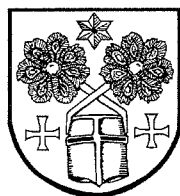


# Stadtverwaltung Teterow

# Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 18.01.2024	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1138 - 4
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	07.03.2024
Verkehr, Tourismus, Umwelt	07.03.2024.
Hauptausschuss	19.03.2024.
Stadtvertretung	28.03.2024

**Betreff:** B-Plan Nr. 17.2 (Miltenyi Biotec B. V. & Co. KG)

**Beschlussvorschlag:**

Satzungsbeschluss der Stadt Teterow über den Bebauungsplan Nr. 17.2 der Stadt Teterow für das Gebiet südlich der Straße „Bocksbergweg“, westlich der „Rostocker Straße“ (B108), nördlich „Schwarzer See“ und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5

**Beratungsergebnis:**

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

Problembeschreibung / Begründung:

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

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Finanzielle Auswirkungen

Ja: / Nein: x



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

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

Andreas Lange  
Bürgermeister

H. Ackermann  
Fachbereichsleiter

## **Beschluss Nr.**

### **über die Satzung der Stadt Teterow zum Bebauungsplan Nr. 17.2**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17.2 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung mit dem aus dem Abwägungsprotokoll ersichtlichen Ergebnis, das dem Original der Sitzungsniederschrift beizufügen ist, geprüft.  
Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht abgegeben worden.

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

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. S. 1033), beschließt die Stadtvertretung Teterow den Bebauungsplan Nr. 17.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt, die Ergebnisse des Umweltberichtes werden zur Kenntnis genommen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 17.2 ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung auf der Internetseite der Bergringstadt Teterow unter der Adresse [www.teterow.de](http://www.teterow.de) abgerufen werden können und über das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich sind.

Teterow, 02.04.2024

(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, 02.04.2024

(Siegel)

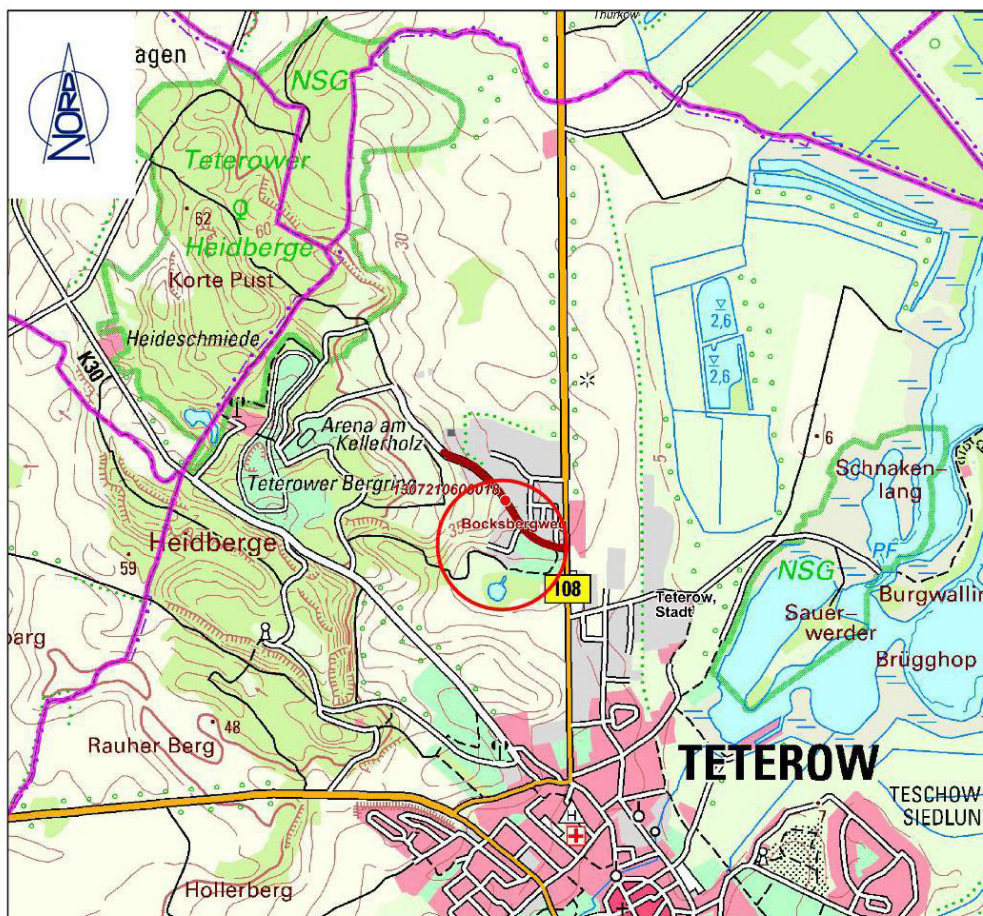
Bürgermeister



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.2

für das Gebiet südlich der Straße 'Bocksbergweg', westlich der  
'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich 'Schwarzer See' und  
östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5 und eines  
Freiflächen-Photovoltaikparks

## Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Reguläres Verfahren als Angebotsbebauungsplan .....	4
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3.1 LEP M-V 2016 und RREP MM/R 2011 .....	5
1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teterow.....	6
1.3.3 Landschaftsplanung .....	6
1.4 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet.....	7
1.4.1 Angaben zum Bestand im Plangebiet .....	8
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage.....	9
2.2 Städtebauliche Ziele der Planung .....	9
2.3 Städtebauliches Konzept und Begründung der Planungsabsicht.....	10
2.3.1 Immissionsschutz .....	12
2.3.2 Störfall-Richtlinie Seveso III.....	13
2.4 Bewertung der Planung im Vergleich zu den Zielen der Raumordnung.....	13
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>14</b>
3.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	14
3.2. Zulässiges Maß baulicher Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	16
3.2.1 Zukünftig entfallende Regelung Baumassenzahl (BMZ): .....	16
3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO .....	16
3.2.3 Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO .....	17
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB .....	18
3.3.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO .....	18
3.4 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB .....	18
3.5 Freiflächen .....	18
3.5.1 Maßnahmenflächen gem. § 9 (1 a) BauGB.....	18
3.5.2 Anpflanzflächen und deren Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB .....	19
3.6 Erschließung.....	19
3.6.1 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.....	19
3.6.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB - Regenrückhaltebecken (RRB) und Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 Feuerlöschteich .....	19

3.6.3	Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB - Anlagen für Strom/Frischwasser.....	20
3.6.4	Flächen mit Leitungsrechten gem. § 9 (1) 21. BauGB.....	20
<b>4.</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) 17. BauGB .....</b>	<b>21</b>
4.1	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V .....	22
4.1.1	Fassaden .....	22
4.1.2	Werbeanlagen .....	22
4.1.3	Versorgungsanlagen .....	22
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>23</b>
5.1	Einleitung .....	23
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden .....	26
5.2.1	Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
5.3	Ermittlung des Kompensationserfordernisses.....	38
5.4	Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz.....	45
5.4.1	Spezieller Artenschutz .....	45
5.4.2	Allgemeiner Artenschutz.....	50
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	56
5.6	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	60
5.7	Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	61
5.8	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....	65
5.9	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	65
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen .....	66
5.11	Zusätzliche Angaben.....	66
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	66
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	66
5.11.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	66
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	66
5.13	Referenzen .....	67
<b>6.</b>	<b>Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung .....</b>	<b>68</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467),
- das Baugesetzbuch in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	20.12.2018
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	18.02.2019
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	17.01.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.06.2020
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	21.07.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.07. - 31.08.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

### 1.2 Reguläres Verfahren als Angebotsbebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17.2 (B 17.2) erfolgt im regulären Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 8 (1) BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen nicht vor. Die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO im Bebauungsplan folgt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind.

Es besteht lediglich am Südrand des Plangeltungsbereiches ein Geländestreifen von ca. 12.000 m<sup>2</sup>, der im FNP als 'geschützter Landschaftsbestandteil' dargestellt ist. Die



Darstellungen des FNP stellen jedoch keine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen den vorgesehenen Grundzügen der Flächennutzung dar. Zudem wird durch die Aufstellung des B 17.2 nicht der Grundzug des Flächennutzungskonzeptes der Stadt Teterow in Frage gestellt. Insofern besteht kein Erfordernis für eine Änderung des FNP. „Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind zulässig, wenn sie das Ergebnis des Übergangs von der vorbereitenden in die definitiv parzellenscharf festsetzende Planungsstufe darstellen und der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.“ (OVG Koblenz, BauR 2004, 1264)

Die Durchführung als 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan' gem. § 12 BauGB bleibt außer Betracht, weil die Planungsabsicht nicht in der Umsetzung eines einzelnen Vorhabens besteht. Vielmehr soll in allen Teilgebieten des B 17.2 - im Rahmen der textlichen Festsetzungen dieser Satzung zur Art der baulichen Nutzung - die Variationsbreite möglicher gewerblicher Flächennutzungen eröffnet werden, die der Ordnungsgeber in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO grundsätzlich einräumt. Planungsrechtliche Feinsteuerungen gem. § 1 BauNVO, begründet mit städtebaulichen Zielsetzungen, trifft die plangebende Stadt Teterow im Rahmen ihrer Planungshoheit.

### **1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **1.3.1 LEP M-V 2016 und RREP MM/R 2011**

Lt. Landesverordnung LEP M-V vom 27.05.2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Teterow ist Mittelzentrum.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz 4.1 (2), soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Für das Stadtgebiet Teterow gelten zudem auch die Raumkategorien des LEP: „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ und „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Raumordnung, der Regionalplan (RREP MM/R 2011), sieht den Plangeltungsbereich des B 17.2 als Siedlungsgebiet außerhalb von Schwerpunkträumen und Entwicklungsbereichen. Entsprechend RREP-Programmsatz G 4.3 (3), Gewerbe- und Industrieflächen im ländlichen Raum, sollen neue Gewerbe- und Industrie-Ansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um die sinnvolle Aktivierung und Ergänzung von Potenzialflächen bestehender, landesplanerisch bereits bestätigter Bebauungspläne, mit dem Ziel, in unmittelbarer Nachbarschaft eines Biotechnologieunternehmens für dieses bedarfs- und nachfragegerecht neue Gewerbeflächen zu entwickeln und damit gleichzeitig das Mittelzentrum Teterow als Produktions- und Technologiestandort zu stärken (s. auch LEP-Leitlinie 2.2 Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns).

Bei der Wertung der Aussagen der Raumordnung im hiesigen Planverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des B 17.2 bereits seit dem Jahr 2005 im FNP der Stadt Teterow als Gewerbefläche dargestellt ist. Darüber hinaus bestehen dort noch



die beiden Bebauungspläne Nr. 17.2 Teilbereich I und Nr. 17.2 Teilbereich II. Beide setzen als zulässige Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO fest. Das gleiche Entwicklungsziel hat der neue Bebauungsplan Nr. 17.2, der die Vorgängerfassungen und deren Änderungen ersetzt, soweit das Plangebiet betroffen ist.

Die neue Bebauungsplanung fußt also auf einer bereits erfolgten Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung des LEP 2016 bzw. dessen Vorgängerplans. Die Planung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle folgt insofern den gesetzlichen Ansprüchen gem. § 1 (4) BauGB.

Weitere zu beachtende Planungsvorgaben sind:

### 1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teterow

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow vom 12.11.2005 stellt den Geltungsbereich des B 17.2 ganz überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dar. Lediglich am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches des B 17.2 weist der FNP ein Schutzgebiet „LB“ (geschützter Landschaftsbestandteil) aus. Es handelt sich um einen Teil der Niederung um den Schwarzen See.

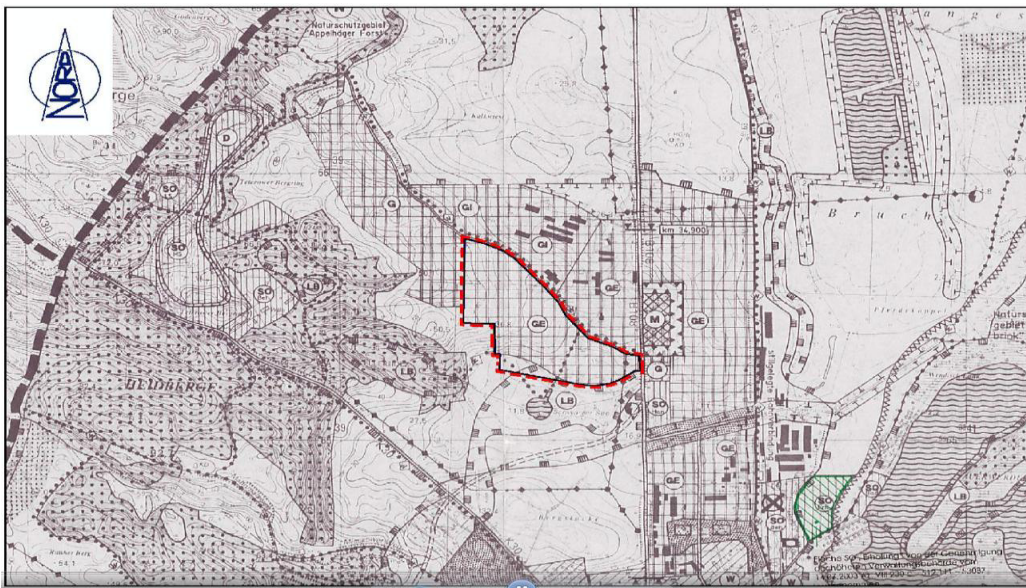


Abbildung: Ausschnitt FNP der Stadt Teterow i. d. F. v. 12.11.2005 mit Plangebiet B 17.2 (rote Umrandung). o. M.

### 1.3.3 Landschaftsplanung

Die Stadt Teterow verfügt bislang nicht über einen Landschaftsplan. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte der Planung werden im Wege der Umweltprüfung und des gesetzlichen Eingriffsausgleichs gemäß § 2 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB planerisch berücksichtigt. Zusätzlich wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet. Siehe dazu auch Punkt 5 dieser Begründung.

## **1.4 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet**

### **Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17.2**

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Teterow, in einem durch Gewerbenutzung geprägten Bereich. Nördlich grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne B 17, B 17.1 und B 17 A an, westlich der Geltungsbereich des B 17.3. Alle vorgenannten Nachbarflächen dienen dem Gewerbe.

Östlich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs des B 17.2 liegt die Trasse der B 108 (Rostocker Chaussee), auf deren gegenüber liegenden Seite sich eine kleine Wohnsiedlung und Gewerbebetriebe befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt:

- östlich durch die Bundesstraße 108 (Rostocker Chaussee),
- nördlich durch den Bocksbergweg,
- südlich durch die vernässte Niederung um den Schwarzen See und
- westlich durch das Betriebsgelände Bocksbergweg 5 und einen Freiflächen-Photovoltaikpark.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Teilbereich I vollständig, den südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Teilbereich II und zusätzlich einen ca. 12.000 m<sup>2</sup> großen Geländestreifen am südlichen Gebietsrand (Fl.St. 10), der bislang nicht überplant war.

Im Geltungsbereich liegen ganz oder teilweise die Flurstücke der Flur 26 Teterow, Stadt:

- für öff. Straßenland 50/2, 50/3, 50/18, 50/19, 50/23, 52/6, 52/7,
- für Wasserwirtschaft 50/24,
- für sonstige Flächen 50/12, 50/5, 50/20, 50/21, 50/22, 50/7, 50/8, 50/24, 10.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 129.212 m<sup>2</sup>.

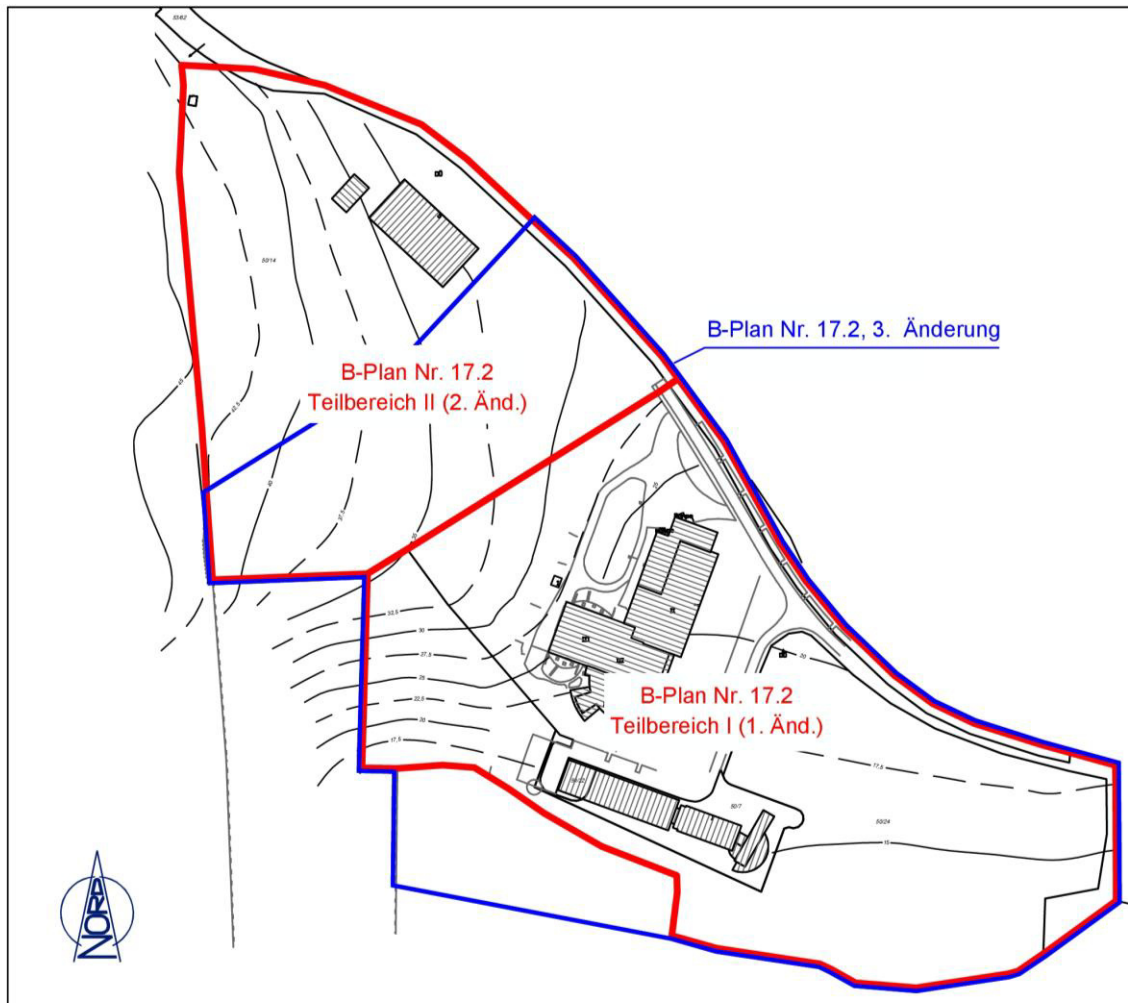


Abbildung: Plangebiet B 17.2 mit Abgrenzung der damit überplanten Geltungsbereiche B 17.2 Teilbereich I und B 17.2 Teilbereich II. o. M., eigene Darstellung

#### 1.4.1 Angaben zum Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist nur teilweise bebaut. Die unbebauten Flächen liegen brach. Die hochbauliche Nutzung besteht derzeit aus zwei Betriebsgebäuden.

Von außen ist der Plangeltungsbereich durch den Bocksbergweg erschlossen, der direkt zur Bundesstraße 108 führt. Die vorhandene innere Erschließung besteht aus der öffentlichen Stichstraße 'Robert-Koch-Straße', die zu einem Betriebsgebäude, dem ehemaligen „Biomedizintechnikum Teterow“ (heute Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG) führt. Darüber hinaus bestehen nicht-öffentliche, innere Verkehrsbeziehungen.

Das Plangebiet ist angeschlossen an das öffentliche Straßennetz und die Netze für Wasser, Abwasser, Energie, Medien. Die äußere Anbindung des Gebietes ist vollständig. Die Nutzung des Plangebietes wird aber Aufwendungen für die innere Erschließung verursachen.

Das Plangebiet ist topographisch bewegt. Das Gelände steigt von Südost nach Nordwest um insgesamt ca. 20 m an. Es bestehen Höhenversprünge und Geländeeinschnitte durch

vorangegangene Geländemodellierungen für die Anlage von Gebäuden und Straßen sowie durch die Anschüttung von Erdaushub. Die deutlichsten Höhenversprünge liegen westlich des Gebäudes des ehemaligen Biomedizintechnikzentrums (ca. 6 m) und westlich des Hauptgebäudes der Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG (ca. 8 m).

Am südöstlichen Gebietsrand des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken (RRB) und Feuerlöschteich mit Auffangfunktion, auch für die Gewerbeflächen nördlich des Bocksbergweges.

Im südwestlichen Bereich liegt ein ca. 12.000 m<sup>2</sup> großer Geländestreifen innerhalb des Plangebietes, der dem geschützten Landschaftsbestandteil der Niederung um den Schwarzen See zuzurechnen ist.

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

### **2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage**

Im Plangebiet besteht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 30 BauGB auf der Grundlage der nun zu überplanenden Bebauungspläne B 17.2 Teilbereich I (vollständig) und B 17.2 Teilbereich II (teilweise). Für den bislang nicht überplanten südlichen Geländestreifen gilt die Zulässigkeitsvorschrift § 35 BauGB.

Ausgangspunkt der Planung ist der Wunsch nach gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG. Der bestehende Betrieb möchte zusätzliche Flächen in seine räumlichen Betriebsabläufe integrieren. Das Planungsziel beinhaltet, dass unmittelbar an den vorhandenen Betrieb anschließende überbaubare Flächen bereitgestellt werden, weil technische und organisatorische Betriebsabläufe dies erfordern. Zu diesem Zweck wurden die Flächen erworben und stehen damit auch der Umsetzung der Planung zur Verfügung. Die Erweiterungen sind jedoch nicht auf der Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne möglich, weil die bisherige Gliederung der überbaubaren Flächen nicht dem jetzigen Baubedarf entspricht.

Vor dem Hintergrund dieser Erwägungen besteht für die plangebende Stadt Teterow ein Planungsanlass gem. § 1 (3) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 17.2 in der Form, dass die beiden bestehenden Pläne vollständig bzw. teilweise überplant und in ein nachfragegerechtes gemeinsames Planwerk überführt werden.

### **2.2 Städtebauliche Ziele der Planung**

Die städtebaulichen Ziele der Planung sind:

- Stärkung des Standortes Teterow als Mittelzentrum durch optimierte Flächenangebote für Gewerbe,
- bedarfsgerechte Anpassung der bestehenden Planung an die gewerbliche

Flächennachfrage,

- sparsamer Umgang mit der Ressource Boden durch Intensivierung der Flächennutzungsmöglichkeit.

Das Mittelzentrum Teterow kommt durch die Bauleitplanung seiner Aufgabe als zentraler regionaler Gewerbestandort nach. Die Stadt möchte sich als Wirtschafts- und Arbeitsstandort stärken und unterstützt Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbe durch funktionsgerechte Flächenbereitstellung im Rahmen ihrer Planungshoheit.

### **2.3 Städtebauliches Konzept und Begründung der Planungsabsicht**

Die Planung sieht vor, eine intensiv nutzbare Gewerbefläche rechtlich vorzubereiten. Das räumliche Grundkonzept folgt dem Bedarf an einer zusammenhängend überbaubaren Fläche ohne Gliederung in Einzelbaufenster, aber in Verbindung mit hohen Maßen der zulässigen baulichen Nutzung.

Eine innere Gliederung der großen überbaubaren Fläche in 3 Teilbereiche (GE 1, GE 1.1 und GEe 2) ergibt sich hinsichtlich

- des zulässigen Immissionsverhaltens,
- der zulässigen maximalen Bauhöhen und
- des zulässigen Umfangs von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Gliederung nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung: Im Osten des Plangebietes wird das Gewerbegebiet als eingeschränkt festgesetzt (GEe 2). Damit wird der zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten erforderliche Abstand ggü. der Wohnnutzung östlich der Rostocker Chaussee gewährleistet. Die beiden anderen Teilbereiche werden als Gewerbegebiete festgesetzt.

Gliederung nach der zulässigen Bauhöhe: Die Gliederung der maximalen Bauhöhen in 3 Teilbereiche (GE 1, GE 1.1 und GEe 2) erfolgt, um die bauliche Höhenentwicklung in Einklang mit der gegebenen Topographie zu bringen. Durch diese Regelung finden städtebauliche Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes planerische Berücksichtigung.

Gliederung nach dem zulässigen Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen: Das Plangebiet ist in 3 Stufen (GE 1, GE 1.1 und GEe 2) nutzbaren Höhenniveaus gegliedert. Da das Plangebiet nach Westen ansteigt, wurde der Umfang der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung des Geländes und der darauf stehenden Bebauung in Einklang bleiben mit angrenzenden Flächen und dem Orts- und Landschaftsbild.

Die Planung verzichtet auf eine weitergehende städtebauliche Steuerung durch Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen entlang eines ausdifferenzierten Straßennetzes. Vorgesehen ist lediglich eine Stichstraße (Robert-Koch-Straße), die in den rückwärtigen Planbereich führt. Dies ist begründet mit dem Entwicklungsziel eines großen zusammenhängenden Firmengeländes, das seine internen räumlichen Funktionen,

Zusammenhänge und Abgrenzungen selbst organisiert. Diese Struktur wurde als Entwicklungserwartung seitens des Gebietsanliegers formuliert und ist auf dessen Bedarf ausgerichtet. Die dafür erforderlichen Landerwerbe haben stattgefunden. Es wird zumindest in allen Teilgebieten nur einen Nutzer geben. Die Umsetzung der Planung ist also nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch möglich.

Das, was Bauleitplanung ansonsten leisten muss, um ein Flächennutzungskonzept und einen dauerhaften Interessenausgleich innerhalb eines Geltungsbereiches zu organisieren, ist in diesem Fall nur im Außenverhältnis der Fläche erforderlich. Die erforderliche städtebauliche Steuerung möglicher Außenwirkungen des Plangebietes infolge von Immission, Infrastrukturanbindung, Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild, sind Teil der planerischen Festsetzungen.

Die Planung stärkt das Gewicht des Gewerbebereiches 'Am Kellerholz/Bocksbergweg' insgesamt durch die Herausbildung eines großen, tragfähigen Gewerbeschwerpunktes mit Führungsvorteilen für ansässige Betriebe und hoher Attraktivität für Neuansiedlungen.

Die Planungsabsicht liegt auch im gesamtstädtischen Interesse. Sie folgt dem Ziel einer geordneten und funktionsgerechten Entwicklung der Stadt Teterow gem. § 1 (3) BauGB. Dieses Interesse beinhaltet auch, in dem Mittelzentrum vorhandene Wirtschaftsstandorte zu stärken. Dies geschieht hier dadurch, dass vorhandene Bauflächen planungsrechtlich optimiert und bedarfsgerecht gestaltet werden. Damit bewirkt die Planung eine städtebaulich nahezu idealtypische Entwicklung: Sie schont Außenbereichsflächen und nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Zudem begründet sie keine Nutzungskonflikte oder Spannungen innerhalb des Planbereiches und ggü. angrenzenden Flächen, da sowohl das Gebiet selbst, als auch die unmittelbar angrenzenden Baugebiete bereits Gewerbegebiete sind.

Die geplante bauliche Betriebserweiterung kann nur auf der Grundlage von § 30 BauGB, also mit einem Bebauungsplan gem. § 8 BauGB, erfolgen, weil nach dem im Plangebiet vorhandenen Baurecht die gewünschte bauliche Nutzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Maße baulicher Nutzung nicht zulässig wäre. Die Planung ist daher erforderlich.

Die jetzt vorgesehene Planung steht nicht im Konflikt mit dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung, da nur im geringen Umfang Außenbereichsflächen überplant werden. Die vom Gesetzgeber mit Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geforderte Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und die aus den Regelungen der §§ 1 (5) letzter Satz, 1 a (2) 3. und 4. Satz BauGB 2013 resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen werden nicht berührt.

Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes, wäre ein Eingriff in das dort vorhandene Biotop zulässig. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass das bestehende Gebäude im Süden des Plangebietes erweitert werden soll. Um zugleich auch den Brandschutz sicherzustellen, ist ein geringfügiger Eingriff in das vorhandene Biotop für eine Umfahrung des Gebäudes notwendig.



### 2.3.1 Immissionsschutz

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz nennt die Trennung unverträglicher Nutzungen als vorrangigen Grundsatz des Immissionsschutzes. Diesem Grundsatz folgt die vorliegende Planung, indem das Plangebiet größtenteils Abstand zu anderen Baugebieten hält, die möglicherweise durch gewerbetypische Emissionen beeinträchtigt werden könnten: Nördlich grenzen Gewerbegebiete an, ggü. denen kein weiterer Schallschutz einzuhalten ist. Nordöstlich jedoch, auf der östlichen Seite der Bundesstraße 108, liegt die Siedlung 'Rostocker Chaussee', die planungsrechtlich gem. § 34 (1) BauGB als Gemengelage einzuschätzen ist. Die Siedlung ist bereits vorbelastet durch den Verkehrslärm der B 108 und durch das westlich liegende Gewerbegebiet (Bebauungsplan 17.1) in ca. 50 m Entfernung. Der Abstand der Siedlung 'Rostocker Chaussee' zum Plangeltungsbereich B 17.2 beträgt ebenfalls ca. 50 m. Trotz der bestehenden Vorbelastung kann der im Rahmen der hiesigen Planung abzuarbeitende Immissionsschutz nicht unberücksichtigt bleiben, weil die Planänderung vorsieht, dass zukünftig gewerblich genutzte Flächen an die Wohnnutzung heranrücken. Es liegt zudem im Interesse der planenden Stadt Teterow, ausreichende Rücksicht gegenüber der bestehenden Wohnlage zu entwickeln.

Während der ursprüngliche Plan auf der der Siedlung zugewandten Seite noch eine Ausgleichsfläche vorsah, wird diese Fläche nun als überbaubare Gewerbefläche festgesetzt. Insofern besteht ein beachtlicher Qualitätsumschwung in der Immissionslage, der planerisch zu berücksichtigen ist.

Der Schutzanspruch der Wohnnutzung der Siedlung 'Rostocker Chaussee' als Gemengelage ist vergleichbar mit dem von Dorf- und Mischgebieten, für die die Richtwerte der DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 50 dB bzw. 45 dB heranzuziehen sind. Daraus ergibt sich gem. untenstehender Tabelle ein einzuhaltender Abstand zu gewerbetypischen Emissionsquellen von ca. 150 m. Der tatsächliche Abstand zwischen erster Wohnnutzung und der Ostseite der Gewerbeflächen beträgt ca. 50 m.

**Mindestabstand [m], der vom Rand eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.**  
(nach DIN 18005-1:2002, Schallschutz im Städtebau)

Fläche [ha]	Beurteilungspegel der Geräusche aus Industrie- / Gewerbegebiet [dB]					
	60 / 55	55 / 50	50 / 45	45 / 50	40 / 35	bis 35
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1.200
10	40	100	300	550	950	1.500
20	50	150	400	700	1.200	1.900
50	60	200	550	1.000	1.700	2.600
100	70	300	700	1.300	2.100	3.100
200	80	350	850	1.600	2.500	3.600
500	95	450	1.100	2.000	3.100	4.400



Dieser Konflikt wird durch eine Gliederung des Gewerbegebietes planerisch aufgelöst. Die Fläche im Plangebiet, die innerhalb des anzuwendenden Schutzradius von 150 m um den Rand der Siedlung 'Rostocker Straße' liegt, unterliegt Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der von dort ausgehenden zulässigen Emissionen als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 2. Zulässig sind dort nur Anlagen und Betriebe mit einer von dort ausgehenden Emissionslast vergleichbar derer von Mischgebieten (MI) in Höhe von tags 60 dB und nachts 50 dB. Damit erfolgt die vom Gesetzgeber geforderte städtebauliche Nutzungsgliederung durch Abstände. Die Einhaltung der für Wohnnutzung erforderlichen Immissionslage auf der anderen Straßenseite wird durch die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungsbeschränkung (GEE) innerhalb des Schutzabstandes gewährleistet.

### 2.3.2 Störfall-Richtlinie Seveso III

Die im Rahmen dieser Planung erhobenen Informationen und Unterlagen geben keinen Hinweis darauf, dass es sich bei dem im Plangebiet ansässigen Betrieb und dessen möglichen Erweiterungen um Anlagen im Sinne des § 3 (5 a) Bundesimmissionsschutzgesetz handeln könnte.

Auch bestehen gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 01.03.2019, abgegeben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes gegenüber schädlichen Einflüssen, die von außen auf das Plangebiet einwirken könnten. Zwar bestehen im Umkreis von 1 km um das Plangebiet mehrere immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen. Allerdings zählt die Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG nicht zu den schutzbedürftigen Objekten in Bezug auf Störfallbereiche.

## 2.4 Bewertung der Planung im Vergleich zu den Zielen der Raumordnung

Die Planung stärkt die Funktion des Mittelzentrums Teterow als Gewerbebestandort. Das Planungsziel der Stadt folgt damit den Aussagen in der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Funktion der Mittelzentren:

*„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. .... 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.“ (aus: LEP M-V, Seite 29, Punkt 3.2)*

Bei der Wertung der Aussagen der Raumordnung im hiesigen Planverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des B 17.2 bereits seit dem Jahr 2005 im FNP der Stadt Teterow als Gewerbegebiet dargestellt ist. Darüber hinaus bestehen dort noch die beiden Bebauungspläne Nr. 17.2 Teilbereich I und Nr. 17.2 Teilbereich II. Alle Pläne wurden abgestimmt mit den Zielen der Raumordnung. Sie bereiten als zulässige Art der

baulichen Nutzung Gewerbegebiete vor und sind damit an diesem Punkt deckungsgleich mit der neueren Überplanung. Diese bereitet keine von den bereits erfolgten Abstimmungen mit der Raumplanung abweichenden Entwicklungen vor.

Die neue Planung fußt also auf einer bereits erfolgten Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung des LEP 2016, bzw. dessen Vorgängerplans. Die Planung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle folgt insofern den gesetzlichen Ansprüchen gem. § 1 (4) BauGB.

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

#### **3.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Es werden Gewerbegebiete in den Teilgebieten GE 1, GE 1.1 und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Teilgebiet GEe 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Aufteilung ist relevant für die dort zulässigen baulichen Höhen und für den zulässigen Umfang von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie für das Emissionsverhalten der dort zulässigen betrieblichen Anlagen.

In den Teilgebieten GE 1 und GE 1.1 sind allgemein zulässig:

1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Teilgebiet GEe 2 sind allgemein zulässig:

1. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In allen Teilgebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zulässige Wohnungen im Planbereich müssen für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sein;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie den im Plangebiet angesiedelten Betrieben und/oder deren Mitarbeiter/inne/n dienen.

Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>.

Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

Begründung:

Die Gliederung in GE und GEe ist erforderlich, um den erforderlichen Immissionsschutz ggü. der Wohnnutzung östlich der 'Rostocker Chaussee' durch die Einhaltung

entsprechender Abstände zu gewährleisten. Betriebe und Anlagen mit dem höchsten Störpotenzial werden auf solche Gebietsteile verwiesen, die von den schutzbedürftigen Nutzungen am weitesten entfernt sind.

Die Beschränkung auch ausnahmsweiser zulässiger Wohnnutzung erfolgt, um nicht unbedingt erforderlichen Wohnraum aus dem Gebiet herauszuhalten und Entwicklungen in Richtung Mischgebiet oder dem Aufbau von Schutzansprüchen, die das Gewerbe behindern, entgegenzuwirken. Der Begriff „zugeordnet“ in der Rechtsvorschrift § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vermittelt die tatsächliche Erforderlichkeit der Wohnnutzung im Sinne betrieblicher Abläufe als Voraussetzung für die Ausnahme. Der Anspruch auf eine betriebsbezogene Wohnung resultiert nicht aus der Eigenschaft einer Person als Betriebsinhaber. Vielmehr müssen beispielsweise Produktionsprozesse auch außerhalb normaler Arbeitszeiten zwingend zu überwachen sein und die Anwesenheit und Unterbringung erforderlich machen. Die Unterbringung soll dabei nicht die Qualität von sonstigem Wohnen erreichen, sondern erkennbar nur dem Betriebsablauf dienen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird dahingehend definiert, dass derartige Anlagen nur dann zulässig sind, wenn sie den im Plangebiet angesiedelten Betrieben und/oder deren Mitarbeiter/inne/n dienen. Ein derartiger Fall könnte u. a. dann angenommen werden, wenn ein betriebliches Angebot für die Betreuung von Kindern der Mitarbeiter/inne/n im Plangebiet angesiedelter Betriebe geschaffen wird.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind für die gewollte Entwicklung nicht erforderlich bzw. würden eher störende Wirkung hervorrufen. Es ist die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Stadt Teterow, nur eine intensive, ausschließlich gewerblich-produzierende Nutzung zuzulassen. Die Zulässigkeit gewerbeverträglicher Nebennutzungen soll nicht den Umfang erhalten, wie es die Regelungen des § 8 (2) BauNVO einräumen würden.

Einzelhandelseinrichtungen sind auf eine Größe von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Innerhalb der zulässigen Größe können diese Einrichtungen der Versorgung des Gewerbegebietes und der dort tätigen Arbeitnehmer dienen. Ihre Zulässigkeit wird wegen der Größe des Baugebietes und dessen Lage abseits anderer Versorgungseinrichtungen für erforderlich gehalten. Darüber hinaus sollen sie jedoch keine übergeordnete Anziehungskraft entwickeln. Verkaufseinrichtungen, die Teile der Betriebe sind und nur diesen dienen, unterliegen keiner Beschränkung. Der Grundzug der intensiven gewerblichen Nutzung durch produzierendes Gewerbe soll erkennbar vorrangig sein.

Die Zulässigkeit von Blockheizkraftwerke (BHKW) in den 3 Teilgebieten ist nicht ausdrücklich geregelt, weil diese Anlagen auch als Hauptanlagen in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig sind. Sie gelten als gewerbliche Anlagen und entsprechen der Zulässigkeit gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. sie werden hier erwähnt, weil im Rahmen der Planung ein Bedarf nach der Möglichkeit der Errichtung solcher Anlagen geäußert wurde. Ihre Zulässigkeit in den Teilgebieten ist lediglich gegliedert nach der Typik als „nicht erhebliche belästigende“ oder „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Anlagen. Eine Regelung zur zulässigen Leistung unterbleibt, weil die städtebauliche Vertretbarkeit der Anlagen im Plangebiet sich in erster Linie an deren Immissionsverhalten orientiert, nicht an deren Produktivität.

Insoweit ein BHKW die Leistungsgrenzen berührt, die Genehmigungserfordernisse nach dem Immissionsschutzrecht auslösen und Prüferfordernisse gem. Anlage 1 zum UVPG begründen, ist dies im Rahmen der Einzelgenehmigung abzuarbeiten. Den grundsätzlichen Rahmen der Zulässigkeit setzt die Typik als „nicht erhebliche belästigende“ Anlage i. S. v. § 8 BauNVO.

Die Zulässigkeit weiterer Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO stünde der beabsichtigten intensiven Gebietsnutzung entgegen, aufgrund der damit verbundenen Schutzansprüche und Rücksichtnahmen. Nutzungskonflikte wären absehbar und werden daher im Wege des Ausschlusses vermieden.

### **3.2. Zulässiges Maß baulicher Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **3.2.1 Zukünftig entfallende Regelung Baumassenzahl (BMZ):**

Die bisher im Planbereich geltende Festsetzung zur BMZ 6,0 entfällt.

Begründung:

Die Festsetzung ist nicht erforderlich zur städtebaulichen Steuerung im Sinne des Planungsziels.

Die Gewerbegebiete sind aufgeteilt in die Bereiche GE 1, GE 1.1 und GEE 2. Diese Aufteilung betrifft neben dem Störgrad insbesondere die zulässigen Maße der baulichen Nutzung.

#### **3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

Die maximal zulässige GRZ in allen Gewerbegebieten beträgt 0,8.

Begründung:

Die bereitgestellten Gewerbeflächen sollen baulich intensiv genutzt werden können. Daher wird die in diesen Gebieten bisher geltende GRZ von 0,6 auf nunmehr 0,8 erhöht. Eine städtebaulich motivierte Auflockerung der Bebauung durch einen geringeren Dichteansatz ist nicht Inhalt der Planung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 verbleibt jedoch innerhalb der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete und stellt daher kein Übermaß dar.

Außer der vorhandenen 'Robert-Koch-Straße' und dem vorhandenen 'Bocksbergweg' werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die zukünftig entstehende innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Form privater gewerblicher Verkehrs- und Freiflächen (Freilager, Stellplätze, Straßen und Wege), die baurechtlich als Betriebsanlagen gelten. Gleiches gilt für Flächen, die durch unterirdische Geschosse unterbaut werden. Die vorgenannten Nutzungen sind Teile der auf die zulässige GRZ anzurechnenden baulichen Anlagen.

### 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO

Die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenlinien sind die Bezugshöhen für die Bemessung zulässiger baulicher Höhen gem. § 18 (1) BauNVO. Sie entstammen der Vermessung gem. dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016). Es gilt die einem Bauvorhaben jeweils nächstliegende Höhenlinie als Bezugshöhe. Liegen mehrere Höhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Überbauung, gilt die höchste Höhenlinie als Bezugshöhe. Unterschreitungen der Bezugshöhe sind zulässig.

Die Regelung, dass die jeweils höchste Höhenlinie innerhalb eines Bauvorhabens ausschlaggebend ist für dessen zulässige bauliche Höhe, ist städtebaulich damit begründet, dass eine möglichst intensive Grundstücksnutzung erfolgen soll. Dies auch um den Preis hoher und wahrnehmbarer Baukörper. Die Alternative dazu wäre eine weitere Ausbreitung der zu überbauenden Flächen in der Stadt Teterow. Dies soll nicht geschehen, soweit intensive Bebauung dafür einen adäquaten Ausgleich bieten kann.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten differiert. Im Teilgebiet GE 1 der festgesetzten Gewerbegebiete ist eine Höhe von max. 25 m über Gelände/Bezugshöhe zulässig. Im östlichen GEe 2 beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 12 m über der Bezugshöhe. Im westlichen GE 1.1 beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 8 m über der Bezugshöhe.

Begründung:

Die Entwicklung von zeitgemäßen Bauebenen für Gewerbe beinhaltet die Bereitstellung von Flächen und Baurechten für großformatige Gebäude. Teil der Entwicklungsabsichten am 'Bocksbergweg' ist u. a. auch die Errichtung eines Hochregallagers im zentralen Bereich des Baugebietes mit einer Gebäudehöhe von 25 m über Gelände. Diese Höhenentwicklung wird ggü. den Flächen zur Bundesstraße 108 (GEe 2) mit Rücksicht auf die dortige Ortseingangssituation auf 12 m über Gelände abgestuft und auch im dahinter liegenden westlichen Teil GE 1.1 ist die Höhenentwicklung mit Rücksicht auf den nordwestlich anschließenden Solarpark auf 8 m begrenzt, da das dortige Gelände ansteigt und eine zu hohe Bebauung eine zu starke Beeinträchtigung in das Landschafts- und Stadtbild hervorrufen würde.

Trotzdem werden Gebäude, die die zulässigen Bauhöhen ausnutzen, die Umgebung über das Plangebiet hinaus optisch prägen. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der des nördlich liegenden Baugebietes im Bebauungsplan Nr. 17 A, 2. Änderung und Ergänzung, für das Gebiet Gewerbegebiet westlich 'Rostocker Chaussee' / B 108, nördlich der vorhandenen Gewerbeflächen 'Am Kellerholz'. Dort sind beachtliche Gebäudehöhen von ca. 15 m - 19 m über Gelände zulässig. Beide Gebiete, B 17 A und B 17.2, stärken den gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt westlich der B 108 und nördlich der Stadtmitte innerhalb des stadträumlichen Gefüges der Stadt Teterow. Sie schaffen Baurechte für sehr große Gebäude und bilden zusammen mit anderen Gewerbeflächen einen Cluster im Bereich 'Bocksbergweg / Am Kellerholz'.

Die planende Stadt Teterow nimmt den Bedarf an Flächen für großformatige Gewerbebebauung auf und setzt ihn um in Form städtebaulicher Satzungen. Die städtebauliche Steuerung dieser Entwicklung erfolgt bewusst mit dem Ziel, einerseits großformatige bauliche Anlagen an Schwerpunkten zuzulassen und andererseits die von diesen Anlagen ausgehenden Wirkungen auf das Stadt- und das Landschaftsbild in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

#### **3.3.1 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO**

Im Gewerbegebiet besteht eine ungeteilte überbaubare Fläche. Innerhalb der Fläche gelten unterschiedliche Maße zulässiger baulicher Höhen.

Begründung:

Die festgesetzte Baugrenze eröffnet den gewünschten Gestaltungsraum zur Erweiterung von Gewerbe. Vorgesehen sind Hochbauten für Verwaltung, Produktion und Lagerung sowie unterirdische Geschosse ohne darüber stehende Gebäude, ebenso wie Freiflächen zur Lagerung, als Stellplätze und als Verkehrsflächen.

Eine städtebaulich motivierte Flächen-Gliederung des Gewerbegebietes in verschiedene überbaubare Flächen ist nicht erforderlich, da alle Teilbereiche ein einheitliches Betriebsgelände bilden werden.

### **3.4 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

In allen Gewerbegebieten ist neben der offenen Bauweise (o) auch die abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude zulässig mit einer Länge über 50 m unter Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zwischen Gebäuden und gegenüber Grundstücksgrenzen.

Begründung:

Beide Bauweisen sind erforderlich für die bestimmungsgemäße bauliche Nutzung als Gewerbegebiet. Städtebauliche Spannungen und Konflikte werden auch bei gleichzeitiger Anwendung der zulässigen Bauweisen nicht erwartet.

### **3.5 Freiflächen**

#### **3.5.1 Maßnahmenflächen gem. § 9 (1 a) BauGB**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen dienen dem Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Vegetation.

Begründung:

Infolge der Überplanung werden auf Teilen der bisher festgesetzten Ausgleichsflächen der Bebauungspläne B 17.2 Teilbereich I und B 17.2 Teilbereich II zukünftig überbaubare Flächen für Gewerbegebäude und gewerblich genutzte Freiflächen festgesetzt. Die Umnutzung von einmal festgesetzten Ausgleichsflächen als Bauflächen ist an sich kein wünschenswertes Planungsergebnis. In diesem Fall ist allerdings der Wunsch nach städtebaulich intensiverer Nutzung des Plangebietes überwiegend. Es ist auch zu berücksichtigen, dass nur ein Teil der vormals festgesetzten Ausgleichsflächen diese Funktion bereits erfüllt. Um die verbleibenden Maßnahmenflächen zu schützen, erfolgt die Festsetzung zum Schutz und zum Erhalt der Vegetation. Die Maßnahmenflächen haben

darüber hinaus artenschutzrechtliche Funktionen (siehe Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag).

### **3.5.2 Anpflanzflächen und deren Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Flächen zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt. Die parallel zur B 108 festgesetzte Fläche liegt teilweise innerhalb des 20 m breiten Anbauverbotsstreifens gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Begründung:

Der Erhalt der vorhandenen Gehölze hat insbesondere eine artenschutzrechtliche Funktion (siehe Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag). Die Fläche parallel zur B 108 stellt darüber hinaus eine optische Abschirmung des Gewerbegebiets ggü. der Ortseingangssituation dar. Ihre bauliche Nutzung käme aufgrund der Abstandsgebote der LBauO M-V und aufgrund des Anbauverbotsstreifens entlang der B 108 nicht in Frage. Aus städtebaulichen Gründen sind aber Festsetzungen zur sinnvollen Nutzung und Gestaltung der Fläche zu treffen.

## **3.6 Erschließung**

### **3.6.1 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Der bestehende 'Bocksbergweg' und die 'Robert-Koch-Straße' im GE 1 werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung:

Die bereits vorhandene 'Robert-Koch-Straße' sichert die öffentlich-rechtliche Erschließung in die Tiefe des Grundstücks vom 'Bocksbergweg' aus nach Südwesten. Ein weiteres Straßennetz ist nicht vorgesehen, damit der Gewerbebetrieb seine innere Erschließung nach den besonderen Bedürfnissen auf den überbaubaren Flächen entwickeln kann.

### **3.6.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB - Regenrückhaltebecken (RRB) und Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 Feuerlöschteich**

Im Südwesten (Fl.St. 50/24) des Plangebietes sind Flächen für Regenrückhaltung festgesetzt. Diese Flächen sind gleichzeitig als Regenrückhaltebecken (Regenwasserückhaltung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB) und auch als Feuerlöschteich (Versorgungsanlage gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB) festgesetzt.

Begründung:

Das RRB besteht bereits. Es ist Teil des Oberflächenwassermanagements für das Plangebiet und auch für die Gewerbegebiete nördlich des 'Bocksbergwegs'. Seine Festsetzung stellt einen Teil der erforderlichen planungsrechtlichen



Erschließungsvoraussetzungen im Plangebiet dar. Im Zuge der weiteren Bebauung des Plangebietes werden neben der Regenwasserrückhaltung auch zusätzliche Kapazitäten für die Löschwasservorhaltung benötigt. Daher wird die Nutzungsmöglichkeit des RRB planungsrechtlich nun erweitert. Sie kann zukünftig - wie bereits auch bisher - auch als Feuerlöschteich genutzt und technisch ausgestattet werden.

Die Lage des festgesetzten RRB ist kein Grundzug der Planung, sondern ist bei Bedarf einer Befreiung i. S. d. § 31 BauGB zugänglich, soweit die Funktion in vollem Umfang gewährleistet bleibt oder auch verstärkt werden muss. Das Planungskonzept des B 17.2 stellt primär auf die Bereitstellung der Funktion Regenrückhaltung und Löschwasservorrat ab, nicht jedoch auf deren exakte Größe oder Lage.

### **3.6.3 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB - Anlagen für Strom/Frischwasser**

Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen Standorte und Flächen für Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (Abwasser, Elektrizität) festgesetzt.

Begründung:

Die Flächenbereitstellung für die Anlagen zur Ver- und Entsorgung ist erforderlich und Teil der planungsrechtlichen Erschließungsvoraussetzungen. Beachtlich ist insbesondere, dass ein Teil der Anlagen auch Versorgungsfunktionen für über das Plangebiet hinausgehende Bereiche hat. Die exakte Lage und Größe der festgesetzten Versorgungsflächen ist kein Grundzug der Planung, sondern bei Bedarf einer Befreiung i. S. v. § 31 BauGB zugänglich, soweit die Erschließungs- und Versorgungsfunktion für das Gewerbegebiet gewährleistet ist.

In der Planzeichnung ist zudem eine Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken kann auch als Feuerlöschteich genutzt und baulich ausgebildet werden. Der Zweck ist das Management von Oberflächenwasser und die Bereitstellung ausreichender Löschwasserreserven.

### **3.6.4 Flächen mit Leitungsrechten gem. § 9 (1) 21. BauGB**

An der östlichen Seite des Plangebietes (GEe 2, Fl.St. 50/24), verläuft eine Leitung für Regenwasser vom 'Bocksbergweg' kommend nach Süden zum Nordrand des RRB. Vom Südrand des RRB verläuft eine Leitung als Überlauf des RRB nach Süden zur Niederung des Schwarzen Sees. Träger dieser Leitung ist der "Wasser-/Abwasserzweckverband Mecklenburgische Schweiz". Zugunsten der Stadt Teterow, der Stadtwerke Teterow und des Zweckverbands "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz" ist hier ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechtes beträgt 5 m.

Zum Teil beidseitig der 'Robert-Koch-Straße' liegen Leitungen für Breitbandkabel, Strom, Gas und Beleuchtung. Diese Leitungen sind bei der Planung weiterer baulicher Anlagen in

räumlicher Nähe zu beachten. Eine Abstimmung mit den Stadtwerken Teterow ist erforderlich. Gleiches gilt für die von der Robert-Koch-Straße nach Osten abknickend liegende Stromleitung.

Begründung:

Die erwähnten Leitungen sind bereits im Boden, ihre Lage und Funktionsfähigkeit sind dauerhaft zu gewährleisten. Für deren Träger und Betreiber muss der Zugang zu den Flächen ebenso gewährleistet sein wie für die Stadt Teterow.

#### **4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) 17. BauGB**

Die überbaubare Fläche ist in drei Bereiche GE 1, GE 1.1 und GEe 2 aufgeteilt, innerhalb derer die Veränderung der Geländehöhe gem. der dort festgesetzten HN-Höhen zulässig ist.

GE 1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 5 m bis - 10 m zulässig.

GE 1.1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 5 m zulässig.

GEe 2: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 2 m zulässig.

Geländeveränderungen für die Errichtung von Kellergeschossen sind zwar Eingriffe in die Geländestruktur, sie werden aber nicht als Aufschüttungen oder Abgrabungen erfasst, sondern sind Teil des jeweiligen Bauvorhabens. Hierfür sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Veränderungen der Geländehöhe innerhalb der Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nicht zulässig. Veränderungen innerhalb der Anbauverbotsfläche zur B 108 sind nur in dem gem. § 9 FStrG zulässigen Umfang zulässig.

Begründung:

Das Gelände weist eine natürliche Steigung von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von bis zu 20 m auf. Für die Nutzung als Gewerbefläche sind plane Ebenen erforderlich. Gleichzeitig kann nicht das gesamte Plangebiet auf ein einheitliches Niveau gebracht werden, weil es bereits einen Gebäude- und Freiflächenbestand gibt, der unterschiedliche Höhenniveaus besitzt.

Daher wird die Möglichkeit einer dreifach abgestuften Entwicklung eingeräumt. Diese ermöglicht in technisch vertretbaren Abschnitten ausreichend große einheitliche Flächenniveaus. Die Errichtung großer unterirdischer Bauwerke ist vorgesehen, die den Altbau im GE 1 und Neubauten nördlich davon auf einer Ebene höhengleich verbinden sollen. Diese unterirdischen Geschosse rufen keinen städtebaulichen Regelungsbedarf hinsichtlich Baumasse und Erscheinungsbild hervor. Daher sind Abgrabungen für diese Gebäude oder Gebäudeteile nicht beschränkt.

Die Maßnahmenflächen bleiben aufgrund ihrer Schutzfunktion und ihres Entwicklungspotentials überwiegend an den vorhandenen Geländeverlauf gebunden, die Randflächen werden mit dem Ziel der Gefahrenabwehr (Anbauverbotszone) und des Übergangs in die Landschaft (Abböschung) geregelt.

#### **4.1 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V**

##### **4.1.1 Fassaden**

Glänzende Fassadenmaterialien mit einem Reflektometerwert  $\geq 60$  gemäß DIN EN 13300 sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Außenwirkung der Bebauung soll auf ein Mindestmaß begrenzt bleiben. Ihre Farbgebung soll daher zurückhaltend wirken.

##### **4.1.2 Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung und bis zu einer Höhe von 6 m über Bezugshöhe. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung:

Die Außenwirkung der Bebauung soll auf ein Mindestmaß begrenzt bleiben.

##### **4.1.3 Versorgungsanlagen**

Solaranlagen sind im Gewerbegebiet nur auf Dächern und parallel zur Fassade angebracht zulässig. Baulich eigenständige Anlagen sind gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Baulich selbständige Solaranlagen in den Gewerbegebieten sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, weil der extensive Flächenbedarf von eigenständigen Solaranlagen mit dem Entwicklungsziel intensiver gewerblicher Flächennutzung nicht vereinbar ist.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

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

#### **a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 13 ha. Es werden 2 'Gewerbegebiete' (GE 1 und GE 1.1) sowie ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet' (GEe 2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls werden im südlichen und westlichen Bereich Maßnahmenflächen ausgewiesen. Es werden zu erhaltende und anzupflanzende Gehölzflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Planung dient dem Ziel, dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungen zu ermöglichen.

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

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

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Ungenutzte, bereits als Gewerbeflächen ausgewiesene Flächen werden bebaut.

- Es werden ausgewiesene Maßnahmenflächen und ein Teil eines Biotops für das Erweiterungsvorhaben genutzt. Es werden umfassende Flächenversiegelungen mit einer GRZ von 0,8 hervorgerufen.
- Geschützte Biotope werden zum Teil beseitigt.
- Weitere Maßnahmenflächen werden festgesetzt.

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

In § 1 a BauGB sind die 'Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz' aufgeführt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. In § 1 a (3) BauGB ist geregelt, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13 - 19) anzuwenden ist und erhebliche Beeinträchtigungen (= Eingriffe) durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Die Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, durch die die Eingriffe ausgeglichen werden können. Die 'Hinweise zur Eingriffsregelung' des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden angewendet.

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

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

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

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

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

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

Tourismusschwerpunktraum

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

### Biotopverbund

"In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden."

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

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

### **Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gem. der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" vom 13.02.1997, Fundstelle: GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09.08.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900).

### **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. Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch das EU-Vogelschutzgebiet DE 2242 - 401 in etwa 500 m Entfernung.

### **LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See**

Das Plangebiet liegt gemäß der Zweiten Verordnung zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See - Landkreis Güstrow" vom 25. Mai 1998 nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".

### **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. der Biotoptypenkartierung vom 31.03.2020, die von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung erstellt wurde, vier Abschnitte einer nach § 19 geschützten Baumreihe 'BRG' entlang des Bocksbergweges

sowie insgesamt 19 nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Es handelt sich dabei um die Biotoptypen 'BFX' (Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten), 'BLM' (Mesophiles Laubgebüsch), 'VRL' (Schilf-Landröhricht), 'VRP' (Schilfröhricht) und 'VSX' (Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern).

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

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

#### **A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

##### **Überblick:**

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend bereits aus Gewerbeflächen. Die Gewerbeflächen sind nur teilweise bebaut, weisen in den bebauten Bereichen aber bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die unbebauten Flächen liegen derzeit brach oder werden als Weide für Pferde genutzt. Zudem befinden sich im Plangebiet ein ausgewiesenes Regenrückhaltebecken sowie Maßnahmenflächen. Gemäß der Festsetzungen der Ursrungspläne handelt es sich hierbei um eine Sukzessionsfläche und um eine extensiv genutzte Wiese. Innerhalb dieser Flächen sowie zum Teil in den Randbereichen der Gewerbegebiete und im Süden des Plangebietes haben sich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V entwickelt. Es handelt sich hierbei um 'Feldgehölze' (B) und 'waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe' (V). Entlang der Straße 'Bocksbergweg' befinden sich zudem vier Abschnitte einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Freiflächen-Photovoltaikpark, nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbeflächen. Im Osten verläuft die 'Rostocker Chaussee' (B 108).



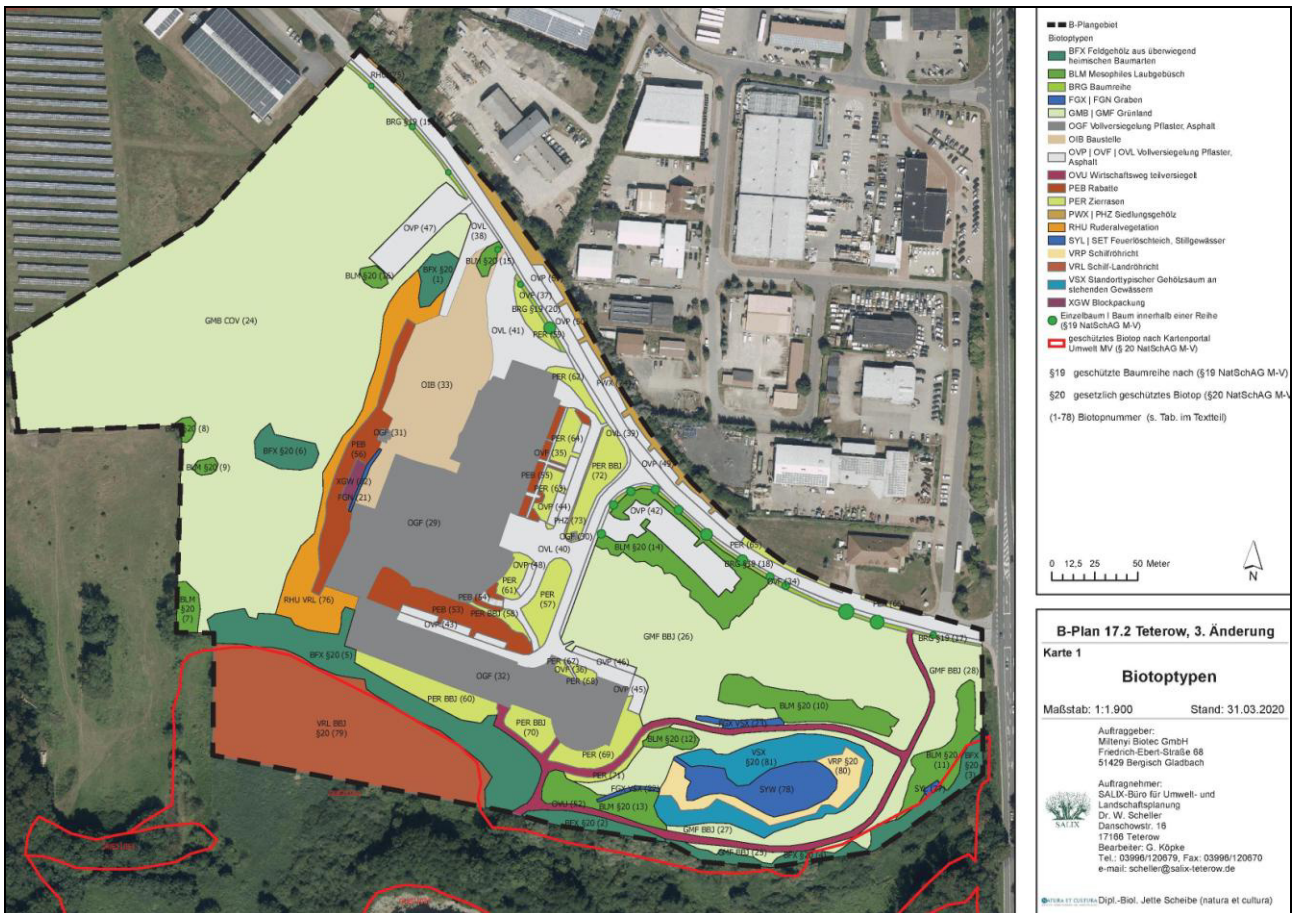


Abb. 1: Biotoptypen des Plangebietes (Quelle: Karte 1 'Biotoptypen' aus der Biotoptypenkartierung 2019 erstellt von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow; Stand 31.03.2020)

Es ist vorgesehen, Teile der bisher festgesetzten Maßnahmenflächen in Gewerbeflächen umzuwandeln und die GRZ von 0,6 auf 0,8 zu erhöhen. Dies wird zu dem Verlust der Maßnahmenteilflächen sowie einiger geschützten Biotope und zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen und Biotopbeseitigungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würden die bestehenden Bebauungspläne weiterhin Bestand haben und die derzeit freien Gewerbeflächen könnten bebaut werden. Eine Beseitigung der Maßnahmenflächen würde dann jedoch nicht stattfinden und es würde kein weiterer Flächenverbrauch erfolgen.

## B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

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

### Boden und Relief

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen. Bei kleineren Flächen handelt es sich um ausgewiesene Maßnahmenflächen und einem Teil eines Biotops. Im Osten verläuft die 'Rostocker Chaussee' (B 108), im Norden befindet sich der 'Bocksbergweg', im Westen schließen sich weitere, zum Teil unbebaute Gewerbeflächen an das Plangebiet an und im Süden befinden sich landwirtschaftlich

genutzte Flächen sowie die Niederung des Schwarzen Sees. Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Im Plangebiet handelt es sich um Böden aus stark lehmigen Sanden. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt, dass diese Böden in der Umgebung weit verbreitet sind.

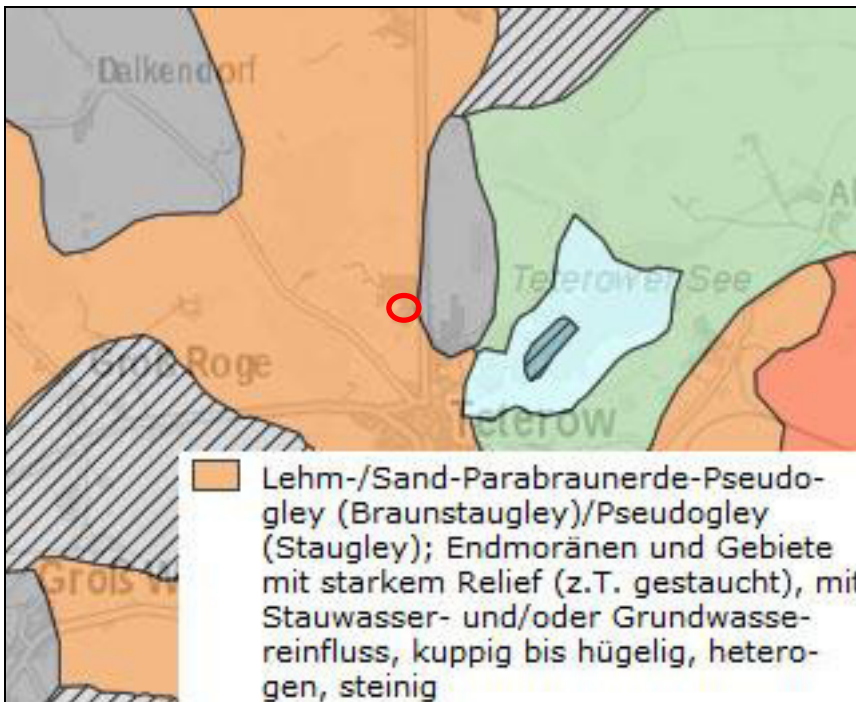


Abb. 2: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Gemäß 'Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg / Rostock', 2003, Karte 4 'Schutzwürdigkeit des Bodens' handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um 'Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit'.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es steigt von Süd nach Nordwest um etwa 20,0 m. Der höchste Punkt liegt mit ca. 44,32 m über NHN im Westen des Plangebietes.

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin größtenteils als Gewerbefläche ausgewiesen sein und könnte bebaut werden. Der Flächenverbrauch sowie der Versiegelungsgrad würde nicht erhöht werden.

#### **Bewertung**

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

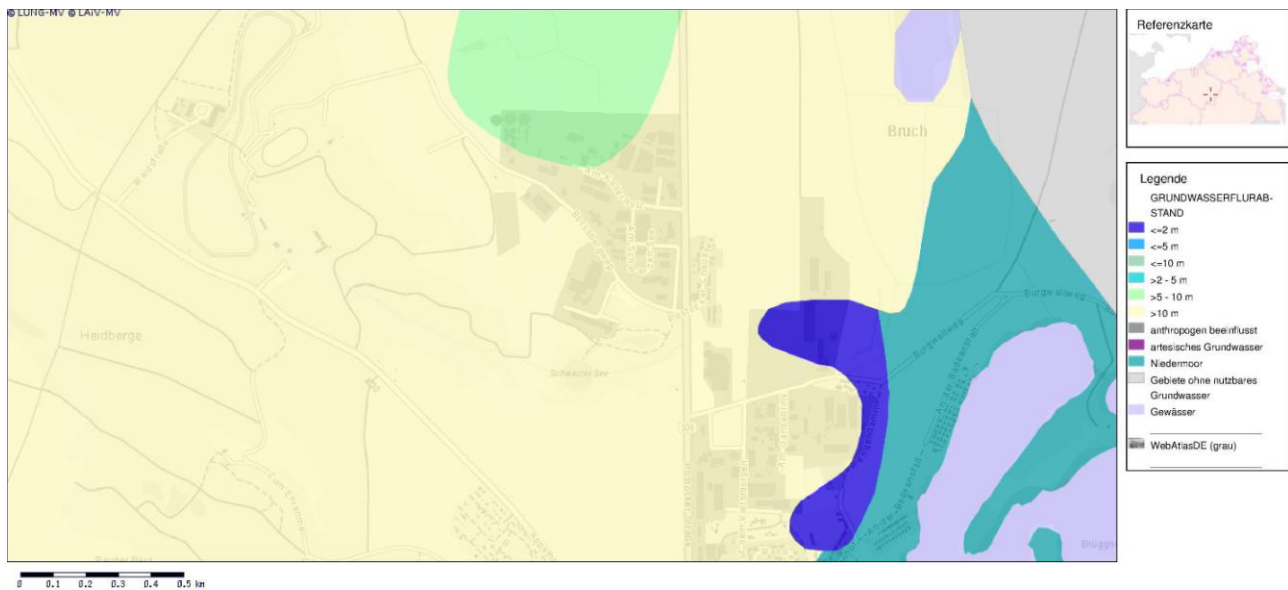
Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

#### **Wasser, Grund- und Oberflächenwasser**

Im Plangebiet gibt es laut der Biotoptypenkartierung des Büros SALIX-Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung ein natürliches Oberflächen-Gewässer. Es handelt sich laut der

Biotoptypenkartierung um ein "eingezäuntes, durch angrenzende Gehölze stark beschattetes Kleingewässer, vermutlich Wasserspeicher." Zum Zeitpunkt der Kartierung enthielt es wenig Wasser mit einer grau-braunen Färbung. Es waren keine Makrophyten erkennbar. Das Stillgewässer hat einen Zu- bzw. Ablauf und befindet sich im Osten des Plangebietes. Ein Regenrückhaltebecken, das zugleich als Feuerlöschteich genutzt wird, befindet sich im Südosten des Plangebietes und wird erhalten, ebenso wie der Wasserspeicher.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine genauen Angaben vor. Im größten Teil des Geländes 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. 3: Grundwasserflurabstand** (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

Im Süden befindet sich jedoch die Niederung des Schwarzen Sees. Dieser Bereich ist als Feuchtbiotop ausgewiesen. Laut der Biotoptypenkartierung handelt es sich hier um den Biotoptyp 'Schilf-Landröhricht'. Auch wenn die oben dargestellte Abbildung eine Grundwassertiefe von mehr als 10 m darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser in dem Bereich des Feuchtbiotops oberflächennah ansteht. Es ist jedoch vorgesehen, das Biotop in der vollen Ausdehnung zu erhalten. Aus diesem Grund können Auswirkungen für das Grundwasser auch in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

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

### **Bewertung**

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

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

**Klima, Luft**

Das Plangebiet besteht aus dem vorhandenen Betriebsgelände, weiteren bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen und aus Maßnahmenflächen als Erweiterungsbereiche. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da es sich überwiegend um bereits ausgewiesene Gewerbeflächen handelt, ist die Bedeutung dieser Flächen für das Schutzgut Klima, Luft als gering einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche hat weiterhin ein gemäßigtes, geschütztes Lokalklima.

**Bewertung**

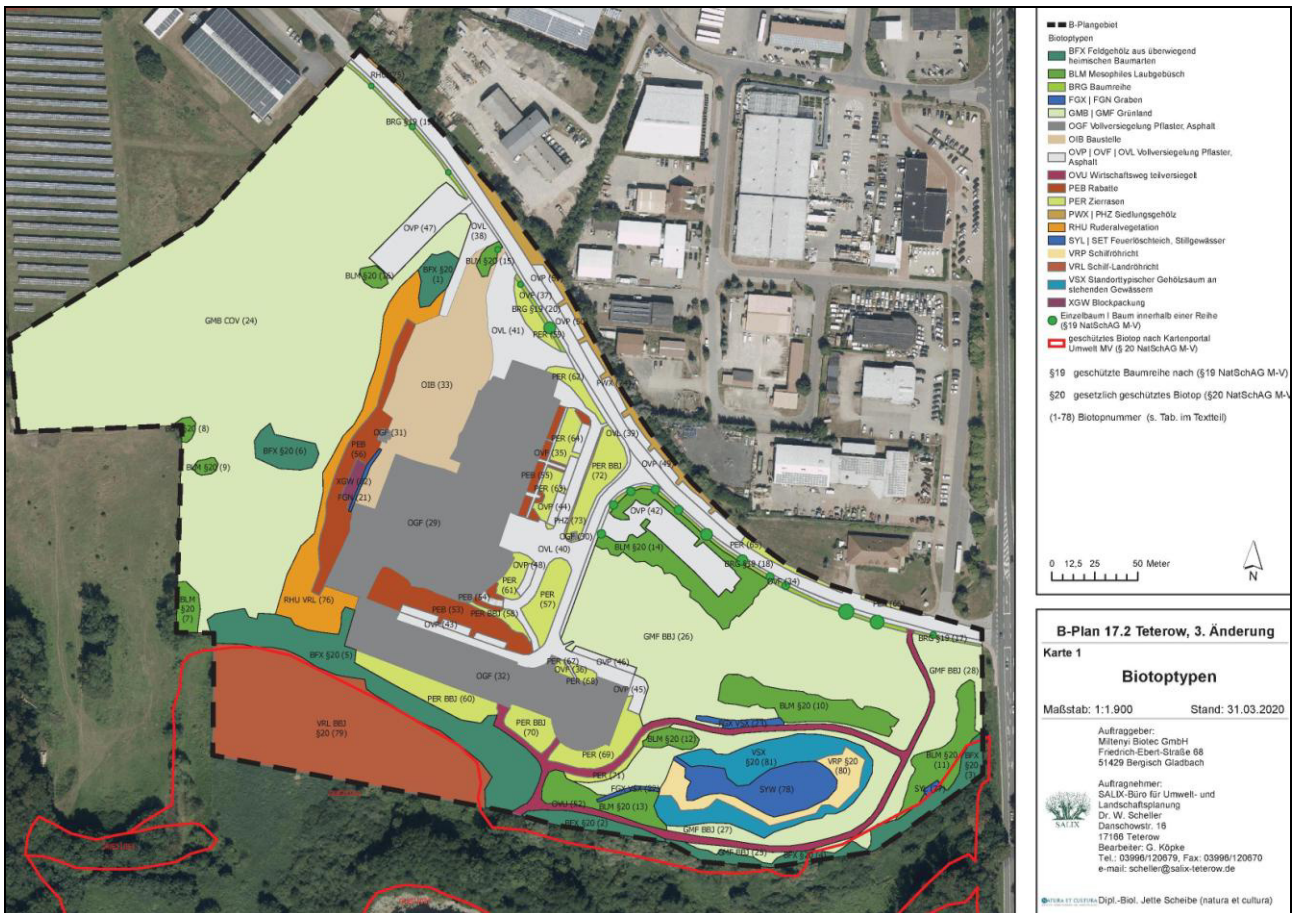
Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

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

**Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet umfasst größtenteils eine als 'Gewerbegebiet' ausgewiesene Fläche, die zum Teil bebaut und zum Teil als Grünfläche ausgebildet ist. Die Grünflächen unterliegen lediglich einer gärtnerischen Nutzung bzw. werden als Pferdeweide genutzt. Sie werden an ihrer Abgrenzung zu dem Regenrückhaltebecken oder zur Straße bzw. zu Parkplätzen durch Gebüsche und Gehölze eingefasst. Diese sind zum Teil laut der Biotoptypenkartierung vom 31.03.2020 gem. § 20 NatSchAG M-V geschützt. Sie werden dem Biotoptyp BLM zugeordnet. Die Gebüsche weisen unter anderem Arten wie Heckenrose, schwarzer Holunder, Ahorn, Eberesche, Eiche, Weide und Pappel auf. Dieser Biotoptyp tritt zudem vereinzelt westlich des bestehenden Gewerbebetriebes 'Miltenyi' auf. Auf den Freiflächen im westlichen Grundstücksbereich befinden sich Pioniergehölze. Die Fläche wird dem Biotoptyp HC:GMB/NC:COV zugeordnet. Es handelt sich um Frischgrünland mit eingestreuten Laubgebüschern und jungen Bäumen mit hängiger Lage auf lehmigen Boden, das zum Zeitpunkt der Kartierung mit Pferden beweidet war (vgl. Biotoptypenkartierung 2019 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Stand 31.03.2020, Tabelle 1, S. 5, Nr. 24). Beim östlichen Bereich, der laut der Biotoptypenkartierung dem Biotoptyp GMF/BBJ zugeordnet wird, handelt es sich um eine extensiv bewirtschaftete (nur Mahd, vermutlich 1 - 2 mal jährlich) mäßig kräuterreiche Frischwiese mit lehmig-trockenem Boden. Einzelne locker verteilte angepflanzte Laubbäume mit BHD Ø 20 - 25 cm, Alter ca. 20 Jahre, sind auf dieser Fläche anzutreffen (vgl. Biotoptypenkartierung 2019 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Stand 31.03.2020, Tabelle 1, S. 5, Nr. 26). Außerdem gibt es im Plangebiet bereits ausgewiesene Ausgleichsflächen (zum Teil die oben genannten Freiflächen), ein angelegtes Regenrückhaltebecken sowie einen Bereich eines geschützten Landschaftsbestandteils - der Niederung um den Schwarzen See. Dieser Bereich kann dem Biotoptyp HC: VRL NC: BBJ zugeordnet werden. Der Niederung nördlich vorgelagert befindet sich ein 'Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten' (BFX). Flächen dieses Biotoptyps befinden sich ebenfalls im südöstlichen Randbereich des Plangebietes und vereinzelt auch im Norden und Nordwesten (Biotoptypenkartierung Nrn. 1 - 6) (für nähere Details, auch zu anderen Biotoptypen, vgl. Biotoptypenkartierung 2019 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Stand 31.03.2020).





**Abb. 4: Biotoptypen des Plangebietes (Quelle: Karte 1 'Biotoptypen' aus der Biotoptypenkartierung 2019 erstellt von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow; Stand 31.03.2020)**

Im Norden grenzt an das Plangebiet die Straße 'Bocksbergweg', im Osten verläuft die 'Rostocker Chaussee' (B 108), im Süden liegt der geschützte Landschaftsbestandteil 'Niederung um den Schwarzen See', im Westen grenzt ein Photovoltaik-Freiflächenpark und ein bestehender Gewerbebetrieb an das Plangebiet.

### Flächenaufstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Da ein Großteil des Plangebietes bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist und bei der Aufstellung der Ursprungspläne auch bereits ausgeglichen wurde, wird dieser Bereich auch als Gewerbegebiet insgesamt betrachtet. Eine Unterteilung in die in der Abbildung 4 ersichtlichen Biotoptypen erfolgt in diesem Bereich nicht. Die restlichen Bereiche des Plangebietes werden in die einzelnen Biotoptypen unterteilt. Die Unterteilung erfolgt der Übersicht halber anhand der nachfolgenden Übersichtskarte.



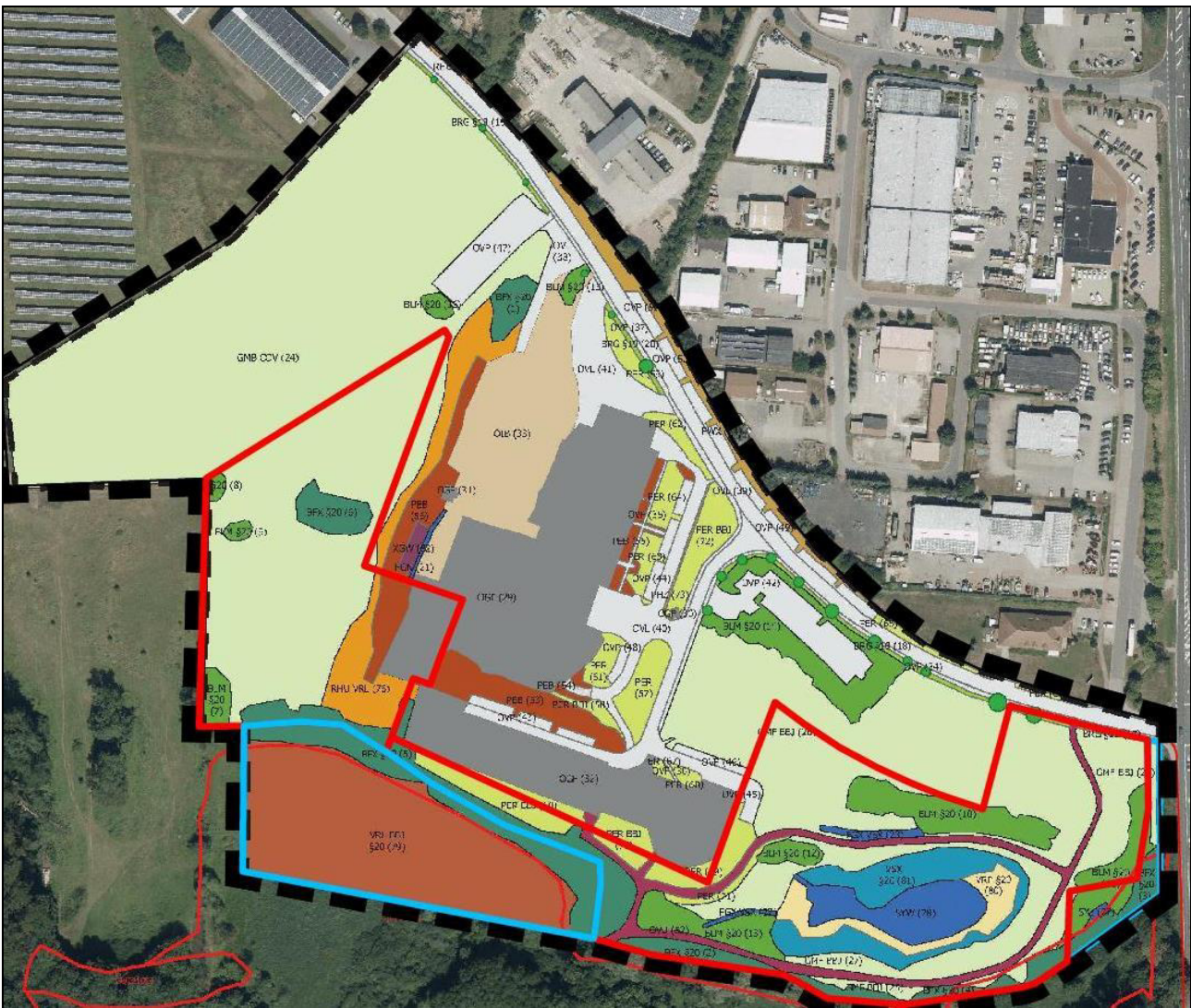


Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.2; rot umrandet: im Ursprungsplan festgesetzte Maßnahmenflächen; blau umrandet: Ergänzungsflächen; nicht umrandet: Gewerbegebiet und Straßenverkehrsfläche (Grundlage: 'Biotoptypen' aus der Biotoptypenkartierung 2019 erstellt von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow; Stand 31.03.2020), o. M.

Tab. 1: Auflistung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes mit Flächengrößen

Biotoptypen	Fläche
Gewerbegebiet (OIG) insgesamt 67.045 m <sup>2</sup>	67.045 m <sup>2</sup>
<u>darin enthaltene geschützte Biotope (mit Nummer der Biotoptypenkartierung):</u>	
BFX, Nr. 1: naturnahes Feldgehölze mit einer von Weiden (BHD Ø 50-100 cm) dominierten Baumschicht, daneben Esche vereinzelt vorkommend, Naturverjüngung in der Strauchschicht, Krautschicht weniger stark → §	476 m <sup>2</sup>
BFX, Nr. 5 (tlw.): naturnahes Feldgehölz mit einer von Weiden (BHD Ø 50-100 cm) dominierten Baumschicht, daneben Esche vereinzelt vorkommend, Naturverjüngung in der Strauchschicht, Krautschicht wenig entwickelt → §	48 m <sup>2</sup>

BLM, Nr. 14, 15: angepflanzte dichte Gebüsche aus überwiegend heimischen Sträuchern, gut entwickelt, mehr als 4 m breit und 5 m hoch, nur wenige einzelne Überhälter, keine Schnittmaßnahmen erkennbar, Alter ca. 20 Jahre → §	2.121 m <sup>2</sup>
BLM, Nr. 16: Mesophiles Laubgebüsch (>100 m <sup>2</sup> ) auf der Pferdekoppel → §	150 m <sup>2</sup>
BLM, Nr. 8 (tlw.): Mesophiles Laubgebüsch (>100 m <sup>2</sup> ) auf der Pferdekoppel → §	26 m <sup>2</sup>
BRG, Nr. 18 (tlw.): jüngere, ca. 20 Jahre alte vitale Eichenbaumreihe mit BHD Ø 20-30 cm, am Ostende einzelne jüngere Schwarz-Erlen → §	344 m <sup>2</sup>
BRG, Nr. 19: ca. 20 Jahre alte vitale Hainbuchenbaumreihe mit BHD Ø 20-25 cm → §	190 m <sup>2</sup>
BRG, Nr. 20: ca. 20 Jahre alte Hainbuchenbaumreihe mit BHD Ø 20-25 cm, 1 abgestorbener Baum → §	113 m <sup>2</sup>
<u>Festgesetzte Maßnahmenfläche gem. ursprünglichen BPL 17.2, Teilbereich I (Sukzessionsfläche) → Flächengröße insg. ca. 15.929 m<sup>2</sup> (in Abb. 5 rot umrandet mittig-westlich des Plangebietes)</u>	(15.929 m <sup>2</sup> )
<u>davon anteilig:</u>	
Hauptcode (HC): GMB, Nebencode (NC): COV (Nr. 24 tlw.): Frischgrünland, bis zur Aufnahme als Pferdekoppel genutzt, mit eingestreuten Laubgebüschern und jungen Bäumen, hängige Lage, Boden lehmig	10.979 m <sup>2</sup>
BFX, Nr. 6: Feldgehölz auf der Pferdekoppel → §	637 m <sup>2</sup>
BFX, Nr. 5 (tlw.): naturnahes Feldgehölz mit einer von Weiden (BHD Ø 50-100 cm) dominierten Baumschicht, daneben Esche vereinzelt vorkommend, Naturverjüngung in der Strauchschicht, Krautschicht wenig entwickelt → §	610 m <sup>2</sup>
BLM, Nrn. 7, 8 (tlw.) und 9: Mesophiles Laubgebüsch (>100 m <sup>2</sup> ) auf der Pferdekoppel → §	544 m <sup>2</sup>
HC: RHU, NC: VRL, Nr. 76 (tlw.): steile Böschungen mit Land-Reitgras und Schilf bewachsen, teilweise offene Stellen, vereinzelt junge Weiden stockend	1.415 m <sup>2</sup>
PEB, Nr. 56 (tlw.): Zierbeete	588 m <sup>2</sup>
OGF, Nr. 29 (tlw.): Miltenyi Hauptgebäude und Nebenanlagen	1.130 m <sup>2</sup>

<p><u>Festgesetzte Maßnahmenfläche gem. ursprünglichen BPL 17.2, Teilbereich I (extensive Mähwiese), Flächengröße insgesamt: ca. 26.445 m<sup>2</sup> (in Abb. 5 rot umrandet östlich des Plangebietes)</u></p>	<p>(26.445 m<sup>2</sup>)</p>
<p><u>davon anteilig:</u></p>	
<p>HC: GMF, NC: BBJ, Nr. 26 (tlw.): extensiv bewirtschaftete (nur Mahd, vermutlich 1-2 mal jährlich) Frischwiese auf hängigem Gelände, mäßig kräuterreich, Boden lehmigtrocken, mit einzelnen locker verteilten angepflanzten Laubbäumen mit BHD Ø 20-25 cm, Alter ca. 20 Jahre</p>	<p>5.066 m<sup>2</sup></p>
<p>HC: GMF, NC: BBJ, Nr. 28 (tlw.): extensiv bewirtschaftete (nur Mahd, vermutlich 1-2 mal jährlich) Frischwiese auf hängigem Gelände, mäßig kräuterreich, Boden lehmigtrocken, mit einzelnen locker verteilten angepflanzten Laubbäumen mit BHD Ø 20-25 cm, Alter ca. 20 Jahre</p>	<p>1.895 m<sup>2</sup></p>
<p>HC: GMF, NC: BBJ, Nrn. 25 und 27: extensiv bewirtschaftete (nur Mahd, vermutlich 1-2 mal jährlich) Frischwiese auf hängigem Gelände, mäßig kräuterreich, Boden lehmigtrocken, mit einzelnen locker verteilten angepflanzten Laubbäumen mit BHD Ø 20-25 cm, Alter ca. 20 Jahre</p>	<p>3.281 m<sup>2</sup></p>
<p>BFX, Nr. 5 (tlw.): naturnahes Feldgehölz mit einer von Weiden (BHD Ø 50-100 cm) dominierten Baumschicht, daneben Esche vereinzelt vorkommend, Naturverjüngung in der Strauchschicht, Krautschicht wenig entwickelt → §</p>	<p>1.239 m<sup>2</sup></p>
<p>BFX, Nr. 2, 4: naturnahes Feldgehölz mit einer von Weiden (BHD Ø 50-100 cm) dominierten Baumschicht, daneben Esche vereinzelt vorkommend, Naturverjüngung in der Strauchschicht, Krautschicht weniger stark → §</p>	<p>1.200 m<sup>2</sup></p>
<p>BFX, Nr. 3 (tlw.): Ahorn (BHD Ø 30-70 cm) dominiertes Gehölz mit einzelnen Eschen, Strauchschicht durch Naturverjüngung geprägt → §</p>	<p>244 m<sup>2</sup></p>
<p>BLM, Nrn. 10, 12 und 13: angepflanzte dichte Gebüsche aus überwiegend heimischen Sträuchern, gut entwickelt, mehr als 4 m breit und 5 m hoch, nur wenige einzelne Überhälter, keine Schnittmaßnahmen erkennbar, Alter ca. 20 Jahre (BLM) → §</p>	<p>2.826 m<sup>2</sup></p>
<p>BLM, Nr. 11 (tlw.): angepflanzte dichte Gebüsche aus überwiegend heimischen Sträuchern, gut entwickelt, mehr als 4 m breit und 5 m hoch, nur wenige einzelne Überhälter, keine Schnittmaßnahmen erkennbar, Alter ca.</p>	<p>622 m<sup>2</sup></p>



20 Jahre (BLM) → §	
HC: PER, NC: BBJ, Nrn. 60 (tlw.) und 70 (tlw.): Zierrasen, kräuterarme Grünfläche im direkten Umfeld der Gebäude, einzelne Laubbäume (BHD < 30 cm) vor 10-20 Jahren gepflanzt	957 m <sup>2</sup>
PER, Nr. 69 (tlw.): Zierrasen, kräuterarme Grünfläche	583 m <sup>2</sup>
PER, Nr. 71: Zierrasen, kräuterarme Grünfläche	220 m <sup>2</sup>
HC: FGX, NC: VFX, Nrn. 22 und 23: flacher Graben, trockengefallen und teilweise mit Weiden zugewachsen, keine Instandhaltung erkennbar	277 m <sup>2</sup>
VSX, Nr. 81: Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern → §	2.471 m <sup>2</sup>
SYW, Nr. 78: Regenrückhaltebecken, nährstoffreiches Stillgewässer, zum Zeitpunkt der Kartierung geringer Wasserstand, begehbarer Steg mit Wasserentnahmestelle am westlichen Ufer, Wechselwasserzone von Schilfröhricht dominiert, dahinter standorttypischer Gehölzsaum rings um das gesamte Gewässer	1.732 m <sup>2</sup>
VRP, Nr. 80: Schilfröhricht → §	1.216 m <sup>2</sup>
BRG, Nrn. 17 und 18 (tlw.): jüngere, ca. 20 Jahre alte vitale Eichenbaumreihe mit BHD Ø 20 - 30 cm, am Ostende einzelne jüngere Schwarz-Erlen → §	133 m <sup>2</sup>
OVU, Nr. 52 (tlw.): wassergebundene Decke Fußweg im Ostteil	2.303 m <sup>2</sup>
OVP, Nr. 45 (tlw.): Feuerwehzufahrt am ehemaligen BMTT	180 m <sup>2</sup>
<u>Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches im Süden, Flächengröße insgesamt 10.824 m<sup>2</sup> (in Abb. 5 blau umrandet südlich des Plangebietes)</u>	(10.824 m <sup>2</sup> )
<u>davon anteilig:</u>	
HC: VRL, NC: BBJ, Nr. 79: Schilf-Landröhricht mit teilw. einsetzender Gehölzsukzession → §	8.707 m <sup>2</sup>
BFX, Nr. 5 (tlw.): naturnahes Feldgehölz mit einer von Weiden (BHD Ø 50-100 cm) dominierten Baumschicht, daneben Esche vereinzelt vorkommend, Naturverjüngung in der Strauchschicht, Krautschicht wenig entwickelt → §	2.117 m <sup>2</sup>

<u>Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches im Osten, Flächengröße insgesamt 1.449 m<sup>2</sup> (in Abb. 5 blau umrandet östlich des Plangebietes)</u>	(1.449 m <sup>2</sup> )
<u>davon anteilig:</u>	
HC: GMF, NC: BBJ, Nr. 28 (tlw.): extensiv bewirtschaftete (nur Mahd, vermutlich 1-2 mal jährlich) Frischwiese auf hängigem Gelände, mäßig kräuterreich, Boden lehmigtrocken, mit einzelnen locker verteilten angepflanzten Laubbäumen mit BHD Ø 20-25 cm, Alter ca. 20 Jahre	264 m <sup>2</sup>
BLM, Nr. 11 (tlw.): angepflanzte dichte Gebüsche aus überwiegend heimischen Sträuchern, gut entwickelt, mehr als 4 m breit und 5 m hoch, nur wenige einzelne Überhälter, keine Schnittmaßnahmen erkennbar, Alter ca. 20 Jahre (BLM) → §	523 m <sup>2</sup>
SYL, Nr. 77: eingezäunter, durch angrenzende Gehölze stark beschatteter Feuerlöschteich mit Zu- und Ablaufbauwerk, zum Zeitpunkt der Kartierung fast trocken	48 m <sup>2</sup>
BFX, Nr. 3 (tlw.): Ahorn (BHD Ø 30-70 cm) dominiertes Gehölz mit einzelnen Eschen, Strauchschicht durch Naturverjüngung geprägt → §	614 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (OVL)	7.652 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>129.317 m<sup>2</sup></b>

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

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

**Bewertung**

Im Untersuchungsgebiet wurden gem. Biotoptypenkartierung vier Abschnitte einer nach § 19 geschützten Baumreihe entlang des Bocksbergweges und insgesamt 19 nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope festgestellt. Es handelt sich dabei um 6 BFX, 10 BLM, 1 VRP, 1 VSX und 1 VRL, die aufgrund ihres Schutzstatus eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben.

Die im Ursprungsplan als Maßnahmenflächen ausgewiesenen Bereiche haben aufgrund ihrer Ausweisung insgesamt eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Das Betriebsgelände, die restlichen bereits als Gewerbeflächen ausgewiesenen Bereiche, die Verkehrsflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

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

### **Landschaftsbild**

Das bestehende Betriebsgelände ist in der Planung als Bestand zu betrachten und stellt eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild dar. Aufgrund der bereits erfolgten Überplanung und der damit verbundenen Gewerbegebietsausweisung, können hier bereits Gewerbegebiete auf einem Großteil der Freiflächen entstehen. Die Erweiterungsflächen ragen überwiegend in bereits überplante Bereiche hinein. Zwei kleinere Bereiche werden ergänzt, jedoch erfolgt hier keine Änderung der Nutzung. Eine Eingrünung ist in den sensiblen Bereichen im Süden und Osten des Plangebietes bereits vorhanden und wird überwiegend erhalten.

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen könnten jederzeit bebaut werden. Ein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild würde nicht stattfinden.

### **Bewertung**

Es ist davon auszugehen, dass sich das Erweiterungsvorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird. Die vorhandenen Eingrünungen werden erhalten.

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

### **Mensch, menschliche Gesundheit**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird zu keinen rechtserheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen, da es sich bei der angrenzenden Bebauung bereits um ein Gewerbegebiet handelt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist ausreichend groß. Die im Vergleich zum Gesamtplangebiet minimale Erweiterung in die Maßnahmenflächen hinein könnte jedoch als Beeinträchtigung empfunden werden. Durch die Erweiterung ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu erwarten, wovon die Menschen wiederum profitieren werden.

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

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die vorhandenen Gewerbeflächen würden weiterhin bestehen und nicht erweitert werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

### **Bewertung**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

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

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, archäologischen Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären.

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

### **Bewertung**

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

### **Fläche**

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft werden nicht in Anspruch genommen, jedoch teilweise festgesetzte Maßnahmenflächen.

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde keine Inanspruchnahme der Maßnahmenflächen erfolgen.

### **i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

### **C) Kurzzusammenfassung**

Die Überplanung bedingt eine Erweiterung des Gewerbegebietes und damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelung und Inanspruchnahmen von Maßnahmenflächen. Nachteilige Umweltauswirkungen gibt es zudem durch die teilweise Beseitigung geschützter Biotope.

## **5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses**

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

Es ist die Schaffung von zwei 'Gewerbegebieten' (GE 1 und GE 1.1) sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe 2) geplant. Ebenfalls werden Maßnahmenflächen im Süden und im Westen des Plangebietes festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen im Osten und Süden sowie zum Anpflanzen von Gehölzen im Nordosten und Südosten des Plangebietes. Eine 'Fläche für Versorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken bzw. Feuerlöschteich' wird im Süden des Plangebietes festgesetzt. Es handelt sich um die Erweiterung eines Gewerbebetriebes. Die Erschließung ist bereits vorhanden und ändert sich nicht.

## **A Schutzgut Boden**

Ermittlung der Flächenversiegelungen:

Es werden zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 1.1) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) festgesetzt. Es erfolgt zudem eine Rücknahme vorhandener Gewerbegebietsfläche von 3.088 m<sup>2</sup>:

Flächengröße Gewerbegebiete:	91.835 m <sup>2</sup>	
./. bereits vorhandene Gewerbegebietsflächen	<u>67.045 m<sup>2</sup></u>	
	24.790 m <sup>2</sup>	
Zulässige Flächenversiegelung:		
24.790 m <sup>2</sup> x GRZ 0,8 =		19.832 m <sup>2</sup>

Die GRZ der bereits vorhandenen Gewerbegebiete wird von 0,6 auf 0,8 erhöht:

Vorhandene Gewerbegebietsflächen: 67.045 m <sup>2</sup>		
67.045 x GRZ 0,8	53.636 m <sup>2</sup>	
./. bereits vorhandene GRZ 0,6 + Überschreitungsmöglichkeit aus Ur-Plan (gesamt = GRZ 0,8 Haupt- und Nebenanlagen)	<u>53.636 m<sup>2</sup></u>	0 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	7.652 m <sup>2</sup>	
./. bereits vorhandene Straßenflächen	<u>7.652 m<sup>2</sup></u>	0 m <sup>2</sup>

**Zulässige Neuversiegelungen: 19.832 m<sup>2</sup>**

### **a) Biotopwertestufung**

Eine Biotopwertestufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind. Es liegen darüber hinaus einige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, auf denen keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind. Für diese Flächen, in die nicht eingriffen wird, erfolgt keine Biotopwertestufung. Die Flächen, die vom Eingriff betroffen sind, sind in der nachfolgenden Abbildung rot umrandet dargestellt. Für diese Biotope und für die betroffenen geschützten Biotope innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt eine Biotopwertestufung.



**Abb. 6: Vom Eingriff betroffene Flächen (rot dicker umrandet oben), eigene Darstellung, o. M. (Grundlage: 'Biotoptypen' aus der Biotoptypenkartierung 2019 erstellt von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow; Stand 31.03.2020)**

Die Einstufung erfolgt für den Bereich des Gewerbegebietes und anhand der Tabelle in Kapitel 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern“, Neufassung 2018. Die Einstufung des Versiegelungsgrades der Gewerbegebiete ergibt sich durch die zulässige Versiegelung aus dem Ursprungsplan. Diese wurde bereits ausgeglichen und wird hier daher nicht mehr berücksichtigt. Die zusätzliche Versiegelung hingegen wird berücksichtigt. Es ergeben sich folgende Größen:

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

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße des Eingriffs in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Durchschnittlicher Biotopwert</b>
Gewerbegebiet (OIG) insgesamt 67.045 m <sup>2</sup> - §-Biotope 2.821 m <sup>2</sup> Versiegelungsgrad: ca. 60 %	64.224	0	0,4
darin enthaltene geschützte Biotope:			
BFX, Nr. 1	476	3	6

<u>BFX, Nr. 5 (tlw.)</u> <i>BFX ges.</i>	<u>48</u> 524	3	6
BLM, Nr. 14, 15	2.121	2	3
BLM, Nr. 16	150	2	3
<u>BLM, Nr. 8 tlw.</u> <i>BLM ges.</i>	<u>26</u> 2.297	2	3
Maßnahmenfläche 'Extensive Mähwiese' insgesamt 11.093 m <sup>2</sup> (östliche Fläche)  davon anteilig:			
BLM, Nr. 10	1.520	2	3
BLM, Nr. 11 tlw.	112	2	3
BLM, Nr. 12 tlw.	123	2	3
<u>BLM, Nr. 13 tlw.</u> <i>BLM ges.</i>	<u>78</u> 1.833	2	3
OVU, Nr. 52 tlw.	837	0	1
HC: PER, NC: BBJ, Nrn. 60 tlw. und 70 tlw.	840	0	1
PER, Nr. 69 tlw. und 71 tlw.	662	0	1
BFX, Nr. 5 tlw.	155	3	6
FGX/VSX, Nrn. 22 tlw. und 23	239	2	3
OVP, Nr. 45 tlw. (100 % versiegelt)	180	0	0
HC: GMF, NC: BBJ, Nrn. 26 tlw., 27 tlw. und 28 tlw.	6.347	4	<b>12</b> oberer Biotopwert wg. Artenschutz (vgl. Kap. 5.4)
Maßnahmenfläche 'Sukzessionsfläche' (westliche Fläche) 13.625 m <sup>2</sup> - zukünftige Maßnahmenfläche statt GE 3.088 m <sup>2</sup> → insg. 10.537 m <sup>2</sup>  davon anteilig:			
HC: GMB, NC: COV, Nr. 24 tlw. betroffene Fläche: 9.247 m <sup>2</sup> - zukünftige Maßnahmenfläche statt	6.159	2	<b>4</b> oberer Biotopwert wg. Artenschutz (vgl. Kap. 5.4)

GE 3.088 m <sup>2</sup>			
BFX, Nr. 6	637	3	6
BFX, Nr. 5 tlw.	512	3	6
<i>BFX ges.</i>	<u>1.149</u>		
BLM, Nrn. 8 tlw. und 9 tlw.	96	2	3
HC: RHU, NC: VRL, Nr. 76 tlw.	1.415	2	3
PEB, Nr. 56 tlw.	588	0	1
OGF, Nr. 29 tlw. (ca. 50 % versiegelt)	1.130	0	0,5
Straßenfläche (OVL) Versiegelungsgrad: ca. 100 %	7.652	0	0
Gesamt	96.327		

Da es ursprünglich geplant war, den Ausgleich, der durch die Inanspruchnahme von Maßnahmenflächen zustande kommt, mit der Rücknahme von Gewerbeflächen zu kompensieren, erfolgt hier eine Berücksichtigung dieser Situation. Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche von 3.088 m<sup>2</sup>, die derzeit als Gewerbefläche ausgewiesen ist, zukünftig als Maßnahmenfläche festgesetzt. Aus diesem Grund wird der zukünftig in Anspruch genommene Bereich des Biototyps GMB um diese Fläche reduziert: 10.312 m<sup>2</sup> - 3.088 m<sup>2</sup> = 7.224 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche der betroffenen Maßnahmenfläche 'Sukzessionsfläche': 13.625 m<sup>2</sup> - 3.088 m<sup>2</sup> = 10.537 m<sup>2</sup>)

#### 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 liegt in einem vorhandenen Gewerbegebiet und im Osten verläuft die Bundesstraße 108. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

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

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



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

Fläche des Biototyps in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(OIG) 64.224	0,4	0,75	<b>19.267</b>
§ (BLM) 2.297 1.833 <u>96</u> <i>BLM ges. 4.226</i>	3	0,75	<b>9.509</b>
(OVU) 837	1	0,75	<b>628</b>
(PER/BBJ) 840	1	0,75	<b>630</b>
(PER) 662	1	0,75	<b>497</b>
§ (BFX) 524 155 <u>1.149</u> <i>BFX ges. 1.828</i>	6	0,75	<b>8.226</b>
FGX/VSX 239	3	0,75	<b>538</b>
OVP 180	0	0,75	<b>0</b>
(GMF) 6.347	<b>12</b> (oberer Biotopwert wg. Artenschutz, vgl. Kap. 5.4)	0,75	<b>57.123</b>
(GMB) 6.159	<b>4</b> (oberer Biotopwert wg. Artenschutz, vgl. Kap. 5.4)	0,75	<b>18.477</b>
(RHU) 1.415	3	0,75	<b>3.184</b>
(PEB) 588	1	0,75	<b>441</b>
(OGF) 1.130	0,5	0,75	<b>424</b>
(OVL) 7.652	0	0,75	<b>0</b>
Gesamt 96.327			<b>118.944</b>

**d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

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

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw.

überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

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

Überbaubare Fläche (vgl. A) 19.832 m<sup>2</sup> x 0,5 für Vollversiegelung = **9.916 m<sup>2</sup>**

**e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

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

$$118.944 \text{ m}^2 + 9.916 \text{ m}^2 = 128.860 \text{ m}^2$$

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 128.860 m<sup>2</sup>**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

**B Schutzgut Wasser**

**Grundwasser**

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

**C Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust kleinerer Maßnahmenflächen sowie zweier kleiner Bereiche geschützter Biotope wird lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

**D Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

**Verluste von Biotopflächen**

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden Teile geschützter Biotope in Anspruch genommen. Die geschützten Biotope sind mit einem § gekennzeichnet. Ebenfalls werden Teile zweier festgesetzter Maßnahmenflächen in Anspruch genommen. Die dort enthaltenen Flächenanteile sind unter c) in der Tabelle bereits berücksichtigt worden.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gewerbegebietsflächen → bereits unter c) in der Tabelle berücksichtigt (Erhöhung GRZ)

**Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)**

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

**E Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Die vorhandenen Eingrünungsmaßnahmen werden erhalten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

**5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz****5.4.1 Spezieller Artenschutz**

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

Aufgrund der Größe und der Ausgestaltung des Plangebietes wurde ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) vom Büro SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung erarbeitet. Der Fachbeitrag vom 31. März 2020 führt in seiner Zusammenfassung folgendes aus:

"Für den Bebauungsplan Nr. 17.2 der Stadt Teterow ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) anzufertigen. Der vorliegende AFB wurde auf der Grundlage aktueller Kartierungen sowie von Potenzialanalysen erarbeitet. Im Rahmen der Kartierungen wurden folgende Artengruppen erfasst: Libellen, Tagfalter, Käfer, Lurche, Kriechtiere, Brutvögel. Gefäßpflanzen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind im Rahmen einer Biotoptypenkartierung berücksichtigt worden.

Im Ergebnis der Kartierung der Insektengruppen und der Biotoptypenkartierung wurden im B-Plangebiet keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Aufgrund fehlender Habitatvoraussetzungen ist für diese Arten im B-Plangebiet kein Habitatpotenzial gegeben. Bei den untersuchten Wirbeltiergruppen ist ein Vorkommen der Zauneidechse als relevante Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen worden. Bei den Brutvögeln wurde im Rahmen der Relevanzanalyse herausgestellt, dass insgesamt 19 Arten (davon 18 Singvogelarten) hinsichtlich ihrer Betroffenheit vertieft zu prüfen sind.

Um die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG für die Zauneidechse und für 19 Brutvogelarten abzuwenden, sind Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich. Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen eine Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und der Zauneidechse sowie der Erhalt einer Reihe von Gehölzen im östlichen und südlichen B-Planbereich und eines 1 ha großen Schilfröhrichts.

CEF-Maßnahmen sind für die Zauneidechse sowie für die Brutvogelarten Grauammer, Feldsperling und Neuntöter erforderlich. Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind für Zauneidechse, Neuntöter und Grauammer zwei Flächen am westlichen Rand innerhalb des B-Plangebietes 17.2 vorgesehen. Für 5 Brutplätze des Feldsperling ist ein Nistkastenprogramm entlang von Gehölzrändern in verschiedenen Randbereichen des

B-Plangebietes 17.2 geplant. Die vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen innerhalb des B-Plangebietes 17.2 reichen von der Flächengröße nur für zwei von vier auszugleichenden Neuntöterrevieren aus. Für zwei Reviere ist eine CEF-Maßnahme außerhalb des B-Plangebietes 17.2 erforderlich. Es ist daher vorgesehen, über die innerhalb des B-Plangebietes 17.2 geplanten CEF-Maßnahmen hinausgehend im Bereich des B-Planes 17.3 „Erweiterung des Gewerbegebietes Bocksbergweg“ auf der dort beschriebenen Maßnahmenfläche M 1 (2,87 ha) weitere Ausgleichsflächen für den Neuntöter anzubieten (Karte 2/Anhang 1). Alle CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Baufeldberäumung umgesetzt sein.

Es wird begründet, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG eingehalten werden können." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 31. März 2020 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 20).

Aus diesen Gründen sind im Bebauungsplan die nachfolgenden Maßnahmen übernommen und festgesetzt.

Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Maßnahmen M 1 um die externe Maßnahmenfläche im benachbarten Bebauungsplan Nr. 17.3 handelt und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen M 2 und M 5 als Maßnahmenflächen für den Feldsperling (Nistkastenprogramm) gelten. Zudem sind die in der Planzeichnung dargestellten Flächen M 3 und M 4 Z/N/G als Maßnahmenflächen für die Zauneidechse, den Neuntöter und die Graumammer gedacht. Die anzupflanzenden Flächen M 6 A und B sind entweder als Siedlungshecke (A) oder als Siedlungsgehölz (B) anzulegen.

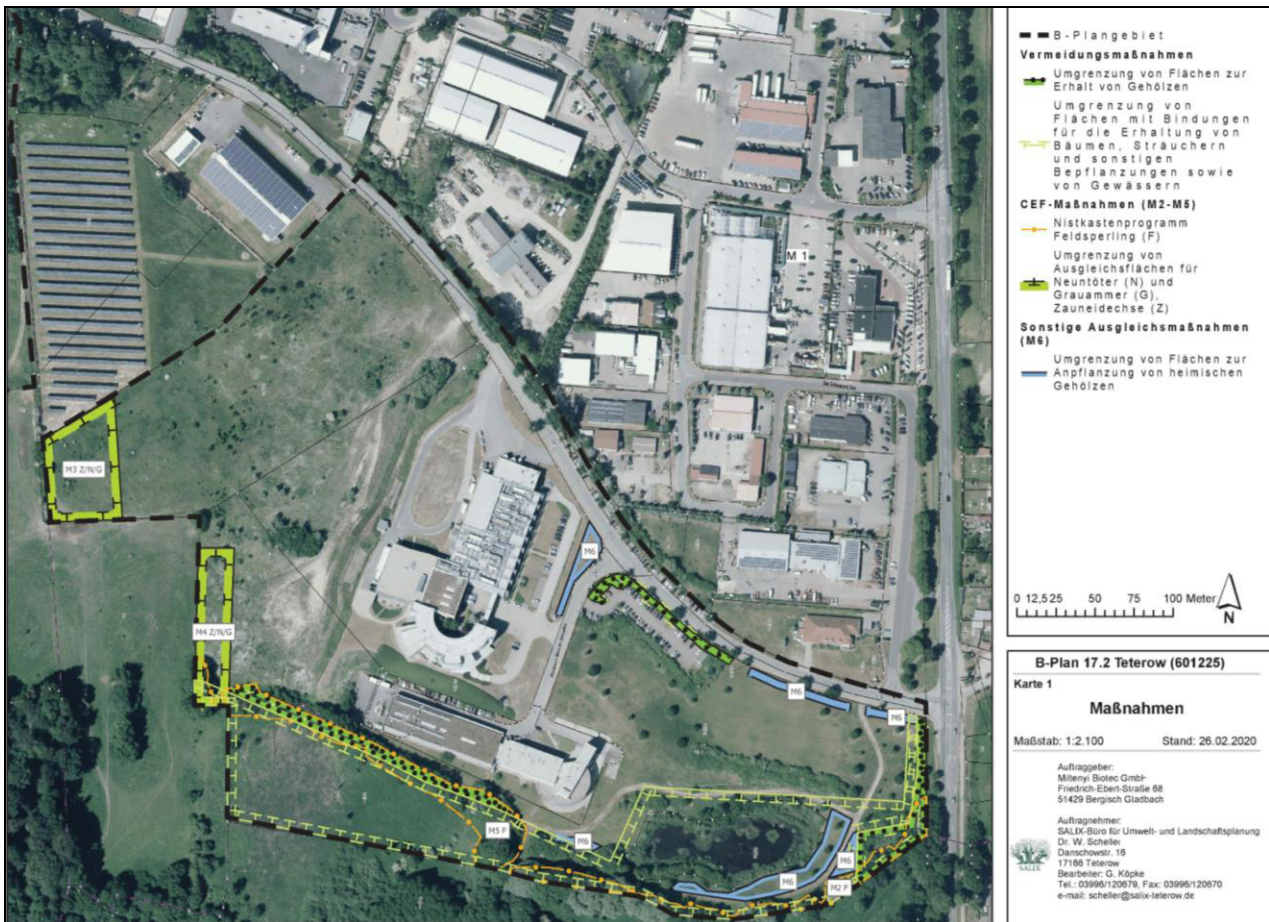
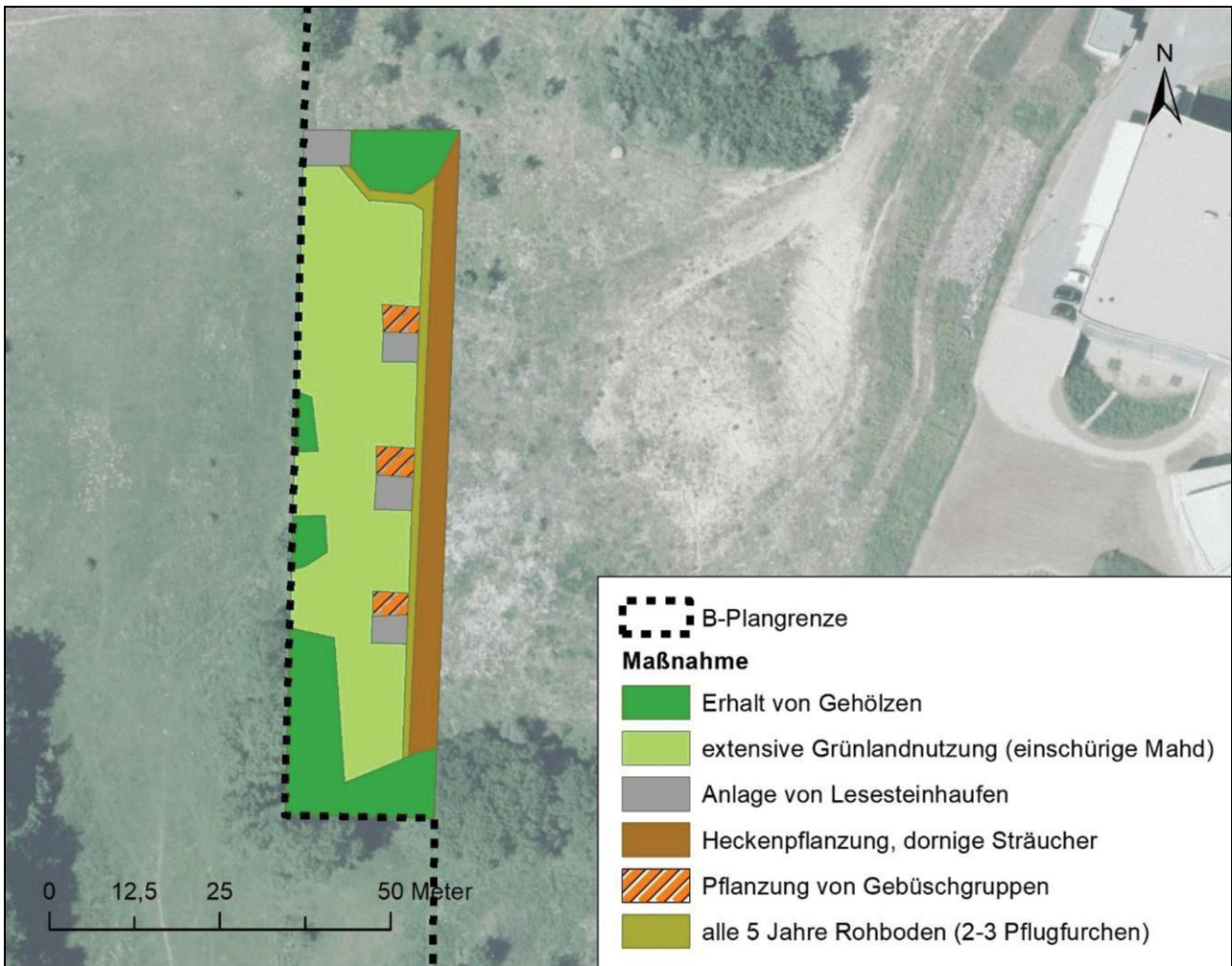


Abb. 7: Maßnahmen (Quelle: Karte 1 'Maßnahmen' aus dem Artenschutzfachbeitrag erstellt von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow; Stand 31.03.2020)

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen wird die Anlage einer Ausgleichsfläche erforderlich (M 3 und M 4). Im AFB wird dies detailliert dargestellt und beschrieben (vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 31. März 2020 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 15 - 18).



**Abb. 8: Anlage einer zauneidechsenrechtlichen Ausgleichsfläche (Quelle: Abb. 6 'Anlage einer zauneidechsenrechtlichen Ausgleichsfläche (Fläche M 4) aus dem Artenschutzfachbeitrag erstellt von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow; Stand 31.03.2020)**

Diese Fläche eignet sich zugleich als Ausgleich für den Neuntöter. Die CEF-Maßnahmen für den Neuntöter, die Grauammer und den Feldsperling werden im AFB auf den Seiten 18 und 19 detailliert erläutert.



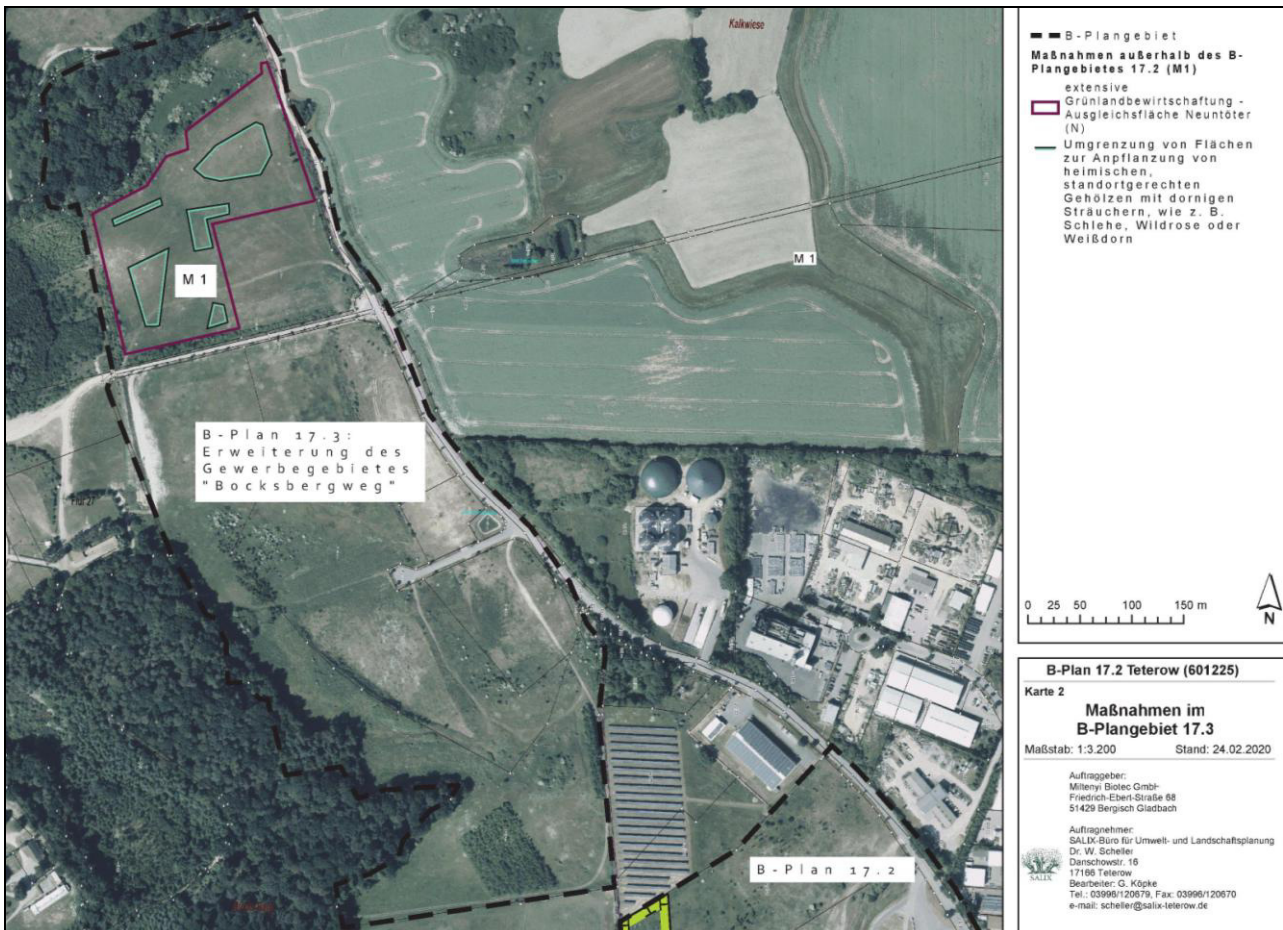


Abb. 9: Maßnahmen (Quelle: Karte 2 'Maßnahmen im B-Plangebiet 17.3' aus dem Artenschutzfachbeitrag erstellt von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow; Stand 31.03.2020)

Die außerhalb des Plangebietes benötigten Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplangebiet 17.3 auf der gekennzeichneten Fläche "M 1" nachgewiesen (vgl. Abb. 9).

Die Fläche muss jedoch für den Neuntöter und die Grauammer entsprechend aufgewertet werden. Gemäß AFB vom 31.03.2020, S. 19, müssen zusätzlich zu den auf der Fläche geplanten Gehölzpflanzungen "in den Randbereichen dieser Gehölze (ost-, süd- oder westexponiert) einheimische dornige Sträucher wie Schlehe, Wildrose oder Weißdorn gepflanzt werden, damit die für den Neuntöter erforderlichen Habitatrequisiten vorhanden sind. Auf 20 lfd. m Gehölzrand sollten mindestens 5 dieser Sträucher gepflanzt werden. Die Offenlandflächen sind als extensiv genutztes Grünland oder als extensiv genutzte Weide zu erhalten. Alternativ dazu ist eine Flächenstilllegung (mit jährlich einschüriger Mahd) möglich."

*Die Fläche ist bereits im Bebauungsplan 17.3 als Maßnahmenfläche festgesetzt, aber noch nicht umgesetzt. Es sind Anpflanzungen festgesetzt sowie eine extensive Pflege der Umgebung. Bei den anzupflanzenden Gehölzen sind gem. Grünordnungsplan zum BPL 17.3 auch bereits die notwendigen dornigen Sträucher mit vorgeschlagen. Eine Änderung des BPL 17.3 ist daher nicht erforderlich.*

**Die externe Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der zwischen der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG und der Stadt Teterow**

**geschlossen wird. In diesem wird geregelt, wie die Fläche anzulegen und zu pflegen ist. Die Inhalte richten sich nach den Vorgaben aus dem Artenschutzfachbeitrag.**

Zusammenfassend wird der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz durch CEF-Maßnahmen (Anlage und Gestaltung von Bereichen innerhalb (M 2 - M 5) und außerhalb (M 1) des Plangebietes) sowie durch Vermeidungsmaßnahmen Erhalt von Gehölzstrukturen und eines ca. 1 ha großen Schilfröhrichts sowie einer Bauzeitenregelung) erbracht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme (M 1) inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG geschlossen wird, gesichert.

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

Als Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß den Vorgaben im AFB Gehölze in Form von freiwachsenden Hecken und Siedlungsgehölzen zu erhalten (vgl. Abb. 7). Zudem ist der Schilfröhricht im Süden des Plangebietes zu erhalten und es ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

In gestalterischer Hinsicht werden Pflanzungen vorgenommen, die ebenfalls als Habitat für verschiedene Tierarten genutzt werden können.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'A' (M 6 A) sind dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'B' (M 6 B) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Siedlungsgehölze zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

#### **5.4.2 Allgemeiner Artenschutz**

Besonders geschützte, streng geschützte und bestandsgefährdete Arten, die nicht einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, werden im Rahmen der Eingriffsregelung betrachtet.



Libellen

Das Regenrückhaltebecken (SYW) wurde auf vorkommende Libellenarten untersucht. Es wurden insgesamt 16 Libellenarten kartiert, wovon 5 auf der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns stehen. Die Kartierung wurde in der Zeit vom 24.05.2019 bis 15.10.2019 von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, durchgeführt. Sie führt in ihrem Fazit zu den Ergebnissen Folgendes aus:

"Am Gewässer wurden eher häufige und weit verbreitete Arten nachgewiesen. Spezielle Schutzmaßnahmen sind nicht notwendig, solange das Gewässer erhalten bleibt. Eine regelmäßige Entkrautung und Rückschneidung der Ufervegetation sollten ein Verlanden verzögern. Oft bedeuten mehr unterschiedliche Strukturen (variable Gewässertiefe, Ufervegetation, Wasserpflanzen, Beschattung, etc.) an einem Gewässer oder Gewässerkomplex eine höhere Artenanzahl Libellen." (Für nähere Details vgl. Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, Seiten 4 - 9).

Generell sind alle Libellenarten gem. BArtSchV besonders geschützt. Obwohl laut den Aussagen aus der Kartierung keine speziellen Schutzmaßnahmen notwendig sind, handelt es sich hier aber um 3 bestandsgefährdete Arten (Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern), die nach der HzE 2018 für die Ermittlung des Biotopwertes relevant sind.

Es handelt sich um die folgenden Arten:

Gemeine Binsenjungfer (*Lestes sponsa*), §, 2 M-V

Große Königslibelle (*Anax imperator*), §, 3 M-V

Große Heidelibelle (*Sympetrum striolatum*), §, 1 M-V

§ = besonders geschützt, M-V = Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern, 1 = vom Aussterben bedroht, 3 = gefährdet

Da ein Vorkommen von besonders geschützten Arten im Bereich des Regenrückhaltebeckens nachgewiesen wurde, ist gem. Anlage 4 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, der obere Biotopwert anzusetzen. → Da das Regenrückhaltebecken komplett erhalten bleibt und keine Eingriffe erfährt, ergeben sich keine Änderungen für die im Plangebiet vorkommenden Libellen.

Tagfalter

Die Erfassung der Tagfalter wurde von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, durchgeführt. Es wurden laut Untersuchungsbericht die Freiflächen des Plangebietes verstärkt untersucht. Die in der nachfolgenden Abbildung orange markierten Bereiche wurden von der Untersuchung ausgenommen.



**Abb. 10:** "Darstellung des Untersuchungsraumes und der aus der Kartierung ausgenommenen Flächen (orange). Zu diesen zählen bebaute Flächen, das Kleingewässer im Rau, ein steiler Hangbereich und eine Schilffläche im südlichen Teil des Gebietes." Quelle: Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, Abbildung 4, S. 11)

Insgesamt wurden 23 Arten nachgewiesen, 9 davon stehen auf der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommers bzw. Deutschlands und/oder sind nach BArtSchV bzw. BNatSchG besonders geschützt.

Es handelt sich dabei um die folgenden Arten:

- Schwabenschwanz (*Papilio machaon*), §, 3 M-V
- Goldene Acht (*Colias hyale*), §, B.2 M-V
- Dukaten-Feuerfalter (*Lycaena virgaureae*), §, V D
- Kleiner Heufalter (*Coenonympha pamphilus*), §
- Distelfalter (*Vanessa cardui*), B.2 M-V
- Kleiner Perlmutterfalter (*Issoria lathonia*), §
- Wegerich-Schneckenfalter (*Melitaea cinxia*), 3 D, 3 M-V
- Gemeiner Bläuling (*Polyommatus icarus*), §
- Kleiner Sonnenröschen-Bläuling (*Aricia agestis*) 3 D, 3 M-V

§ = besonders geschützt, M-V = Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern, D = Rote Liste Deutschland, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, B.2 = Wanderarten/Irrgäste

Zu den Arten führt der Beitrag Folgendes aus:

"Insgesamt ist das angetroffene Artenspektrum des Untersuchungsraumes, mit 23 nachgewiesenen Falterarten, als artenreich zu werten. Hierbei ist zu betonen, dass die Kartierungen ohne zusätzliche Ei- oder Raupensuchen durchgeführt wurden und der Aspekt des Frühjahres, aufgrund der spät begonnenen Kartierungen, nur gering betrachtet werden konnte, so dass von weiteren potentiellen Arten im Gebiet auszugehen ist. Möglich ist z. B. das Vorkommen des Aurorafalters (*Antocharis cardamines*) und des Grünen Zipfelfalters (*Callophrys rubi*). Auch der Kleine Fuchs (*Aglais urticae*) ist als weitere Art für das Gebiet zu betrachten.

Die streng geschützten Falterarten, die in M-V nachweislich auftreten (Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer, Blauschillernder Feuerfalter und Goldener Scheckenfalter), können für das untersuchte Gebiet ausgeschlossen werden. Die Range-Karten weisen für die genannten Arten, mit Ausnahme des Feuerfalters, keine Verbreitung im Untersuchungsraum auf. Weiterhin werden die Ansprüche der Arten an das Biotop nicht erfüllt, was besonders durch das Fehlen geeigneter Raupenfutterpflanzen begründet werden kann.

Grundlage für den Nachweis von mehreren Arten, die besonders auf nektarreiche Blütenpflanzenvorkommen angewiesen sind (*u. a. Melanargia galathea*), bildet die spät gemähte Blüten- und staudenreiche Wiese zwischen Bocksbergweg und Robert-Koch-Straße sowie der Pferdekoppe, westlich der Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG. Das Mosaik aus den kleinteiligen, unterschiedlichen Strukturen im Gebiet ist weiterhin Grundlage für den Artenreichtum der nachgewiesenen Tagfalter.

Voraussetzung für das Bestehen der vielfältigen Tagfalterzönose ist die auch weiterhin extensive Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Freiflächen durch Beweidung und regelmäßige (max. 1 - 2 schürig), späte Mahd der Wiesen und Weide zur Förderung des Blühaspektes." *Für nähere Informationen vgl. Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, S. 11 - 19.*

Da, wie bei den Libellen auch, bestandsgefährdete Arten im Plangebiet kartiert wurden, ist der obere Biotopwert der betroffenen Biotoptypen entsprechend der Anlage 4 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, anzusetzen. → Betroffen sind hiervon gemäß der Untersuchung die Freiflächen (Blüten- und staudenreiche Wiese zwischen Bocksbergweg und Robert-Koch-Straße sowie der Pferdekoppel westlich der Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG). Es handelt sich bei den vom Eingriff betroffenen Flächen um die Biotoptypen 'Hauptcode (HC): GMB, Nebencode (NC): COV' und 'HC: GMF, NC: BBJ'.

Gemäß Tabelle 2 sind 6.159 m<sup>2</sup> vom Biotoptyp HC: GMB, NC: COV und 6.347 m<sup>2</sup> vom Biotoptyp HC: GMF und NC: BBJ betroffen.

Es werden aufgrund der artenschutzrechtlichen Aspekte daher die folgenden Biotopwerte für die Eingriffsberechnung angesetzt:

GMB/BLM: 6.159 m<sup>2</sup>, Wertstufe 2, **oberer Biotopwert** gem. Anlage 4 HzE **4**  
GMF/BBJ: 6.347 m<sup>2</sup>, Wertstufe 4, **oberer Biotopwert** gem. Anlage 4 HzE **12**



### Lauf- und Blatthornkäfer

Die Erfassung der Lauf- und Blatthornkäfer wurde vorrangig durch Bodenfallen nach BARBER (1931) durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte durch "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg. "Die Fallen wurden in zwei Fangperioden (Frühjahr und Spätsommer/Herbst) aufgestellt und im Abstand von 2 Wochen gewechselt. Die zwei Fangperioden waren erforderlich, da Laufkäfer entweder als Larven oder Imagines überwintern und somit zwei Aspekte bilden (Frühjahrstiere / Herbsttiere). ... An den Tagen der Fallenwechsel, des Aufstellens und des Abbaus der Bodenfallen, erfolgten im Untersuchungsgebiet zusätzliche Handfänge."

Die Fallen wurden an den aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlichen Standorten aufgestellt.

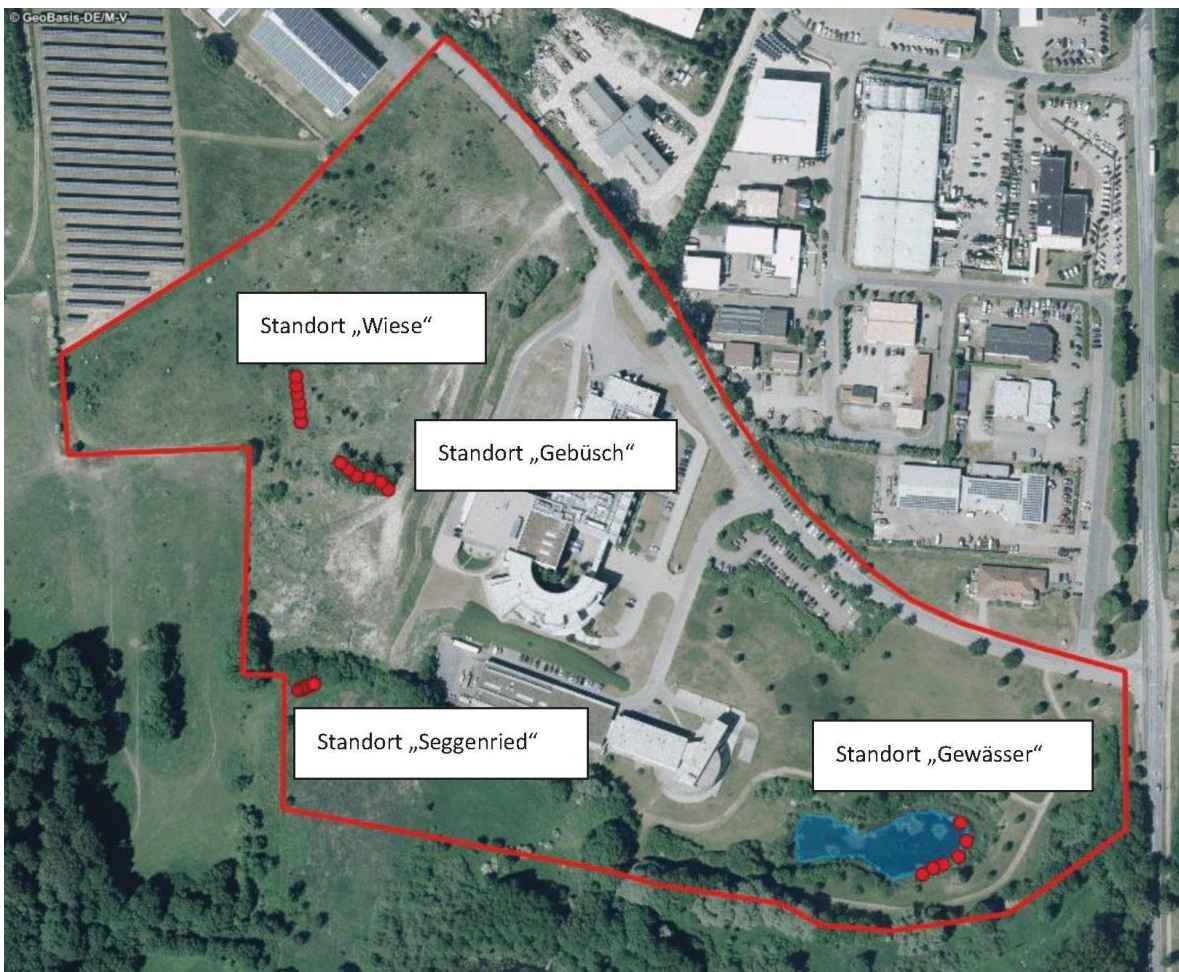


Abb. 11: "Standorte der Barber-Fallen." Quelle: Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, Abbildung 11, S. 21)

"Insgesamt konnten 56 Laufkäferarten nachgewiesen werden. ... Nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Laufkäfer-Arten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. In M-V kommt nur eine Art dieser Schutzkategorie vor. Es handelt sich um Menetrie's Laufkäfer (*Carabus menetriesi*), der nach den Range-Karten (Verbreitungskarten) des BfN in M-V bisher nur an der Peene nachgewiesen wurde (SCHMIDT & MEITZNER, Stand 2007). Unter den 56 Arten befanden sich 5 Arten, die nach der BartSchV als „besonders geschützt“ eingestuft sind. Es handelt sich ausschließlich um Großlaufkäfer der Gattung *Carabus* (Goldlaufkäfer,

Kurzgewölbter Laufkäfer, Lederlaufkäfer, Gekörnter Laufkäfer und Hain-Laufkäfer). In die Gefährdungskategorien nach der Roten Liste Deutschlands sind *Acupalpus exiguus* und *Carabus convexus* als „bestandsgefährdet“ (Kategorie 3) eingestuft. Nach der Roten Liste M-V wird keine der Laufkäferarten in Gefährdungskategorien geführt. Es treten jedoch zwei Arten auf, die in ihrem Bestand in M-V relativ selten anzutreffen sind. Dies sind die Arten der Gattung *Ophonus*, hier *O. puncticeps* und *O. laticollis*.“ Für nähere Informationen vgl. Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, S. 20 - 25.

Die oben genannten besonders geschützten 5 Laufkäferarten wurden in den Bereichen 'Gebüsch', 'Segge' und 'Ufer Kleingewässer' gefunden (für nähere Informationen vgl. Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, S. 23 - 25). Da die Standorte 'Seggenried' und 'Gewässer' vollständig erhalten bleiben, wird hier auch der Lebensraum erhalten. Es erfolgt daher kein Eingriff. Im eingriffsrelevanten Bereich befindet sich jedoch der Standort 'Gebüsch' (vgl. Abb. 10). Es handelt sich um ein 637 m<sup>3</sup> großes Gebüsch des Biotoptyps 'BFX'.

Da es sich bei den kartierten Arten um keine bestandsgefährdeten Arten nach der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern handelt, ist hier gem. der Anlage 4 der HzE keine Nutzung des oberen Biotopwertes erforderlich.

"Aus der Familie der Blatthornkäfer konnten mit Hilfe der Bodenfallen und durch Sicht nur wenige Individuen in 5 Arten nachgewiesen werden. ... Zwei der drei Blatthornkäferarten sind von besonderer Bedeutung, da sie streng geschützt (*Cetonia aurata*) bzw. nach der Roten Liste Deutschlands als „vom Aussterben bedroht“ sind (*Hoplia graminicola*). Für den Erhalt dieser Arten sind blütenreiche Wiesen als Nahrungshabitat für die imaginalen Käfer bzw. die sich rhizophag ernährenden Larven zu erhalten."

Die Käferarten wurden in allen in Abb. 10 dargestellten Standorten gesichtet bzw. gefangen (für nähere Informationen vgl. Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, S. 26 (2)).

Eingriffsrelevant sind hier wieder die beiden Standorte 'Wiese' und 'Gebüsch', da die anderen beiden Standorte vollständig erhalten werden. Auch hier handelt es sich um keine bestandsgefährdeten Arten nach der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns. Hier ist gem. der Anlage 4 der HzE keine Nutzung des oberen Biotopwertes erforderlich.

Für Lauf- und Blatthornkäfer relevant sind aber die zukünftig in den Randbereichen der hier betroffenen 'Wiese' vorgesehenen Maßnahmenflächen, die wiederum einen Lebensraum für die Käferarten bilden. Diese werden ebenfalls bepflanzt, sodass hier auch gehölbewohnende Käferarten einen neuen Lebensraum finden werden. Dies entspricht auch der Empfehlung aus der Kartierung (vgl. Anhang 2 zum AFB, Ergebnisse der Kartierung ausgewählter Insektengruppen 2019, erstellt von "GRÜNSPEKTRUM", Neubrandenburg, Stand 25.02.2020, S. 29 (5)).

### Amphibien

Die Amphibien wurden in der Zeit von März bis Juli 2019 von SALIX-Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow, untersucht. In der Untersuchung wurde folgende Bewertung

beschrieben: "Aufgrund der Trockenheit erwies sich in der Reproduktionsperiode 2019 nur das als naturnaher Teich angelegte Regenrückhaltebecken als potenziell geeignetes Laichgewässer. Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie konnten in diesem Gewässer nicht nachgewiesen werden. Nur kleine Populationen vom Teichfrosch und von der Erdkröte nutzen das Gewässer zum Laichen." Alle europäischen Amphibienarten gehören zu den "besonders geschützten Arten". Der Teichfrosch und die Erdkröte sind in MV bestandsgefährdet (Kat. 3), also ist gem. Anlage 4 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, der obere Biotopwert anzusetzen. → Da die Gewässer vollständig erhalten bleiben und keine Eingriffe erfahren, ergeben sich auch keine Änderungen für die im Plangebiet vorkommenden Amphibien.

### **Fazit**

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für die streng geschützten Vogelarten und die Zauneidechse. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

Ebenfalls werden als Vermeidungsmaßnahmen der Erhalt wertvoller vorhandener Biotope und Bauzeitenregelungen erforderlich (vgl. Abb. 7). "Es ergibt sich über alle Arten betrachtet für die Baufeldberäumung somit ein Baufenster in der Zeit von **01. Dezember bis 31. Januar**. Soll von diesem Baufenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch diese Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen aktive Bruten stattfinden. Ggf. sind auch Hilfsmaßnahmen erforderlich (z. B. Vergrämen durch Einfassen vakanter Flächen mit Flatterbändern)." (Vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 31. März 2020 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, S. 14.)

Zudem ergibt sich eine Betroffenheit für besonders geschützte bzw. bestandsgefährdete Arten aus den Gruppen der Libellen, Tagfalter sowie Lauf- und Blatthornkäfer. Um diese zu berücksichtigen wurden die betroffenen Biotoptypen mit dem oberen Biotopwert veranschlagt. Zudem können diese Arten die neu anzulegenden Maßnahmenflächen in den Randbereichen als neuen Lebensraum nutzen.

## **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **A) Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Boden**

Die Ausweisung von 'Gewerbegebieten' (GE 1, GE 1.1 und GEe 2) führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen. 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. Soweit es möglich ist, ist er zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden. 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 teilweiser Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird in das Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes eingeleitet. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für streng geschützte Vogelarten und die Zauneidechse sowie für besonders geschützte Libellen-, Tagfalter-, Laufkäfer- und Blatthornkäferarten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, sind eine Bauzeitenregelung einzuhalten sowie CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. Kap. 5.4). Zudem ist bei der BiotopwertEinstufung für die Bereiche, in denen sich die besonders geschützten Arten aufhalten, der obere Biotopwert anzusetzen (vgl. Kap. 5.4).

Die Planung bereitet die Beseitigung von festgesetzten Maßnahmenflächen und von geschützten Biotopen vor. Für die Beseitigung der geschützten Biotope wird eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock erforderlich. Ein entsprechender Antrag auf Biotopbeseitigung ist rechtzeitig zu stellen. Es werden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Ebenfalls werden Anpflanzflächen ausgewiesen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'M6 A' sind dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'M6 B' sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Siedlungsgehölze zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 5.7.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung M 2 - M 5 dienen als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Sie sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 31. März 2020 anzulegen und zu pflegen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der 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. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten. Gartenbeleuchtung und Illuminationen der Hausfassaden auf denen den Knicks zugewandten Seiten sind unzulässig.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der größte Bereich des Plangebietes ist bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Das Plangebiet kann daher in Bezug auf das Landschaftsbild als Vorbelastung gesehen werden. Die vorhandenen Eingrünungsmaßnahmen werden erhalten. Zudem werden weitere Anpflanzflächen in den Randbereichen des Plangebietes vorgesehen.

### **Schutzgut Mensch**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird zu keinen rechtserheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen, da es sich bei der angrenzenden Bebauung bereits um ein Gewerbegebiet handelt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist ausreichend groß. Die im Vergleich zum Gesamtplangebiet minimale Erweiterung in die Maßnahmenflächen hinein könnte jedoch als Beeinträchtigung empfunden werden. Durch die Erweiterung ist auch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu erwarten, wovon die Menschen wiederum profitieren werden.

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

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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



### **Schutzgut Fläche**

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier von Gewerbe- und Biotopfläche, über den für Bauwerke, Lager- und Rangierflächen beanspruchten Flächenumfang.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

### **Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)**

Es ist im Vorfeld der Planung mit der Baufeldräumung und der damit verbundenen Beseitigung der betroffenen geschützten Biotope zu rechnen.

### **Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuscentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen für den Bau der inneren Erschließungswege sowie der zukünftigen Gebäude und deren Hof- und Rangierflächen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

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

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima**

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die auf dem Gelände eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem

Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befindet sich eine Biogasanlage, die jedoch aufgrund ihrer Lage nicht auf das Plangebiet einwirken könnte.

### **Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben**

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

### **B) Kurzzusammenfassung**

Die Planung wird zu der Beseitigung von derzeit festgesetzten Maßnahmenflächen und geschützten Biotopen führen. Ein entsprechender Antrag auf Biotopbeseitigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier von Gewerbe- und Biotopfläche, über den für Bauwerke, Lager- und Rangierflächen beanspruchten Flächenumfang. Die Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

## **5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **a) Vermeidungsmaßnahmen**

- Mit dem Hinweis auf die DIN-Normen 18915 und 19731 wird der Schutz des Oberbodens gewährleistet.
- Mit dem Hinweis auf die DIN-Norm 18920 wird der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen gewährleistet.
- Mit der Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen zum Erhalt wertvoller Biotope, vorhandener Biotope, Erhalt von Gehölzstrukturen und Bauzeitenregelungen, wird der Artenschutz gewährleistet.

### **b) Minimierungsmaßnahmen**

- Mit dem Plangebiet werden Flächen überplant, die unmittelbar an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet angrenzen, bzw. bereits als solches genutzt werden.

### c) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Mit der Festsetzung von Maßnahmenflächen, die entsprechend den Angaben des AFB angelegt werden müssen (M 1 extern, M 3 und M 4 innerhalb des Plangebietes), werden vorgezogene Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes gewährleistet.

## 5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

### **Kompensationsmaßnahme Nr. 1 - Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüsch** **(Planzeichnungsbezeichnung M 6 A und B)**

Als Ausgleich sollen in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen M 6 'Anpflanzfläche A und B' freiwachsende Hecken (A) und Gebüsch (B) angelegt werden. Sie dienen dem Artenschutz sowie als gestalterische Maßnahmen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'A' sind dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'B' sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Siedlungsgehölze zu entwickeln. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.31 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- keine wirtschaftliche Nutzung,
- Vorlage eines Pflanzplanes:
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften,
  - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,
  - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten,
  - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3 und 4.4 NatSchAG M-V),
  - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %,
  - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha,
  - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm,
  - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15 - 20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung,
  - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m,
  - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2,

- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre,
  - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle,
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung,
  - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen,
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.
- Mindestflächengröße: 1.000 m<sup>2</sup>.

**Die Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten. Die Umsetzung und Betreuung soll durch einen Fachmann erfolgen.**

Ein freiwachsendes Siedlungsgehölz bzw. eine Freiwachsende Hecke führt zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 1,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Anlage von Siedlungshecken/ -gehölzen	Insgesamt 2.658 m <sup>2</sup>	1,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$2.658 \text{ m}^2 \times 1,0 = 2.658 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.658 m<sup>2</sup>.

**Kompensationsmaßnahme Nr. 2 - Erhalt von Biotopstrukturen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

**Kompensationsmaßnahme Nr. 3 - Maßnahmenflächen M 2 F, M 3 ZNG, M 4 ZNG und M 5 F**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen dienen dem Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Vegetation. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen mit den Kennzeichnungen M 2 - M 5 dienen außerdem als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Sie sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 31. März 2020 anzulegen und zu pflegen. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG und der Stadt Teterow geschlossen wird, gesichert. Dieser enthält ebenfalls die zeitliche Umsetzungsschiene, dass sich die CEF-Maßnahmen erst entwickelt haben müssen und nutzbar sind, bevor eine bauliche Nutzung der Gewerbegebietsflächen stattfinden kann (vgl. Kap. 5.4).

**Kompensationsmaßnahme Nr. 4 - CEF-Maßnahme im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 17.3 (externe Kompensationsfläche M 1)**

Die Fläche ist bereits im Bebauungsplan 17.3 als Maßnahmenfläche festgesetzt, aber noch nicht umgesetzt. Es sind Anpflanzungen festgesetzt sowie eine extensive Pflege der Umgebung. Bei den anzupflanzenden Gehölzen sind gem. Grünordnungsplan zum BPL 17.3 auch bereits die notwendigen dornigen Sträucher mit vorgeschlagen. Eine Änderung des BPL 17.3 ist daher nicht erforderlich, so dass die Fläche als CEF-Maßnahme für diesen Bebauungsplan genutzt werden kann.

Die externe Ausgleichsmaßnahme (M 1) inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege sowie der zeitlichen Umsetzungsschiene der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG geschlossen wird, gesichert.

**Kompensationsmaßnahme Nr. 5 - Umwandlung einer Ackerfläche in extensive Mähwiese (externe Kompensationsfläche)**

**a) Bewertung der Ausgangsbiotope**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Ausgleichsmaßnahme Nr. 5 erfolgt extern in der Gemeinde Groß Roge auf den Flurstücken 43 (3.009 m<sup>2</sup>) und 316 (49.660 m<sup>2</sup>), der Flur 1 in der Gemarkung Mieckow. Insgesamt handelt es sich dabei um 52.669 m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei um Ackerflächen. Der Ausgleich wird über eine Grunddienstbarkeit in der Abteilung II des entsprechenden Grundbuches notariell abgesichert.



**Abb.: Lage der Kompensationsmaßnahme Nr. 5**

**b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme**

Als Ausgleich soll die oben dargestellte und genannte Ackerfläche in extensives Grünland umgewandelt werden.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 2.31 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt

- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten,
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat,
- **Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September,**
- dauerhaft **kein Einsatz von Düngemitteln** oder PSM,
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“),
- Mindestbreite 10 m,
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Entwicklungspflege durch **Aushagerungsmahd** auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. - 5. Jahr **zweimal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober** mit Abfuhr des Mähgutes.
  - Bei vermehrten Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mähtermine vereinbart und durchgeführt werden.
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
  - **Mahd nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes**
  - je nach Standort höchstens einmal jährlich, aber mind. alle 3 Jahre,
  - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken,
- Mindestflächengröße: 2.000 m<sup>2</sup>.

Die Schaffung einer extensiven Mähwiese führt zu einer deutlichen Aufwertung der bisher als Acker genutzten Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 3,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese	52.669 m <sup>2</sup>	3,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$52.669 \text{ m}^2 \times 3,0 = 158.007 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 158.007 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

In Kap. 5.3 wurde als Kompensationserfordernis ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 128.860 m<sup>2</sup> ermittelt.

Den Kompensationsmaßnahmen 1 - 5 werden folgende Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme Nr. 1 'Anlage von freiw. Hecken und Gebüsch'	2.658
Kompensationsmaßnahme Nr. 2 'Erhalt von Biotopstrukturen'	<i>nicht anrechenbar</i>
Kompensationsmaßnahme Nr. 3 'Maßnahmenflächen M 2 F, M 3 ZNG, M 4 ZNG und M 5 F'	<i>nicht anrechenbar</i>
Kompensationsmaßnahme Nr. 4 'CEF-Maßnahme im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.3 (externe Kompensationsfläche M 1)'	<i>nicht anrechenbar</i>
Kompensationsmaßnahme Nr. 5 'Extensivgrünland in der Gemeinde Groß Roge'	158.007
<b>Summe der Kompensationsflächenäquivalente</b>	<b>160.665</b>

**Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen 1 - 5 vollständig ausgeglichen.**

## 5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

### a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Es ist beabsichtigt, dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungen zu ermöglichen. Diese sind nur möglich, wenn die bereits festgesetzten Maßnahmenflächen größtenteils in Anspruch genommen werden. Da der Betrieb bereits besteht, gibt es keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

### b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Im Vorfeld der Planung ist geprüft worden, ob für die konkret beabsichtigte Betriebserweiterung der Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG auch andere Standorte in Betracht kommen. Andere zusammenliegende Grundstücke im Gewerbegebiet Bocksbergweg stehen aktuell nicht zur Disposition.

Auch Grundstücke in anderen Gewerbegebieten der Stadt in einer Größenordnung von ca. 13 ha, so dass der gesamte Betrieb verlagert werden könnte, stehen derzeit und absehbar nicht zur Verfügung, so dass es auf den wirtschaftlichen Aspekt einer solchen Komplettverlagerung gar nicht erst ankommt. Auch wäre die einzig in Betracht kommende Variante einer Zerstückelung des Betriebes auf mehrere innerstädtische Standorte organisatorisch nicht durchführbar, ohne dass darunter die betrieblichen Abläufe leiden müssten und zu einer Ineffizienz führen würden.

Aus den dargelegten Gründen gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.



## **5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Durch die Erweiterung eines Gewerbegebietes erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden. Die vorhandene Gewerbeflächennutzung wird noch weiter verfestigt. Die Inanspruchnahme von bereits festgesetzten Maßnahmenflächen führt auch zu der Beseitigung geschützter Biotope, die ausgeglichen werden müssen.

## **5.11 Zusätzliche Angaben**

### **5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Vermessung des Grundstücks wurde eine Vermesser-Grundlage vom GONTEC Ingenieurbüro Holger Scharnweber, Krakow am See, erstellt.

Zur Beurteilung der im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag vom Büro Salix - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow, erstellt.

Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet.

### **5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

### **5.11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Planung schafft Baurechte, die zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt. Die im AFB beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auch nach der Fertigstellung der Bauvorhaben zu überprüfen und zu pflegen, so dass hier ein Monitoring erforderlich ist.

## **5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Es ist geplant, einem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Es werden mit diesem Bebauungsplan Nr. 17.2 zwei 'Gewerbegebiete' (GE 1 und GE 1.1) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebietes (GEe 2) ausgewiesen. Ebenfalls werden Maßnahmenflächen im Süden und im Westen des Plangebietes festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen im Osten sowie zum Anpflanzen von Gehölzen im Süd- und Nordosten des Plangebietes. Eine 'Fläche für Versorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken bzw. Feuerlöschteich' wird im Süden des Plangebietes festgesetzt. Die Erschließung ist bereits

vorhanden und ändert sich nicht. Einige kleinere Bereiche geschützter Biotop werden beseitigt. Ein Antrag auf Biotopbeseitigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu stellen. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dieser sieht CEF-Maßnahmen vor, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Fläche außerhalb des Plangebietes wird mit entsprechender Bepflanzung als Ausgleich für Artenschutz genutzt, die durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG geschlossen wird, gesichert.

Der Kompensationsbedarf, der für die Eingriffe zu leisten ist, wird größtenteils extern durch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Mähwiese erbracht. Ein kleinerer Teil wird innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes stellen gleichzeitig den Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

### 5.13. Referenzen

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, 2011

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- [https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2009/](https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/)

DIN-NORMEN

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

LANDESPORTAL MECKLENBURG-VORPOMMERN

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

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN:

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

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE:

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

SALIX – BÜRO FÜR UMWELT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

- Biotoptypenkartierung 2019, Stand 07.01.2020

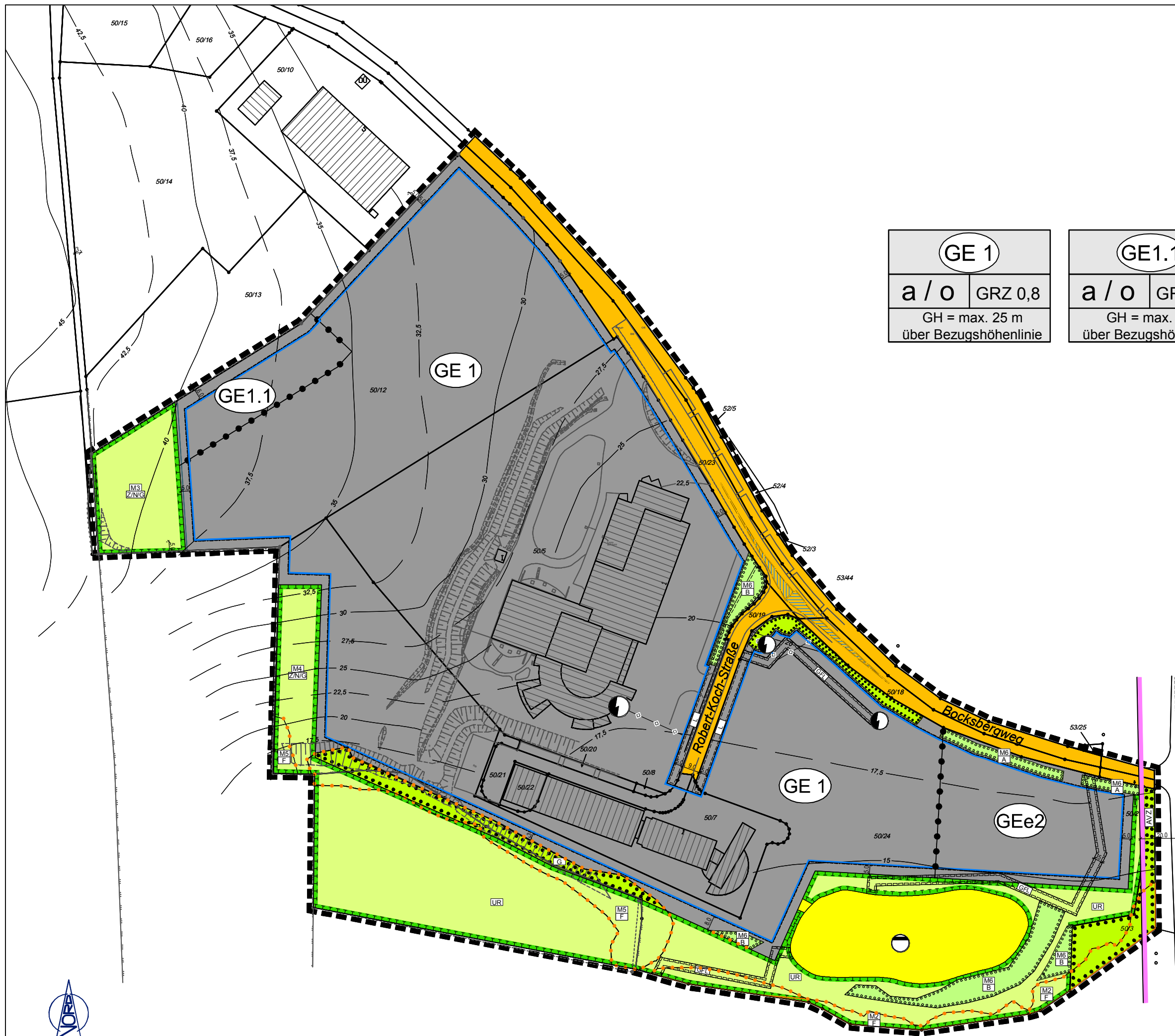
## **6. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung**

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17.2 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)**



<b>GE 1</b>	
a / o	GRZ 0,8
GH = max. 25 m über Bezugshöhenlinie	

<b>GE1.1</b>	
a / o	GRZ 0,8
GH = max. 8 m über Bezugshöhenlinie	

<b>GEe2</b>	
a / o	GRZ 0,8
GH = max. 12 m über Bezugshöhenlinie	

Rostocker Chaussee B 108

Satzungsentwurf: 20.11.2023

**Stadt Teterow**  
**Bebauungsplan Nr. 17.2**

für das Gebiet südlich der Straße 'Bocksbergweg', westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich 'Schwarzer See' und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5 und eines Freiflächen-Photovoltaikparks



M. 1 : 2.000

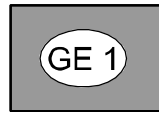
B-Plan Nr. 17.2, Stadt Teterow  
**ZEICHENERKLÄRUNG**

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

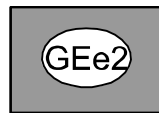
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

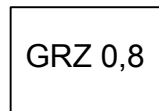


Gewerbegebiete mit Nummerierung des Teilgebietes  
 (§ 8 BauNVO)

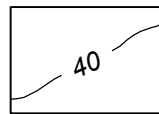


Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nummerierung des Teilgebietes  
 (§ 8 BauNVO)

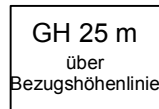
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
 (§ 19 BauNVO)



Höhenlinie gem. DHHN 2016 als Bezugshöhe  
 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

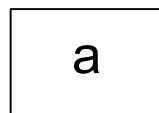


Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhenlinie,  
 als Höchstmaß:  
 Gebäudehöhe z.B. GH 25 m über Bezugshöhenlinie

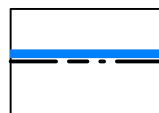
**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Abweichende Bauweise  
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



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

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



Straßenverkehrsfläche

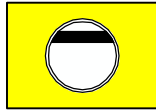
# B-Plan Nr. 17.2, Stadt Teterow

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

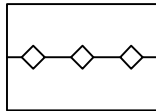


Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



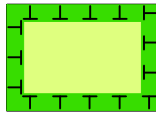
Zweckbestimmung: Elektrizität  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:

M2 - M5

Kennzeichnung der Maßnahmenflächen

Z/N/G

Zauneidechse / Neuntöter / Grauammer

N/G

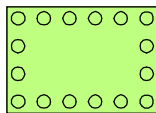
Neuntöter / Grauammer

F

Feldsperling

UR

Umgebung Regenrückhaltebecken



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und § 9 Abs. 6 BauGB)

M6

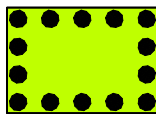
A

Hecke

M6

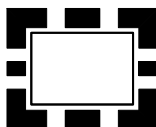
B

Feldgehölz



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



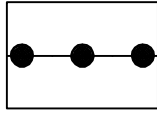
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



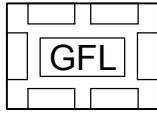
# B-Plan Nr. 17.2, Stadt Teterow ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

## PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

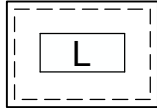


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

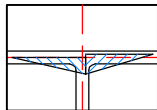
Hier: Zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Teterow



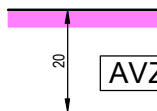
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hier: Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Teterow

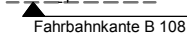
## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 (schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)



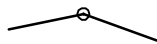
Anbauverbotszone nach FStrG gem. § 9 Abs. 1



## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

50/24

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen



Vorhandene Böschung



Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenflächen

## IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugshöhenlinie	

# TEXT (TEIL B)

Teterow, BPL 17.2

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 8 BauNVO)

- a) Es werden Gewerbegebiete in den Teilgebieten GE 1, GE 1.1 und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Teilgebiet GEe 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- b) Im Teilgebiet GE 1 sind allgemein zulässig:
  - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- c) Im Teilgebiet GE 1.1 sind allgemein zulässig:
  - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- d) Im Teilgebiet GEe 2 sind allgemein zulässig:
  - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- e) In allen Teilgebieten sind ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zulässige Wohnungen im Planbereich müssen für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sein.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie den im Plangebiet angesiedelten Betrieben und/oder deren Mitarbeiter/inne/n dienen.
- f) Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO:
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>.
- g) Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO:
  - Vergnügungsstätten.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16, § 18 BauNVO)

- a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige GRZ in allen Teilgebieten beträgt 0,8.

- b) Höhe baulicher Anlagen GH (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

- GE 1 max. 25 m über Bezugshöhenlinie,
- GE 1.1 max. 8 m über Bezugshöhenlinie,
- GEe 2 max. 12 m über Bezugshöhenlinie.

Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung Teil A gem. § 18 (1) BauNVO festgesetzten Höhenlinien gem. Deutschem Haupthöhennetz DHHN 2016.

Es gilt die einem Bauvorhaben jeweils nächstliegende Bezugshöhenlinie. Liegen mehrere Höhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Überbauung, gilt die höchste Höhenlinie als Bezugshöhe.

### **03. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

In allen Teilgebieten ist sowohl die offene Bauweise (o) als auch die abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude zulässig mit einer Länge über 50 m unter Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zwischen Gebäuden und gegenüber Grundstücksgrenzen.

### **04. Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB, § 1 Abs. 4, § 14 BauNVO)

- a) Dem Nutzungszweck der Gewerbegebiete dienende Versorgungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken kann auch als Feuerlöschteich genutzt und baulich ausgebildet werden.

### **05. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ist wie folgt festgesetzt:

- GE 1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 5 m bis - 10 m zulässig.
- GE 1.1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 5 m zulässig.
- GE 2: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 2 m zulässig.

Ausschlaggebende Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung jeweils nächstliegende Bezugshöhenlinie. Liegen mehrere Bezugshöhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Aufschüttung, gilt die höchste Bezugshöhenlinie. Liegen mehrere Bezugshöhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Abgrabung, gilt die tiefste Bezugshöhenlinie.

Veränderungen der Geländehöhe innerhalb der Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB sind nicht zulässig, Veränderungen innerhalb der Anbauverbotsfläche zur B 108 sind nur in dem gem. § 9 FStrG zulässigen Umfang zulässig.

### **06. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen dienen dem Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Vegetation. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen mit den Kennzeichnungen M 2 - M 5 dienen außerdem als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Sie sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 25. Februar 2020 anzulegen und zu pflegen.
- b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind

Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## **07. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'A' sind dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'B' sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Siedlungsgehölze zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

### **01. Fassaden**

Glänzende Fassadenmaterialien mit einem Reflektormeterwert  $\geq 60$  gemäß DIN EM 13300 sind nicht zulässig.

### **02. Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung und bis zu einer Höhe von 6 m über Bezugshöhe. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

### **03. Versorgungsanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Gewerbegebieten nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

## **C. Hinweise**

### **01. Bodendenkmale**

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

### **02. Altlasten**

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

Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

**03. Artenschutz und Eingriffsfristen**

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG hervorzurufen, ist es erforderlich, dass die Bauzeiten außerhalb der Brutzeit liegen. Es ergibt sich über alle Arten betrachtet für die Baufeldräumung ein Baufenster in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Januar (vgl. Tab. 2 des Artenschutzfachbeitrages). Soll von diesem Baufenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch diese Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen aktive Bruten stattfinden. Ggf. sind auch Hilfsmaßnahmen erforderlich (z. B. Vergrämen von Vögeln durch Einfassen vakanter Flächen mit Flatterbändern).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Angaben nach LUNG MV (2016) für den frühen Brutbeginn von Amsel (Anfang Februar) und Ringeltaube (Ende Februar) und das späte Brutzeitende von Ringeltaube (Ende November) nur selten zutreffen, so dass sich im Ergebnis einer ökologischen Baubegleituntersuchung in der Regel ein Baufenster von Mitte September bis Mitte März ergibt.

**04. Baumschutz**

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

**05. Schutz des Oberbodens**

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

**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. Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Teile der erforderlichen 128.860 Kompensationsflächenäquivalente werden durch Anlagen von freiwachsenden Gebüsch und Hecken (2.658) innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest wird extern in der Gemeinde Groß Roge auf den Flurstücken 43 und 316 der Flur 1 in der Gemarkung Mieckow erbracht.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Anlage und Gestaltung von Bereichen innerhalb (M 2 - M 5) und außerhalb (M 1) des Plangebietes) sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen und von Schilfröhricht) erbracht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme (M 1) inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG geschlossen wird, gesichert.

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

In gestalterischer Hinsicht sind freiwachsende Hecken und Gebüsch (M 6 A und B) im Plangebiet anzulegen.