

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Sitzung am **Donnerstag, den 13. Januar 2022, um 18:00 Uhr in der Aula der Regionalen Schule, Straße der Freundschaft 5**, möchte ich Sie ganz herzlich einladen.

Hinweise zur Sitzung!

Bitte beachten Sie die Einhaltung der Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen gemäß der aktuellen Corona-Landesverordnung M-V; § 5, Anlage 34.

Das Tragen einer Mund-Nasen-Bedeckung (FFP 2 Masken, OP-Masken) während der Sitzung sowie die Einhaltung des Mindestabstandes von 1,5 Metern sind zwingend erforderlich.

*Es wird darum gebeten, die Befreiung vom Tragen der Mund-Nasen-Bedeckung vor Beginn der Sitzung durch Vorlage der Befreiung anzuzeigen. **Für die Sitzung gilt die 3-G-Regelung (geimpft/genesen/getestet – jeweils mit Nachweis).***

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Protokollbestätigung vom 04.11.2021
4. Einwohnerfragestunde
5. Drucksache B VII / 1213 – 2 (nur Bau und Feuerwehr sowie VTU - Ausschuss)

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66 A der Stadt Teterow für das Gebiet östlich des ehemaligen OGS-Geländes, südlich der Malchiner Straße (B 104), westlich des Pampower Weges und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

6. Haushaltsplanung 2022
7. Anfragen, Verschiedenes
8. Informationen der Verwaltung

Nicht öffentlicher Teil

9. Anfragen, Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

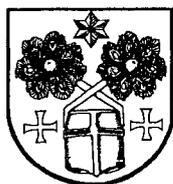
gez. Dr. J. Paries
Ausschussvorsitzender
Bau und Feuerwehr

gez. H. Müller
Ausschussvorsitzender
Verkehr, Tourismus, Umwelt

gez. M. Schmitus
Ausschussvorsitzender
Wirtschaftsförderung

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 15.12.2021	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1213 – 2
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	13.01.2022
Umwelt, Verkehr, Tourismus	13.01.2022
Hauptausschuss	17.01.2022
Stadtvertretung	27.01.2022

Betreff: Bebauungsplan „Östliches Grundstück ehem. OGS-Gelände“

Beschlussvorschlag:

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66 A der Stadt Teterow für das Gebiet östlich des ehemaligen OGS-Geländes, südlich der Malchiner Straße (B 104), westlich des Pampower Weges und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Beratungsergebnis:

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

Problembeschreibung / Begründung:

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet die Darstellungen und Festsetzungen, die zum Erreichen der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2020 erforderlich sind (Bereitstellung einer Wohnbaufläche). Zunächst war beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 66 sowohl für das Plangebiet als auch für das angrenzende OGS-Gelände aufzustellen. Nachdem der Bebauungsplan die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchlaufen hat, stellte sich heraus, dass es beim OGS-Gelände noch Abstimmungsbedarf zur weiteren Planung gibt. Neben der Klärung bauordnungsrechtlicher Belange ist u. a. noch ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich. Dies führt zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen. Das allgemeine Wohngebiet ist von dem erforderlichen Abstimmungsbedarf nicht betroffen, so dass die Verwaltung vorschlägt, das Plangebiet zu splitten und die Planung für das Wohngebiet als B-Plan Nr. 66 A eigenständig fortzuführen. Wenn alle offenen Belange für das OGS-Gelände geklärt sind, wird das Verfahren für das Sondergebiet als Bebauungsplan Nr. 66 B weitergeführt

Mit der Auslegung als wesentlichem Verfahrensschritt bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen wird bezweckt, der Öffentlichkeit Gelegenheit zum Abgeben von Stellungnahmen zu geben. Behörden und Bürger erhalten dadurch die Möglichkeit, in einem förmlichen Verfahren ihre Vorstellungen zum Bebauungsplanentwurf mitzuteilen oder auf seine Inhalte einzuwirken. Die öffentliche Auslegung bildet die Grundlage einer sachgerechten Abwägung durch die Gemeinde. Eingearbeitet wurden die Anregungen und Hinweise von Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan Nr. 66 nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in den Planentwurf.

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

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Finanzielle Auswirkungen

Ja: / Nein: x



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

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

Andreas Lange
Bürgermeister

i.A.

U. Hohenegger

Beschluss Nr.

über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66 A der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet östlich des ehemaligen OGS-Gelände, südlich der Malchiner Straße (B 104), westlich des Pampower Weges und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

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

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

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

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

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 A sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:

-

2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über die Seite der Stadt Teterow www.teterow.de zugänglich zu machen.

Teterow,

(Siegel)

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

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

Teterow,

(Siegel)

Bürgermeister

Stadt Teterow

Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 66 **'Ehemaliges OGS-Gelände'**

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

- Abwägungsprotokoll -

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

**Amt für Raumordnung und Landesplanung
Region Rostock**
(Stellungnahme vom 09.09.2021)

Auf Grundlage der mir vorgelegten
Unterlagen:

zu 1.: - Satzung über den B-Plan Nr. 66 mit
Planzeichnung M 1 : 1.000 und Textteil
(Vorentwurf, Stand: 10.05.2021)

- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht
(Vorentwurf, Stand: 10.05.2021)

zu 2.: - 11. Änderung des FNP mit
Planzeichnung M 1 : 5.000, Textteil,
Begründung und Umweltbericht (Vorentwurf,
Stand: 06.04.2021)

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

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher
Voraussetzungen für den langfristigen
Umbau des ehemaligen Obst-Gemüse-
Speisekartoffel-Komplexes (OGS-Gelände)
zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur-
und Gemeinschaftszentrum mit Hostel und
Gastronomie als einen zentralen Treffpunkt
der Bewohner der Stadt Teterow, in dem
verschiedensten Nutzungen Raum gegeben
werden soll, auf einer brachliegenden
ehemaligen Gewerbefläche.

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

Dementsprechend werden im Westen ein
sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11
Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung
„Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und
Erwachsenentreff“ und im Osten ein
allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4
BauNVO festgesetzt.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammenge-
fasst, hat sich aber dahingehend verändert,
dass das Plangebiet entsprechend der Arten
der zulässigen Nutzungen in zwei
unterschiedliche Bebauungspläne (BPL 66 A
und BPL 66 B) gesplittet wird. Da es beim
Sonstigen Sondergebiet (SO) noch einen
erhöhten Abstimmungsbedarf gibt und z. B.
ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich wird,
wird das Allgmeinde Wohngebiet (WA) als
BPL 66 A eigenständig fortgeführt, so dass
sich die Zeitverzögerungen nicht auf die
Bereitstellung von dringend benötigtem
Wohnraum auswirken. Wenn alle offenen
Punkte, die das Sonstige Sondergebiet (SO)
betreffen, geklärt sind, wird dieser Bereich
als Bebauungsplan Nr. 66 B weitergeführt.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammenge-
fasst. Es handelt sich dabei künftig um den
Bebauungsplan Nr. 66 A.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammenge-
fasst. Es handelt sich dabei künftig um den
Bebauungsplan Nr. 66 B, der zeitlich
versetzt zum Bebauungsplan Nr. 66 A
weitergeführt wird.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 66 umfasst ca. 1,00 ha, davon ca. 0,60 ha SO und 0,17 ha WA.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Teterow stellt das Plangebiet bisher als Mischgebiet (MI) dar.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 66 „Ehemaliges OGS-Gelände“ bzw. der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

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

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

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst, wird aber künftig auf zwei Bebauungspläne aufgeteilt.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow wird durch die Stadtvertretung wieder aufgehoben. Beim Bebauungsplan Nr. 66 A (WA) findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht mehr erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

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

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange sind die vorgelegten Planungen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Bei der Planung handelt es sich um die sinnvolle Reaktivierung einer brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche mit dem Ziel der langfristigen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des sogenannten OGS-Geländes zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum bei gleichzeitiger Aktivierung einer anliegenden Ergänzungsfläche für wohnbauliche Zwecke.

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

Die Förderung und der Ausbau von Freizeit- und Kulturangeboten werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt, können sie doch durch die Schaffung eines neuen Treffpunkts für Jugendliche und Erwachsene zur Steigerung der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt beitragen. Sie gehören zu den weichen Standortfaktoren, die nicht nur Teterow, sondern auch die Planungsregion als Arbeits-, Wohn- und Urlaubsstandort attraktiv machen, und unterstützen somit auch deren

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

wirtschaftliche Entwicklung.

4. Sonstige Hinweise

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

Zu den Umweltberichten werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planungen sind im Amt unter der ROK-Nr. 2_041/21 (B-Plan Nr. 66) bzw. 2_094/00 (FNP) erfasst.

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

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

(Stellungnahme vom 29.07.2021)

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

Mit der vorliegenden Planung wird die Festsetzung eines 'Sonstigen Sondergebiets' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' angestrebt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches soll zudem ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt werden. Ziel der Planung ist zum einen, das brachliegende ehemalige 'OGS-Gelände' (Obst-Gemüse-Speisekartoffeln) zu reaktivieren und die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um das Gelände zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum umzubauen und umzunutzen. Zum anderen soll im Osten ein Lückenschluss erfolgen und eine Fläche für wohnbauliche Zwecke städtebaulich vorbereitet werden. Der Flächennutzungsplan wird für die in Rede stehende Fläche im Parallelverfahren geändert.

1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf Folgendes anzumerken:

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst, hat sich aber dahingehend verändert, dass das Plangebiet entsprechend der Arten der zulässigen Nutzungen in zwei unterschiedliche Bebauungspläne (BPL 66 A und BPL 66 B) gesplittet wird. Da es beim Sonstigen Sondergebiet (SO) noch einen erhöhten Abstimmungsbedarf gibt und z. B. ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich wird, wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) als BPL 66 A eigenständig fortgeführt, so dass sich die Zeitverzögerungen nicht auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auswirken. Wenn alle offenen Punkte, die das Sonstige Sondergebiet (SO) betreffen, geklärt sind, wird dieser Bereich als Bebauungsplan Nr. 66 B weitergeführt. Der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow wird durch die Stadtvertretung wieder aufgehoben.

Beim Bebauungsplan Nr. 66 A (WA) findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht mehr erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Es wird begrüßt, dass die brachliegende Gewerbefläche des ehemaligen OGS-Geländes für eine Nachnutzung überplant werden soll. Dies entspricht dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung gemäß Kap. 4.1 RREP. Die geplante langfristige Entwicklung des Standortes zu einem multifunktionalen Gemeinschafts- und Kulturzentrum für Jugendliche und Erwachsene wird für die weitere Entwicklung und Stärkung des Mittelzentrums Teterow positiv gesehen.

2. Festsetzung eines ‚Allgemeinen Wohngebiets‘ (WA) und planerische Konfliktbewältigung

In der Festsetzung 01/b) formuliert die Gemeinde Regelungen zur Art der im Baugebiet des WA zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen. Sie formuliert, was allgemein zulässig, was unzulässig und was nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Es ist nicht zwingend erforderlich, die einzelnen Regelungsgruppen in Unterpunkten zu gliedern. Es erleichtert den Vollzug des Planes aber deutlich, wenn die einzelnen Regelungsgruppen als einzelne Absätze voneinander abgegrenzt werden.

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

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das allgemeine Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet entstehen soll. Gemäß Luftbildauswertung wird festgestellt, dass bereits Wohnbebauung entlang der Malchiner Straße neben der brachliegenden Gewerbefläche vorhanden ist. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, in beiden Bauleitplanverfahren (B-Plan und F-Plan) zu prüfen bzw. zu betrachten, ob beide Baugebiete nebeneinander (WA - SO) verträglich sind. Es wird entsprechend auf den planerischen Trennungsgrundsatz nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vollzug des Planes wird durch die Aufteilung in zwei Pläne weiter erleichtert.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Gliederung ist nicht mehr erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Trennungsgebot scheint bei der vorliegenden geplanten Nutzung nicht erforderlich. In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die geplanten Nutzungen im ‚Sonstigen Sondergebiet‘ (SO) des BPL 66 B wären damit ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und gebietsverträglich, so dass keine Konflikte bei einem

3. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: für das Sondergebiet 0,6 und für das WA 0,25. Nach der textlichen Festsetzung 02/c) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im WA ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

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

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

Nebeneinander der geplanten Nutzungen gesehen werden. Über organisatorische Maßnahmen ist z. B. bei Veranstaltungen sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung gewahrt werden.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 a ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem sei der Hinweis erlaubt, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder

4. Höhe der baulichen Anlagen

„§ 18 Abs. 1 verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ohne Bezugspunkte ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht möglich. Die Vorschrift entspricht den allgemeinen Anforderungen an die Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen (...), bezogen auf die Merkmale dieses Maßbestimmungsfaktors. Ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.“ (Quelle: EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauNVO § 18 Rn. 3)

Als unteren Bezugspunkt hat die Gemeinde die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens als unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe in der Rechtsprechung als zu unbestimmt und als nicht geeignet angesehen wird, um dem Maßbestimmungsfaktor Höhe gerecht zu werden. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

„Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass durch die Festsetzung der Höhe eines bestimmten Bauteils innerhalb eines Gebäudes zumindest mittelbar die Höhe der gesamten baulichen Anlage bestimmt werden kann, (...)

Dabei kommt aber nur eine solche Festsetzung in Betracht, die sich tatsächlich auf die Gebäudehöhe auswirkt. Beispielsweise dürfte eine Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens in einem Bebauungsplan dahin auszulegen sein, dass

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

Das Zitat aus dem BauGB-Kommentar wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen werden angepasst. Es wird festgesetzt, dass die Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen (FH) die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt ist.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bezugshöhen werden entsprechend angepasst.

es ausschließlich auf die Höhe des Rohfußbodens ankommt, da sich die Fertigstellung des Fußbodens (nur) auf den Innenausbau des Gebäudes bezieht und keinen Einfluss auf die nach außen sichtbare Höhe des Baukörpers hat, (...)

Schon aus diesem Grund spricht alles dafür, dass das Abstellen auf die Oberkante des fertig ausgebauten Fußbodens kein taugliches Mittel ist, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in einem Bebauungsplan zumindest mittelbar zu bestimmen. Dies kann in diesem Zusammenhang aber dahinstehen." (Quelle: VG Köln Urt. v. 7.8.2013 - 23 K 2025/12, BeckRS 2013, 57343, beck-online)

Es wird daher angeregt, die Festsetzung zu überarbeiten. „Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind u. a. zu nennen - unter Bezugnahme auf konkret Vorhandenes - die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte, Gehweg, eingemessener Kanaldeckel), trigonometrische Punkte sowie - in einem weiteren Schritt konkret ermittelbar - die mittlere Höhe des Meeresspiegels, Meter über NN, sowie „über Gehweg" (vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV)." (Quelle: EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauNVO § 18 Rn. 3)

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

5. Verfahrensvermerke

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bezugshöhen werden entsprechend angepasst.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ihr wird, wie oben dargelegt, entsprochen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird im BPL 66 B (SO) angepasst. Es wird anstelle einer maximalen Firsthöhe (FH) eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Da im BPL 66 A ausschließlich geneigte Dächer festgesetzt sind, gilt hier weiterhin die Firsthöhe als begrenzendes Maß.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

6.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Bauamt, Amt 63
633 Untere Denkmalschutzbehörde, vom 23.07.2021,

Amt für Straßenbau und Verkehr, Amt 65,
652 Straßenverkehr, vom 30.06.2021,

Umweltamt, Amt 66,
661 Untere Naturschutzbehörde, vom 20.07.2021,

662 Untere Wasserbehörde, vom 07.07.2021,

664 Untere Bodenschutzbehörde, vom 13.07.2021,

665 Untere Immissionsschutzbehörde, vom 22.07.2021,

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

Die Stellungnahmen der Fachabteilungen sind Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

<p>Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 23.07.2021)</p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Daher sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf § 11 DSchG M-V befindet sich sowohl in der Begründung, als auch unterhalb des Textteils B in den B-Plänen Nr. 66 A und Nr. 66 B.</p>

**Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau
und Verkehr, SB Straßenverkehr**
(Stellungnahme vom 30.06.2021)

Zum vorgenannten Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Bei der verkehrlichen Anbindung der Erschließungsstraße vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) an die Straße „Pampower Weg“ ist auf die Freihaltung der Sichtdreiecke von Bauten oder Anpflanzungen gemäß § 35 Straßen- und Wegegesetz MV (StrWGMV) zu achten.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf öffentliche Verkehrsflächen haben, ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und mind. 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich beim Allgemeinen Wohngebiet, künftig BPL 66 A, um ein einziges Baugrundstück, das direkt am „Pampower Weg“ liegt und über diesen erschlossen wird. Es wird keine Planstraße errichtet, so dass keine Erforderlichkeit für die Festsetzung von Sichtflächen besteht. Auch der konkrete Bereich der künftigen Zufahrt zum Baugrundstück wird nicht festgesetzt. Dass die Einsicht in den Pampower Weg gewährleistet ist, ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

(Stellungnahme vom 20.07.2021)

Zu den vorgelegten Planunterlagen (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht) mit Bearbeitungsstand Mai 2021 wird aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Planzeichnung / Textfestsetzungen

Eine Fläche zum Anpflanzen gemäß Festsetzung 13 ist auf der Planzeichnung nicht enthalten.

Die Klärung, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote berührt werden, sollte im Planaufstellungsverfahren erfolgen, da bei Vorkommen geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG neben einer Bauzeitenregelung Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Kontinuität von Fortpflanzungsstätten dieser Arten auszuweisen sind (z. B. beim Verlust von Quartieren von Fledermäusen oder Vogelarten an Gebäuden). Hierzu ist eine gutachterliche Untersuchung des Gebäudebestands erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind auszuweisen.

Umweltbericht

Bezüglich des Vogelschutzgebiets wird auf die Stellungnahme zum FNP verwiesen. Die Eingriffsermittlung wird bestätigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung im BPL 66 B gestrichen. Im BPL 66 A wird am südlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzt.

Der Anregung wird entsprochen. Es wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und zum nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplanes Nr. 66 B (OGS-Gelände) mit ausgelegt. Da es beim Sonstigen Sondergebiet (SO) noch einen erhöhten Abstimmungsbedarf gibt und z. B. ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich wird, wird das Allgemeinde Wohngebiet (WA) als BPL 66 A eigenständig fortgeführt, so dass sich die Zeitverzögerungen nicht auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auswirken. Wenn alle offenen Punkte, die das Sonstige Sondergebiet (SO) betreffen, geklärt sind, wird dieser Bereich als Bebauungsplan Nr. 66 B weitergeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow wird durch die Stadtvertretung wieder aufgehoben. Beim Bebauungsplan Nr. 66 A (WA) findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht mehr erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden, so dass

dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Die Stellungnahme zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dennoch entsprechend berücksichtigt.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Wasserbehörde

(Stellungnahme vom 07.07.2021)

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen Bedenken gegen die Festsetzung 07. „Bewirtschaftung von Niederschlagswasser“. Auf die Verkehrsflächen wird nicht eingegangen. Die Versickerung auf den Grundstücken ist auf Grund der anstehenden Lehmböden und dem hohen Grad der Versiegelung faktisch nicht möglich. Diese Einschätzung wurde auch in der Begründung des B-Planes unter B Schutzgut Wasser (Seite 36) getroffen. Es besteht somit ein Widerspruch zwischen der Festsetzung und der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung und die Begründung werden entsprechend angepasst, so dass kein Widerspruch mehr besteht. Die Beseitigung des Regenwassers wird, wie von der Stadtwerke GmbH als Betriebsführer des ‚Zweckverbandes Wasser /Abwasser Mecklenburgische Schweiz‘ vorgeschlagen, zentral geregelt.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde

(Stellungnahme vom 13.07.2021)

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

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht abschließend auseinandergesetzt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird die Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zum beabsichtigten Treffpunkt ausdrücklich begrüßt. Das Grundstück ist im weiteren Planverfahren hinsichtlich seines Altlastenverdachts zu bewerten. In den B-Plan-Unterlagen ist immer die Rede von der Handelsfirma OGS. Aus dieser Nutzung selbst ergibt sich kein Altlastenverdacht. Es ist jedoch möglich, dass aus der Nutzung von Nebenanlagen (Heizung, Lagerung, Maschinenabstellung) punktuelle Belastungen auf dem Grundstück vorhanden sein können. Außerdem ist das Grundstück bereits seit 1953 bebaut. Die damalige Nutzung ist unbekannt. Ich empfehle als ersten Schritt die Erstellung einer historischen Recherche, um bodenschutzrechtlich relevante Teilbereiche zu ermitteln und im weiteren Verlauf bei Notwendigkeit untersuchen zu können.

Gegen eine Bebauung der östlichen Teilfläche (Flurstücke 81/92 und 81/93 der Flur 49 der Gemarkung Teterow) gibt es aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:

1. Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden,

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird in zwei separate Bebauungspläne entsprechend ihrer Nutzung gesplittet. Die Belange des Bodenschutzes werden in der Begründung des BPL 66 B (OGS-Gelände) vertieft. Zudem wird eine historische Recherche durchgeführt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange werden zur Kenntnis genommen. Ein separater Umweltbericht ist nicht mehr Gegenstand der Bebauungspläne Nr. 66 A und 66 B, da diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 b bzw. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dennoch werden die Aussagen zum Bodenschutz in der Begründung vertieft.

2. Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen,

3. Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden,

4. Prüfung von Planungsalternativen,

5. Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen),

6. Maßnahmen zur Überwachung.

Allgemeine Hinweise:

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

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz

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

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

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

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

des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde
(Stellungnahme vom 22.07.2021)

Im Vorentwurf des o. g. B-Planes wurde auf die immissionsschutzrechtlichen Belange bisher noch nicht eingegangen. Im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Sonstigen Sondergebietes zu einem Gemeinschafts- und Kulturzentrum empfehle ich aufgrund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen sowie der zukünftigen Wohnbebauung, eine Schallimmissionsprognose durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen, um Konflikte zu vermeiden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die geplanten Nutzungen im ‚Sonstigen Sondergebiet‘ (SO) wären damit ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und gebietsverträglich, so dass keine Konflikte bei einem Nebeneinander der geplanten Nutzungen gesehen werden. Über organisatorische Maßnahmen ist z. B. bei Veranstaltungen sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung gewahrt werden.

Stadtwerke Teterow GmbH
(Stellungnahme vom 14.07.2021)

Das Gebiet liegt nicht im Bereich der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Teterow.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers können wir auf Grund der jetzigen Bebauung und den vorhandenen Bodenverhältnissen nicht empfehlen.

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, sowie für Gas- und Stromversorgung müssen kostenpflichtig erneuert werden. Wir empfehlen auch den Anschluss an das Breitbandnetz der Stadtwerke Teterow GmbH.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Objektplanungen berücksichtigt.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
(Stellungnahme vom 29.07.2021)

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

Landwirtschaft

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

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

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt. Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Wasserwirtschaft

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist bereits eine einvernehmliche Regelung über die Flächeninanspruchnahme herbeigeführt worden.

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

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

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

WRRL - folgende Wasserkörper sind betroffen

Durch die Regenentwässerung und die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist indirekt der berichtspflichtige Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) betroffen. Direkt durch das Vorhaben ist der Grundwasserkörper WP_PT_2_16 betroffen.

Durch die Abwasserentsorgung kann es zu einem erhöhten Nährstoffeintrag in den Teterower See kommen. In der aktuellen Maßnahmenplanung wurde die Maßnahme MIPE-1900_M16 „Stabilisierung der P-Austräge KA Teterow“ im Hinblick auf die Nährstoffeinträge in den Teterower See formuliert.

Fazit

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

Für die Regenentwässerung sind die Aussagen im B-Plan und in der 11. Änderung des F-Planes widersprüchlich. Während in den Plänen von einer Bewirtschaftung auf den Grundstücken ausgegangen wird, verneint der Umweltbericht auf S. 36 und 40 die Möglichkeit der Versickerung. Dort wird von einer zentralen Entwässerung gesprochen. In den Plänen fehlt ein entsprechendes RRB.

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

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

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierungen werden entsprechend angepasst, so dass kein Widerspruch mehr besteht. Die Beseitigung des Regenwassers wird, wie von der Stadtwerke GmbH als Betriebsführer des ‚Zweckverbandes Wasser /Abwasser Mecklenburgische Schweiz‘ vorgeschlagen, zentral geregelt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt hat sich dahingehend verändert, dass das Plangebiet entsprechend der Arten der zulässigen Nutzungen in zwei unterschiedliche Bebauungspläne (BPL 66 A und BPL 66 B) gesplittet wird. Da es beim Sonstigen Sondergebiet (SO) noch einen erhöhten Abstimmungsbedarf gibt und z. B. ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich wird, wird das Allgemeinde Wohngebiet (WA) als

<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg zu vertreten sind, werden nicht berührt.</p> <p>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung alllastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.</p> <p>Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.</p>	<p>BPL 66 A eigenständig fortgeführt, so dass sich die Zeitverzögerungen nicht auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auswirken. Wenn alle offenen Punkte, die das Sonstige Sondergebiet (SO) betreffen, geklärt sind, wird dieser Bereich als Bebauungsplan Nr. 66 B weitergeführt. Beim Bebauungsplan Nr. 66 A (WA) findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.</p>
--	--

Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung sind keine rechtlich relevanten Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet (BPL 66 A) und das Sondergebiet (BPL 66 B) zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist lediglich ein zusätzliches Wohngebäude geplant. Der Eigentümer der Fläche, der dort ein Wohnhaus errichten möchte, wohnt bereits unmittelbar angrenzend, so dass ihm die vorhandenen Immissionen bekannt sind. Es wurde sich bewusst für diesen Standort entschieden. Folglich sind keine entsprechenden Konflikte zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN**ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

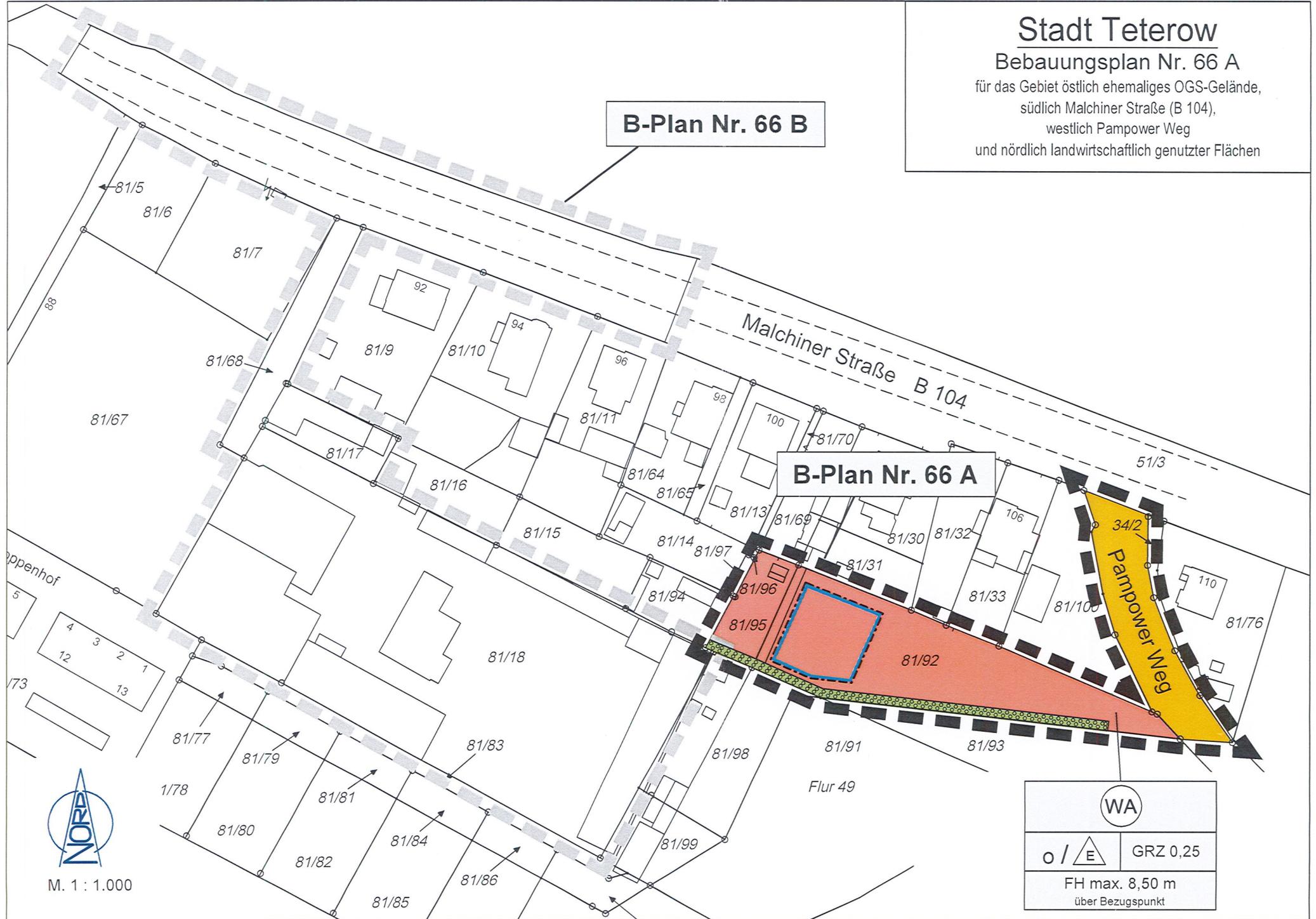
Stadt Teterow

Bebauungsplan Nr. 66 A

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

B-Plan Nr. 66 B

B-Plan Nr. 66 A



M. 1 : 1.000

WA	
o / E	GRZ 0,25
FH max. 8,50 m über Bezugspunkt	

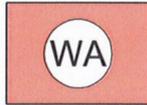
B-Plan Nr. 66 A, Stadt Teterow
ZEICHENERKLÄRUNG

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

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ)
 (§ 19 BauNVO)



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

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



Offene Bauweise
 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



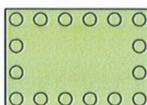
Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Straßenverkehrsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
 für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung
 von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 hier: Hecke anpflanzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

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

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

15. Sonstige Planzeichen

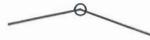


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

81/92

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen

III. NUTZUNGSSCHABLONE

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

TEXT (TEIL B)

Stadt Teterow, BPL 66 A

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

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

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

02. Maß der baulichen Nutzung

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

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

03. Höhe baulicher Anlagen

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

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

04. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind im WA maximal zwei Wohnungen zulässig.

06. Versorgungsanlagen

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

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

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

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

- a) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind im WA unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- b) Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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

B. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

Dächer

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

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

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

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten

Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

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

04. Baumschutz

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

05. Schutz des Oberbodens

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

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

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

06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

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

07. Schutz der Umgebung

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

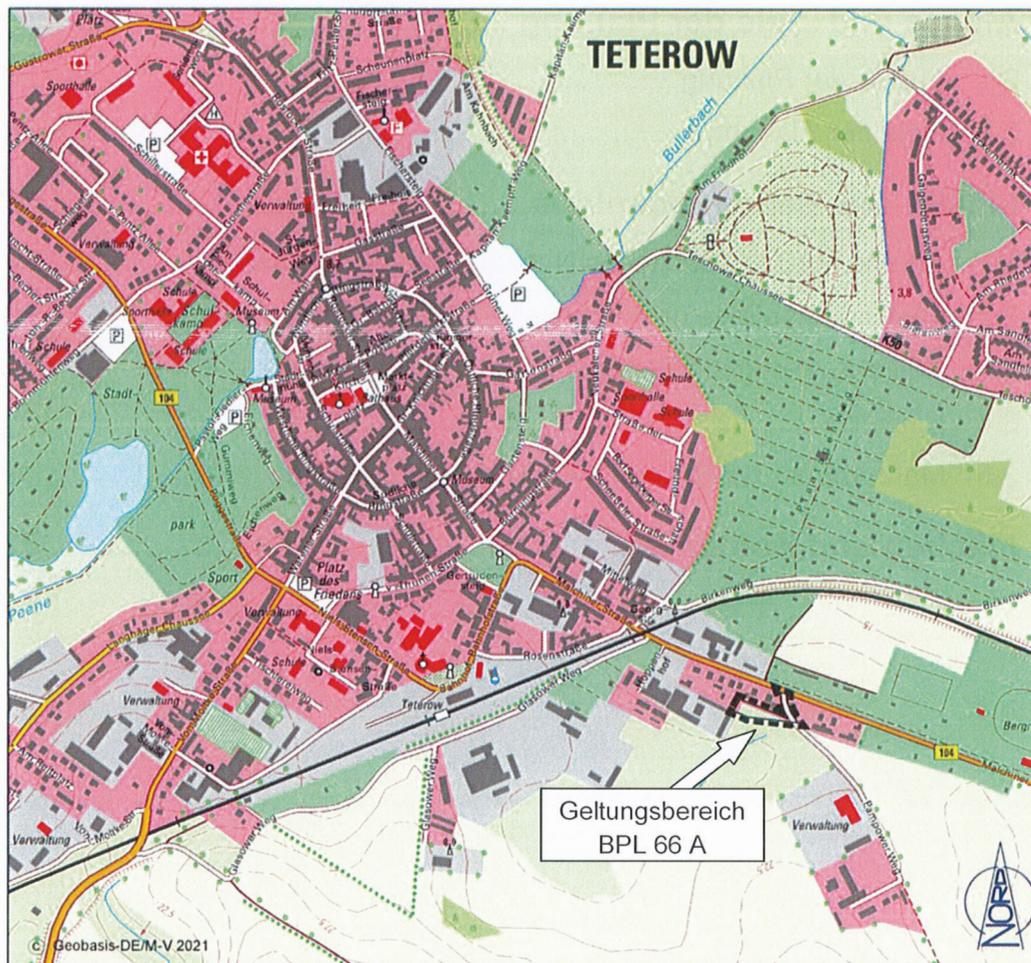
08. Landwirtschaftliche Immissionen

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

Bebauungsplan Nr. 66 A

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

Begründung



STADT TETEROW
Landkreis Rostock

Stand: Entwurf 08. Dezember 2021

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	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	10
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	29
3.4 Hinweise	30
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	32
4. Flächen und Kosten	32

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

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

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

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

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	24.06.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

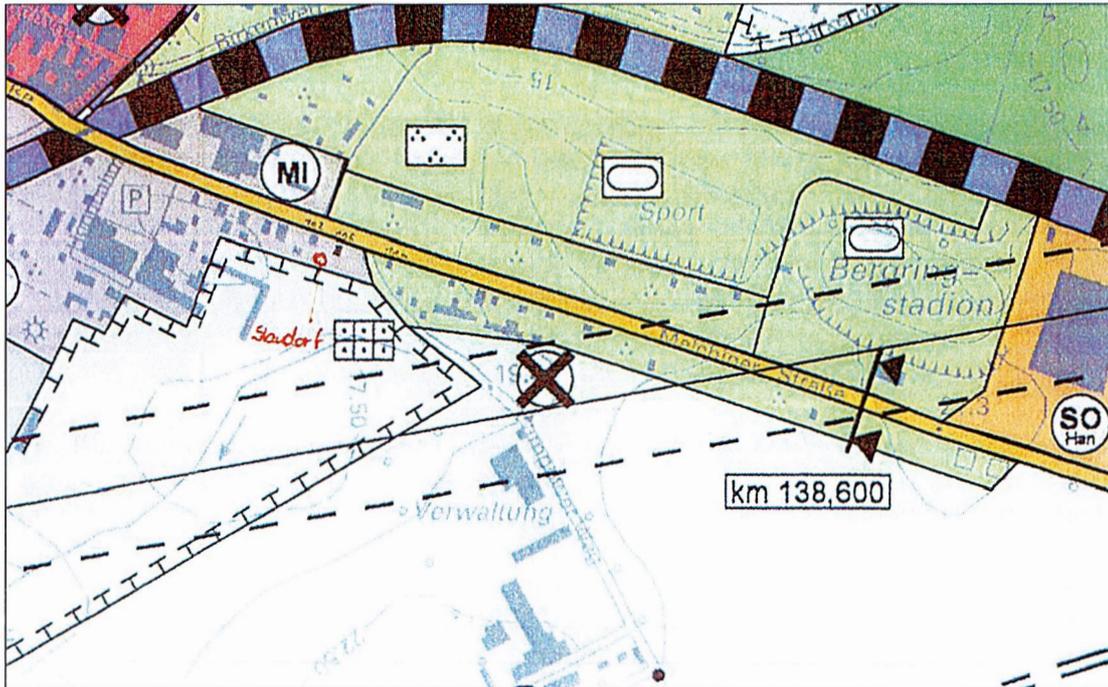
Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum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

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

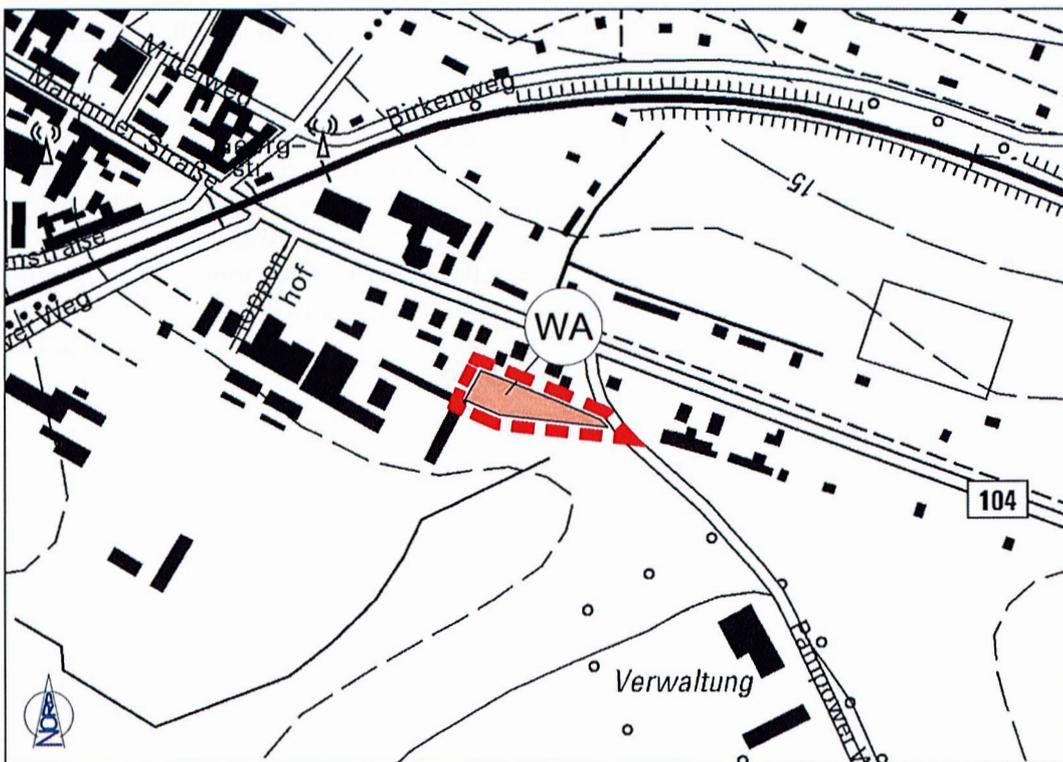
Zudem stellt der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

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

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



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



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

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

1.4 Angaben zum Bestand

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

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

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

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

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

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

2.2 Ziele der Planung

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

Die städtischen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02 soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Die **Baugrenzen** sorgen im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und lediglich der Bau eines Wohngebäudes möglich ist.

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

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

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

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

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

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

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

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

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

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

Folgende Planungsvorgaben betreffen das Gebiet:

Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgenden Aussagen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

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

Tourismusschwerpunktraum

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

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

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

EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401

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

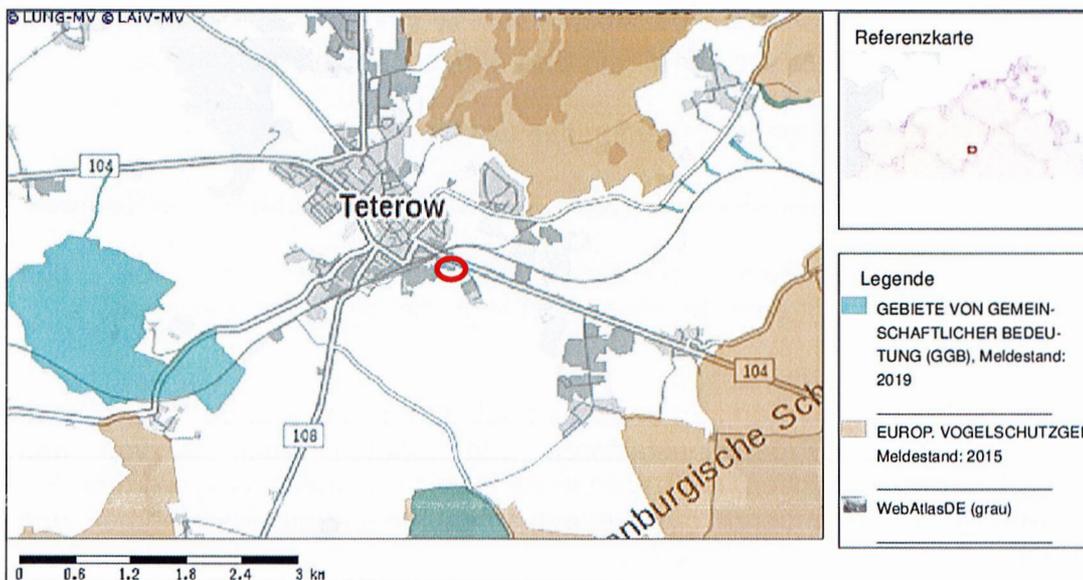


Abb. 1: Rote Umrandung des Plangebietes und Lage des EU-Vogelschutzgebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Landschaftsplan

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

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

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

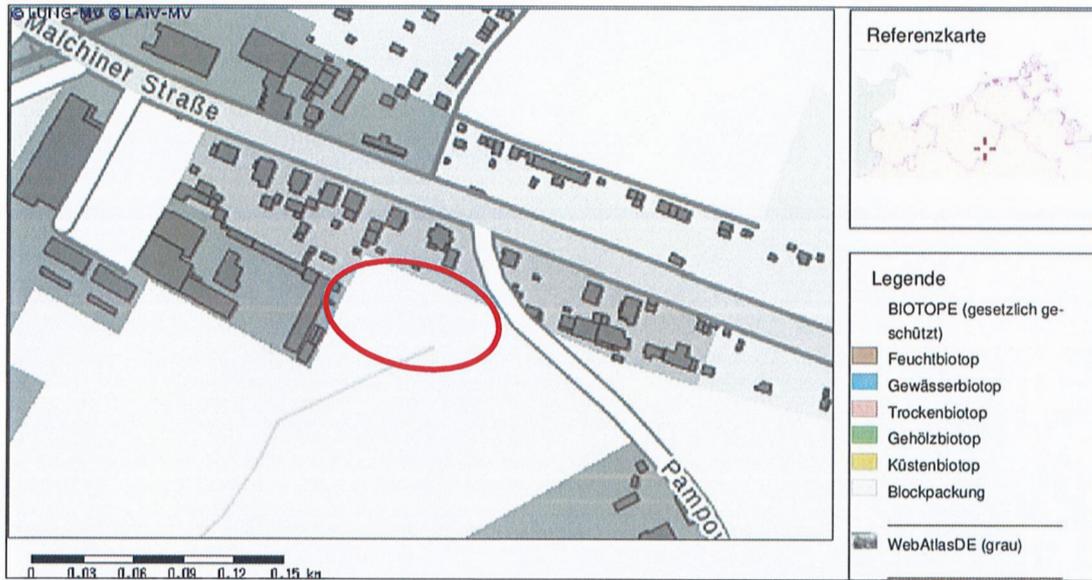


Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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

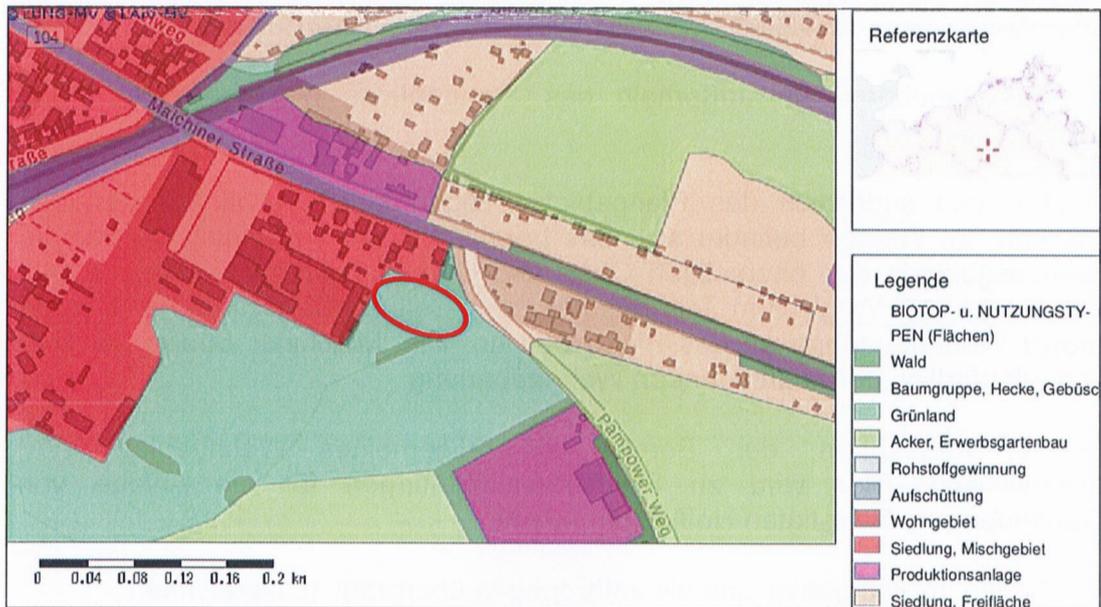


Abb. 3: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

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



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

In den Randbereichen außerhalb des Plangebietes befinden sich einige Gehölzstrukturen.

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

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

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

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

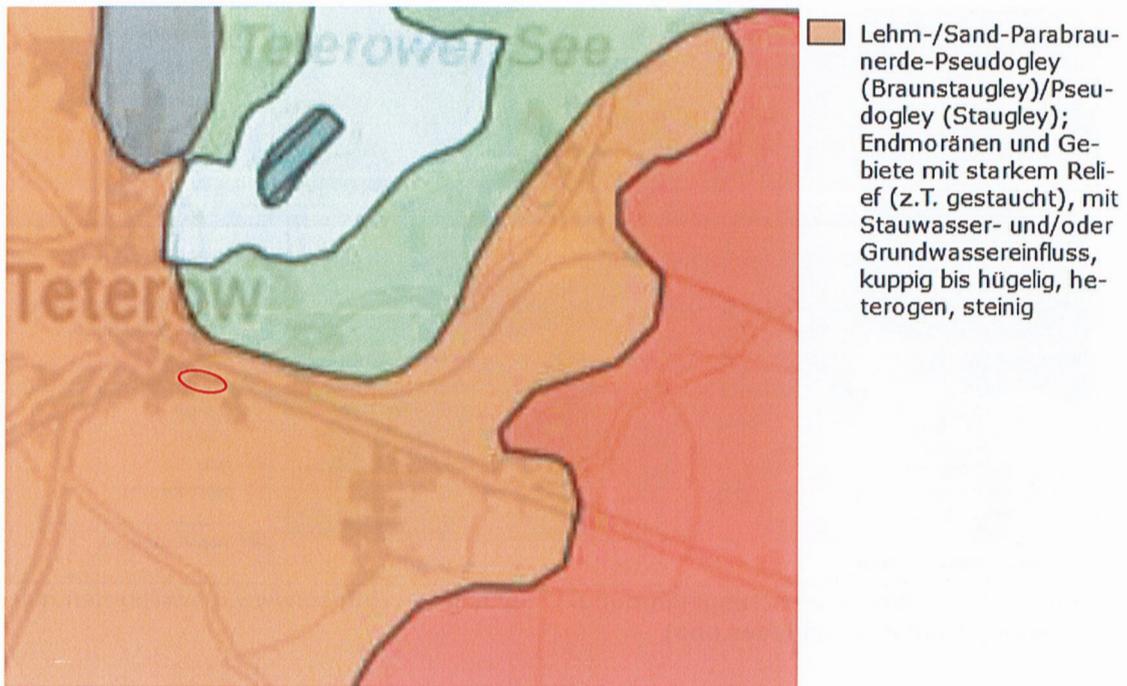


Abb. 5: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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

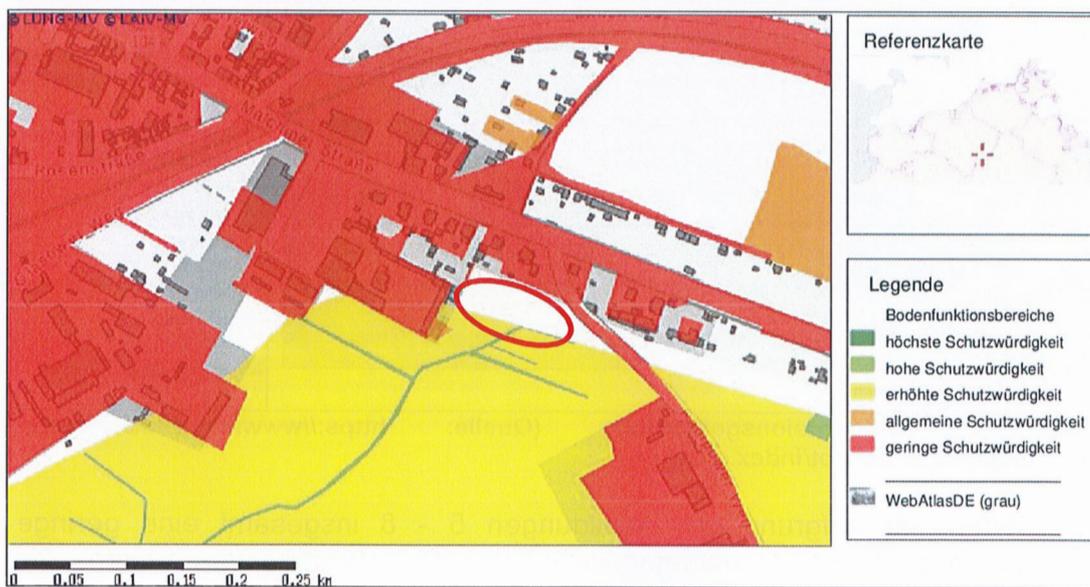


Abb. 6: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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

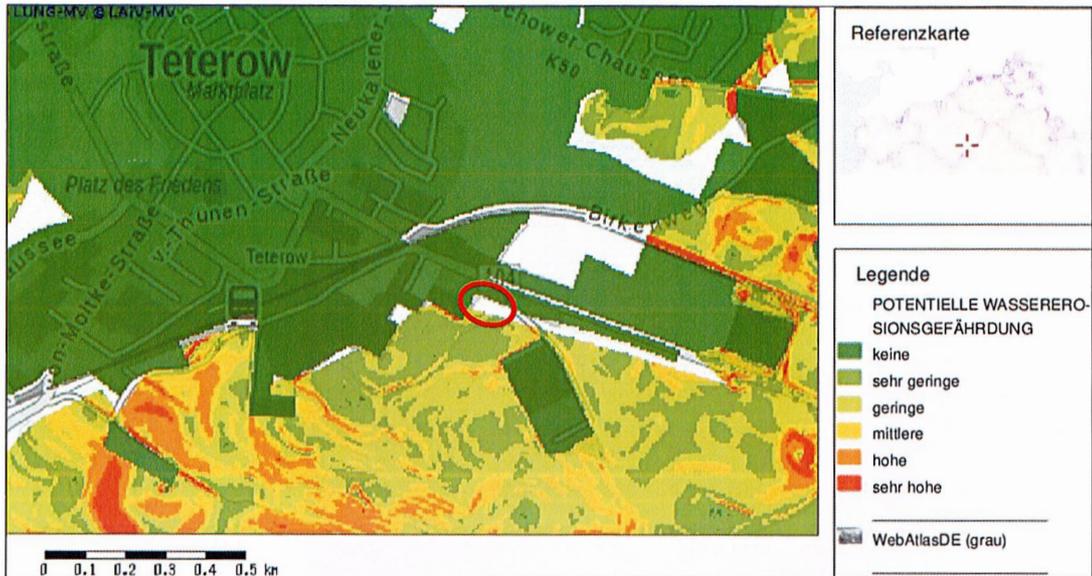


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



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

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

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben.

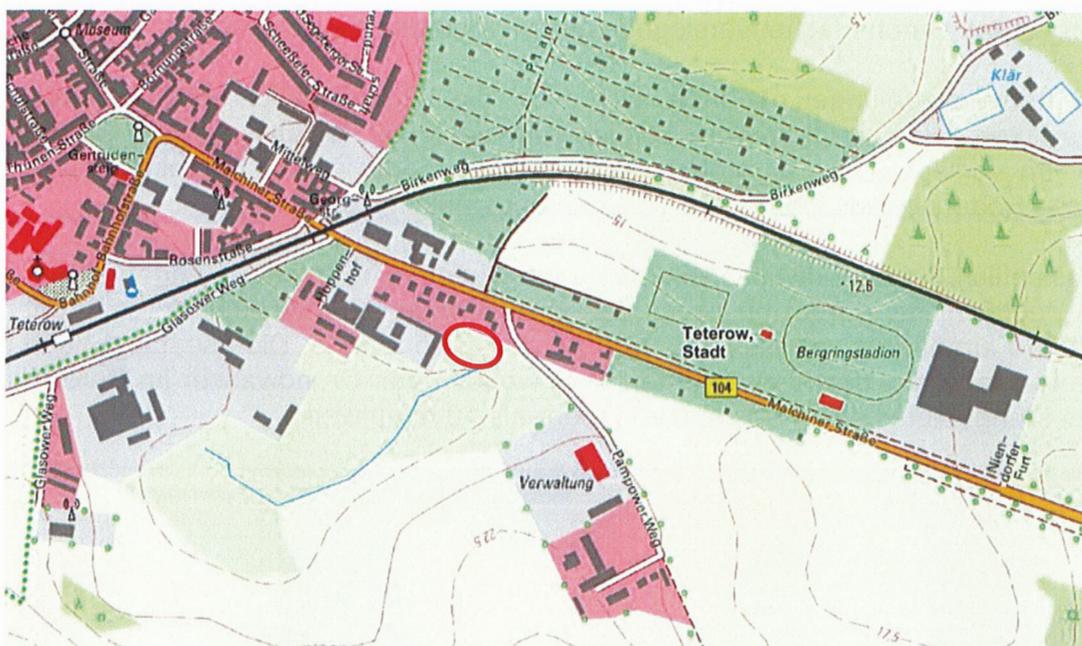


Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist - sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann - fachgerecht zu entsorgen.

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

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssten in einem Regelverfahren ausgeglichen werden.

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

vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört.

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf.

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

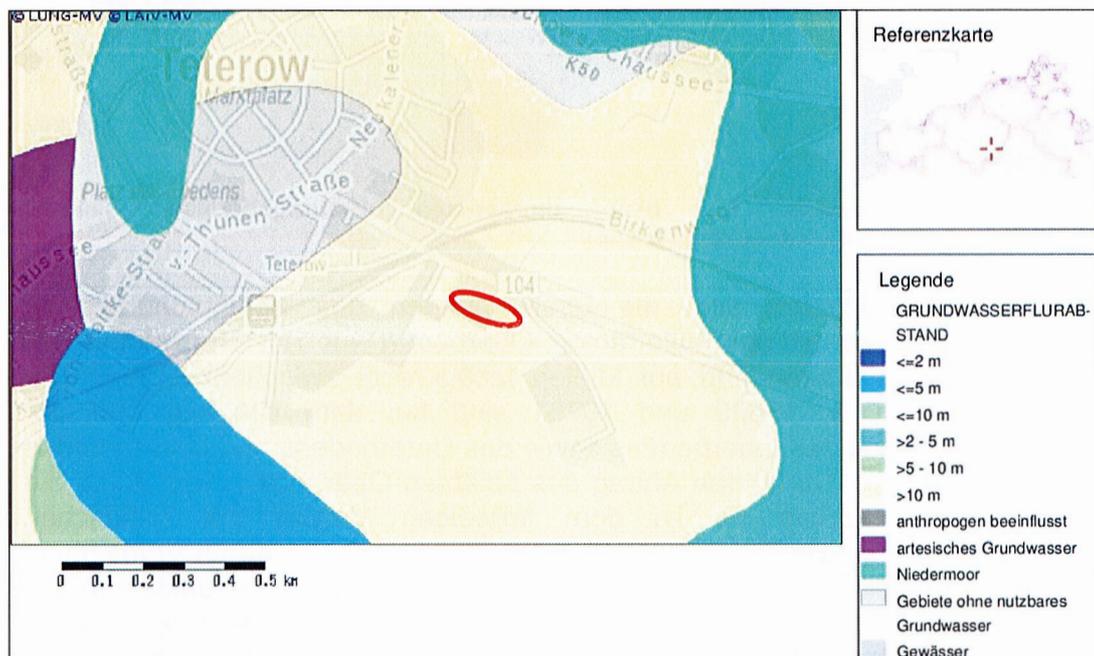


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

Durch das Vorhaben ist direkt der Grundwasserkörper WP_PT_2_16 betroffen, der berichtspflichtige Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) hingegen ist nur indirekt betroffen.

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

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

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet über 60 % und der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,375 nicht überschritten werden darf. Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform abgewichen werden.

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

Auf dem Baugrundstück ist zudem mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.22, dauerhaft zu 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 des Baumes dient zugleich als Durchgrünungsmaßnahme.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ ist die Maßnahme wie folgt beschrieben:

- Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007).
 - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint.
- Pflanzvorgaben:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung,

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

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

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

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

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

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Bepflanzung der Anpflanzflächen

Heister

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

Sträucher

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

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

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

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

Sollte der Wildverbiss zu groß sein, wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze einen Wildschutzzaun (Höhe von 1,80 m) zu errichten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser

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

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

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

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

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

Fledermäuse

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

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die die nötige Stärke aufweisen, um von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt zu werden. Es werden zudem keine Gebäude beseitigt. Damit wird auch der Lebensraum der Fledermäuse nicht beseitigt.

Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

B) Europäische Vögel

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

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

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

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

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

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

Flora

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

Fazit

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

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

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

Ein Wohngebiet birgt keine Risiken für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch ein zusätzliches Wohnhaus wird sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

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

Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

b) Schutzgut Boden

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

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das Wohngebiet am Rand zur freien Landschaft wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die jedoch gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Flächengröße 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) insgesamt: 1.689 m²

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

1.689 m ² x 0,375 =	633 m ²
Zulässige Flächenversiegelungen (WA)	633 m ²

Zulässige Neuversiegelungen (Vollversiegelungen) insgesamt: 633 m²

a) BiotopwertEinstufung

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

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

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

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

b) Ermittlung des Lagefaktors

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

vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet befindet sich direkt im Stadtbereich Teterows oder grenzt daran an. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

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

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

Tab. 3: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente

Fläche des Biotoptyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(GIM) 633	1,5	0,75	712
Gesamt 633			712

d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.“

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

Überbaubare Fläche (vgl. A) $633 \text{ m}^2 \times 0,5$ für Vollversiegelung = **317 m²**

e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Im Rahmen der Baugenehmigung des Wohnhauses im WA wurden bereits 860 m² ausgeglichen und dem Ökokonto LRO-024 "Naturwald Kleverhof" zugeordnet. Diese sind in dieser Berechnung abzuziehen.

712 m ² + 317 m ² =	1.029 m ²
<u>./. bereits geleisteter Ausgleich:</u>	<u>860 m²</u>
	169 m²

Innerhalb des WA würde sich noch ein Kompensationsbedarf von 169 m² ergeben.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m mit § 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, zumal aufgrund der festgesetzten GRZ über 60 % der Fläche im unversiegelten Zustand verbleiben wird.

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 Plangebiet über 60 % und der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,375 nicht überschritten werden darf. Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform abgewichen werden.

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

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

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

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünlandfläche

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

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

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet nur im Süden an die freie Landschaft angrenzt, wird hier eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 3.2.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

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

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

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

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

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Da die anstehenden Böden für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen nicht geeignet sind, wird die Beseitigung des Regenwassers, wie von der Stadtwerke

GmbH als Betriebsführer des ‚Zweckverbandes Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz‘ vorgeschlagen, zentral geregelt.

b) Schmutzwasser

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

Fernmeldeeinrichtungen

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

Gas und Elektroenergie

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

Abfall

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

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

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

Altlasten

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

Eingriffsfristen

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

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

Baumschutz

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

Schutz des Ober- und Unterbodens

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

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

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

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

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

Schutz der Umgebung

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

Landwirtschaftliche Immissionen

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

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

4. Flächen und Kosten

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.509	66,0
Verkehrsflächen	596	26,1
Anpflanzflächen	180	7,9
Gesamtfläche	2.285	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 zum Bebauungsplan Nr. 66 A in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den

.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)