

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 21.10.2022	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1259 - 5
-----------------------------------------	---------------------	-----------------------------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	03.11.2022 6 Ja-Stimmen, einstimmig
Umwelt, Verkehr, Tourismus	03.11.2022 8 Ja-Stimmen, einstimmig
Wirtschaftsförderung	03.11.2022 6 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung
Hauptausschuss	14.11.2022 10 Ja-Stimmen (einst.)
Stadtvertretung	24.11.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 34 „Am Stubbenbruch“

Beschlussvorschlag:

**Beschluss über die Satzung zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 34 für das allgemeine Wohngebiet
und das Sondergebiet „Am Stubbenbruch“**

Beratungsergebnis:

Gremium: <i>StV</i>	Sitzung am: <i>24.11.2022</i>	Top: <i>10</i>
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Enthaltung lt. Beschlussvorlage abweichender Beschluss

Problembeschreibung/ Begründung:

§ 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung bestimmt, dass ein Bebauungsplan als Satzung zu beschließen ist. Er wird somit in materiell-rechtlicher Hinsicht Rechtsnorm. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes stellen nach der ortsüblichen Bekanntmachung Ortsrecht dar.

Finanzielle Auswirkungen

Ja : / Nein: x

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

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



Andreas Lange
Bürgermeister



Hendrik Ackermann
Fachbereichsleiter

über die Satzung der Stadt Teterow zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet „Am Stubbenbruch“

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen hat die Stadtvertretung Teterow mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - a) berücksichtigt werden Anregungen und Hinweise von
 - Stadtwerke Teterow als Betriebsführer des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
 - Landesamt für innere Verwaltung
 - b) teilweise berücksichtigt werden Bedenken, Anregungen und Hinweise von
 - Landkreis Rostock
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
 - c) nicht berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von
.I.

Der Bürgermeister wird beauftragt, denjenigen, die eine inhaltliche Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S 1033), beschließt die Stadtvertretung Teterow die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.
5. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen (15. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung).

Teterow, 24.11.2022

(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.

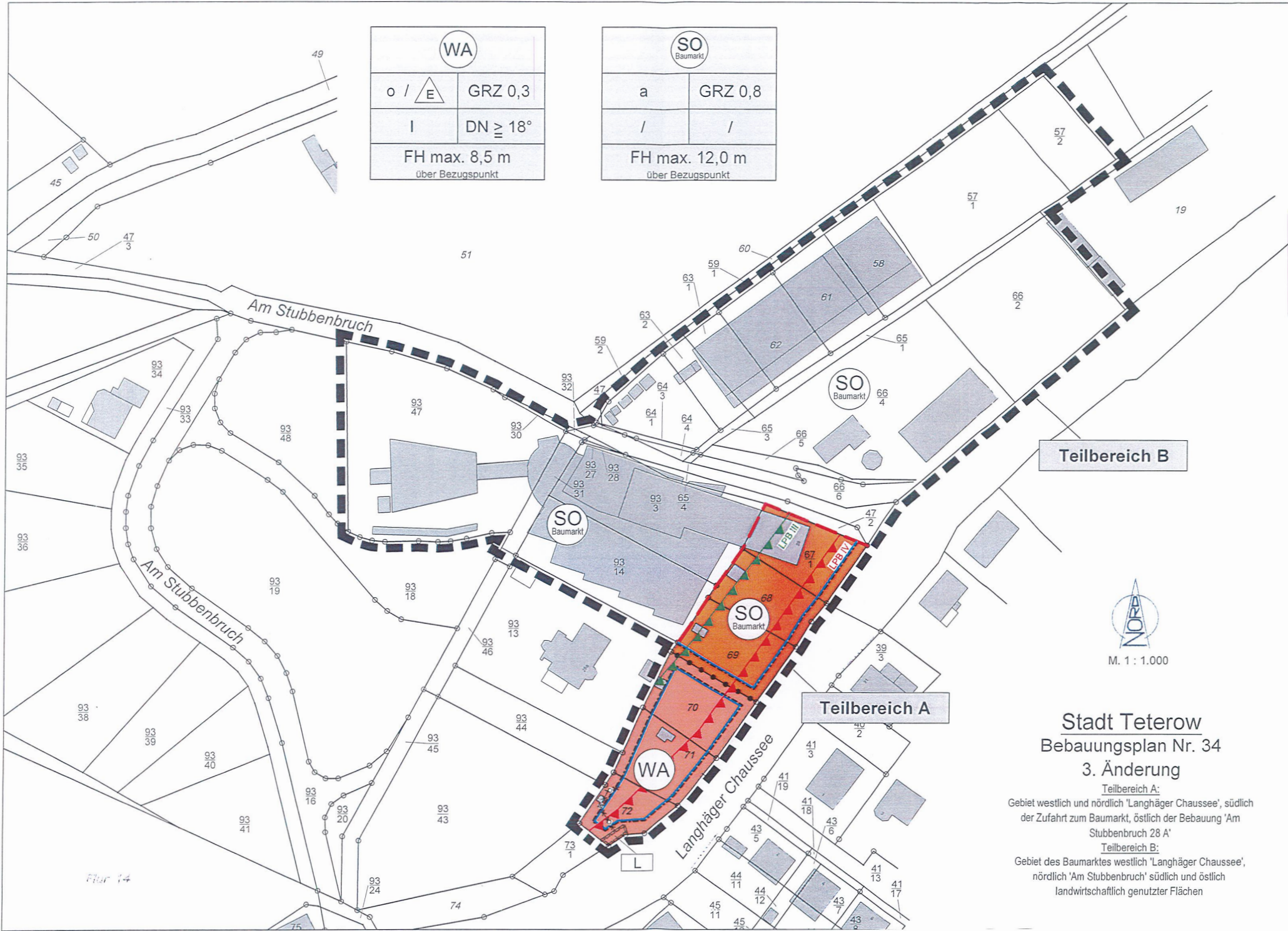
Teterow, 24.11.2022

(Siegel)

Bürgermeister

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

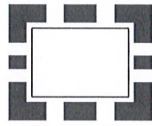
B-Plan Nr. 34, 3. Änderung, Stadt Teterow

ZEICHENERKLÄRUNG

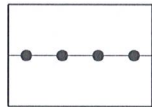
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

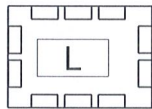
15. Sonstige Planzeichen



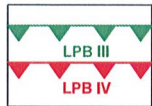
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



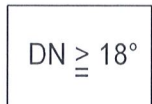
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



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)
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	

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)

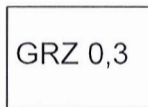


Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

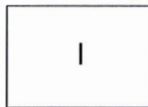


Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Baupark
 (§ 11 BauNVO)

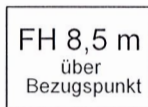
2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
 (§ 19 BauNVO)

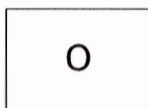


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (§ 20 BauNVO)

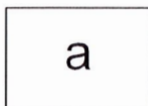


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
 als Höchstmaß:
 Firsthöhe z.B. FH 8,5 m gemessen über Bezugspunkt (siehe TTB Nr. 03)

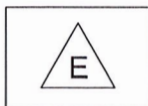
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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)

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 m² und für den Gartenmarkt maximal 1.500 m² 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 $R'_{w,res}$ (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. Sukkulenten) 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 unbekannt 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

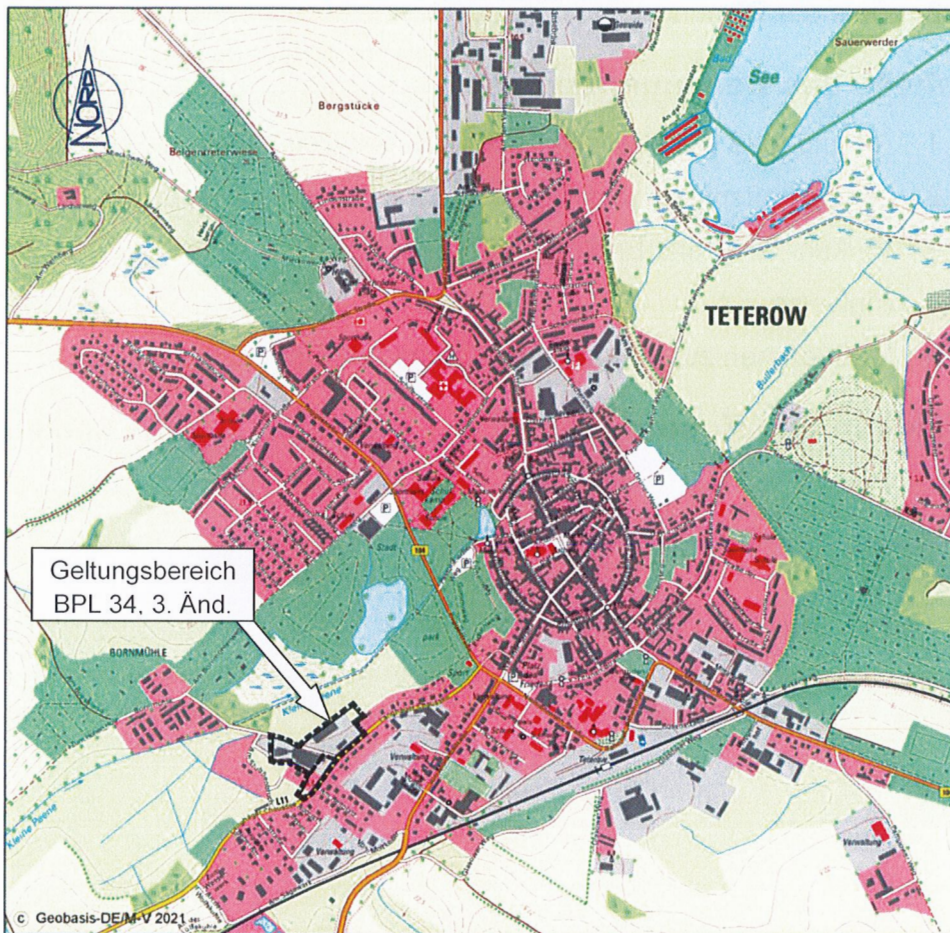
Teilbereich A:

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: Satzungsentwurf, 21. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	9
2.1 Anlass der Planung	9
2.2 Ziele der Planung	10
3. Inhalte des Bebauungsplans	11
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
4. Flächen und Kosten	39

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 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362),
- 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 m² 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. Ferner wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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	25.04.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.07.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	23.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.09. - 07.10.2022
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."

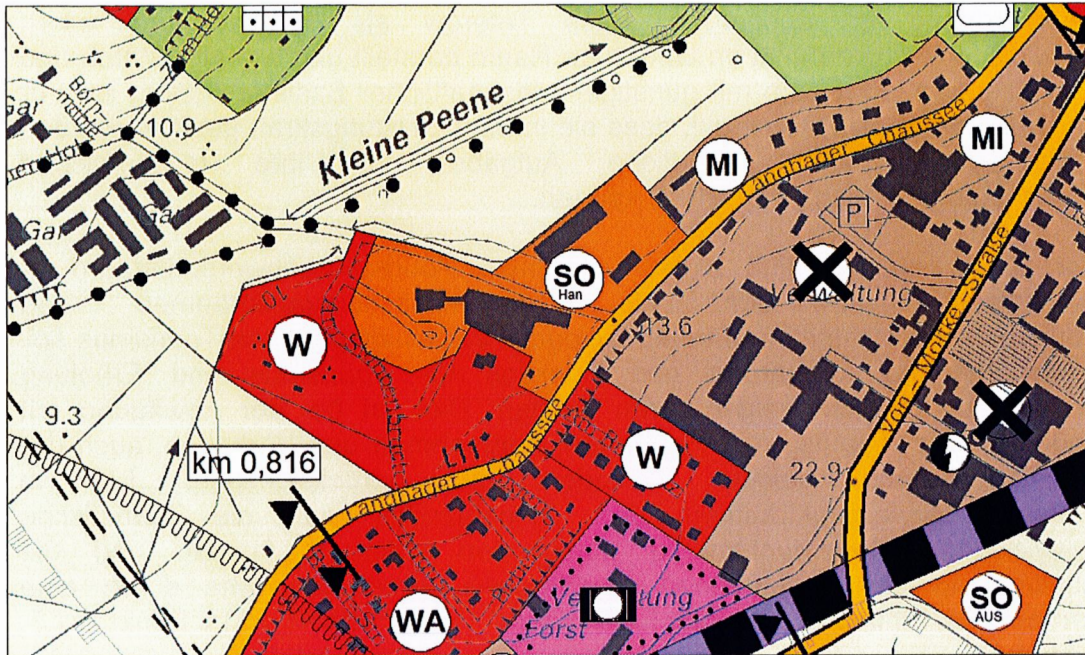
Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum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

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

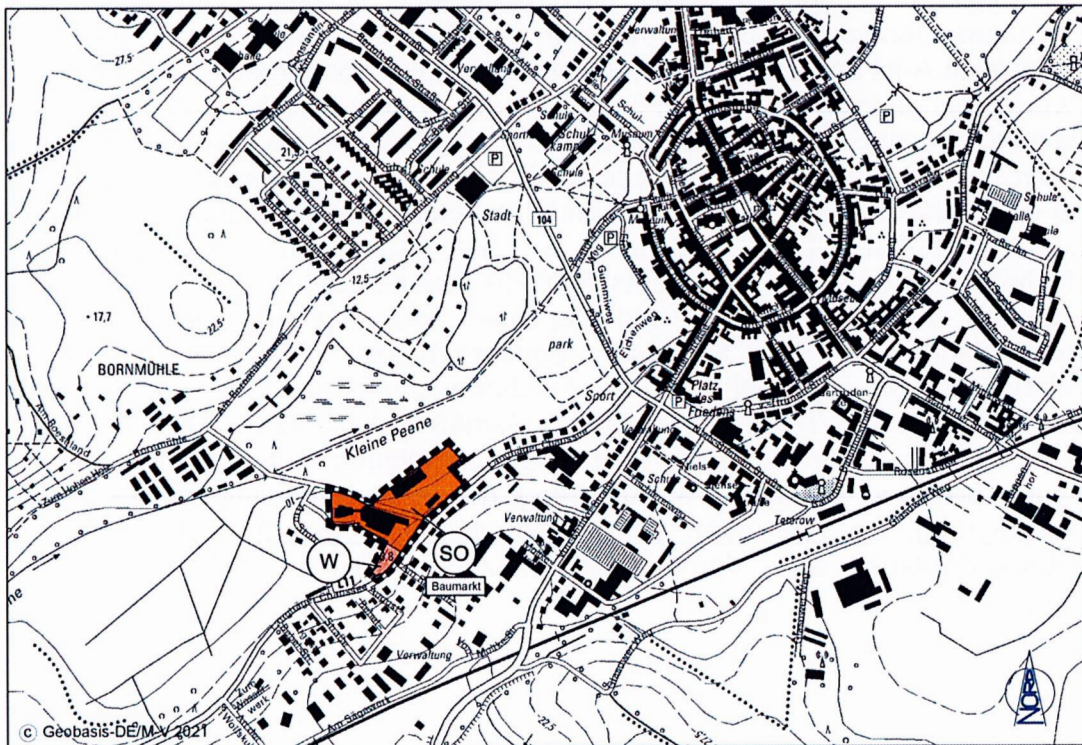
Zudem stellt der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

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:

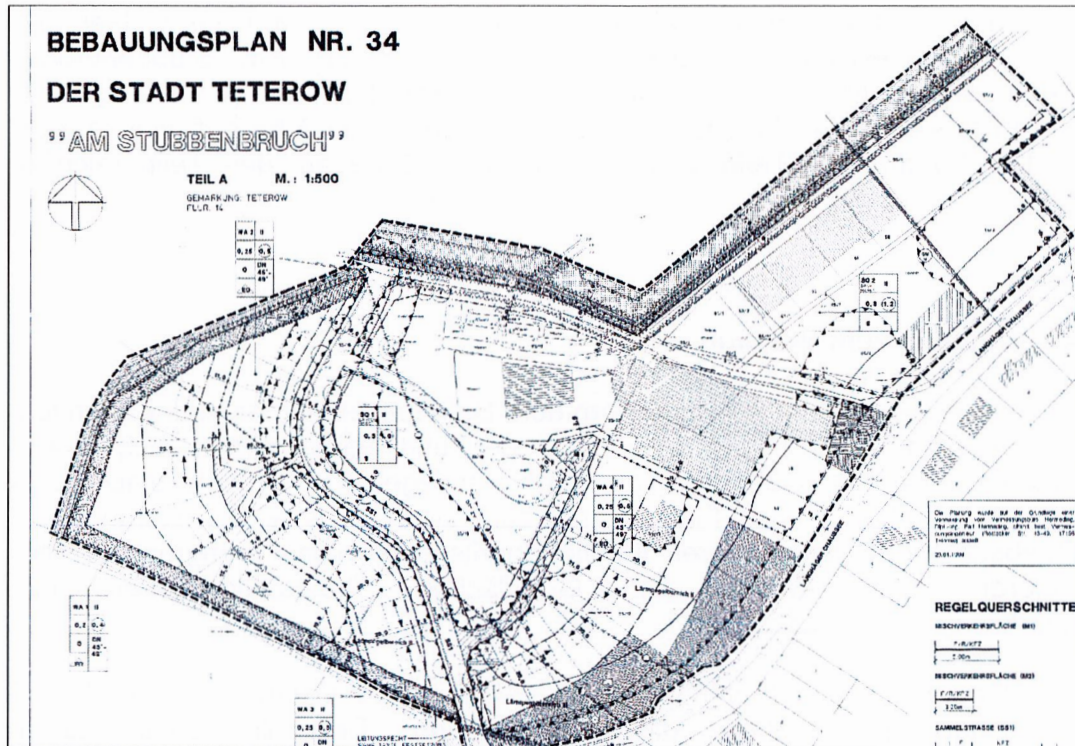
- Art der baulichen Nutzungen: 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt';
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2;
- zwei Vollgeschosse (II) als 'Höchstmaß';
- geschlossene Bauweise (g).

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

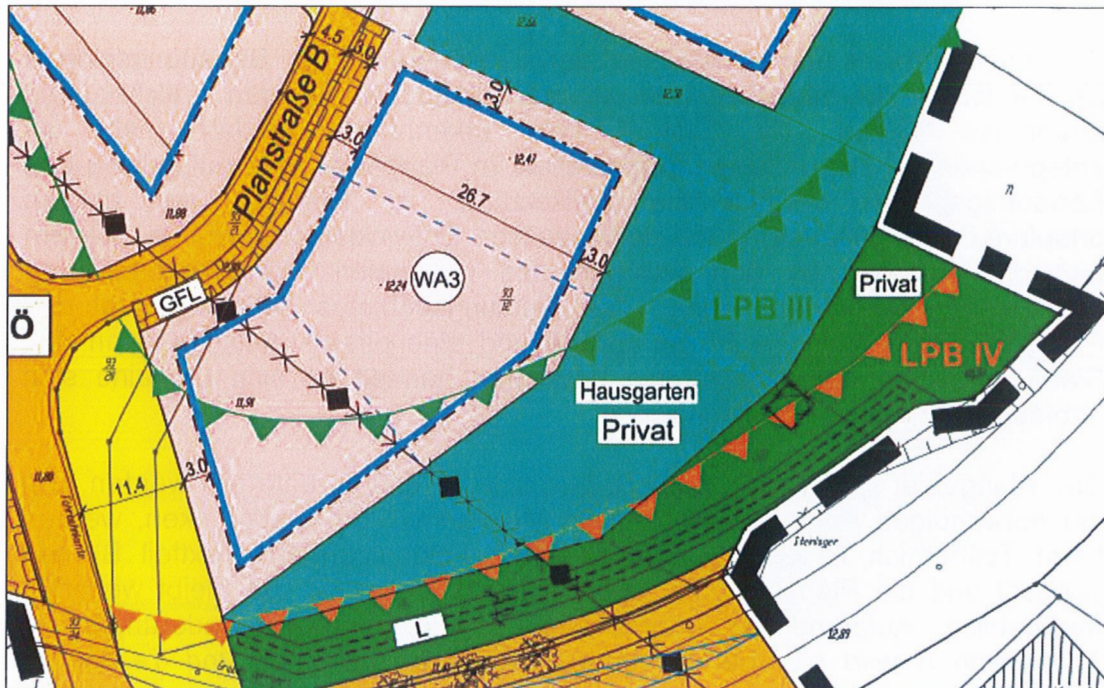
Süden als 'private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

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 ortsplangerischen 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 m² und für den Gartenmarkt maximal 1.500 m² 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 ortsuntypischen 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 umverlegt 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. Sukkulenten) 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 Biotop- (vgl. Abb. 2).

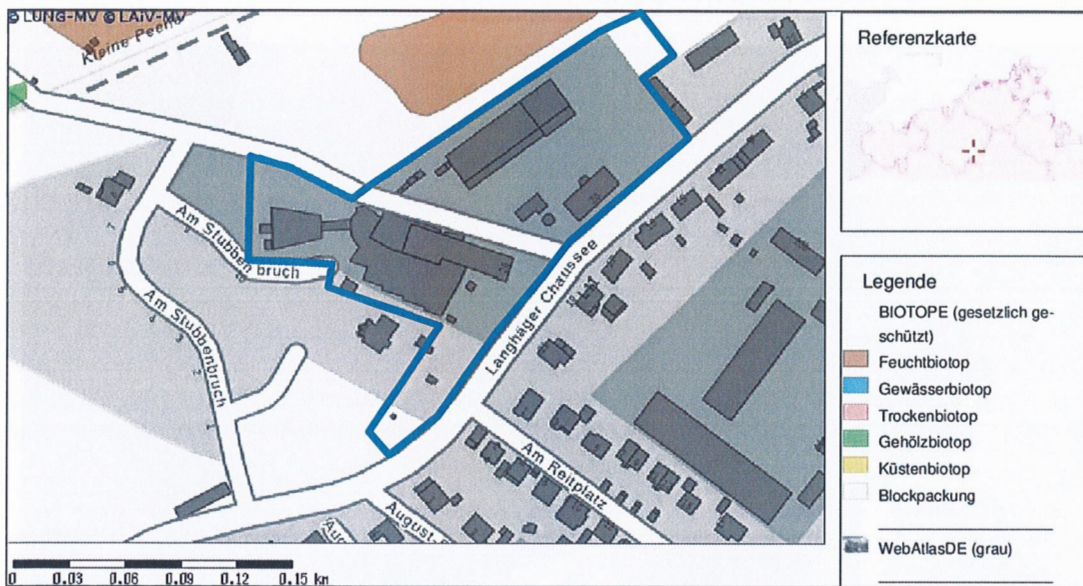


Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotop- außerhalb des blau umrandeten Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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.

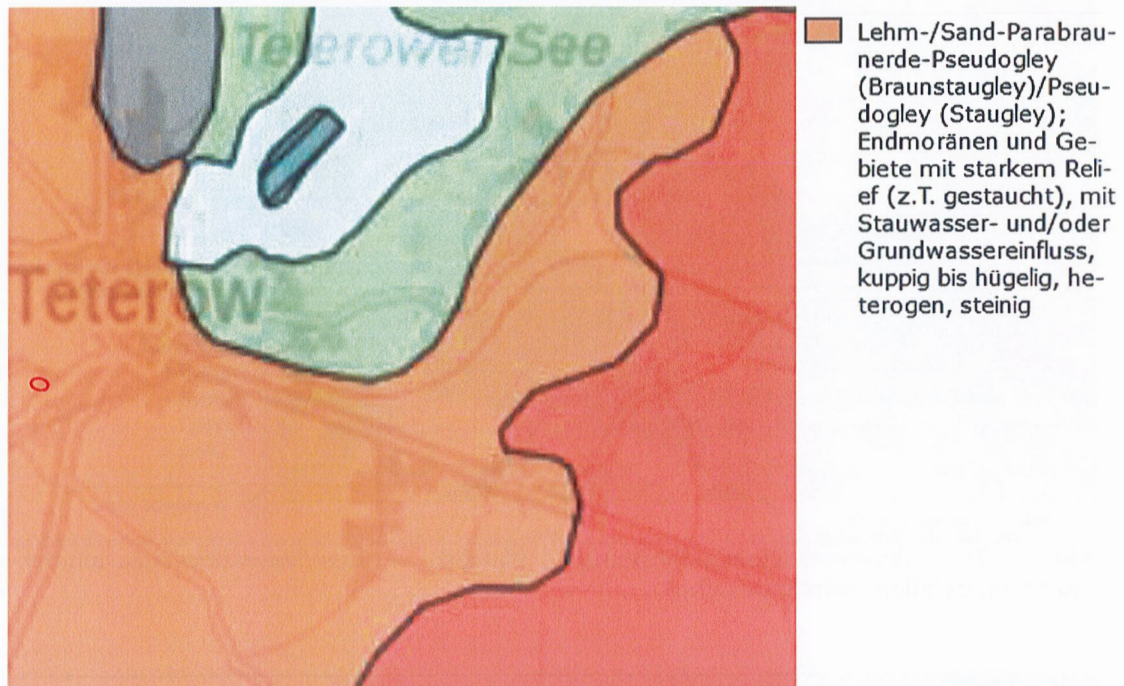


Abb. 5: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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).

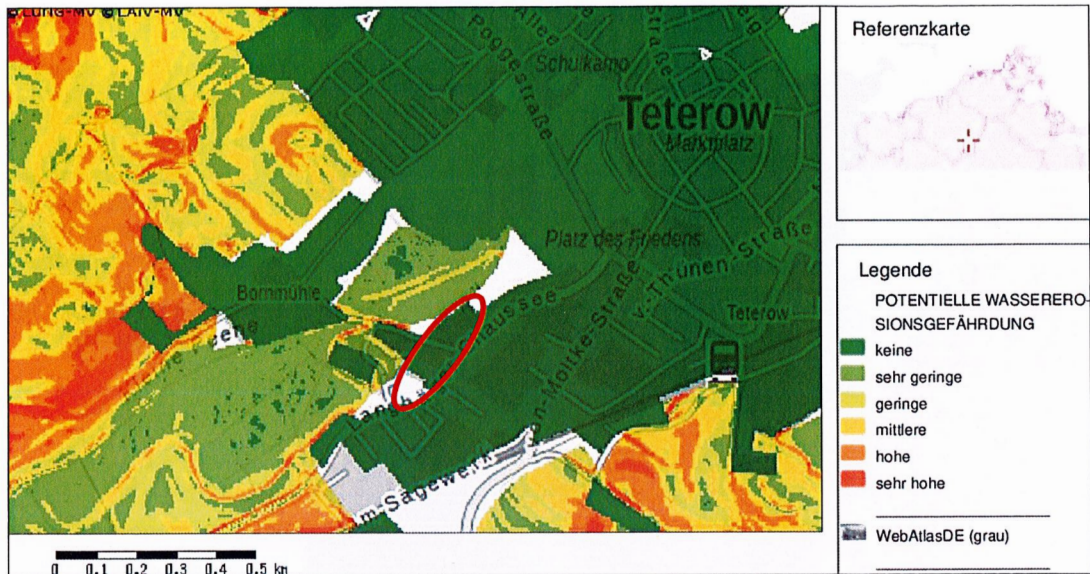


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



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.

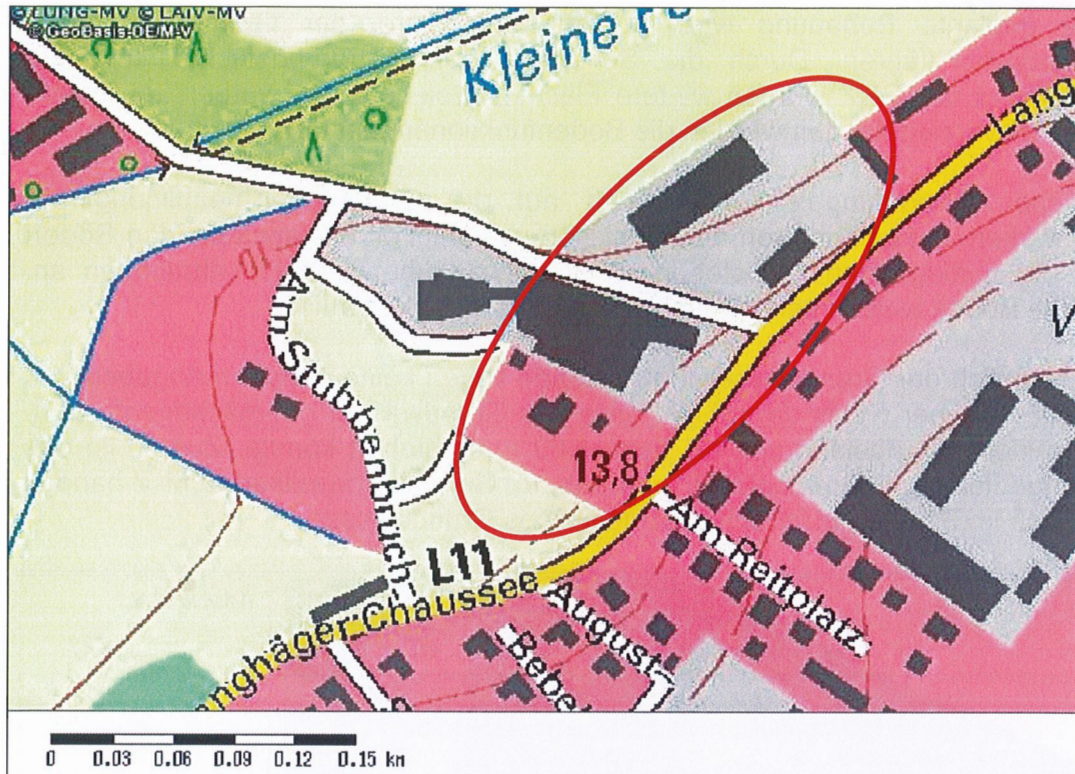


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/printmap.php>)

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.

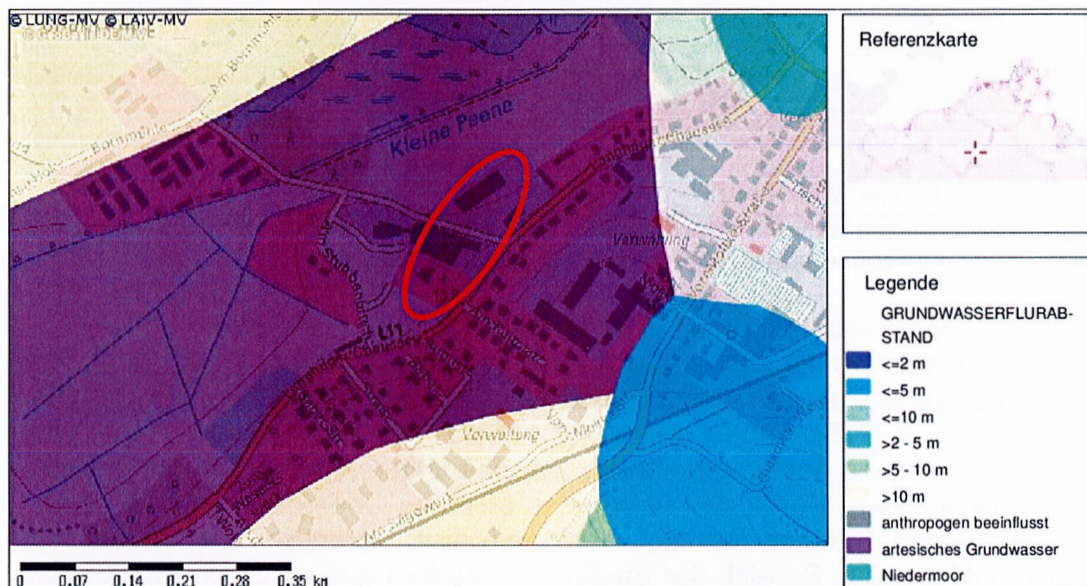


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

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 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag),
 - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe,
 - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m,
 - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
 - bei Bedarf Baumscheibe mulchen,
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm,
 - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall,
 - Bäume bei Bedarf wässern im 1. - 5. Standjahr,
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung,
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren,
 - 2 - 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

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 hingepuffert.

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 m²</p> <p>1.765 x GRZ 1,0 =</p>	<p>1.765 m²</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 m² x GRZ 0,8 =</p>	<p>1.169 m²</p>
<p>Zulässige zusätzliche Versiegelungen im SO</p>	<p>596 m²</p>
<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 m²</p> <p>GRZ 0,3 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO</p> <p>1.445 m² x 0,45 =</p>	<p>650 m²</p>
<p>Zulässige zusätzliche Versiegelungen im WA</p>	<p>650 m²</p>
<p>Zusätzliche Versiegelungen im TB A</p>	<p>1.246 m²</p>

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 m²</p> <p>17.074 x GRZ 1 =</p>	<p>17.074 m²</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 m² x GRZ 0,8 =</p>	<p>13.659 m²</p>
<p>Zulässige zusätzliche Versiegelungen im SO</p>	<p>3.415 m²</p>

Zusätzliche Versiegelungen in den Teilbereichen A und B **4.661 m²**

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 ²	Wertstufe	Durchschnittl Biotopwert
<u>Teilbereich A:</u>			
'Sonstige Sondergebiet' (SO) Insgesamt: 1.765 m ²			
<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
Allgemeines Wohngebiet (WA): insgesamt 1.445 m ²			
<u>davon vom Eingriff anteilig betroffen:</u>			
PKA: Strukturarme Kleingartenanlage (Versiegelungsgrad ca. 5 %)	1.445	0	0,95
<u>Teilbereich B:</u>			
'Sonstige Sondergebiet' (SO) Insgesamt: 17.074 m ²			
<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 ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(OIG) 1.495 17.074 <hr/> 18.569	0,2	0,75	2.785
(PSJ) 270	1,5	0,75	304
(PKA) 1.445	0,95	0,75	1.030
Gesamt 20.284			4.119

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 m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.“

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

Überbaubare Fläche (vgl. A) $4.661 \text{ m}^2 \times 0,5$ für Vollversiegelung = **2.331 m²**

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 m² 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 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester

Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

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

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
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
Gesamtfläche	20.284	100,0

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)