentwurf eingeräumt. Aus gegebenem Anlass ist eine Konkretisierung zu den bisherigen Stellungnahmen vom 14.07.2021 und vom 03.05.2022 notwendig. Insofern teilen wir Ihnen - in eigener Zuständigkeit sowie gleichzeitig auch für den von uns betriebsgeführten Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ - folgendes mit.

**Erschließung des Gebietes Mühlenblick**

In enger Abstimmung zwischen der Teterower Bauen|Wohnen|Leben GmbH und der Stadtwerke Teterow GmbH, welche auch als Betriebsführer den Zweckverband Mecklenburgische Schweiz vertritt, wurde bei

Die Stellungnahme vom 14.07.2021 wurde wie unten ersichtlich berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Aussage in der Begründung wird angepasst.

**Abwägung zur Stellungnahme vom 14.07.2021:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

mehreren Terminen die Planung für das Gebiet für die Strom-, Trinkwasser- und Breitbandversorgung sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung besprochen und umsetzungsreif abgestimmt. Zu den einzelnen Ver- und Entsorgungsarten gilt noch zur Klarstellung folgendes:

Zur Wasserversorgung:

Die Aufgabe der öffentlichen Trinkwasserversorgung obliegt in der Stadt Teterow dem Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“. Die Stadtwerke Teterow GmbH ist lediglich mit der technischen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragt.

Das Plangebiet ist nicht mit Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbands erschlossen und eine eigene Erschließung des Plangebietes ist nicht geplant. Das aktuelle Wasserversorgungskonzept sieht eine Erschließung für diesen Bereich bislang nicht vor.

Eine trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist daher gegenwärtig nur möglich, wenn ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband und dem Erschließungsträger (der Teterower Bauen|Wohnen|Leben GmbH) abgeschlossen wird. Über einen solchen Erschließungsvertrag wird derzeit final verhandelt, ein wirksamer Vertragsschluss liegt in Kürze vor.

Eine trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes wird also nur mit einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Zur Regenwasserentsorgung:

Die Aufgabe der Niederschlagswasserentsorgung obliegt in der Stadt Teterow dem Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“. Nach § 40 Abs. 1 bis 3 LWaG M-V umfasst diese Aufgabe u. a. die Beseitigung von solchem Niederschlagswasser, das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen stammt und nicht verwertet oder versickert wird. Die Stadtwerke Teterow GmbH ist lediglich mit der techni-

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

schen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragt.

Das Plangebiet ist nicht mit Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des Zweckverbands erschlossen und eine eigene Erschließung des Plangebietes ist nicht geplant. Das aktuelle Abwasserentsorgungskonzept sieht eine Erschließung für diesen Bereich bislang nicht vor.

Eine entsprechende niederschlagswasserseitige Erschließung des Plangebietes ist daher gegenwärtig nur möglich, wenn ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband und dem Erschließungsträger (der Teterower Bauen|Wohnen|Leben GmbH) abgeschlossen wird. Über einen solchen Erschließungsvertrag wird derzeit final verhandelt, ein wirksamer Vertragsschluss liegt in Kürze vor.

Eine niederschlagswasserseitige Erschließung des Plangebietes wird also nur mit einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

#### **Zur Schmutzwasserentsorgung:**

Die Aufgabe der Schmutzwasserentsorgung obliegt in der Stadt Teterow dem Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“. Die Stadtwerke Teterow GmbH ist lediglich mit der technischen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragt.

Das Plangebiet ist nicht mit Schmutzwasserentsorgungsanlagen des Zweckverbands erschlossen und eine eigene Erschließung des Plangebietes ist nicht geplant. Das aktuelle Abwasserentsorgungskonzept sieht eine Erschließung für diesen Bereich bislang nicht vor.

Eine schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist daher gegenwärtig nur möglich, wenn ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband und dem Erschließungsträger (der Teterower Bauen|Wohnen|Leben GmbH) abgeschlossen wird. Über einen solchen Erschließungsvertrag wird derzeit final verhandelt, ein wirksamer Vertragsschluss liegt in Kürze vor.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes wird also nur mit einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

#### **Zu Fernmeldeeinrichtungen:**

Die Stadtwerke Teterow GmbH betreibt in einigen Bereichen der Stadt Teterow ein eigenes Breitband-Glasfasernetz.

Das Plangebiet ist nicht mit Glasfaserleitungen der Stadtwerke erschlossen.

Die Stadtwerke beabsichtigen eine eigene Erschließung des Plangebietes unter der Voraussetzung, dass sich der Erschließungsträger im Rahmen eines entsprechenden Erschließungsvertrages zwischen den Stadtwerken und dem Erschließungsträger (der Teterower Bauen|Wohnen|Leben GmbH) u. a. zur Durchführung der erforderlichen Bodenarbeiten verpflichtet. Über einen solchen Erschließungsvertrag wird derzeit final verhandelt, ein wirksamer Vertragsschluss liegt in Kürze vor.

Eine Erschließung des Plangebietes mit einem Breitband-Glasfasernetz der Stadtwerke wird also nur mit einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

#### **Zur Gasversorgung:**

Die Stadtwerke Teterow GmbH betreibt in vielen Bereichen der Stadt Teterow ein eigenes Gasversorgungsnetz zur allgemeinen Versorgung.

Das Plangebiet ist nicht mit dem Gasversorgungsnetz der Stadtwerke erschlossen. Die Stadtwerke beabsichtigen auch keine Erschließung des Plangebietes, weder eigenständig, noch über einen entsprechenden Erschließungsvertrag.

Die in der Planbegründung zur Gasversorgung enthaltenen Angaben (Seite 20) sind also inhaltlich unzutreffend. Zudem ist die Erschließung des Plangebietes mit einem Gasversorgungsnetz der Stadtwerke nicht gesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der letzte Halbsatz zu dem Thema 'Gas' in der Begründung lautet: "..., so dass eine zusätzliche Versorgung mit Gas möglicherweise entbehrlich ist." Die Begründung wird nun dahingehend überarbeitet,

Zur Elektrizitätsversorgung:

Die Stadtwerke Teterow GmbH betreibt in der Stadt Teterow ein eigenes Elektrizitätsversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung.

Das Plangebiet ist nicht mit einer nutzbaren Anschlussleitung der Stadtwerke erschlossen.

Eine Erschließung des Plangebietes mit Elektrizität ist derzeit nur über einen entsprechenden Erschließungsvertrag zwischen den Stadtwerken und dem Erschließungsträger (der Teterower Bauen|Wohnen|Leben GmbH) beabsichtigt. Über einen solchen Erschließungsvertrag wird derzeit final verhandelt, ein wirksamer Vertragsschluss liegt in Kürze vor.

Zur Wärmeversorgung:

Die Stadtwerke Teterow GmbH betreibt in einigen Bereichen der Stadt Teterow ein eigenes Fernwärmenetz.

Das Plangebiet ist nicht mit Fernwärmeleitungen der Stadtwerke erschlossen.

Die Stadtwerke beabsichtigen keine Erschließung des Plangebietes – weder mit Fernwärme, noch mit einem „kalten Nahwärmenetz“ (auch nicht über einen Erschließungsvertrag).

Eine Erschließung des Plangebietes mit einem Wärmenetz der Stadtwerke ist nicht gesichert.

Wir bitten um ergänzende Berücksichtigung dieser Hinweise. Vielen Dank!

dass eine Versorgung des Plangebietes mit Gas nicht stattfinden wird.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg**  
(Stellungnahme vom 05.05.2022)

Zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung zu o. g. Baumaßnahme folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Dem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden ist in Regionen mit überdurchschnittlich gut für die landwirtschaftliche Produktion geeigneten Flächen besondere Bedeutung beizumessen. Im Planverfahren ist sicherzustellen, dass Landwirtschaftsflächen nur in absolut notwendigem Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Der Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme gewinnt, wegen der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen bei gleichzeitig stetigen und allgemein hohen Flächenverlusten für verschiedenste andere Nutzungen, zunehmend an Bedeutung. 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 Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und möglichst einvernehmliche Regelungen über die Flächeninanspruchnahme herzustellen. Im Falle von Flächenverlusten, bei Nutzungseinschränkungen oder bei negativen Auswirkungen auf die Einhaltung von im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen bestehenden Verpflichtungen (deren Nichteinhaltung Rückforderungen zur Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserrahmenrichtlinie in Bezug auf das Verschlechterungs- und Verbesserungsgebot sind zu prüfen, darzustellen und zur Bewertung vorzulegen. Die aus der Lage des Vorhabens heraus notwendige Prüfung der Einhaltung der Vorgaben nach § 27 und § 47 WHG für die nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Wasserkörper ist vorzunehmen.

In den vorliegenden Planungsunterlagen/Umweltbericht zum B-Plan und zum F-Plan finden sich nach wie vor keinerlei Angaben zur WRRL. Das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot werden weder für die Einleitung des Regenwassers noch für die Abwasserentsorgung geprüft. In der Abwägung am Ende des Dokumentes werden Nachweise angekündigt. Diese liegen aber nicht vor. An Hand der vorliegenden Unterlagen kann das Vorhaben weder aus Sicht der WRRL noch des Gewässerschutzes geprüft werden.

Bodenschutz

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 BBodSchV sind zu beachten.

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 Feuerungs-wärmeleistung von 2,098 MW, das zweite BHKW mit den Brennstoffen Biogas und Erdgas hat eine Feuerungs-wärmeleistung von 3,399 MW.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR ist mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragt und wird die erforderlichen Nachweise erbringen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Entsprechende Hinweise zum Schutz des Ober- und Unterbodens befinden sich unterhalb der textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen zum Vorhaben keine immissionschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken.

Zum Vorentwurf und zur Aufstellung des B-Plans Nr. 65 und der 12. Änderung des FNP der Stadt Teterow wurden seitens des StALU MM Stellungnahmen mit Datum vom 30.07.2021 sowie 03.01.2022 abgegeben. Diese behalten grundsätzlich auch weiterhin ihre Gültigkeit.

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

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

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.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock**

(Stellungnahme vom 24.05.2022)

Durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 24.03.2022) abgegeben:

Die Stadt Teterow beabsichtigt mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen. Es soll ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot entstehen. So sollen neben Einfamilienhausgrundstücken und Doppelsowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

**1. 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 von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO macht die Stadt Teterow davon Gebrauch, eine Ausnahme festzulegen (Abwägungsprotokoll Seite 10).

Hierzu ist folgendes auszuführen:

„Der Plangeber kann im Bebauungsplan Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorsehen. Diese Ausnahmen sind nach Art und Umfang eindeutig zu bestimmen. (...) 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, Baunutzungs-

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannte textliche Festsetzung 02./a) ist eine notwendige Reaktion auf die Tatsache, dass einige Planungs- und Bauaufsichtsbehörden fälschlicherweise pauschal davon ausgehen, dass Terrassen - unabhängig ihrer baulichen Ausführung - generell als Teil der Hauptnutzung anzusehen sind. So ist auch in der Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 14. Februar 2022 noch folgendermaßen ausgeführt: "Die eben genannte Vorschrift ist jedoch auf Terrassen (wie oben beschrieben) nicht anwendbar. Aus planungsrechtlicher Sicht ist

verordnung, BauNVO §16 Rn. 45 und 46, beck-online)

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die o. g. Festsetzung zu unbestimmt. Hierbei mangelt es an einer Definition des Umfangs der Abweichung. In der in Rede stehenden Festsetzung wird festgelegt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden ausnahmsweise zulässig ist und nur bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen sind. Hierbei findet keine „zahlenmäßige“ Definition des Umfangs statt.

Es wird empfohlen, die in Rede stehende Festsetzung zu überarbeiten.

Des Weiteren wird gemäß der Festsetzung 02./b) festgelegt, dass die privaten Erschließungswege für die Grundstücke 49 und 53 bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des §19 BauNVO unberücksichtigt bleiben.

„Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen treffen. Die Ermächtigung bezieht sich auf die in Satz 2 für Überschreitungen angegebene Obergrenze von 50 v. H. und die Kappungsgrenze von 0,8. Obergrenze und Kappungsgrenze können sowohl nach unten als auch nach oben geändert werden. Ferner sind abweichende Festsetzungen von § 19 Abs. 4 Satz 2 Hs. 2 zulässig; (...) Die Befugnis nach Satz 3 bezieht sich auf Abweichungen zu den genannten Ober- und Kappungsgrenzen. Dies kann allerdings nicht dazu führen, dass für die in Satz 1 bezeichneten „Nebenanlagen“ keine oder eine weitgehende Nichtanrechnung erfolgt. Andernfalls würde der Zweck des § 19 Abs. 4 verfehlt.“ (Quelle: EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauNVO §19 Rn. 21)

In Bezug auf die eben genannte Festsetzung sollen die privaten Erschließungswege für die Grundstücke 49 und 53 nicht angerechnet werden auf die Grundflächenzahl. Wie bereits eben ausgeführt, ist die Ausnahmeregelung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

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.“ Diese Aussage wird nun in dieser aktuell vorliegenden Stellungnahme seitens des Landkreises Rostock erfreulicherweise nicht mehr wiederholt.

Die textliche Festsetzung 02./a) definiert im Ergebnis daher, dass "ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden" wie Nebenanlagen zu beurteilen sind mit der Folge, dass ihre Flächen nur bei der sogenannten GRZ 2 i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen sind. Der zahlenmäßige Umfang dieser GRZ 2 ist aber in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer Überschreitung der GRZ 1 um 50 % definiert.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Kommentierung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Maßgebend für die Beurteilung der textlichen Festsetzung 02./b) ist aber nicht § 19 Abs. 4 BauNVO sondern § 19 Abs. 3 BauNVO. Dort heißt es: "Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche

nicht dafür gedacht, eine Nichtanrechnung auf die Grundflächenzahl zu ermöglichen. Aus planungsrechtlicher Sicht wird empfohlen, diese Festsetzung ebenfalls zu überarbeiten. Die Stadt sollte prüfen, ob hierbei eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO in Betracht kommen könnte.

2. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter;

- Bauamt (Amt 63)  
o 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 26.04.2022
  - Amt für Straßenbau und Verkehr  
o 652 Sachgebiet Straßenverkehr vom 05.05.2022
  - Umweltamt (Amt 66)  
o 661 Untere Naturschutzbehörde vom 02.05.2022  
o 662 Untere Wasserbehörde vom 12.05.2022  
o 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 02.05.2022  
o 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 02.05.2022
- sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

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

**Kreisordnungsamt SG Brandschutzdienststelle**  
(Stellungnahme vom 02.05.2022)

Keine Anregungen.

des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt." Die Kommentierung von EZBK führt dazu in der Rn. 15 u. a. folgendermaßen aus: "Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken (Zufahrten) gehören jedoch grundsätzlich zum Bauland; anders ist dies bei solchen Verkehrsflächen, mit denen die Anbindung an die öffentliche Verkehrsstraße erst hergestellt wird. Vgl. auch OVG Berlin, Urteil vom 18.12.2007 2 A 3/07 ... . Letzteres gilt namentlich für die Zufahrten eines 'Hinterliegergrundstücks' (...)." Bei den Grundstücken 49 und 53 handelt es sich um Hinterliegergrundstücke, deren privaten Erschließungswege nicht im Bauland liegen. Die textliche Festsetzung 02./b) stellt dieses klar für die spätere Beurteilung im bauaufsichtlichen Verfahren.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Regionalplanung**

(Stellungnahme vom 03.05.2022)

Keine Anregungen.

**Bauamt - Untere Denkmalschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 26.04.2022)

Der Inhalt der erneuten Beteiligung bezgl. des B-Planes 65 „Mühlenblick“ ändert die denkmalpflegerischen Belange nicht. Vor einer Bebauung sind alle Informationswerte der Bodendenkmale zu sichern. Durchzuführen sind diese Arbeiten von einer archäologischen Grabungsfirma. Bitte melden Sie sich diesbezüglich rechtzeitig im Vorfeld beim Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, um den genauen Ablauf frühzeitig zu planen.

**Amt für Straßenbau- und Verkehr****SG Straßenbau**

(Stellungnahme vom 09.05.2022)

Keine Anregungen.

**SG Straßenverkehr**

(Stellungnahme vom 05.05.2022)

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Archäologische Voruntersuchung hat bereits stattgefunden. In der Begründung befindet sich ein entsprechender Hinweis auf die Bodendenkmale. Der Erschließungsträger wird sich rechtzeitig vor der Bebauung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Organisation der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

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

ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen. Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter [www.landkreis-rostock.de](http://www.landkreis-rostock.de) als PDF-Datei abrufbar. Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

#### **Umweltamt**

##### **Untere Naturschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 02.05.2022)

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind keine Anmerkungen oder Hinweise zum o. g. B-Plan-Entwurf erforderlich.

##### **Untere Bodenschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 02.05.2022)

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 im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen auseinandergesetzt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

#### **Hinweise:**

Ein Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz gibt es im Umweltamt nicht. Die Inhalte in der Begründung und der Planzeichnung sind dahingehend zu ändern.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ange-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anstelle "Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz" wird in "Untere Bodenschutzbehörde" umformuliert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu berücksichtigen.

troffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

**Untere Immissionsschutzbehörde**  
(Stellungnahme vom 02.05.2022)

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

**Untere Wasserbehörde**  
(Stellungnahme vom 12.05.2022)

Aus den Änderungen der 3. Beteiligung des B-Planes ergeben sich keine neuen wasserrechtlichen Aspekte.

Meine Stellungnahme zur 2. Beteiligung behält Gültigkeit.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur 2. Beteiligung:

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist in der Erschließungsplanung weiter zu konkretisieren, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Wasserkörper MIPE - 1800 Köthelbach). Die grundsätzliche Lösung wird akzeptiert. Die Öffnung einer Rohrleitung als Ausgleichsmaßnahme wird nur unter naturschutzrechtlichen Aspekten betrachtet. Die Rohrleitung ist ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 551 im Anlagenverzeichnis des WBV „Teterower Peene“. Das Vorhaben stellt einen Gewässerausbau nach § 67 WWHG dar und bedarf nach § 68 der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung.

Der Umweltbericht wird akzeptiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde aus der 2. Beteiligung:

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Privat 1**

(Stellungnahme vom 26.04.2022)

In der Textbauleitplanung 65 wird unter 08 f festgelegt, dass in der Maßnahmenfläche EG§20 das dort vorhandene Soll zu schützen ist.

Ich möchte darauf hinweisen, dass es sich bei der aufgeführten Hohlform mit großer Wahrscheinlichkeit nicht um ein Soll, sondern um eine Mergelgrube handelt. Beide unterscheiden sich erheblich hinsichtlich ihrer Entstehung, ihrer Lage und ihrer Beschaffenheit. Mergelgruben können als Naturdenkmale geschützt werden. Für die im geplanten Baugebiet vorhandene Hohlform liegt keine Schutzerklärung vor.

Mergelgruben sind eine Abgrabung. Sie entstehen beim Abbau und der Gewinnung von sehr kalkhaltigem Geschiebemergel, der früher zur Kalkung der Äcker auf den Feldern ausgebracht wurde. Sie wurden - wie im Bebauungsgebiet - meist am Oberhang angelegt, um die Ausbringung (abwärts) zu erleichtern. Auf Grund ihrer Entstehung sind sie flachgründig und besitzen einen festen Untergrund.

Sölle sind Toteissenken, die durch das Abtauen von Toteisblöcken entstanden sind, die während der Eiszeit in den Untergrund hineingepresst wurden. Ihre Lage befindet sich oft in Senken. Sie sind häufig sehr tiefgründig und in starkem Maße versumpft oder vermoort.

Bei der im Bebauungsgebiet liegenden Hohlform handelt es sich offensichtlich um eine Mergelgrube. Alle oben angeführten Merkmale treffen auf die Hohlform des Gebietes zu. Für die Bebauung ist dies von Bedeutung, da die Grube mit festem Untergrund ohne Probleme verfüllt und bebaut werden könnte. Eine Bestätigung findet diese Aussage durch das Staatl. Amt für Landwirtschaft: "Regenwasser kann wegen der Lehmböden nicht versickern". Im Falle eines tiefgründigen versumpften Solls könnten bei einer Auffüllung evtl. Probleme auftreten.

Vielleicht sind diese Hinweise nützlich für Ihre Planung.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kartiert wurde die Fläche als Soll. Sollte es sich nicht um ein Soll handeln, ist dies für die Planung unerheblich. Ein Nachteil für Natur und Landschaft resultiert daraus nicht. Die Fläche soll ohnehin unbebaut bleiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bereich soll ohnedies unbebaut bleiben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

# Stadtverwaltung Teterow

# Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 05.05.2022	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1236 – 5
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	09.06.2022
Umwelt, Verkehr, Tourismus	09.06.2022
Hauptausschuss	20.06.2022
Stadtvertretung	30.06.2022

**Betreff:** B-Plan Nr. 65 WA „Mühlenblick“

**Beschlussvorschlag:**

**Satzungsbeschluss der Stadt Teterow über den  
Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet südwestlich der  
Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich  
der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen**

**Beratungsergebnis:**

Gremium:		Sitzung am:		Top:
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung / Begründung:

Nach § 10 BauGB ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Er wird damit in materiell-rechtlicher Sicht Rechtsnorm. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes stellen nach der ortsüblichen Bekanntmachung geltendes Ortsrecht dar.

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
€:	€:	€:	€:	€:

Veranschlagung		nein	Haushaltsstelle
im Verwaltungshaushalt	im Vermögenshaushalt		
mit:	mit:	ja, mit	
HH-Jahr:	HH-Jahr:	€:	

  
 Andreas Lange  
 Bürgermeister

  
 U. Hohenegger

## **Beschluss Nr.**

### **über die Satzung der Stadt Teterow zum Bebauungsplan Nr. 65 „Mühlenblick“**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung mit dem aus dem Abwägungsprotokoll ersichtlichen Ergebnis, das dem Original der Sitzungsniederschrift beizufügen ist, geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine inhaltliche Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674, sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. S. 1033), beschließt die Stadtvertretung Teterow den Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt, die Ergebnisse des Umweltberichtes werden zur Kenntnis genommen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 65 ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung auf der Internetseite der Berggringstadt Teterow unter der Adresse [www.teterow.de](http://www.teterow.de) abgerufen werden können.

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



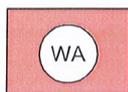
B-Plan Nr. 65, Stadt Teterow  
**ZEICHENERKLÄRUNG**

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 Höhenbezugspunkt,  
 als Höchstmaß:  
 Firsthöhe z. B. FH 9,0 m über Höhenbezugspunkt

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

# B-Plan Nr. 65, Stadt Teterow

# 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

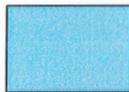


Pflegebegleitstreifen für Gräben



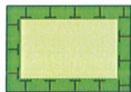
Private Grünfläche

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:  
Geschütztes Biotop gem. § 18 NatSchAG

§18

Geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG

§20

UG

Ufergehölze

N

Nistkästen

F

Fledermauskästen

E

Extensivierung

G

Gehölze

RS

Ruderale Staudenflur

SL

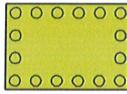
Schilf-Landröhricht

# B-Plan Nr. 65, Stadt Teterow

## ZEICHENERKLÄRUNG

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

### PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE



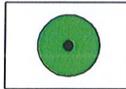
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)  
Zweckbestimmung:

GB

Gebüsch

SH

Strauchhecke



Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

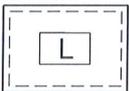
#### 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



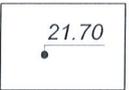
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Stellort für die Müllgefäße  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN  
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)



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



Höhenschichtlinien: Angabe über NHN



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

# 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 4) 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). Bei einer von der Planzeichnung abweichenden Parzellierung gilt der dem Bauvorhaben nächst gelegene Höhenbezugspunkt.
- 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 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>.

**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)

- a) 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.
- b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind 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)

- a) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Anlage von Kunstrasen 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 18. November 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 18. November 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 18. November 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, Maßnahme 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.
- g) Das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes ist naturnah zu gestalten und gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 8.2, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.
- h) Der zu öffnende Graben mittig des Plangebietes ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 4.13, anzulegen, zu gestalten und 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 und WA 4 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 gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'SH' ist dreireihig gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GH' ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln. 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, rotbraunem oder anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk oder alternativ mit weißem, grauem oder anthrazitfarbenem Putz anzulegen. Für Fassadengliedernde Elemente und Giebdreiecke sind auch andere Materialien zulässig. Blockbohlenhäuser 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 m<sup>2</sup> 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 Werktage 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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), 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, Untere Bodenschutzbehörde, 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 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 18. November 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 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 144.069 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 (88.782) wird extern in der Gemeinde Thürkow auf dem Flurstück 31, der Flur 1 in der Gemarkung Todendorf durch die Umwandlung von Acker in Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung erbracht. Die Fläche ist gem. der Maßnahme 2.35 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018“ anzulegen und zu bewirtschaften. Da die Fläche auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche dient, ist es erforderlich, dass hinsichtlich der Ölsaaten noch der Zusatz "(außer Raps)" ergänzt wird. Die Fläche ist gem. den Anforderungen aus dem Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, S.26/27 zu bewirtschaften.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Installation von Nist- und Fledermauskästen innerhalb (Maßnahmenfläche UGNF§20, GNFS18 und NF) und außerhalb des Plangebietes sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage von neuen Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) erbracht.

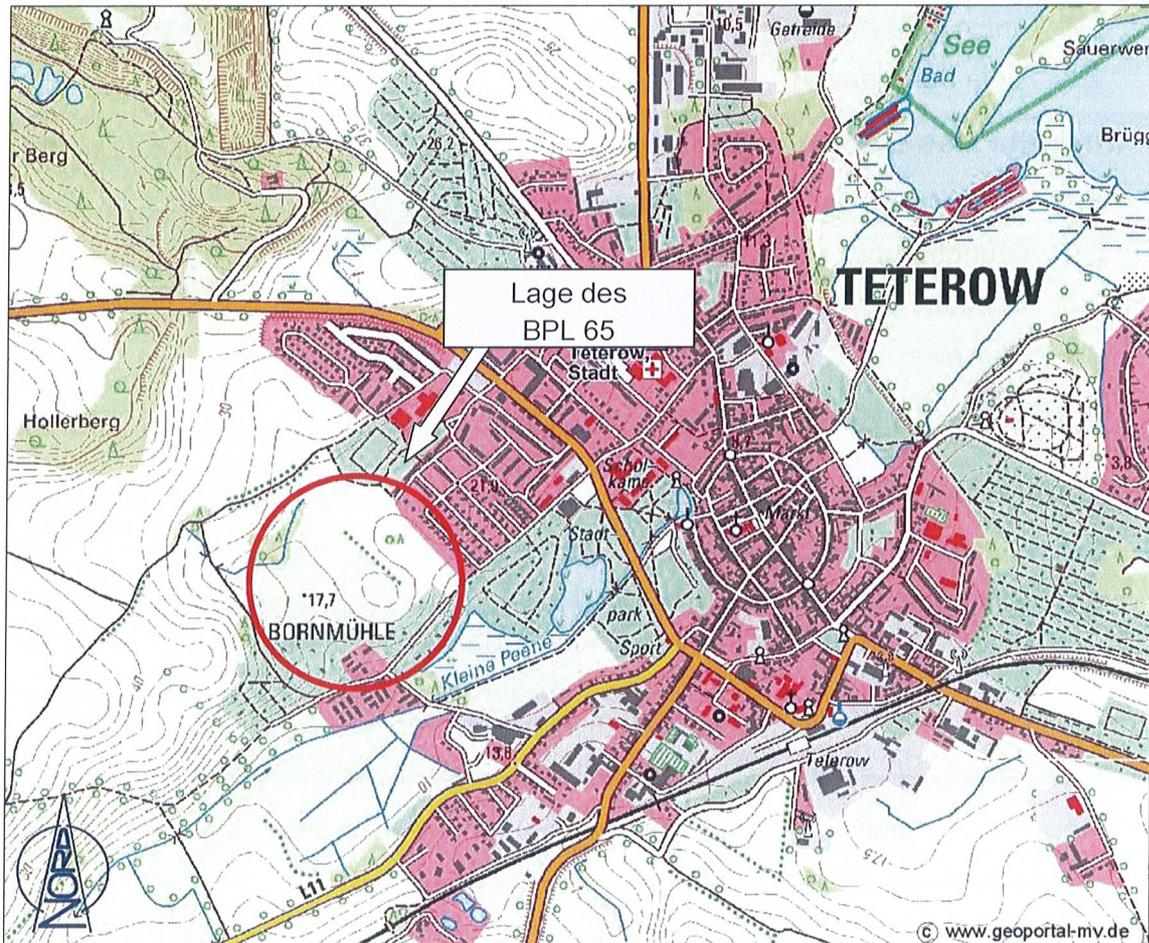
Die externe Ausgleichsmaßnahme inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Teterower Bauen Wohnen Leben GmbH geschlossen wird, gesichert.

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: Satzungsentwurf, 01. Juni 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	9
1.4 Angaben zum Bestand .....	9
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anlass der Planung .....	9
2.2 Ziele der Planung .....	10
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	11
3.2 Grünordnung .....	15
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	19
3.4 Hinweise .....	21
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>24</b>
<b>5. Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>
5.1 Einleitung.....	24
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden .....	30
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 .....	30
5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses .....	43
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz .....	51
5.4.1 Spezieller Artenschutz .....	54
5.4.2 Allgemeiner Artenschutz .....	61
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	63
5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	71
5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation .....	72
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	81

5.9	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	82
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen .....	82
5.11	Zusätzliche Angaben .....	82
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	82
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	82
5.11.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	82
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	83
5.13	Referenzen .....	83

## 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 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 23.07.2019 (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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- 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).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	16.12.2020
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	26.07.2021
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	08.07.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.11.2021
TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	30.11.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	21.12.2021 - 28.01.2022
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.03.2022
Erneute TÖB-Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB	06.04.2022
Erneute öffentliche-Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB	03.05. - 03.06.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (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 teilräumlichen 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 überschwemmungsgefährdeten 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

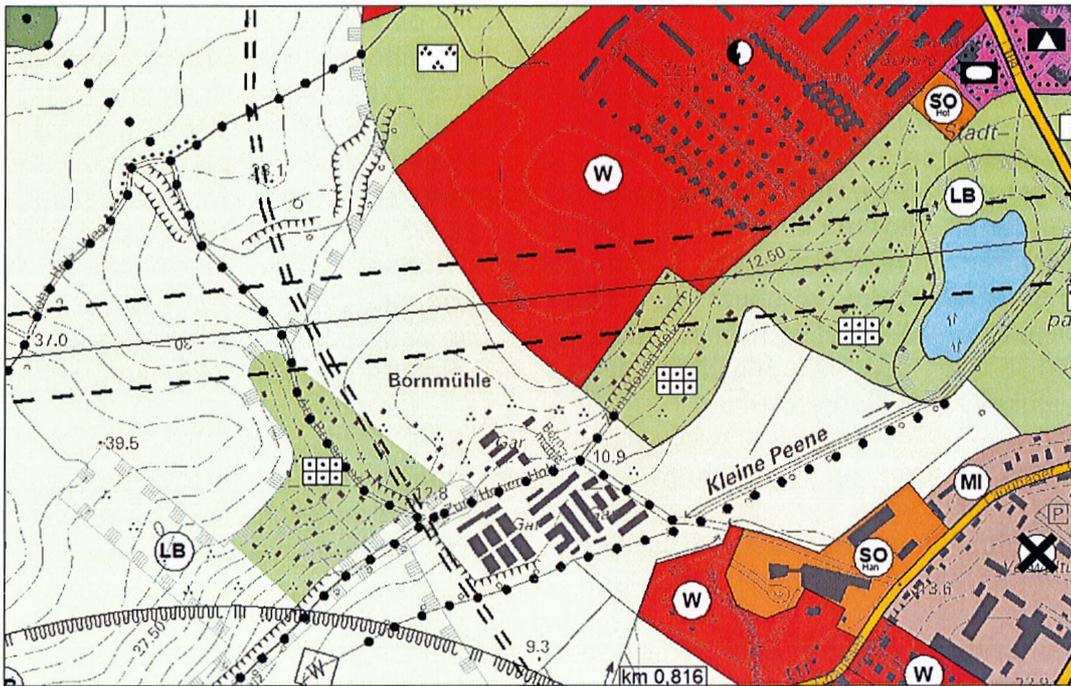
den letzten Jahren ein Einwohnerrückgang stattgefunden. Der Trend wird vor allem durch das fehlende attraktive Wohnangebot in der Stadt Teterow verstärkt. Die Bevölkerungsprognose des Landkreises Rostock sieht für Teterow weitere Einwohnerverluste bis 2035, insbesondere bei Kindern und den arbeitsfähigen 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. Das geplante Wohngebiet ist als attraktive Ergänzung zum vorhandenen Angebot in der Stadt Teterow zu sehen. Gleichzeitig soll durch gezielte Maßnahmen und Konzepte sichergestellt werden, dass es nicht in den Innenstadtbereichen verstärkt zu Leerstand kommt. Dabei steht vor allem die Förderung der qualitativen Innenentwicklung, die Vermeidung von Leerständen, die Reaktivierung von Brachflächen sowie die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Vordergrund.

Während in den letzten Jahren ein Bevölkerungsschwund verzeichnet wurde, schwächt sich diese Tendenz zusehends ab. Während lediglich 8.282 Einwohner mit Hauptwohnsitz für das Jahr 2021 prognostiziert wurden, waren hingegen 8.498 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

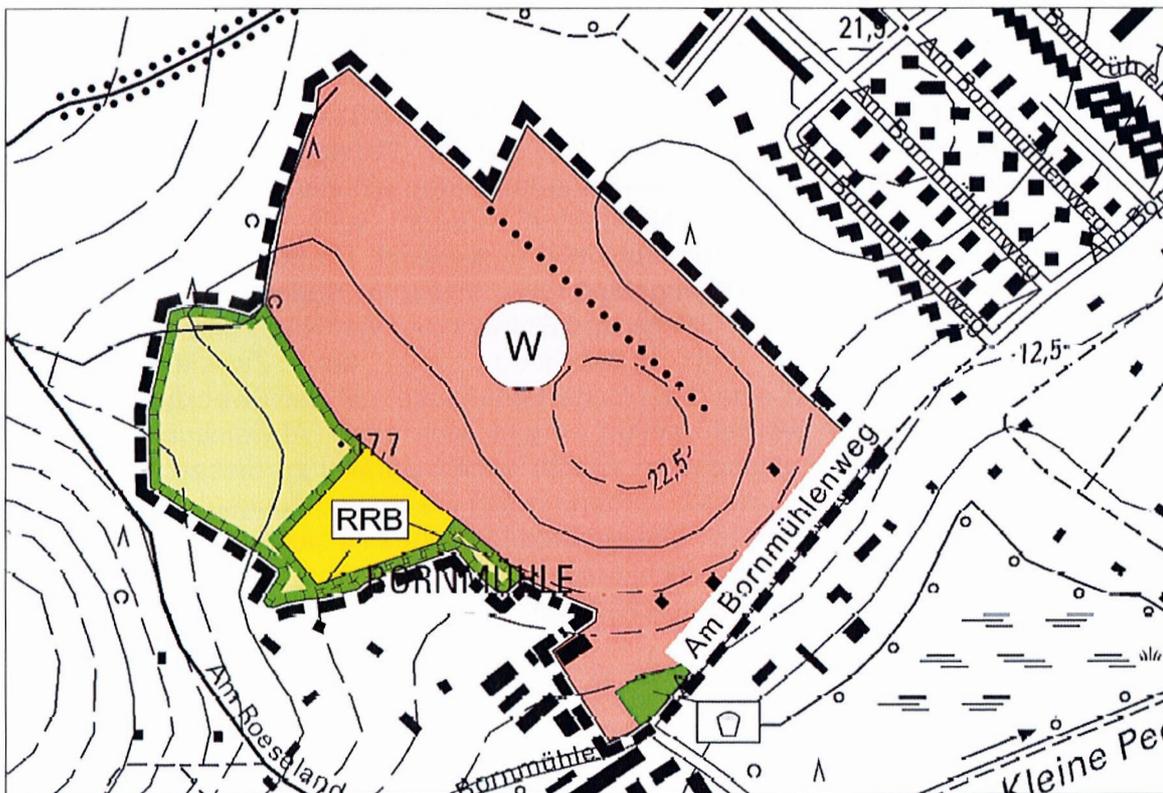
Die landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung im Osten ist im Flächennutzungsplan bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt und soll ebenfalls langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zunächst soll das Plangebiet den dringend benötigten kurzfristigen Bedarf an örtlichen 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. Das Wohngebiet 'Am Bornmühlenweg' weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf, die sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch aus Geschosswohnungsbau zusammensetzt.

## **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.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Zudem ist das Angebot an attraktiven kleineren Wohnungen in der Stadt gering. Der Bedarf nach kleineren Wohnungen wird durch den demographischen Wandel, der Pluralisierung der Lebensstile und der damit verbundenen Verkleinerung der Haushalte kontinuierlich zunehmen. Einzel- und Doppelhäuser sollen die etwas verdichtete Bauweise auflockern. Zahlreiche Anfragen sind bereits bei dem Grundstückseigentümer und der Stadt eingegangen. So wurden bereits vor der Vermarktung eine Interessensliste mit über 60 Anfragen

für Einzel- und Doppelhäuser sowie 90 Anfragen für Wohnungen schriftlich verfasst. Es ist zu erwarten, dass die Anfragen, sobald das Baugebiet in die Vermarktung geht, weiter stark zunehmen werden.

Neben den bereits eingegangen zahlreichen Anfragen bestätigt auch die umkehrende Bevölkerungsentwicklung diesen Trend. Während in den letzten Jahren ein Bevölkerungsschwund verzeichnet wurde, schwächt sich diese Tendenz zusehends ab. Während lediglich 8.282 Einwohner mit Hauptwohnsitz für das Jahr 2021 prognostiziert wurden, waren hingegen 8.498 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Teterow gemeldet. Es ist zu erwarten, dass durch ein attraktives Baugebiet der Bevölkerungsrückgang weiter verlangsamt wird. Insgesamt standen im Jahr 2021 488 Zuzügen 424 Wegzüge entgegen. Ein Wegzug wird auch durch ein fehlendes attraktives Wohnangebot gefördert. Dem will die Stadt mit dem Baugebiet und mit der Förderung der Innenentwicklung entgegenwirken. Die Stadt ist darüber hinaus bemüht, die vorhandenen Betriebe zu unterstützen und Neuansiedlungen zu fördern, um die Arbeitsmarktsituation zu verbessern und die Stadt zukunftsfähig aufzustellen.

## **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. Großräumig betrachtet handelt es sich um eine Arrondierung der Siedlungsstruktur.

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 vier **'Allgemeine Wohngebiete'** (WA 1 bis WA 4) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. In den **'Allgemeinen Wohngebieten'** (WA 1 bis WA 4) 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 und WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die erhöhte GRZ im WA 1 und WA 4 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 Ruhezonen 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 ortsuntypischen 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 und WA 4 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 und das WA 4 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 **Firsthöhen (FH)** begrenzt. Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen (FH) im Plangebiet sind die in der Planzeichnung grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). Diese berücksichtigen die vorhandene zum Teil bewegte Topographie sowie die vorgesehenen Deckenhöhen aus der Straßenplanung. Bei einer von der Planzeichnung abweichenden Parzellierung gilt der dem Bauvorhaben nächst gelegene Höhenbezugspunkt.

Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 15,00 m, im WA 2 10,50 m, im WA 3 9,00 m und im WA 4 13,50 m und korrespondiert mit der Anzahl der Vollgeschosse in den jeweiligen Gebieten. Da das WA 1 und WA 4 vorwiegend für Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, 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, WA 2 und WA 4 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 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>.

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. 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 mit optischen 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.

Klassisch rotierende **Windkraftanlagen** sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

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, rotbraunem oder anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk oder alternativ mit weißem, grauem und anthrazitfarbenem Putz anzulegen. Für fassadengliedernde Elemente und

Giebeldreiecke sind auch andere Materialien zulässig. Blockbohlenhäuser 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 m<sup>2</sup> 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 sowie die Anlage von Kunstrasen 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 und WA 4 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 gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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 gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GH' ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln. 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 18. November 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 18. November 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 18. November 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 Solis sowie zum Erhalt der dortigen Gehölzstruktur (gem. § 20 NatSchAG geschützt). Der Randbereich ist extensiv zu pflegen.

Das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes ist naturnah zu gestalten und gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 8.2, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Der zu öffnende Graben mittig des Plangebietes ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 4.13, anzulegen, zu gestalten und 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 18. November 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 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 144.069 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 (88.782) wird extern in der Gemeinde Thürkow auf dem Flurstück 31, der Flur 1 in der Gemarkung Todendorf durch die Umwandlung von Acker in Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung erbracht. Die Fläche ist gem. der Maßnahme 2.35 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ anzulegen und zu bewirtschaften. Da die Fläche auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche dient, ist es erforderlich, dass hinsichtlich der Ölsaaten noch der Zusatz "(außer Raps)" ergänzt wird. Die Fläche ist gem. den Anforderungen aus dem Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, S.26/27 zu bewirtschaften.

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 m<sup>3</sup>/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 Werktage 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, Untere Bodenschutzbehörde, 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 übertragende 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 18. November 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 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 144.069 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 (88.782) wird extern in der Thürkow auf dem Flurstück 31, der Flur 1 in der Gemarkung Todendorf durch die Umwandlung von Acker in Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung erbracht. Die Fläche ist gem. der Maßnahme 2.35 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ anzulegen und zu bewirtschaften. Da die Fläche auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche dient, ist es erforderlich, dass hinsichtlich der Ölsaaten noch der Zusatz "(außer Raps)" ergänzt wird. Die Fläche ist gem. den Anforderungen aus dem Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, S.26/27 zu bewirtschaften.

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:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeine Wohngebiete	75.145	60,47
Verkehrsflächen	15.346	12,35
Maßnahmenflächen	20.806	16,74
Grün- und Anpflanzflächen	5.043	4,06
Wasserflächen	1.503	1,21
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	6.427	5,17
<b>Gesamtfläche</b>	<b>124.270</b>	<b>100,00</b>

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 vier 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) und ca. 2,0 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).

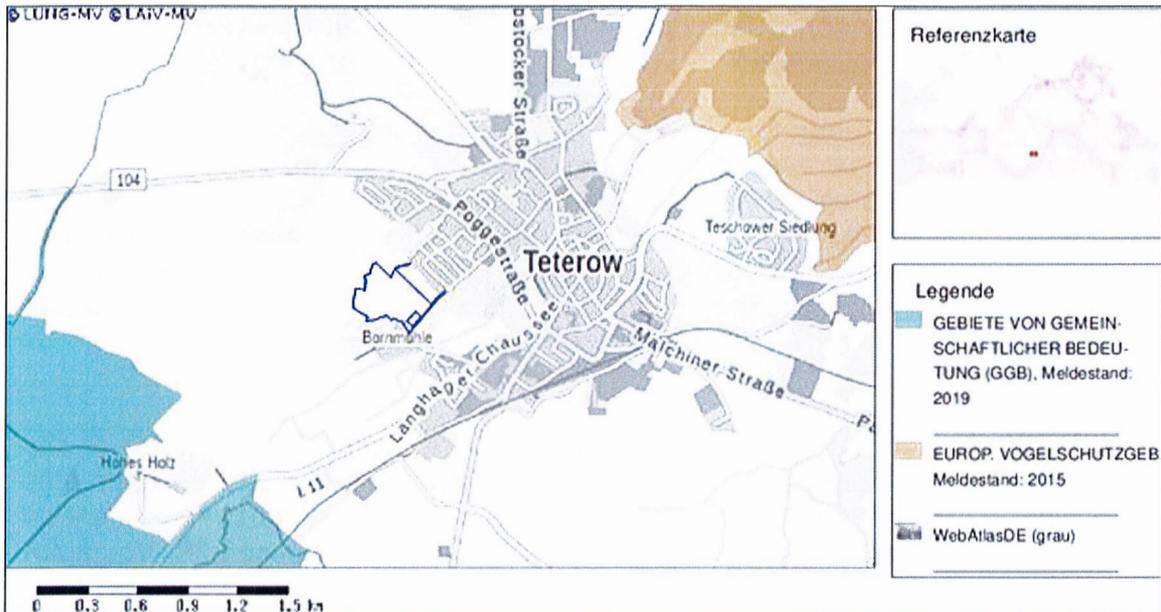


Abb. 1: Blauer Geltungsbereich und Lage der Natura 2000 Gebiete (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

### 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, erstellt worden. Die Ergebnisse sind der unten stehenden Abbildung zu entnehmen.



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

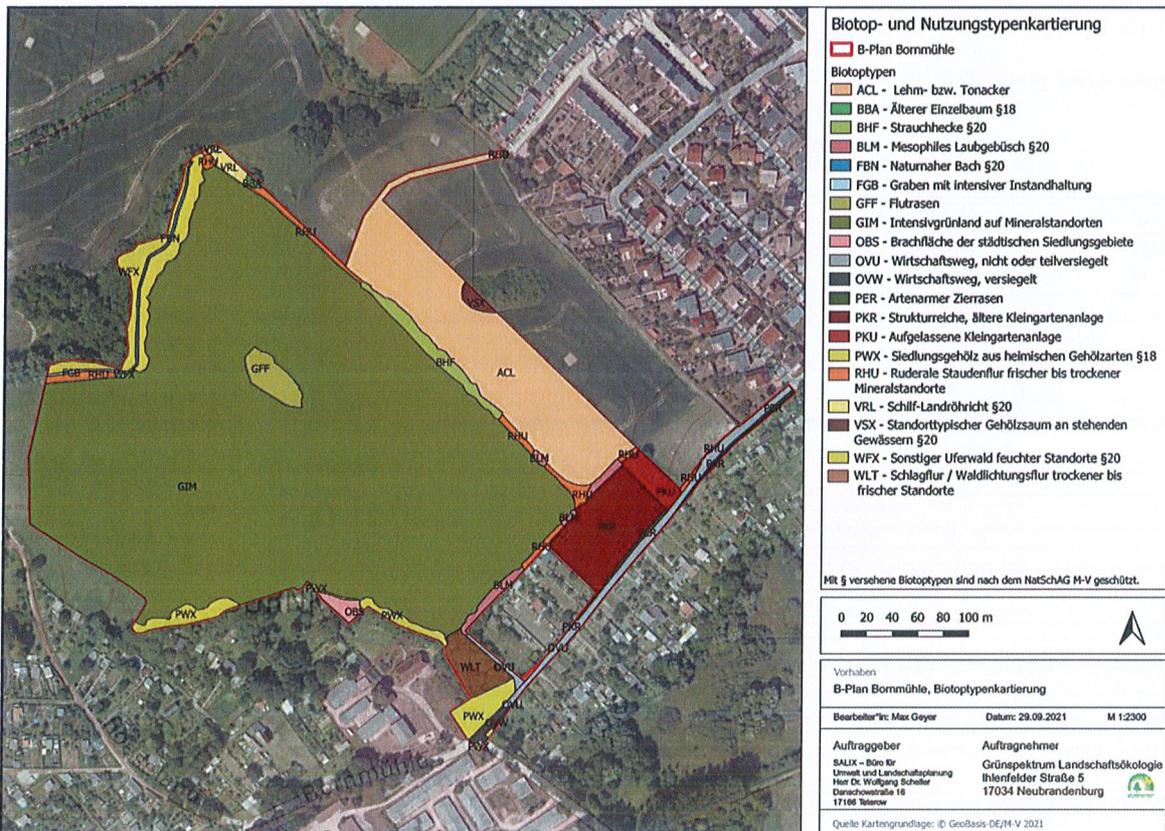


Abbildung 3: Biotoptypen B-Plan Bornmühle aus der Biotoptypenkartierung vom 28.09.2021, erstellt von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie

## 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 wurde jedoch noch ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt, der auch die Biotopstruktur des Plangebietes beurteilt. Hier wurden weitere geschützte Biotop festgestellt. Diese werden im Kapitel Arten und Lebensgemeinschaften näher erläutert.

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

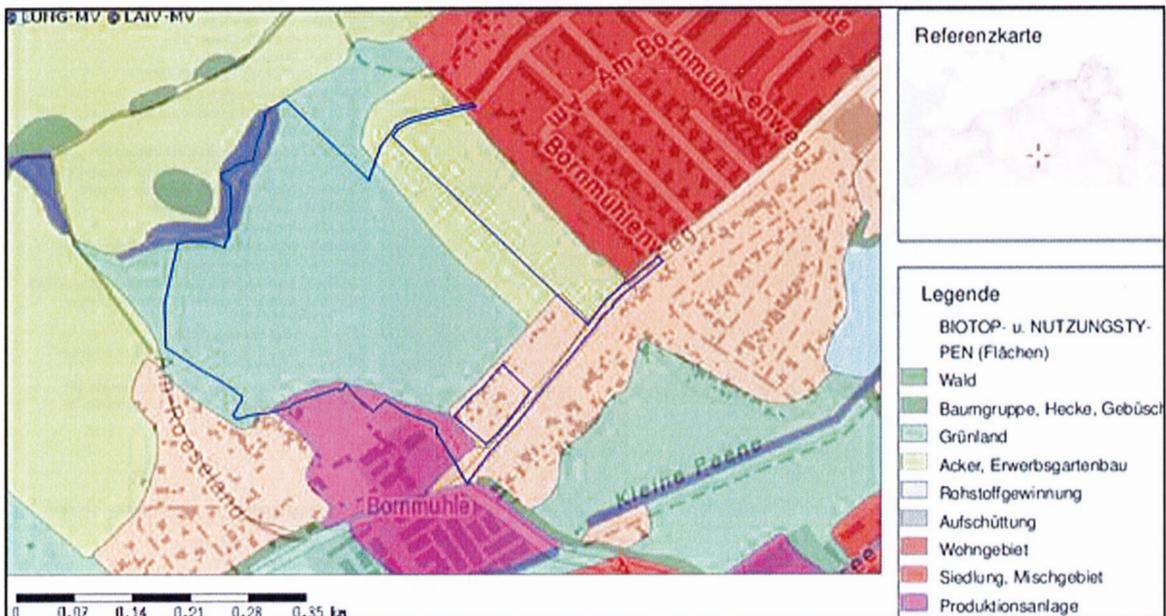


Abbildung 4: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich im Plangebiet größtenteils um Böden mit hoher Schutzwürdigkeit (vgl. Abb. 6) sowie überwiegend um Böden mit einer Bodenzahl von unter 50 (vgl. Abb. 7). 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.

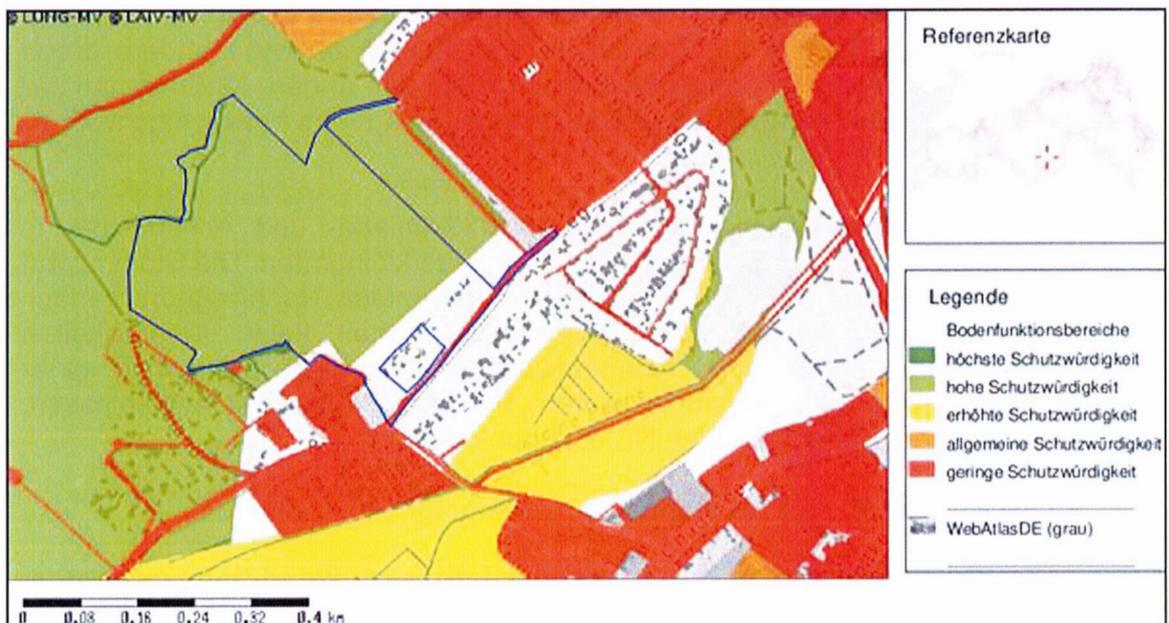


Abb. 6: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



Abbildung 7: 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. 8 und 9).



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

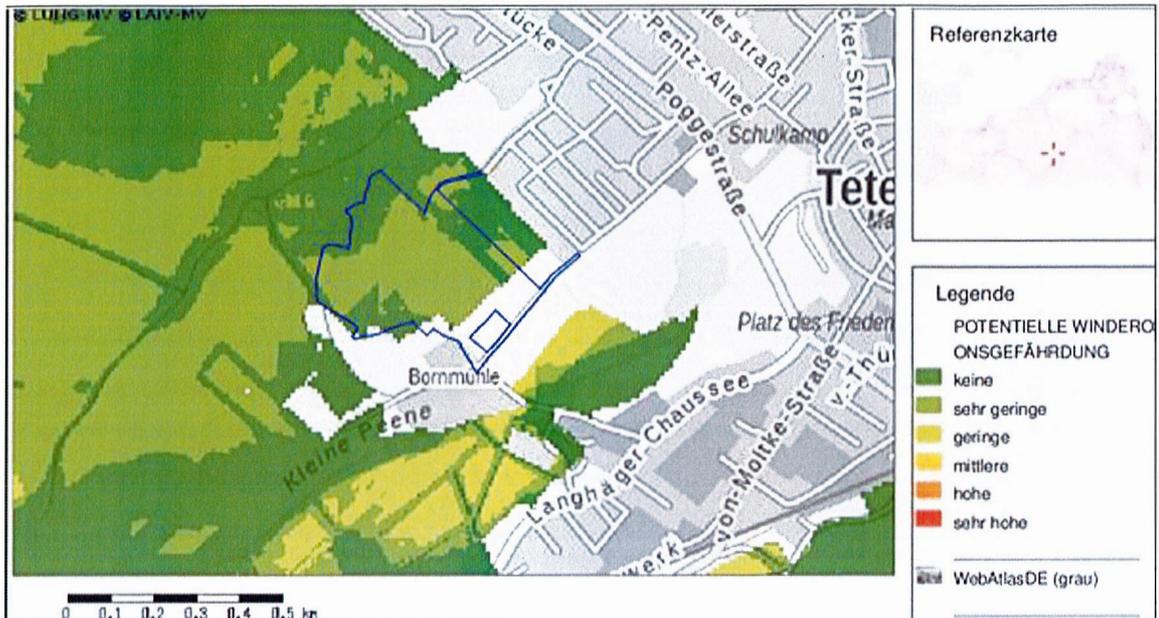


Abb. 9: Winderosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 5 - 9 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.

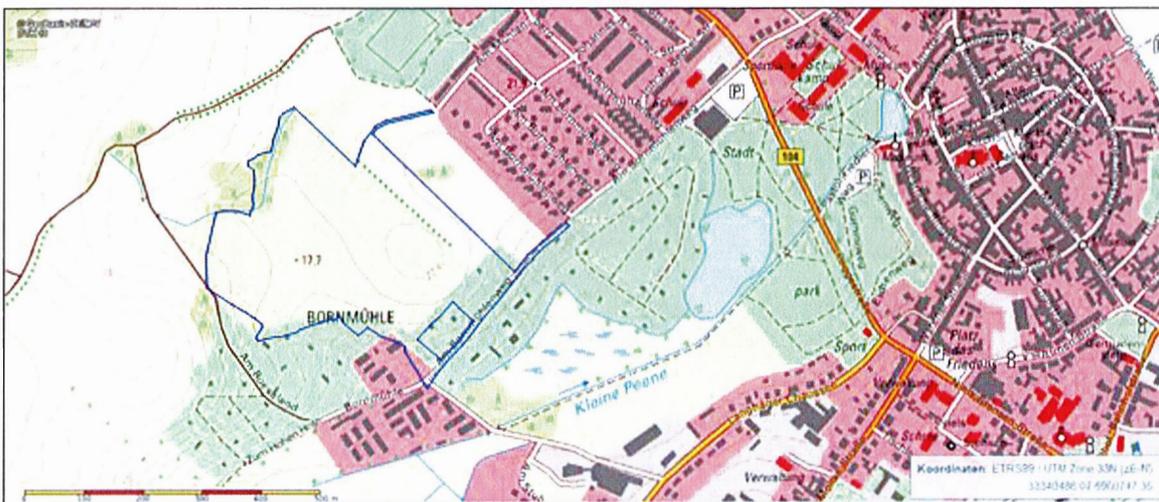


Abb. 10: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

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. 11: 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. 12).



Abbildung 12: 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.

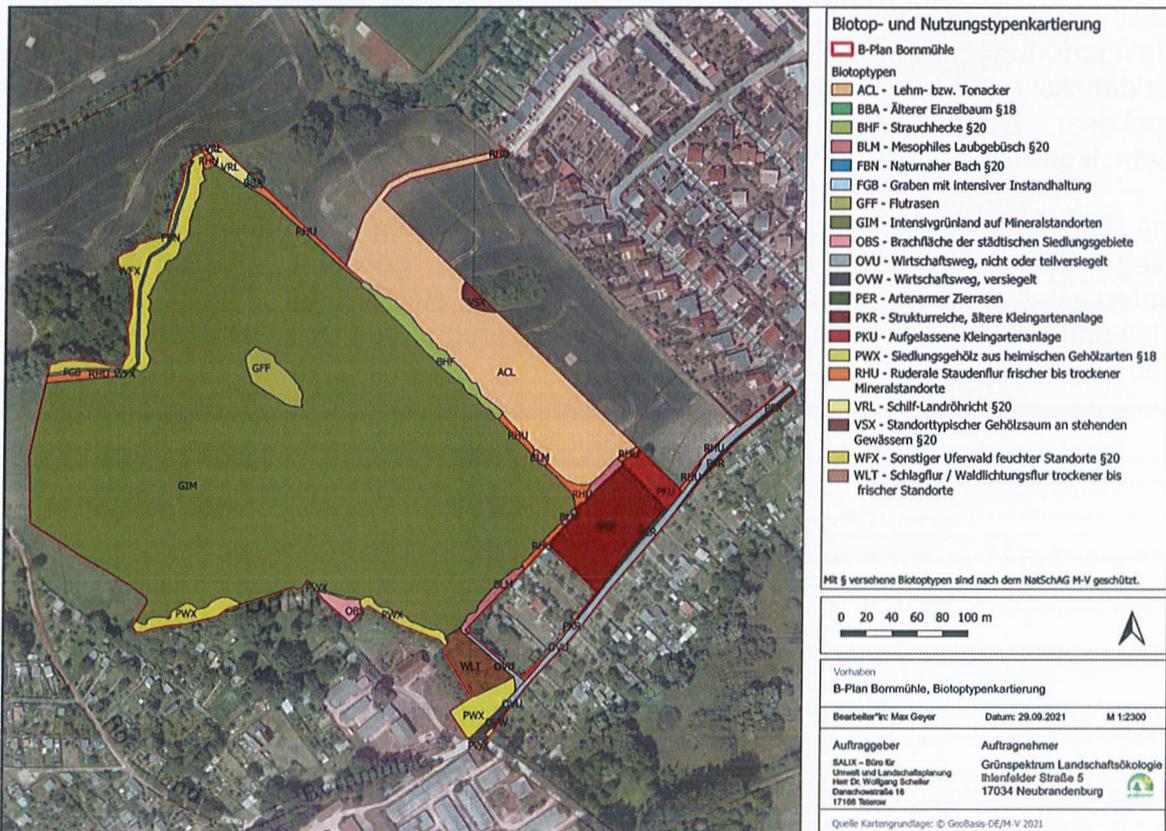


Abbildung 13: Biotoptypen B-Plan Bormühle aus der Biotoptypenkartierung vom 28.09.2021, erstellt von GRÜNSPEKTRUM - Landschaftsökologie

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

**Abbildung 14: 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**

<b>Biotoptypname</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
<b>WFX (§);</b> <i>Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Salix pentandra, Salix alba, Sambuccus nigra, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Aegopodium podagraria, Humulus lupulus, Impatiens parviflora, Cirsium vulgare, Urtica dioica, Lolium perenne</i>	3.183
<b>WLT;</b> <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
<b>BLM (§);</b> <i>Crataegus laevigata, Euonymus europaea, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Sambuccus nigra, Prunus avium, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia, Prunus padus, Coryllus avelana, Salix alba, Salix pentandra</i>	762
<b>BHF (§);</b> <i>Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Sambuccus nigra, Sorbus aucuparia, Prunus padus, Salix pentandra, Euonymus europaea</i>	1.256
<b>BBA (§ 18);</b> <i>Salix pentandra</i>	65
<b>FBN (§)</b>	340
<b>FGB</b>	121
<b>VRL (§);</b> <i>Phragmites australis, Heracleum sphondylium, Urtica dioica</i>	392
<b>VSX (§);</b> <i>Salix alba</i>	592
<b>GFF;</b> <i>Carex hirta, Phragmites australis, Juncus articulatus, Lythrum salicaria, Glyceria fluitans, Potentilla anserina</i>	1.124
<b>GIM;</b> <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
<b>RHU;</b> <i>Rubus fruticosus agg., Urtica dioica, Dactylis glomerata, Calystegia sepium, Elymus repens, Cirsium vulgare, Phragmites australis, Rumex acetosa, Chelidonium majus</i>	1.639
<b>ACL;</b> <i>Zea mays</i>	14.902
<b>PWX (§ 18)</b>	2.411

<b>PER</b>	328
<b>PKR</b>	4.621
<b>PKU</b>	892
<b>OBS</b>	384
<b>OVU</b>	1.981
<b>OVW</b>	264
<b>Summe</b>	<b>124.270</b>

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 vier 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) 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 vier 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 1 - 4) festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist für das WA 1 und das WA 4 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 und 4' (WA 1 und WA 4)**

insgesamt: 32.182 m<sup>2</sup>

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 und WA 4):

32.182 m<sup>2</sup> x 0,6 =

**19.309 m<sup>2</sup>**

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

insgesamt: 42.963 m<sup>2</sup>

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 2 und WA 3):

42.963 m<sup>2</sup> x 0,45 =

**19.333 m<sup>2</sup>**

**Straßenverkehrsfläche**

Flächengröße insgesamt:	15.340 m <sup>2</sup>
<u>./. bereits vorhandene Straßenflächen</u>	<u>2.215 m<sup>2</sup></u>
Zulässige Flächenversiegelung (Straßenverkehrsfläche)	<b>13.125 m<sup>2</sup></b>

**Zulässige Neuversiegelungen (Vollversiegelungen) insgesamt: 51.767 m<sup>2</sup>**

**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 eingegriffen 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**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße des Eingriffs in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Durchschnittl Biotopwert</b>
<u>WA 2 und WA 3 im Nordwesten</u> Flächengröße insgesamt: 6.707 m <sup>2</sup>  <b>davon anteilig:</b> GIM	6.707	1	1,5
<u>WA 2 und WA 3 im Westen</u> Flächengröße insgesamt: 11.914 m <sup>2</sup>  <b>davon anteilig:</b> GIM	11.912	1	1,5
GFF (ohne gesetzlichen Schutz)	2	2	3
<u>WA 1 im Südwesten</u> Flächengröße insgesamt: 5.315 m <sup>2</sup>  <b>davon anteilig:</b> PWX	553	2	3
WLT	1.322	1	1,5
GIM	3.440	1	1,5
<u>WA 2 mittig des Plangebietes</u> Flächengröße insgesamt: 18.071 m <sup>2</sup>			

<b>davon anteilig:</b> GFF (ohne gesetzlichen Schutz)	873	2	3
GIM	17.198	1	1,5
<u>WA 1 im Norden</u> Flächengröße insgesamt: 6.212 m <sup>2</sup>			
<b>davon anteilig:</b> GIM	6.212	1	1,5
<u>WA 4 Nordosten</u> Flächengröße insgesamt: 2.065 m <sup>2</sup>			
<b>davon anteilig:</b> RHU	8	2	3
BHF (§)	15	3	6
ACL	2.042	0	1
<u>WA 4 und WA 2 im Osten</u> Flächengröße insgesamt: 15.549 m <sup>2</sup>			
<b>davon anteilig:</b> ACL (WA 1)	7.876	0	1
BHF (§)	1.172	3	6
RHU	212	2	3
BLM (§)	80	2	3
GIM (WA 2)	6.209	1	1,5
<u>WA 1 und WA 4 im Süden</u> Flächengröße insgesamt: 9.312 m <sup>2</sup>			
<b>davon anteilig:</b> RHU	437	2	3
BML (§)	664	2	3
GIM	2.766	1	1,5
PKU	349	1	1,5

PKR	4.335	2	3
ACL	761	0	1
<b><u>Straßenverkehrsfläche</u></b> Flächengröße insgesamt: 15.346 m <sup>2</sup>			
<b>davon anteilig:</b>			
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	7.555	1	1,5
<b><u>Leitungsrecht im Südwesten</u></b> Flächengröße insgesamt: 825 m <sup>2</sup> , davon ca. 513 im WA 1 bereits berücksichtigt  verbleibender Rest: 312 m <sup>2</sup>			
<b>davon anteilig:</b>			
PWX	105	2	3
OBS	4	1	1,5
GIM	203	1	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>90.803</b>		

**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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor:

**Tabelle 3: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente**

Fläche des Biototyps in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(GIM) 6.707 11.912 3.440 17.198 6.212 6.209 2.766 7.555 203 <hr/> GIM ges. 62.202	1,5	0,75	<b>69.977</b>
(GFF) 2 873 249 <hr/> GFF ges. 1.124	3	0,75	<b>2.529</b>
(PWX) 553 87 105 <hr/> PWX ges. 745	3	0,75	<b>1.676</b>
(WLT) 1.322 137 <hr/> WLT ges. 1.459	1,5	0,75	<b>1.641</b>
(RHU) 8 212 437 545 <hr/> RHU ges. 1.202	3	0,75	<b>2.705</b>

§ (BHF) 15 1.172 <u>69</u> BHF ges. 1.256	6	0,75	<b>5.652</b>
(ACL) 2.042 7.876 761 <u>3.373</u> ACL ges. 14.052	1	0,75	<b>10.539</b>
§ (BLM) 80 664 <u>18</u> BLM ges. 762	3	0,75	<b>1.715</b>
(PKU) 349 <u>448</u> PKU ges. 797	1,5	0,75	<b>897</b>
(PKR) 4.335 <u>286</u> PKR ges. 4.621	3	0,75	<b>10.397</b>
(PER) 328	1	0,75	<b>246</b>
(OVU) 1.987	0,5	0,75	<b>745</b>
(OVW) 264	0	0,75	<b>0</b>
(OBS) 4	1,5	0,75	<b>5</b>
Gesamt 90.803			<b>108.724</b>

**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 m<sup>2</sup> 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):  $51.767 \text{ m}^2 \times 0,5$  für Vollversiegelung =  $25.884 \text{ m}^2$**

**e) Kompensationsmindernde Maßnahmen:**

Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

Fläche des RRB: ca.  $5.847 \text{ m}^2$

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 $\text{m}^2$	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (Biotopwert x Flächengröße x Wirkfaktor)
VRL (§)	2	3	359	0,5	$539 \text{ m}^2$
WFX (§)	3	6	2.016	0,5	$9.048 \text{ m}^2$
WFX (§)	3	6	167	0,15	$150 \text{ m}^2$
FBN (§)	4	10	340	0,5	$1.700 \text{ m}^2$
VSX (§)	2	3	1.801	0,5	$2.702 \text{ m}^2$
<b>Summe</b>					<b><math>14.139 \text{ m}^2</math></b>

**g) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

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

$108.724 \text{ m}^2 + 25.884 \text{ m}^2 + 14.139 - 4.678 \text{ m}^2 = 144.069 \text{ m}^2$

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 144.069 m<sup>2</sup>**

## **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 15: 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 Wiesensenke 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)

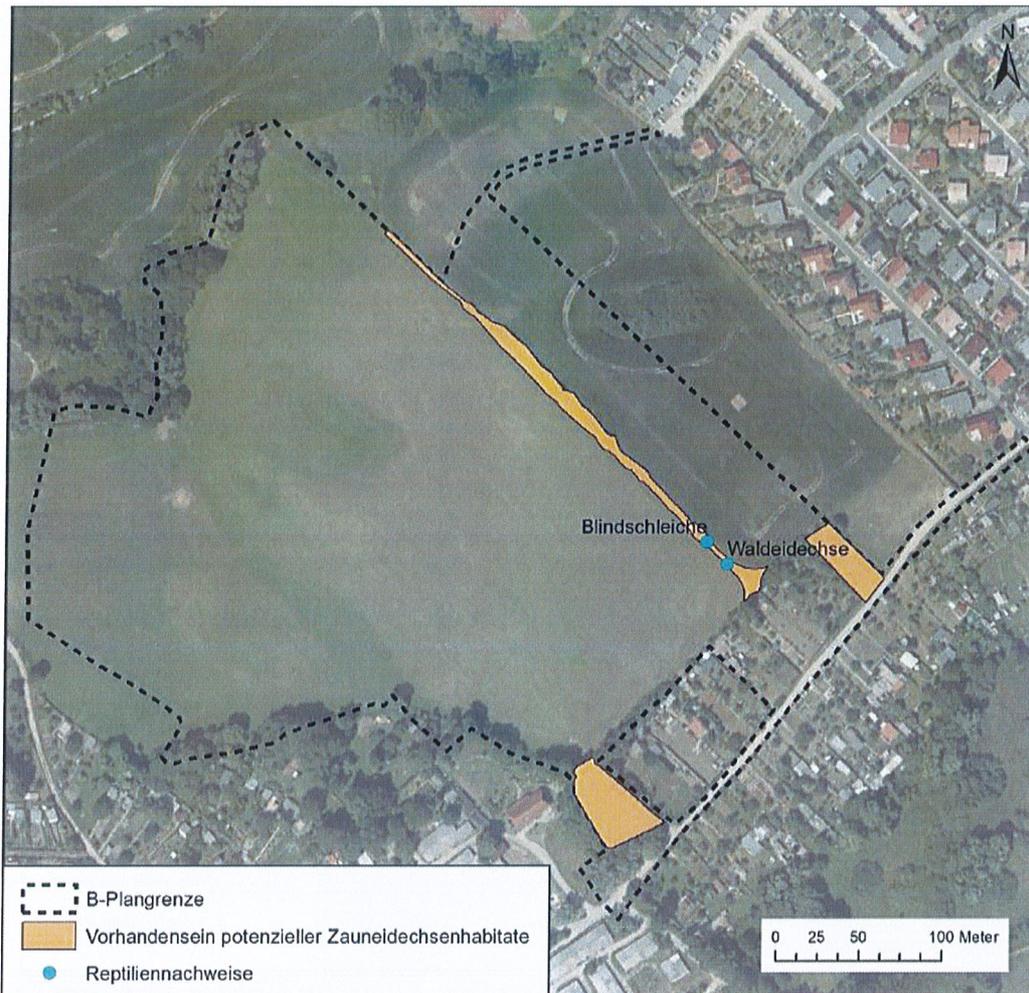


Abbildung 16: Potentielle Zauneidechsenhabitate (Quelle: Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021)

### 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)

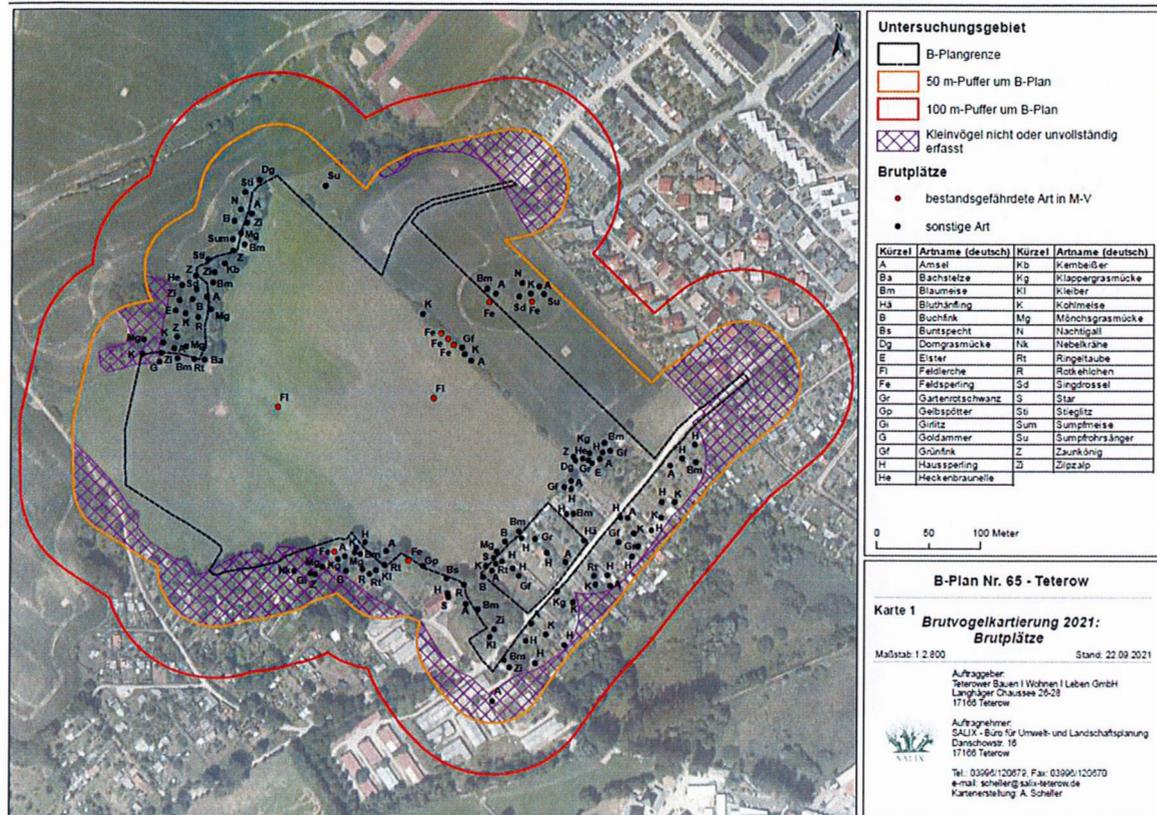


Abbildung 17: Kartierbereiche Brutvögel und vorhandene Brutplätze (Quelle: Faunistische Kartierung 2021, Stand 29.09.2021)

### 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 Anhangs 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 18. November 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

Anhanges IV der FFH-Richtlinie) sind im Rahmen einer Biotoptypenkartierung berücksichtigt worden.

Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung wurden im B-Plangebiet keine Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Die darauf aufbauende Analyse potenzieller Raupennahrungspflanzen für Schmetterlinge des Anhanges 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 18. November 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 Wochenstubezeit 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 18. November 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 18. November 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 18. November 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 18. November 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 18. November 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 selbstbegrünender Brache (1ha / Brutpaar) innerhalb oder am Rand bestehender Ackerflächen.

Die Schaffung von selbstbegrünenden 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 selbstbegründenden 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.

Alternativ zu einer Brache oder extensiv genutzten Mähwiese eignet sich auch ein „Extensivacker“ nach den Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE)“ (MLU M-V 2019). Bei der hier aufgeführten entsprechenden „Maßnahme 2.35“ ist jedoch hinsichtlich der geeigneten Kulturen für den Anbau bei den „Ölsaaten“ noch der Zusatz „(außer Raps)“ zu ergänzen.“ (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 26/27)

*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 Anbringshöhe 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 18. November 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 18. November 2021 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 28)

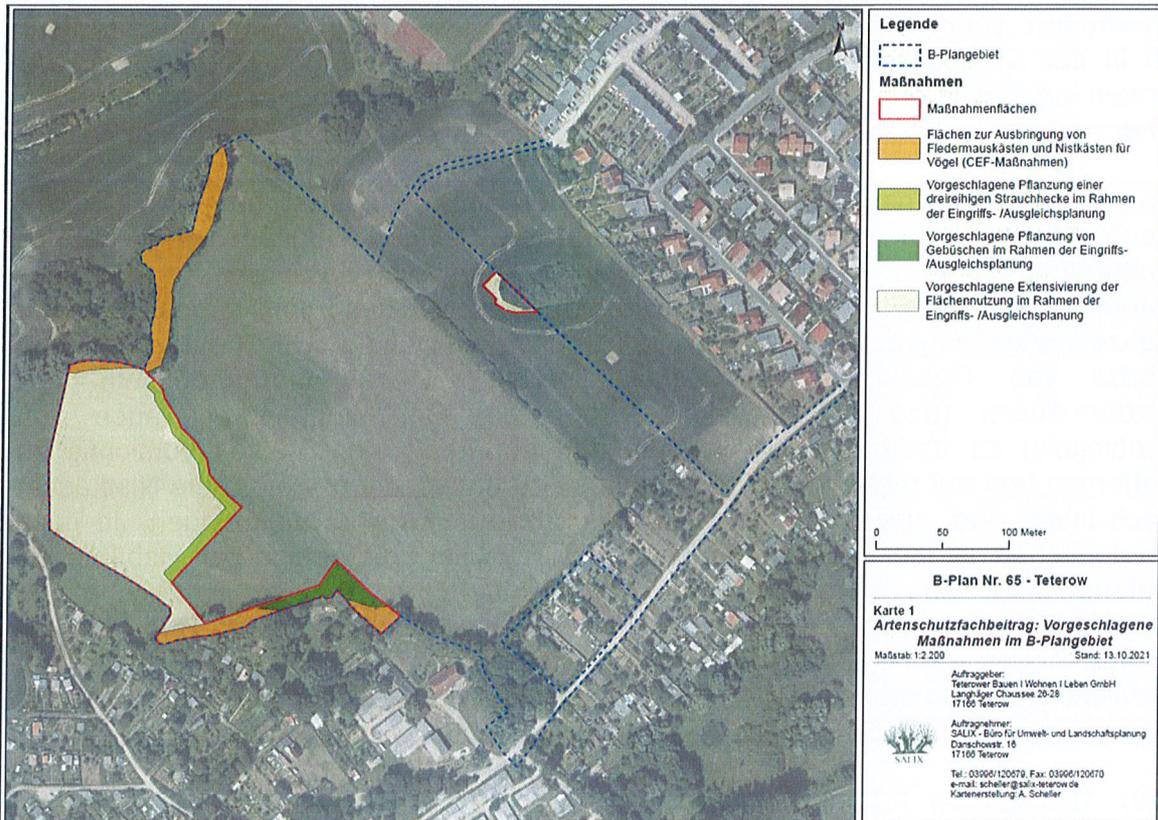


Abbildung 18: Karte 1 des Artenschutzfachbeitrages: Vorgeschlagene Maßnahmen im B-Plangebiet

#### 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 18. November 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 - 4) 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. 51.767 m<sup>2</sup> 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.

Das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes ist naturnah zu gestalten und gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 8.2, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Der zu öffnende Graben mittig des Plangebietes ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 4.13, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

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 und WA 4 über 40 % sowie im WA 2 und WA 3 über 55 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,6 im WA 1 und WA 4 sowie 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 und die Anlage von Kunstrasen 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.

Der zu öffnende Graben mittig des Plangebietes ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 4.13, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Im WA 1 und WA 4 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 gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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 18. November 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 Habitats 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 18. November 2021 sind zu beachten.

Die im Artenschutzfachbeitrag von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 18. November 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 18. November 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 18. November 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 18. November 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.

Das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes ist naturnah zu gestalten und gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 8.2, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Der zu öffnende Graben mittig des Plangebietes ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 4.13, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'SH' ist dreireihig gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GH' ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln. Sie ist 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 und WA 4 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 gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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 und die Anlage von Kunstrasen 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 144.069 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 (88.782) wird extern in der Thürkow auf dem Flurstück 31, der Flur 1 in der Gemarkung Todendorf durch die Umwandlung von Acker in Extensivacker (Ackerswildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung erbracht. Die Fläche ist gem. der Maßnahme 2.35 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018“ anzulegen und zu bewirtschaften. Da die Fläche auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche dient, ist es erforderlich, dass hinsichtlich der Ölsaaten noch der Zusatz "(außer Raps)" ergänzt wird. Die Fläche ist gem. den Anforderungen aus dem Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, S.26/27 zu bewirtschaften.

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 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 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 und WA 4 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 gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es handelt sich bei dem Baugebiet um insgesamt 92 Wohngrundstücke. Demnach müssen auch 92 Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich sind auf den WA 1- und WA 4-Flächen ein weiterer Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen. Es handelt sich um 30 Grundstücke im WA 1 und WA 4.

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 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag),
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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	von	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 m<sup>2</sup>.

**Kompensationsmaßnahme 2 - Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüsch**

**Fläche: 1.836 m<sup>2</sup>**

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 gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche 'GH' ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen 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 Dreiboocksicherung,
  - 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 m<sup>2</sup>.

**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 1.836 m <sup>2</sup>	1,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$1.836 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.836 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.836 m<sup>2</sup>.

**Kompensationsmaßnahme 3 - Entrohrung eines Fließgewässerabschnitts**  
**Fläche: 2.252 m<sup>2</sup>**

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.

Der zu öffnende Graben mittig des Plangebietes ist gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 4.13, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

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 Uferrandstreifens 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 Uferrandstreifens bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung (z. B. Eichenspaltpfähle),
- Ablage des Mähgutes aus der Gewässerunterhaltung nur außerhalb des Uferrandstreifens,
- 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	2.252	2,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$2.252 \text{ m}^2 \times 2,0 = 4.504 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.504 m<sup>2</sup>.

**Kompensationsmaßnahme 4 - Anlage einer Streuobstwiese**

**Fläche: 15.299 m<sup>2</sup>**

Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes wird als Streuobstwiese angelegt.

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, Maßnahme 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

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 m<sup>2</sup>,

- 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 m<sup>2</sup>.

**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	15.299 m <sup>2</sup>	3,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$15.299 \text{ m}^2 \times 3,0 = 45.897 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 45.897 m<sup>2</sup>.

**Kompensationsmaßnahme 5 - Anlage von Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung, zugleich CEF-Maßnahme für die Feldlerche**

**a) Bewertung der Ausgangsbiotope**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Ausgleichsmaßnahme 5 erfolgt extern in der Gemeinde Thürkow auf dem Flurstück 31, der Flur 1 in der Gemarkung Todendorf. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche. Der Ausgleich wird über eine Grunddienstbarkeit in der Abteilung II des entsprechenden Grundbuches notariell abgesichert.

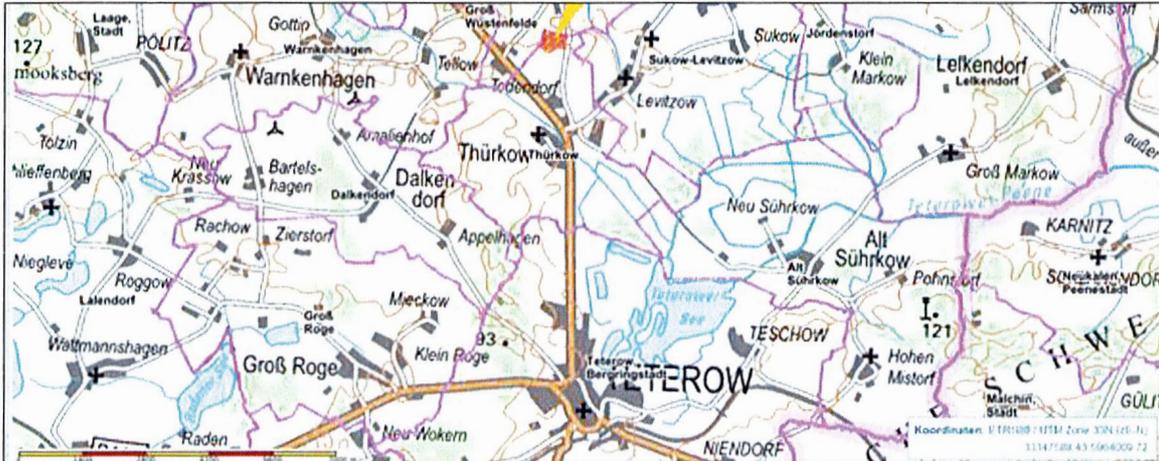


Abbildung 19: Lage der Kompensationsmaßnahme Nr. 5 (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)



Abbildung 20: Maßnahmenfläche mit potentiellem, zukünftigen Brut- und Nahrungshabitat der Feldlerche (Quelle: SALIX-Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow, 09.11.2021)

#### b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich soll die oben dargestellte und genannte Ackerfläche in einen Extensivacker umgewandelt werden.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 2.35 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Maßnahmenbeschreibung sowie die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

##### Beschreibung

Anlage von Extensivacker auf einer bisher intensiv genutzten Ackerflächen und dauerhafte naturschutzgerechte Pflege zur Ansiedlung und langfristigen Erhaltung von Ackerwildkräutern und anderen Vertretern extensiv genutzter Felder.

##### Anforderungen für Anerkennung

- Anlage auf Ackerstandorten mit Bodenzahlen von < 27
- mögliche Kulturen: Getreide (außer Mais), Ölsaaten, Feldfutter mit Leguminosen oder Gräsern
- Saattiefe max. 50 % der konventionellen Saat
- keine Pflanzenschutzmittel, keine mineralische Düngung, keine Gülle
- keine mechanische Bodenbearbeitung im Zeitraum 1. Mai - 15. Juli
- Mindestbreite 50 m

- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Nutzungskonzepts und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Nutzungsvorgaben:  
Bodenbearbeitung und Bestellung mindestens alle 2 Jahre, bei Luzerne spätestens nach 3 Jahren; alle 3-6 Jahre eine einjährige selbstbegrünte Brache
- Mindestgröße: 1 ha

**Da die Fläche auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche dient, ist es erforderlich, dass hinsichtlich der Ölsaaten noch der Zusatz "(außer Raps)" ergänzt wird. Die Fläche ist gem. den Anforderungen aus dem Artenschutzfachbeitrag vom 18. November 2021, S. 26/27 zu bewirtschaften.**

Die Schaffung eines Extensivackers (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung 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 Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung	30.000 m <sup>2</sup>	3,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$30.000 \text{ m}^2 \times 3,0 = 90.000 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 90.000 m<sup>2</sup>.

**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 18. November 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 18. November 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 18. November 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 144.069 m<sup>2</sup> ermittelt.

Den Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme 1 'Pflanzung von Einzelbäumen'	3.050
Kompensationsmaßnahme 2 'Anlage freiwachsender Hecken/Gebüsche'	1.836
Kompensationsmaßnahme 3 'Entrohrung eines Fließgewässerabschnittes'	4.504
Kompensationsmaßnahme 4 'Anlage einer Streuobstwiese'	45.897
Kompensationsmaßnahme 5 'Extensivacker'	
Externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Todendorf	90.000
Kompensationsmaßnahme 6 'Maßnahmenflächen'	<i>nicht anrechenbar</i>
Summe der Kompensationsflächenäquivalente	145.287

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 und Straßenverkehrsflächen) 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 vier '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/](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

GRÜNSPEKTRUM - LANDSCHAFTSÖKOLOGIE

- Biotoptypenkartierung ergänzend, 28.09.2021

LANDESPORTAL MECKLENBURG-VORPOMMERN

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

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](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

- Faunistische Kartierung 2021, 29. September 2021
- Fachbeitrag zum Artenschutz, 18. November 2021
- Abbildung CEF-Maßnahme Feldlerche, 09.11.2021

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 am .....durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Teterow, den

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

**Privat 2**

(Stellungnahme vom 16.05.2022)

Wir möchten mit dieser erneuten Stellungnahme unseren Wunsch zu einem positiven Entscheid der Stadt Teterow über den jetzt geänderten B-Plan Nr. 65 Wohngebiet „Mühlenblick“ zum Ausdruck bringen.

Wir möchten insbesondere auf 2 Punkte aus den Stellungnahmen zum initialen B-Plan Nr. 65 eingehen: Bevölkerungsentwicklung und Miltenyi Biotec.

- Wir sind 2020 nach Teterow gezogen. Das gleiche planen offensichtlich noch andere - und wie wir, den Bau eines Eigenheims. Wir verweisen auf den Bericht des Nordkurier vom 26. Jan. 2022 (online), „Mühlenblick“-Investoren wünschen sich sachliche Debatte: „Die meisten Interessenten - etwa 80 Prozent - kommen nicht aus der Bergringstadt.“ Der Bedarf ist also vorhanden und im Idealfall mit einem Bevölkerungszuwachs verbunden.

- Miltenyi Biotec verlagert seinen Produktionsstandort nicht nach Rostock-Laage. Am Standort Teterow werden Millionen investiert, um diesen auszubauen. Seit 2018 ist die Mitarbeiteranzahl von ca. 350 auf aktuell ca. 500 gestiegen (weltweit von ca. 2.500 auf ca. 4.000). Mit dem Ausbau in Teterow besteht in Zukunft ein Bedarf von mindestens 800 Mitarbeitern. Der Erwerb des ehemaligen Produktionswerks von Flamm Aerotec in Rostock-Laage dient der Kapazitätserweiterung, aufgrund des stetigen und enormen jährlichen Wachstums von Miltenyi Biotec.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt und die Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt und die Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.