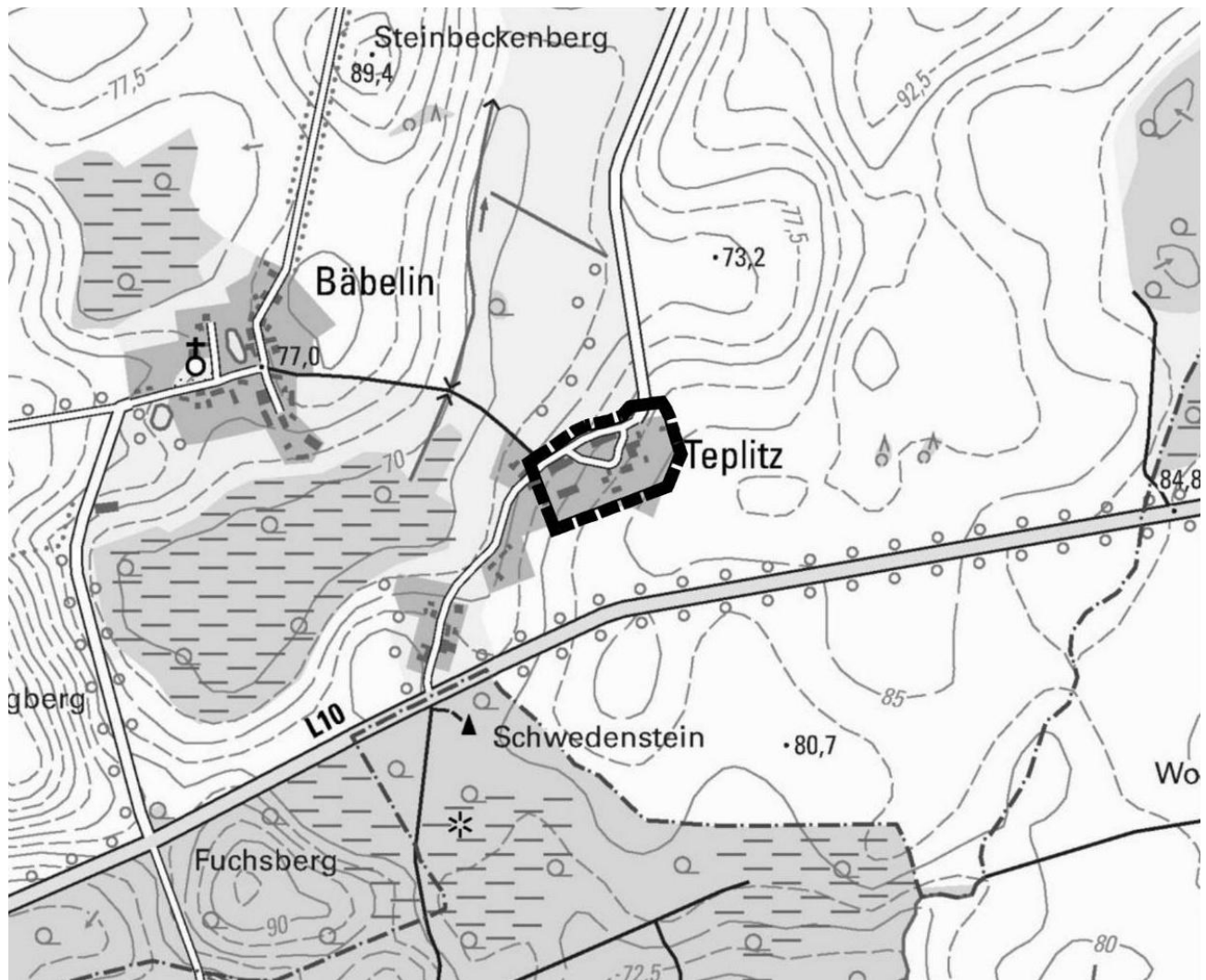




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW

über den Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz-Nordost“

begrenzt im Norden durch die Dorfstraße, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch Grundstücke westlich der Scheunengebäude des ehemaligen Gutshofes

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 12.03.2026

Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	4
1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen, Planverfahren	5
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	6
2. Bestand und geplante Entwicklung.....	12
2.1 Ausgangssituation	12
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..	16
2.3 Grünflächen	17
2.4 Örtliche Bauvorschriften	18
2.5 Verkehrserschließung	19
2.6 Flächenbilanz.....	20
3. Ver- und Entsorgung	20
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	20
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	21
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	21
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation	22
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	22
4. Immissionsschutz	23
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	23
6. Sonstiges	23

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung.....	25
1.1 Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung	25
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes	25
1.3 Wirkungen der Planung	27
2. Fachgesetze und Fachplanungen.....	27
2.1 Fachgesetze	27
2.2 Fachplanungen	29
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	30
2.3.1 Natura 2000 – Gebiete.....	30
2.3.2 Nationale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	33
2.3.3 Geschützte Biotope	33
2.3.4 Geschützte Bäume	36

3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
3.1	Schutzgut Mensch	38
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	39
3.2.1	Faunistische Erfassung und Potenzialabschätzung	39
3.2.2	Ökologische Vorbetrachtung.....	40
3.2.3	Ergebnisse: Vögel.....	41
3.2.4	Ergebnisse: Reptilien	42
3.2.5	Ergebnisse: Amphibien	42
3.2.6	Ergebnisse: Fledermäuse	43
3.2.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen	43
3.3	Schutzgut Boden	44
3.3.1	Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz	44
3.3.2	Methodik	45
3.3.3	Bestandsbeschreibung und -bewertung	45
3.3.4	Prognose u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	48
3.3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	49
3.4	Wasser	50
3.4.1	Bestand Oberflächengewässer	50
3.4.2	Bestand Grundwasser	51
3.4.3	Planung von Regenwasser- und Abwasserbeseitigung.....	51
3.4.4	Voraussichtliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	52
3.5	Schutzgut Fläche	53
3.6	Schutzgut Klima und Luft	53
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	54
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter ..	56
3.10	Art und Menge vorhandener Emissionen	56
3.11	Risiko für Unfälle oder Katastrophen, Einsatz von Techniken und Stoffe	56
3.12	Abfallentsorgung	56
3.13	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	57
4.	Alternative Planungen	57
4.1	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	57
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
5.	Eingriffsregelung	57
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	57
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	58
5.3	Eingriffsbilanzierung	60
5.4	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsbilanzierung	64
5.4.1	Anpflanzung einer Streuobstwiese.....	64
5.4.2	Anpflanzung von Einzelbäumen.....	66
5.4.3	Anpflanzung von freiwachsenden Hecken	67
5.4.4	Ausgleichsbilanzierung interne Kompensationsmaßnahmen	69
5.4.5	Ökokonto	69
6.	Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen	70

7.	Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben	71
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	72
9.	Literatur und Quellen	74

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Züsow hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Teplitz-Nordost“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des nördlichen Teils der Ortslage von Teplitz wieder hergestellt werden. Der Bereich der ehemaligen Gutsanlage ist einerseits durch einen teilweise ruinösen Zustand ehemaliger Gutsgebäude, brachliegende und sanierungsbedürftige Flächen, ungeordnete Nebengebäude, andererseits aber auch durch einen expandierenden Textilbetrieb in einer aufwändig sanierten, historischen Gutsscheune und z.T. sanierte Wohngebäude geprägt.

Teplitz befand sich nach bisheriger planungsrechtlicher Einschätzung als Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), dementsprechend ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan von 1998 dargestellt.

Aus heutiger Sicht der Gemeinde ist die Ortslage allerdings als vollwertiger Ortsteil und Siedlung mit einigem Gewicht zu beurteilen und geht über eine Splittersiedlung und die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus.

Die Gebäude an der Dorfstraße im südlichen Ortsbereich von Teplitz wurden saniert und sind bewohnt und die Grundstücke intensiv, z.T. gewerblich genutzt. Insbesondere durch die Ansiedlung des erfolgreichen Textilbetriebes im nördlichen Ortsbereich wurde auch hier in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung in Gang gesetzt, die in der Sanierung und Umnutzung des Scheunengebäudes und der Sanierung des Gutshauses ihren Ausdruck findet.

Durch die mittlerweile 45 Angestellten im Textilbetrieb gibt es eine große Nachfrage nach Mietwohnraum in der Ortslage Teplitz und in der näheren Umgebung. Derzeit kann die Gemeinde jedoch keine Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Insofern besteht ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde. Aber auch die Umnutzung, der Ausbau oder die geringfügige Erweiterung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile zu Wohnzwecken kann in der bisherigen Außenbereichslage kaum realisiert werden.

Um kleinteilige Wohnbauvorhaben zu ermöglichen, aber auch für ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen, auch für ansässige landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Betriebe oder gewerbliche Nutzungen, sollen mit der Bauleitplanung nun die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine angemessene Entwicklung geschaffen werden. Das Planungsziel besteht aufgrund der dörflich gemischten Nutzungen in der Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Darüber hinaus ist die Erschließung zu ordnen und zu sichern.

Während für den nördlichen Ortsbereich durch die leerstehenden Gebäude, einige stark sanierungsbedürftige Gebäude und Brachflächen sowie eine ungeordnete Erschließung ein großes Planungserfordernis besteht, ist für den südlichen Ortsbereich von Teplitz kein entsprechender Ordnungs- und Entwicklungsbedarf mittels Bebauungsplan gegeben. Daher beschränkt sich der Bebauungsplan Nr. 4 auf den nördlichen Ortsbereich.

Das entsprechende Vorgehen für eine planungsrechtliche Lösung wurde in einer Beratung im Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg am 17.12.2024 besprochen. Darüber hinaus wurden die raumordnerische Belange mit dem Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung am 15.12.2025 geklärt.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen, Planverfahren

Teplitz liegt im Osten der Gemeinde Züsow, nördlich der Landesstraße L 10.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,9 ha umfasst den nordöstlichen Bereich von Teplitz und damit den auf dem ehemaligen Gutshof ansässigen Textilbetrieb sowie Wohngebäude, leerstehende Gebäude, Nebenanlagen, Grün- und Brachflächen.

Er wird begrenzt im Norden durch die Dorfstraße, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch Grundstücke westlich der Scheunengebäude des ehemaligen Gutshofes.



Ortslage Teplitz mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 4: Luftbild mit ALK (© GeoBasis DE/M-V 2025)

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: Juli 2025; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für

innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025 sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Mit dem Vorentwurf vom 28.08.2025 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zeitraum Oktober/November 2025 durchgeführt. Für den vorliegenden Entwurf wurden in Auswertung dieser Beteiligung folgende Sachverhalte eingearbeitet:

- Klärung der raumordnerischen Belange,
- Fertigstellung des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Kleinteilige Änderungen hinsichtlich der Ausweisung von Grün- und Ausgleichsflächen unter Anpassung des Geltungsbereichs sowie der Baugrenzen und zulässiger GRZ,
- Erläuterung der Regenwasserentsorgung, Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger zu Leitungsverläufen und Hinweise zur Müllabfuhr und Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Entsorgung.

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im wirksamen, allerdings über 27 Jahre alten Flächennutzungsplan von 1998 ist die gesamte Ortslage von Teplitz als Außenbereichsfläche und dementsprechend nicht als Baufläche, sondern entsprechend den Vorgaben des BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4 sind daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.05.2025 von der Gemeindevertretung gefasst. Um darzustellen, dass Teplitz insgesamt als vollwertige Ortslage angesehen wird und nicht als „Splittersiedlung“, wird die gesamte Ortsgebiet von Teplitz im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Baufläche mit daran angrenzenden Grünflächen ausgewiesen. Damit wird bekräftigt, dass Teplitz eine Ortslage von einigem Gewicht ist. Zur Begründung dieser Bauflächenausweisung wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die Gemeinde Züsow befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Züsow, Alt Tollow, Bäbelin, Teplitz, Tollow und Wakendorf. In der Gemeinde Züsow leben 302 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2022).

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 sind neben Wohnbauflächen in Züsow lediglich für Bäbelin Wohnbauflächen dargestellt. Die übrigen Ortsteile werden dem Außenbereich zugeordnet. In Bäbelin stehen jedoch derzeit keine Flächen für eine gemeindliche Entwicklung zur Verfügung.

Der Bedarf, der sich aus der aktuellen Gemeinde- und Ortsteilentwicklung für Teplitz ergibt, wurde im Kap. 1.1 erläutert.

Die konkreten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet der Gemeinde Züsow sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Nordwestmecklenburg (RREP WM vom 31. August 2011) und den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 sowie dem Kapitel 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF E) vom 05.12.2025 verankert.

Die Gemeinde Züsow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dem Nahbereich des Grundzentrums Neukloster zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt im strukturschwachen ländlichen Raum, in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Tourismus, im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

In der landesplanerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 vom 22.08.2025 führt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg aus:

„Die Gemeinde Züsow befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Gem. Programmsatz 4.1 (6) **Z** LEP M-V (*Anmerkung: Z = Ziel der Landesplanung*) ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Aus Sicht des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) und des Landkreises Nordwestmecklenburg ist der in Rede stehende Bereich als Siedlungssplitter im Außenbereich einzustufen, so dass eine wohnbauliche Entwicklung am in Rede stehenden Standort die Verfestigung eines Siedlungssplitters zur Folge hätte. Die mit dem B-Plan vorgesehenen möglichen Bebauungen und Nutzungen insbesondere für Wohnen stehen somit dem Ziel der Raumordnung gem. Programmsatz 4.1 (6) **Z** LEP M-V entgegen.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) **Z** LEP M-V i. V. m. Programmsatz 4.1 (5) **Z** TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass mit dem Vorhaben u. a. die Nachnutzung eines bestehenden Scheunengebäudes für die Erweiterung des ansässigen Textilbetriebes vorgesehen

ist. Da in diesem Zuge keine neuen Flächen beansprucht werden und die Nachnutzung vorhandener Bausubstanz erfolgt, kann hier eine Vereinbarkeit mit den o. g. Programmsätzen hergestellt werden.

Aus dem Schreiben (*Anmerkung: Planungsanzeige der Gemeinde*) geht jedoch auch hervor, dass mit dem B-Plan Nr. 4 eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird, in deren Rahmen mögliche Bebauungen und Nutzungen für Wohnen, Landwirtschaft und Nebenanlagen vorgesehen sind. In welchem Umfang dies erfolgen soll, ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht ableitbar. Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Siedlungssplitter. Wohnbauliche Entwicklungen in diesen Bereichen entsprechen nicht den raumordnerischen Zielstellungen, so dass diesbezüglich keine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Zielen der Raumordnung hergestellt werden kann.

Ich weise zudem darauf hin, dass mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM eine Abkehr vom bisherigen WE -Ansatz (*Anmerkung: WE=Wohneinheiten*) hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes erfolgt. Demnach wird nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Angerechnet werden ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Züsow beläuft sich somit auf 0,4 ha. (*Anmerkung: bezogen auf den Einwohnerbestand vom 31. Dezember 2022 für die Dauer der Gültigkeit des Programms = 10 Jahre*)

Den vorliegenden Unterlagen ist derzeit nicht zu entnehmen, in welchem Umfang ergänzende wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklungen vorgesehen sind. Es ist somit nicht abschätzbar, ob und in welchem Umfang das Ziel der Raumordnung von dem Vorhaben berührt wird.

Gemäß der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenbereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (3) RREP WM) sowie in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM). Die vorgenannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Abschließender Hinweis:

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur so lange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.“

Zur landesplanerischen Stellungnahme führt die Gemeinde aus:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt also der Nachnutzung des bestehenden Stall- bzw. Scheunengebäudes für die Erweiterung des ansässigen Textilbetriebes zu, da keine neuen Flächen beansprucht werden und die Nachnutzung vorhandener Bausubstanz erfolgt. Dem folgt die Gemeinde ausdrücklich, da die historische Bausubstanz erhalten und sinnvoll genutzt werden kann.

Die vorliegende Planung entspricht durch den expandierenden Betrieb genau der Zielstellung der Raumordnung, im strukturschwachen ländlichen Raum die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu stärken und den Raum so zu stabilisieren, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende oder arbeitende Bevölkerung bietet.

Grundsätzliche Ziele der Raumordnung sprachen zunächst gegen eine Entwicklung der Ortslage von Teplitz, da diese als Außenbereichslage in einer nicht-zentralen Gemeinde beurteilt wurde. Allerdings sprechen eine Vielzahl von Gründen für eine Entwicklung und den Erhalt der historischen Bausubstanz, für den Um- bzw. die Wiedernutzung des (ehemals) bebauten, innerörtlichen Bereichs und für die Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, die auch mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen:

Wie im Kap. 1.1 bereits ausgeführt, ist aus heutiger Sicht der Ortslage Teplitz als vollwertiger Ortsteil und Siedlung mit einigem Gewicht zu beurteilen und geht über eine Splittersiedlung und die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan von 1998 hinaus. Die Gebäude an der Dorfstraße im südlichen Ortsbereich von Teplitz wurden saniert und sind bewohnt und die Grundstücke intensiv, z.T. gewerblich genutzt. Insbesondere durch die Ansiedlung des erfolgreichen Textilbetriebes im nördlichen Ortsbereich wurde auch hier in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung in Gang gesetzt, die in der Sanierung und Umnutzung des Scheunengebäudes und der Sanierung des Gutshauses ihren Ausdruck findet.

Durch die mittlerweile 45 Angestellten im Textilbetrieb gibt es aber eine große Nachfrage nach Mietwohnraum in der Ortslage Teplitz und in der näheren Umgebung. Derzeit kann die Gemeinde jedoch keine Wohnbauflächen zur Verfügung stellen, obwohl in Teplitz und z.B. auch in Wakendorf geeignete Gebäude leerstehen. Insofern besteht ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde im Allgemeinen und in Teplitz im Besonderen. Auch die Umnutzung oder Erweiterung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile zu Wohnzwecken kann in der bisherigen Außenbereichslage nach § 35 BauGB kaum realisiert werden.

Die raumordnerischen Zielstellung, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen erschlossene Standortreserven zu nutzen sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken, trifft hier in Teplitz voll und ganz zu, ist also kein Widerspruch zu den Zielen. Eine Zersiedlung der Landschaft durch Neuausweisungen außerhalb der bebauten Ortslage oder eine bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur erfolgen nicht, da ja der ehemalige, bebaute Gutshofbereich von Teplitz überplant wird (vgl. Kap.2.1).

Der künftige Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Züsow beläuft sich auf 0,4 ha Wohnbauland. Dabei könne gegenwärtig nicht abgeschätzt werden, in welchem Umfang mit dem Bebauungsplan Nr. 4 ergänzende wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklungen vorgesehen sind.

Geht man von den als dörfliche Mischgebiete (MD) im Bebauungsplan festgesetzten Flächen aus, die vorwiegend für eine Wohnbebauung geeignet sind, stehen in den Baufeldern 4, 7 und 8 ca. 4000 m² Grundstücksfläche zur Verfügung. Dies entspräche dem Züsow zugestandenem Kontingent von 0,4 ha.

Zu beachten ist dabei aber auch der besondere Entwicklungsbedarf, der sich in Teplitz durch die Ansiedlung des expandierenden Textilbetriebes und die hohe Anzahl von Arbeitskräften ergibt. Dies rechtfertigt eine im Sinne von Teplitz positive Auslegung der Ziele der Raumordnung bzw. besondere oder Ausnahmetatbestände vom RREP.

Hinsichtlich zuzustehender Kontingente ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Bauflächen des Bebauungsplanes auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind und nicht nur Wohnungsbau beabsichtigt ist. Außerdem ist der Textilbetrieb auch als landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb der Schafhaltung tätig und weitere Nebenerwerbsnutzungen bzw. Tierhaltung existiert im Plangebiet.

Die Teilfortschreibung des RREP WM - Kap. Siedlungsentwicklung (TF S) - vom 07. Juni 2024 führt aus:

„Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden.“

Dem Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung wird hier entsprochen.

„Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf kurze Wege zwischen Wohnstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden. Eine Nach- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz soll angestrebt werden.“

Den kurzen Wegen zwischen Wohnstandorten und Arbeitsstätten und der Nutzung des vorhandenen Bestandes wird mit der vorliegenden Planung voll entsprochen.

„Städtebauliche Maßnahmen und Architektur sollen den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem prägenden Ortsbild sowie den bauhistorischen und regionalen Charakteristika angepasst werden. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll dauerhaft erhalten bleiben. Dabei sollen denkmalschutzbezogene Maßnahmen einer innerörtlichen Belebung jedoch stets zuträglich sein.“

Auch diese, das Ortsbild, die Baukultur und den Denkmalschutz betreffenden Ziele bilden eine Grundlage der vorliegenden Planung.

Weiterhin sprechen viele Aspekte für eine Um- und Wiedernutzung der ehemaligen Teplitzer Gutshofflächen, die in der Teilfortschreibung des RREP WM (TF S) vom 07. Juni 2024 genannt werden:

„Diese historisch gewachsene Siedlungsstruktur Westmecklenburgs mit ihrer klaren und zweckmäßigen Funktionsteilung soll in den Grundzügen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung in Westmecklenburg ist künftig so zu vollziehen, dass die vorhandenen Baulandreserven vorrangig genutzt werden und ein möglichst flächensparendes Bauen sowohl in den ländlichen Gemeinden als auch in den zentralen Orten erfolgt.“

„Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden, zur Verringerung der Kosten und Nachteile für die Allgemeinheit sowie zur Vermeidung einer weiteren Landschaftszersiedelung gilt es, die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren. Dabei hat die Nutzung bereits erschlossener, ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzter Objekte oder leerstehender Bausubstanz vor allem auch in den Ortskernen Vorrang. Das gilt insbesondere für nicht ausgelastete Standorte, zum Beispiel innerörtliche Brachflächen oder durch Abbruch baulicher Anlagen gewonnene Flächen.“

Auch diese angeführten Argumente sprechen für eine Entwicklung durch Umnutzung in Teplitz.

Die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung gemäß § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 BauGB wird hier, wie oben ausgeführt, nicht gesehen. Allein die Größe der Ortslage von Teplitz spricht aus heutiger Sicht gegen diese Einschätzung.

Im RREP (TF S) wird ausgeführt:

„Nicht auf den kommunalen Entwicklungsrahmen angerechnet werden Flächen innerhalb von Ortslagen, die insbesondere der Nachverdichtung, der Lückenbebauung und der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen dienen.“

Der gemeindlichen Einschätzung folgend, dass es sich nicht (mehr) um eine Splittersiedlung im Außenbereich, sondern um eine bebaute Ortslage nach § 34 BauGB (Innenbereich)

handelt, entspricht das Vorhaben voll und ganz den Zielen der Raumordnung, ohne auf das künftige Wohnungsbaukontingent angerechnet zu werden.

Exakt entsprochen wird auch dem folgenden Punkt in der Begründung zur Siedlungsentwicklung in der Teilfortschreibung des RREP (TF S):

„Die zahlreichen historisch wertvollen Kirchen, Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Bahnanlagen, Mühlen, Wohn-, und Industriegebäude in Westmecklenburg prägen das Bild vieler Ortschaften und bilden das kulturelle Erbe der Region. Ziel muss es sein, diese Gebäude zu erhalten und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und sozialer Belange einer sinnvollen Nutzung zuzuführen – dabei muss ein guter Kompromiss zwischen Ortsbilderhaltung, Denkmalschutz („Freilichtmuseum“), modernen Anforderungen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit gefunden werden. Der historische Wert oder die ursprüngliche Funktion soll hierbei möglichst weiterhin erkennbar sowie erlebbar gestaltet sein. Vorhandene städtebauliche Missstände können in diesem Zusammenhang schrittweise beseitigt werden. Die Bauweise auf Quartiers- und Gebäudeebene soll gestalterischen und architektonischen Qualitätsansprüchen („Baukultur“) gerecht werden und dem historischen Ortsbildcharakter nicht zuwiderlaufen.“

Aus dem Kap. Wohnbauflächenentwicklung der Teilfortschreibung RREP (TF S) geht u.a. hervor:

„Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen.“

Dies ist hier der Fall. Die Gemeinde Züsow hat zwar in den vergangenen Jahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit ca. 4 Wohneinheiten angeschoben, jedoch ist hier aufgrund fehlender Erschließungsmöglichkeiten derzeit keine Entwicklung in Sicht. Anders stellt sich hingegen der besondere Bedarf in Teplitz dar.

„Unter Umständen können auch nicht-zentralörtliche Gemeinden, sofern sie über die infrastrukturellen und standörtlichen Voraussetzungen verfügen, geeignet sein, vielfältigere und bezahlbare (Miet-) Wohnraumangebote zu schaffen, um so den Nachfragen verschiedener Ziel- und Nutzergruppen gerecht zu werden. Dies kann insgesamt der Sicherung und Gewinnung von Fachkräften in Westmecklenburg zuträglich sein.“

Der Textilbetrieb in Teplitz ist stark daran interessiert, bezahlbaren Wohnraum für seine Angestellten zu schaffen. Es wurden bisher 45 Arbeitsplätze geschaffen und Fachkräfte angeworben und ausgebildet.

Ein weiterer Punkt aus der RREP-Fortschreibung (TF S):

„Den nicht-zentralen Orten wird eine über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinausgehende Entwicklungsoption zugestanden, wenn mindestens eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

1) Die nicht-zentrale Gemeinde:

...

- weist ein positives Pendlersaldo (Einpendlerüberschuss) mit einer hohen Unternehmens- beziehungsweise Arbeitsplatzdichte auf.

...

Auch dieser Fall ist hier für Teplitz mit der genannten Zahl von Arbeitskräften zutreffend.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben eine kommunalpolitisch, arbeitsmarkttechnisch und siedlungsstrukturell sinnvolle und aus Sicht der Gemeinde auch raumordnerisch durchaus vertretbare Maßnahme umgesetzt wird.

Aus dem Abstimmungsgespräch beim Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 15.12.2025 resultierte die Inaussichtstellung der raumordnerischen Zustimmung zu den möglichen entstehenden Wohneinheiten im Plangebiet. Der gewerblichen Umnutzung der zweiten Scheune wurde bereits in den landesplanerischen Hinweisen vom 22.08.2025 zugestimmt. Maßgeblich ist v.a., dass sich die Umnutzungen und Entwicklungen überwiegend in bestehenden Gebäuden oder auf bereits versiegelten Flächen befinden.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Gutshofbereich von Teplitz. Entlang der Dorfstraße in südliche Richtung setzt sich dieser durch ehemalige Landarbeiterkaten fort, die durch weitere Wohngebäude und Nebenanlagen ergänzt wurden, und bildet somit eine in Mecklenburg-Vorpommern klassisch-historische Siedlungsstruktur aus.

Teplitz befindet sich in attraktiver landschaftlicher Lage in einem welligen Grundmoränengelände. Das Gelände des Plangebietes steigt von Südwesten nach Nordosten von ca. 78 m ü.NHN auf ca. 84 m ü.NHN an. Im Norden befindet sich eine Böschung zur Dorfstraße nördlich des Baufeldes 8, welches ein ehemaliges Stallgebäude umfasst.

Zur Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung sowie auf den Bestandsplan in der Anlage verwiesen.

Der ehemalige Gutshof markiert den nordöstlichen Abschluss der Ortslage, die von Acker- und Wiesenflächen umgeben ist. Teplitz wird von einer alten Pflasterstraße von der Landesstraße L 10 aus erschlossen. Diese führt weiter in Richtung des ehemaligen Rittergutes Wakendorf.

Das Ortsbild ist durch die großen Feldstein- und Backsteinscheunen im Südwesten, das zentral gelegene, ehemalige Gutshaus im Nordosten und seitliche, (ehemalige) Wirtschafts- und Wohngebäude geprägt. In der Mitte befindet sich der Dorfteich, der auch als Feuerlöschteich dient. Der Geltungsbereich ist neben der sanierten Scheune des Textilbetriebes und des sanierten Gutshauses sowie eines Doppelhauses durch z.T. ruinöse bzw. sanierungsbedürftige Gebäude und ungeordnete Nebenanlagen gekennzeichnet.

Die Erschließung ist ebenfalls ungeordnet und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Der vorhandene Fahrweg ist z.T. mit Pflastersteinen oder Schotter befestigt bzw. unbefestigt. Er führt im Bogen südlich um den Teich herum und schließt an die Dorfstraße an, liegt allerdings z.T. auf privaten Grundstücken. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Plangebiet an der Dorfstraße.

Im Plangebiet befinden sich viele alte gepflasterte Bereiche, die z.T. mit einer Grasschicht überwachsen sind.

Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz, der zentrale Bereich mit dem Teich gehört der Gemeinde.



Zentraler Bereich mit ehem. Gutshaus,
seitlich Doppelhaus sowie Nebenanlagen



Saniertes Scheunengebäude des Textilbetriebes an
der Dorfstraße



Platz zwischen sanierter und baufälliger Scheune



Nebengebäude und Reste des alten Stalles an der
Dorfstraße sowie alte Pflasterung



Gebäude hinter dem Gutshaus, Linden



Teich

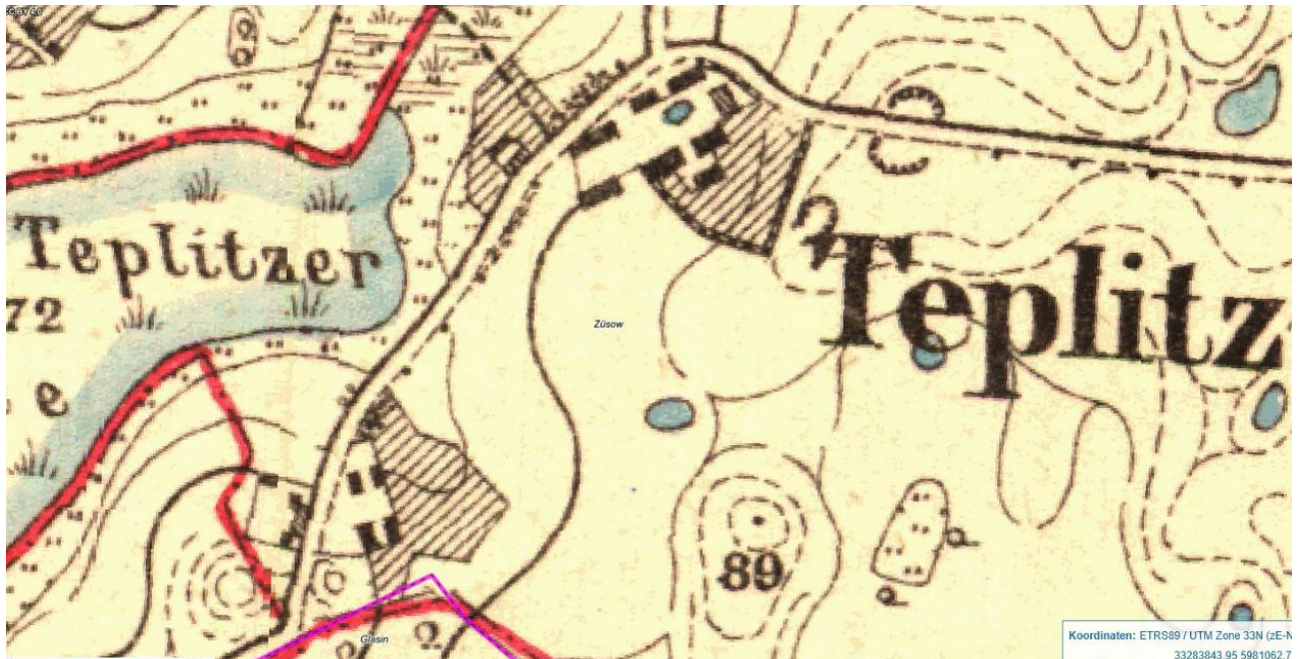


Feldsteinmauer hinter dem Gutshaus



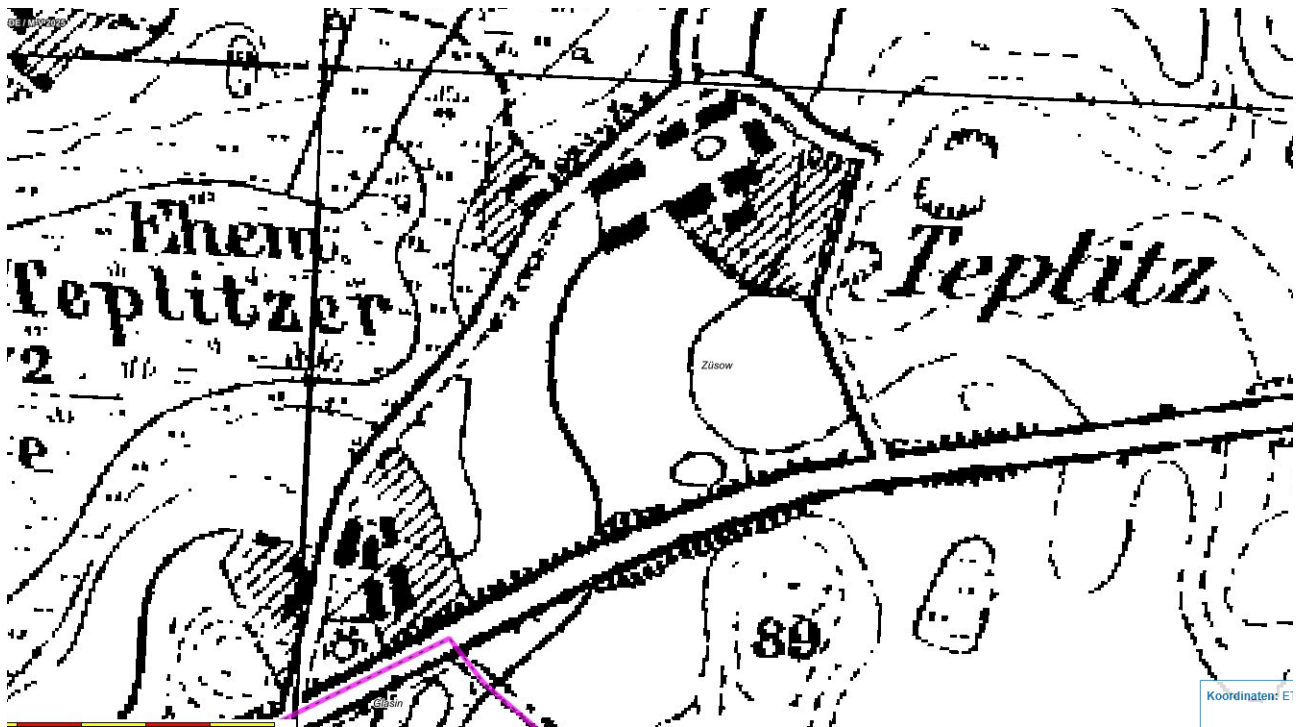
Gehölzreihe östlich des Gutshauses

Die historischen Karten von Teplitz (© GeoBasis DE/M-V 2025) belegen den Gutshofbetrieb und zeigen die veränderten Erschließungsbedingungen. Im Meßtischblatt von 1888 existiert die heutige Landesstraße L 10 noch nicht, die Straße Richtung Osten führt nördlich am Gutshof vorbei:



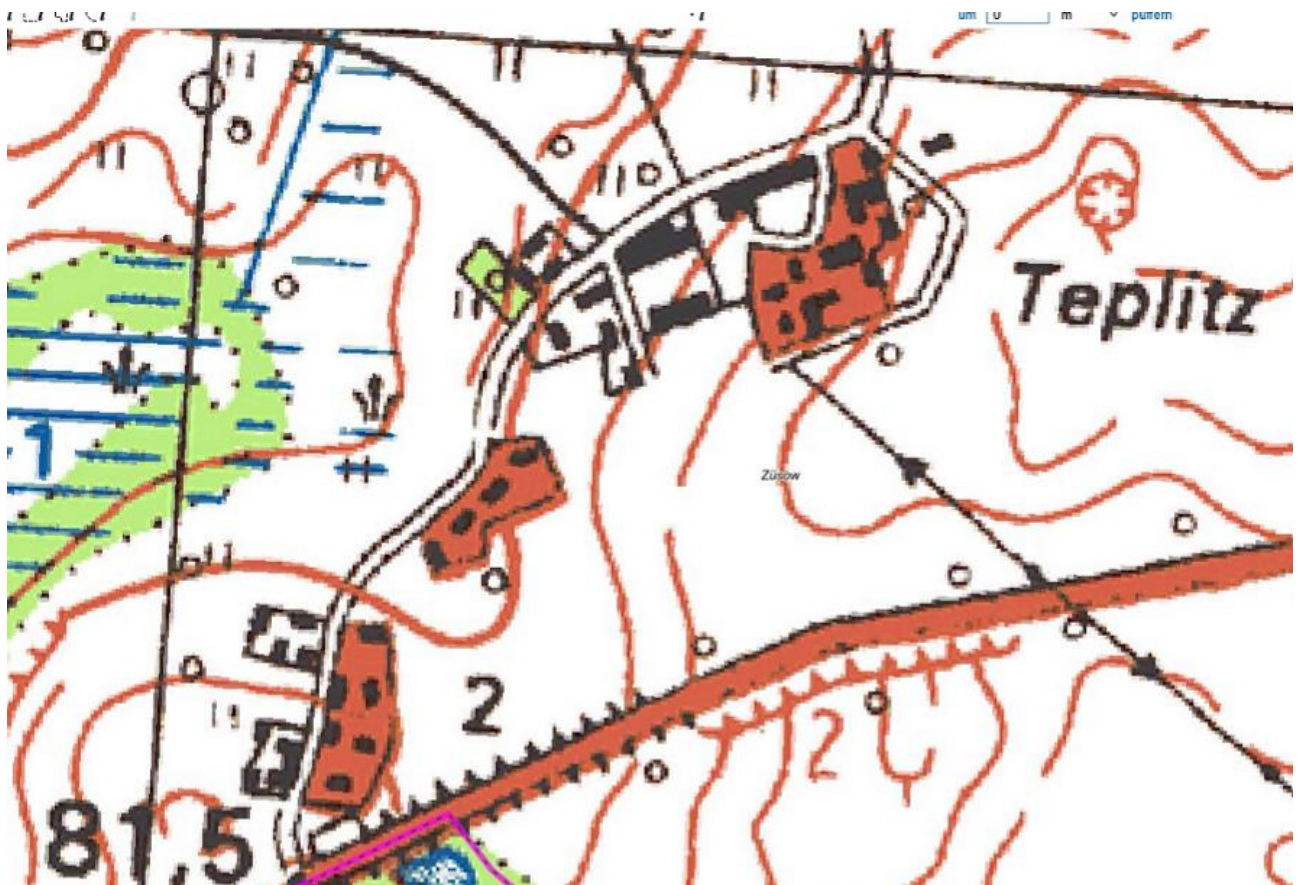
Meßtischblatt von 1888

In der Karte von 1900 ist die Landesstraße L 10 vorhanden und die Dorfstraße führt um den Gutshof herum. Die Abgrenzung des Gutshofes bildet die heute noch vorhandene Feldsteinmauer im Süden sowie die Gehölzreihe:



Topografische Karte, ca. 1900

Die topografische Karte von 1980 zeigt noch den Weg am Gutshaus und den Stall nördlich des Teiches. Die Dorfstraße wurde inzwischen aufgesiedelt:



Topografische Karte von 1980

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der eingangs beschriebenen Planungsziele geschaffen werden.

Entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen aus Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Landwirtschaft erfolgt die Festsetzung von Dorfgebieten (MD) nach § 5 BauNVO, die die gemischten Nutzungen widerspiegeln. In Dorfgebieten sind insbesondere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe u.a. allgemein zulässig.

Der Textilbetrieb als Gewerbebetrieb dient der Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, hier der Schafwolle, die u.a. im gleichfalls ansässigen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb erzeugt wird.

Im Dorfgebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen werden hier als unvereinbar mit den Planungszielen beurteilt.

Der Gebietscharakter des Dorfgebietes ergibt sich durch die Betrachtung des gesamten Planbereiches. Dabei ist es nicht erforderlich, dass auf jedem Grundstück eine landwirtschaftliche Nutzung möglich bzw. vorgesehen ist. Landwirtschaftliche Nutzungen sollen und werden im Plangebiet nicht eingeschränkt. Eine differenzierte Feinsteuerung für den Geltungsbereich, die für die unterschiedlichen Bereiche 1 bis 8 unterschiedliche Nutzungen, wie z.B. Wohnen, landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Nutzung, festsetzt, muss nicht erfolgen. Damit soll auch eine Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzungen innerhalb der Angebotsplanung ermöglicht werden.

Das Extensivgrünland im Plangebiet wird zeitweise von Schafen beweidet, die ansonsten auf Weiden im Umland gehalten werden.

Eine Erweiterung des Textilbetriebes ist vorgesehen. Dazu soll die stark sanierungsbedürftige südliche Scheune umgenutzt, saniert und in ihrem bisherigen Erscheinungsbild erhalten werden. Störende Wirkungen dieses Betriebes auf umgebende Wohnnutzungen erfolgen nicht, da die Produktion innerhalb des Gebäudes stattfindet.

Die Baugrenzen der Baufelder 1 und 2 für die Bestandsscheunen werden dementsprechend mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten um die vorhandenen Gebäudekörper gelegt. Im Baufeld 2 ist derzeit die Sanierung der alten Scheune bzw. des alten Stalles geplant, der aktuell u.a. als Schafstall dient. Es ist vorgesehen, einen neuen Schafstall innerhalb des Baufeldes 3 zu errichten, somit ist diese landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich.

Die Baugrundstücke werden hier enger gefasst, um den Wiesenbereich südlich als reine Grünfläche für eine extensive Nutzung freihalten zu können. Aufgrund des benötigten Bewegungsraumes zwischen den Gebäuden im Baufeld 1 und 2 ist hier von einer (Teil-) Versiegelung auszugehen. Die GRZ wird daher mit 0,5 bei einer 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig. Die Länge der Scheune im Baufeld 1 beträgt mit Anbau ca. 45 m, die Scheune im Baufeld 2 ist 35 m lang.

Auch für das eng gefasste Baufeld 3 an der Dorfstraße, das ehemals ein Stallgebäude beherbergte, das heute z.T. als Garage umgebaut wurde, wird die GRZ mit 0,5 und mit den

o.g. städtebaulichen Richtwerten festgesetzt, um eine effektive Neubebauung zu ermöglichen.

Aufgelockerter soll die Bebauung am südlichen und östlichen Ortsrand gestaltet werden. Für Gebäude, die z.B. für Wohnungen geeignet sind, wird in den Baufeldern 4, 7 und 8, daher hier auf größeren Grundstücken, eine GRZ von 0,25 bis 0,3 festgelegt. Es soll eine maßvolle Entwicklung innerhalb der großen und tiefen Grundstücksflächen ermöglicht werden. Trotz der geringeren GRZ ist in den begrenzten Baufeldern auch eine großzügige, für landwirtschaftliche Nutzungen ausreichende Bebauung möglich. Darüber hinaus ist für Nebenanlagen eine 50%-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Diese Nebenanlagen sind, wie im Bestand, auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Die Baufelder für das Grundstück des ehemaligen Gutshauses (Baufeld 6) und das Grundstück der östlichen Doppelhaushälfte (Baufeld 5) sind enger gefasst, daher wird hier eine dem Bestand angepasste GRZ von 0,4 festgesetzt.

Mit diesen Ausweisungen ist über den Bestand hinaus nur eine sehr maßvolle bauliche Weiterentwicklung bzw. eine Wiederbelebung des ehemaligen Gutshofbereiches gegeben.

Einheitlich wird eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf max. 5,0 m festgelegt. Hintergrund ist die visuell eingeschossige Bebauung, allerdings mit steiler geneigten Dächern und mit Drempelgeschoss bzw. hoher Traufe, so dass sich planungsrechtlich ggf. eine Zweigeschossigkeit ergibt. Die Dachneigung soll ortstypisch bei 40° bis 50° beibehalten werden, bei zulässigen Sattel- und Krüppelwalmdächern. So soll vermieden werden, dass z.B. zweigeschossige „Stadt villen“ mit Flachdächern in diesem ortsgestalterisch schützenswerten Gebiet errichtet werden können. Dazu dienen auch die weiteren örtlichen Bauvorschriften, s. Kap. 2.4.

Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut. Für die Bestimmung der Traufhöhe gilt als unterer Höhenbezugspunkt die vom Gebäude überdeckte mittlere natürliche Geländehöhe. Diese Höhe kann entsprechend den Höhenangaben im Lage- und Höhenplan ermittelt werden.

Bei der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten soll auf starke Geländeprofilierungen verzichtet werden.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Feldsteinmauern auszugleichen. Auch das entspricht der Ortstypik und soll z.B. Beton-L-Schalen vermeiden.

Im gesamten Plangebiet sind freistehende PV-Anlagen unzulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Dorfgebietes von Teplitz einfügen.

2.3 Grünflächen

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan betreffen das Kleingewässer in der Gebietsmitte mit den vorhandenen Böschungsbereichen. Im Bereich des öffentlichen Grundstücks ist die Anlage einer gepflegten, öffentlichen Grünanlage, begleitend um die geordnete, innere Erschließung herum, vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung

„Parkanlage“ ist mit Landschaftsrasen und Bäumen zu begrünen. So kann ein kleiner Dorfplatz entstehen.

Die Hausgärten am Ortsrand werden aus den bebaubaren Flächen herausgelöst und stellen den Übergang zur offenen Landschaft dar. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch zu gestalten. Heimische und standortgerechte Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu bevorzugen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Befestigte Grundstückszufahrten und Wege innerhalb der Grünflächen „Hausgarten“ sind zulässig.

Die privaten Wiesenflächen im Süden und Osten sollen als „Extensivgrünland“ als extensiv genutzte Wiesen- oder Weidenflächen erhalten werden. Wiesen sind maximal dreimal jährlich und mindestens alle drei Jahre mit Abtransport des Mähgutes zu mähen. Der Einsatz chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Das schließt den Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) mit ein. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Mit diesen Festsetzungen wird der vorhanden Grünbestand gesichert.

Obstbäume, Tannen und Koniferen sind keine geschützten Bäume.

Hecken werden zur Ortsrandbegrünung angepflanzt und dienen dem Ausgleich.

Südlich der Scheune im baufeld 2 soll außerdem eine Streuobstwiese angelegt werden.

Weitere Angaben sind dem Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

Artenschutzmaßnahmen betreffen das Anbringen von Nistkästen, Schleiereulenkästen und Fledermauskästen. Bei Sanierung oder Rückbau des Stallgebäudes in MD 2 ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen und für die im Artenschutzfachbeitrag genannten Teilaufgaben zu beauftragen.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive, den historischen Ansprüchen gerecht werdende Gestaltung des Gebietes gewährleistet werden, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Bauvorschrift unter dem Punkt 4.1 im Teil B – Text zur zulässigen Dachneigung wurde bereits im vorangegangenen Kap. erläutert. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ergänzend dazu nur nicht glänzende, rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Darüber hinaus sind Metalldächer zulässig. Mit dem zulässigen Farbspektrum fügen sich neue oder sanierte Gebäude in das vorhandene Gestaltungsspektrum ein.

Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme sind generell zulässig, wenn sie auf den Dachflächen aufliegen oder in diese integriert sind. Freistehende Solaranlagen sollen nicht errichtet werden, da solche Anlage das dörfliche Ortsbild empfindlich stören können.

Fassaden sind nur mit ziegelrotem Sichtmauerwerk zulässig. Eine Kombination mit Holzfachwerk ist zulässig. Holzfassaden oder nur mit Glattputz verputzte Flächen in

gebrochenen Weiß, Gelb-, Beige-, hellen Grau- oder Rottönen sind bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Fassaden bzw. Fassadenteile aus Feldsteinen. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Damit entsteht für die künftigen Bauherren ein Gestaltungsspielraum, der sich dabei in das vorhandene Spektrum und das Ortsbild einfügt. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern oder komplett verputzten Hauptgebäuden ist damit z.B. unzulässig.

Das Anlegen von Stein- bzw. Schottergärten oder -vorgärten ist unzulässig. Der Erschließung dienende Schotterflächen sind allerdings zulässig. Die Gemeinde sieht Schottergärten zum einen als ortsuntypisch, zum anderen als ökologisch schädlich an, da sie die Versiegelung erhöhen und keinerlei biologischen Nutzen haben.

Je Wohneinheit sind auf den privaten Baugrundstücken mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen. Damit soll das dauerhafte Zuparken des öffentlichen Raumes verhindert werden.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m (zur Wahrung der Sichtfelder) und nur als Hecken aus einheimischen Laubholzarten, als Holzzäune oder Natursteinmauern zulässig. Für Einfriedungen an anderen Grundstücksseiten sind Gabionenwände, Beton- oder Kalksandsteinmauern und Kunststoffzäune unzulässig. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes. Untypische Gestaltungselemente sollen insgesamt vermieden werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig. Beleuchtete oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Damit sollen Ortsbildstörende Effekte vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.5 Verkehrserschließung

Die Dorfstraße von Teplitz wird über die Landesstraße L 10 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließung im Plangebiet ist ungeordnet und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der vorhandene Fahrweg ist z.T. mit Pflastersteinen oder Schotter befestigt bzw. unbefestigt. Er führt von Westen kommend im Bogen südlich um den Teich herum und schließt im Osten wieder an die Dorfstraße an, liegt allerdings hier auf privaten Grundstücken.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist daher die Vorbereitung einer geordneten inneren Erschließung vorgesehen. Diese beschränkt sich auf das öffentliche, gemeindliche Flurstück, ohne Privatflächen zu beanspruchen. Dazu ist die Herstellung einer Fahrbahn mit Wendeanlage geplant. Die Gestaltung mit Pflastersteinen wäre angemessen. Die Wendeanlage dient dem Wenden von Pkw, Liefer- und Rettungsfahrzeugen. Zusammen mit den umgebenden Grünflächen und dem Dorfteich kann so ein attraktiver Aufenthaltsort entstehen.

Das Baufeld 8 wird wie bisher über eine Zufahrt westlich der vorhandenen 2 m hohen Böschung an der Dorfstraße erschlossen. Dafür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten (s.o.). Der Busverkehr kann über die direkt anliegende Bushaltestelle an der Dorfstraße in Richtung Wakendorf fahren und benötigt dafür nicht die innere Erschließung.

2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt rund 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Nutzung		Fläche (in m ²)
Dorfgebiete		13.427
MD1+2	3.908	
MD 3	1.526	
MD 4+6+7	6.547	
MD 5	446	
MD 8	1.000	
Verkehrsflächen		3.603
Straßenverkehrsflächen	2.606	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	997	
Grünflächen		11.995
Öffentliche Grünflächen	1.210	
- Parkanlage	1.211	
Private Grünflächen	10.785	
- Hausgarten	4.672	
- Extensivgrünland	2.289	
- Streuobstwiese	2.030	
- Hecken	1.167	
- Biotop	627	
Wasserflächen		387
Fläche für die Abfallentsorgung		18
Geltungsbereich, gesamt		29.430

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an die betriebsfertige Trinkwasserversorgungsleitung (DN 150 PVC, zentrale Transportleitung) in der Dorfstraße. Innerhalb des Flurstückes 163 sowie der Verkehrsfläche, innerhalb der Flurstücke 159 und 156 sowie innerhalb der Flurstücke 148/1 und 182/2 verlaufen Trinkwasserleitungen zur Anbindung von angrenzenden Flurstücken, die innerhalb von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im MD berücksichtigt sind.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den vorhandenen Teich, der ein offizieller Löschwasserteich ist, gewährleistet. Der Teich wurde vor einigen Jahren ausgebaggert. Darüber hinaus wurde eine Feuerwehrezufahrt und eine Entnahmestelle errichtet.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Züsow wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann nach Aussage des Zweckverbandes in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 150 Stz.) in der Dorfstraße eingeleitet und zentral in die Ortskläranlage von Teplitz abgeleitet werden.

Innerhalb des Flurstückes 163 sowie in der Verkehrsfläche verlaufen Schmutzwasserleitungen zur Anbindung von angrenzenden Flurstücken, die innerhalb von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger berücksichtigt sind.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Wege und auf den großzügigen Grundstücksflächen sowie der sonstigen unbefestigten oder wasserdurchlässigen Flächen versickert, wie bisher im Bestand auch künftig innerhalb der Garten- und Grünflächen. Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Naturstein- oder Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. Die Grundstücksflächen sind für diese Versickerungsarten ausreichend bemessen. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann. Die Anlage von Regenwasserzisternen zum Auffangen von Dachwasser zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist zu empfehlen.

Im Plangebiet stehen gemäß Baugrundgutachten an der Scheune im Baufeld 1 (Palasis, Grundshagen 2021) unterhalb von Aufschüttungen allerdings Geschiebelehme und -mergel an. Diese sind für eine Versickerung des gefassten Niederschlagswassers von den Dachflächen nur bedingt geeignet. Für das Dachflächenwasser gibt es daher ein bestehendes Regenwasserkonzept, dass mit dem Wasser- und Bodenverband und der Agrargenossenschaft Landboden Glasin abgestimmt ist. Demnach wird das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser der Baufelder 1 und 2 in den Graben nördlich der Dorfstraße in Richtung des Teplitzer Moores abgeleitet. Die Ableitung des Regenwassers der Bauflächen 3 bis 8 erfolgt in den Teich im Plangebiet, der über einen Überlauf verfügt. Diese Überlaufleitung quert das Baufeld 3 und ist daher im Zuge der Erschließung in die öffentliche

Verkehrsfläche umzuverlegen und ebenfalls in das Grabensystem einzubinden. Der (ehemalige) Teplitzer See bzw. das Teplitzer Moor sind über den Bach aus Bäbelin in das Gewässernetz mit Panzower Bach und Hellbach eingebunden. Mit der Einleitung des Regenwassers von den Dachflächen des Plangebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässersystem oder signifikante Änderungen des Abflussregimes zu erwarten. Belastungen des Dachwassers durch ungeeignete Materialien wie unbeschichtetes Kupfer-, Zink oder Blei oder die Einleitung von Schadstoffen sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz, DWA-Regelwerken und Wasserrahmenrichtlinie untersagt.

Aufgrund des bestehenden Regenwasserkonzeptes wird von einer Erarbeitung eines zusätzlichen Fachbeitrages zur Wasserrahmenrichtlinie abgesehen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt stimmt der Planung zu.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet. Kommunikationskabel sind ebenso in der angrenzenden Dorfstraße verlegt. Innerhalb des Flurstückes 163 sowie der Verkehrsfläche verlaufen Telekommunikationslinien zur Anbindung von angrenzenden Flurstücken, die innerhalb von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im MD berücksichtigt sind.

Die zentrale Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Ein Gasnetz ist in Teplitz allerdings nicht vorhanden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Erdwärmeanlagen oder Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an der Dorfstraße bereitzustellen, damit kann die Abfuhr gesichert werden.

Die Bereiche 1 und 3 liegen direkt an der Dorfstraße. Für die Bereiche 2, 4 bis 7, die nicht direkt an der Dorfstraße liegen, ist zur Bereitstellung der Abfallbehälter der festgesetzte Sammelplatz an der Dorfstraße zu nutzen. Auch der Bereich 8 liegt nicht direkt an der Dorfstraße und die Abfallbehälter sind an der Dorfstraße bereitzustellen.

Die Dauerstellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und zu den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Verkehrslärm spielt für die Ortslage von Teplitz aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens keine nennenswerte Bedeutung, so dass keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu erwarten sind. Auch von dem ansässigen Gewerbebetrieb und der geplanten Erweiterung ist kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten, das unzulässige Emissionen befürchten ließe.

Hinsichtlich möglichen Gewerbelärms auf benachbarte Wohnnutzungen sei darauf hingewiesen, dass die Textilproduktion vollständig innerhalb der umgebauten Scheune erfolgt und dies auch für die Erweiterung vorgesehen ist. Der Schallnachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Im Dorfgebiet sind Gewerbebetriebe sowie auch landwirtschaftliche Betriebe allgemein zulässig, so dass hier nicht von einer absoluten Wohnruhe ausgegangen werden kann.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum möglich.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz, die Dorfstraße, der zentrale Bereich mit dem Teich sowie das Baufeld Nr. 5 gehören der Gemeinde.

Die Planungskosten werden von privaten Grundstückseigentümern übernommen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 (4) BauGB vorgegeben, eine Umweltprüfung auf Grundlage von Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde legt dabei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) darstellt, ist der Verursacher nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Nach § 1a (3) BauGB ist dies in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich durch geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzt und dargestellt werden. Dies ist möglich als Flächen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder durch die Darstellung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.

Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt werden. Die Voraussetzung ist, dass der Ausgleich in derselben Landschaftszone des Eingriffs realisiert wird.

Für den Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz Nord-Ost“ der Gemeinde Züsow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Teplitz in der Gemeinde Züsow im Bereich des ehemaligen Gutshofes mit Gutshaus und Scheunen.

Teplitz liegt im südwestlichen Ausläufer der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz. Die hügelige und abwechslungsreiche Landschaft um Teplitz ist auf den Ebenen und Anhöhen von Kulturlandschaft in Form von Äckern und Grünland mit Feldgehölzen geprägt. Die landschaftlichen Vertiefungen dagegen sind zumeist bewaldet und entweder vollständig oder teilweise von Mooren durchsetzt, wie im Teplitzer Moor im Westen (Verlandungsmoor) oder dem Teplitzer Gehege mit Kesselmooren südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet weist die ehemaligen Anlagen des Gutshofes von Teplitz auf. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird die mit Kopfsteinpflaster befestigte Dorfstraße einbezogen. Zwei Scheunen stehen im westlichen Teil – eine Scheune wird gewerblich genutzt und die zweite Scheune ist ungenutzt und in einem baufälligen Zustand. Im nördlichen Zentrum ist ein ehemaliger Feuerlöschteich mit steilen Böschungen und einer Einzäunung an der Böschungsoberkante vorhanden. Im südlichen Zentrum befindet sich ein Doppel-Wohnhaus mit Gartenflächen, die von mehreren Schuppen, von Rasenflächen und Nutzbeeten geprägt sind. Im östlichen Teil steht das als Wohnhaus genutzte ehemalige Gutshaus mit sich östlich anschließenden Garten, der geprägt ist von zahlreichen Obstbäumen sowie einer Baumgruppe aus Berg-Ahorn. Auch hier sind einige Schuppen, teilweise als Ruine, vorhanden. Die bebaute Ortslage wird nach Süden hin von Wiesenflächen eingeschlossen, die gemäht oder beweidet werden. Als Relikt der ehemaligen Grundstücksabgrenzung ist eine Feldsteinmauer im östlichen Plangebiet vorhanden, vollständig überwachsen von Gehölzen. Im Südosten wird die Hecke als geschützte Feldhecke aufgenommen, da sie die Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum bildet (Vgl. LUNG 2013). Nordöstlich des Gutshaus-Gartens schließt sich eine kleine Anhöhe mit einer Scheune und einem Schuppen an. Die umliegenden Freiflächen wurden bei der Begehung von Pferden beweidet.

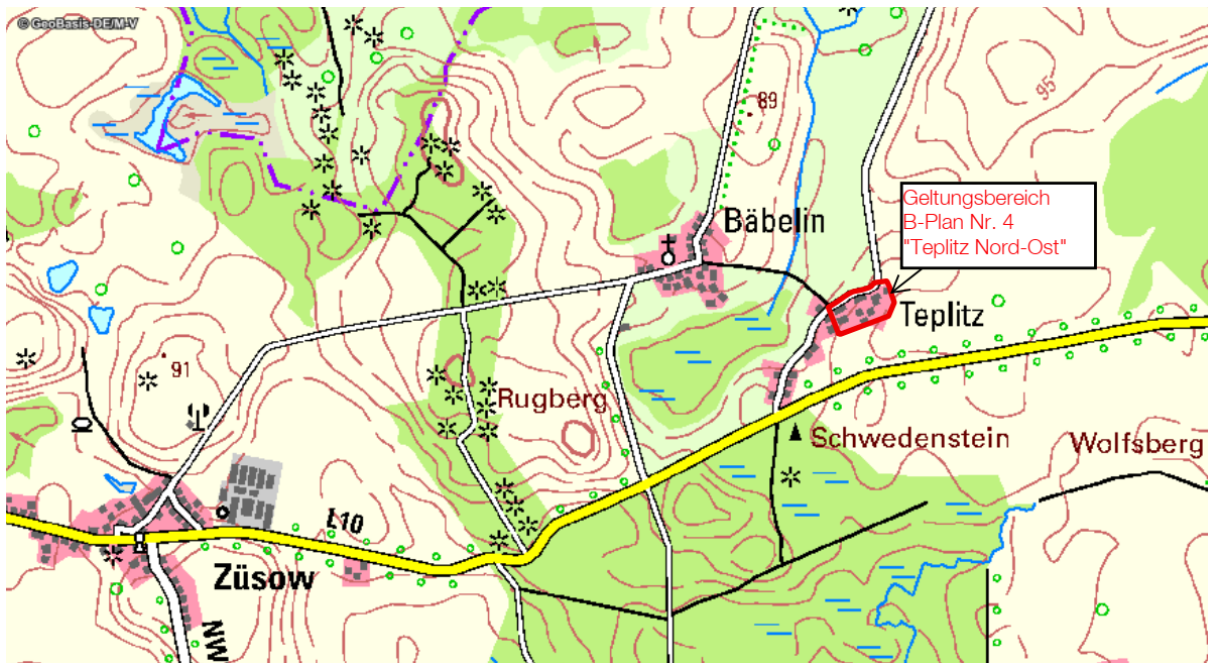


Abb. 1: Lage des Plangebietes (DTK50 © GeoBasis DE/M-V 2026)

1.3 Wirkungen der Planung

Aus den Festsetzungen in Teil A und Teil B des Bebauungsplanes sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren abzuleiten, die einen Einfluss auf den Naturhaushalt und die Landschaft haben können. Die Wirkfaktoren bilden eine Grundlage für die Umweltprüfung der Schutzgüter. In den Kapiteln zu den Schutzgütern wird schutzgutbezogen näher auf die Wirkfaktoren und ihre Intensität und Reichweite eingegangen. Die Ziele der Planung sowie die Festsetzungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen ist Kap. 6 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen: Für den Zeitraum der Bauphase kann es bei der Erschließung und Bauung der Grundstücke zu baubedingten Wirkungen in Form von visuellen Störwirkungen und Lärm- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen. Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation, Bodenab- und -auftrag, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) und bei Rückbau- oder Sanierungsarbeiten von / an bestehenden Gebäuden ist ein Verlust, eine Beeinträchtigung oder eine Veränderung von Tierlebensräumen möglich.

Boden- bzw. Materialabtragung sowie Materialaufschüttung haben Einfluss auf die Bodenteilfunktionen sowie den Wasserhaushalt.

Vorübergehend ist eine baubedingte Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Baumaterial und -maschinen zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkungen: Bei Ausschöpfung der GRZ kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und Boden, was auch mit der dauerhaften Beseitigung von Vegetation einhergeht. Die Bodenversiegelung wirkt sich einschränkend auf natürliche Prozesse der Bodenteilfunktionen und des Grundwasserhaushaltes aus. Dauerhaft ist mit einem Verlust, einer Beeinträchtigung oder einer Veränderung von Flora und Fauna - Habitaten zu rechnen, was auch infolge von Gebäudesanierung möglich ist. Im Hinblick auf die bauliche Verdichtung werden Abwassermengen zunehmen, was indirekt das Oberflächenwassersystem beeinflussen kann.

Betriebsbedingte Wirkungen: Infolge der Planung wird die gewerbliche Nutzung sowie die Wohnnutzung im Geltungsbereich zunehmen. Damit verbunden ist, im Vergleich zur aktuellen Situation, eine geringfügige Zunahme von Verkehr (z.B. Lieferverkehr) zu erwarten, ebenso wie wohnnutzungsbedingte Aktivitäten. Aufgrund der geringfügigen Intensivierung der Wirkfaktoren ergeben sich in dieser Hinsicht keine relevanten Auswirkungen für die Schutzgüter.

2. Fachgesetze und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetze
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen, Tiere so- wie biolo- gische Vielfalt	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie ▪ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) ▪ Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V)
Land- schafts- bild	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BBodSchG, ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ Bewirtschaftungsplan Flussgebietseinheit Warnow/Peene ▪ Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (OGewV) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und sons- tige Sachgü- ter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock (GLRP MM / R)

Da das Plangebiet nicht im Bereich wertgebender Natur- oder Kulturlandschaftsräume liegt, werden für das Plangebiet im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan keine spezifischen Aussagen zu Zielstellungen für Naturschutz und Landschaftspflege getroffen.

Für das Umfeld sind folgende Aussagen bzw. Darstellungen zu nennen:

Karte – Arten und Lebensräume:

Der sich nördlich an den Geltungsbereich anschließende Niederungsbereich mit Grünland ist als stark entwässertes und degradiertes Moor gekennzeichnet.

Das westlich gelegene Teplitzer Moor ist als naturnaher Wald mit großflächigen und tiefgründigen Mooren eingetragen. Das südliche Teplitzer Gehege ist ebenso als naturnaher Wald dargestellt.

Karte – Maßnahmen:

Empfehlungen für die genannten Lebensräume:

- nördliche Niederung: Maßnahmen zur Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen degradierter Moore
- Teplitzer Moor: Ungestörte Naturentwicklung
- Teplitzer Gehege: Weitgehend ungestörte Entwicklung naturnaher Wälder unter Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse

Karte – Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung

Die umgebende Landschaft der Ortslage Teplitz wird als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur angegeben mit einer hohen Funktionsbewertung. Das Teplitzer Gehege und das Teplitzer Moor gehören zu den Bereichen mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und somit auch zu den vorgeschlagenen Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege (Ebene Raumordnung). Der sich nördlich anschließende Niederungsbereich ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen gekennzeichnet und somit als Vorbehaltsfläche für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die genannten Informationen und Maßnahmen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die bedeutsamen Lebensräume und Landschaften liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der geringen Reichweite der Wirkfaktoren des Vorhabens werden auch keine mittelbaren Einflüsse des Vorhabens auf diese wertgebenden Lebensräume und Landschaften gesehen.

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Züsow

Parallel zum B-Planverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Züsow geändert, da die Ziele des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Teplitz ist bisher planungsrechtlich als Splittersiedlung und somit als Außenbereich nach § 35 Bau-gesetzbuch (BauGB) eingestuft. Deshalb wird der Ortsteil im rechtswirksamen FNP von 1998 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, obwohl er seinerzeit bei F-Planerstellung bebaut war.

Teplitz hat in der Vergangenheit einen Zuzug erfahren, was sich in einer Wiederbelebung von Guts-haus und Scheune zeigt. Durch die Außenbereichslage sind eine weitere gewerbliche Entwicklung oder die Entwicklung kleinteiliger Wohnbauvorhaben sowie der Bau ergänzender Nebenanlagen, unter anderem auch für ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe, nicht möglich. Die Gemeinde möchte für Teplitz deshalb im FNP eine gemischte Nutzung nach § 5 Baunutzungsverordnung vor-sehen. Dazu werden im Zuge der FNP-Änderung bereits bebaute Grundstücke als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Als Grünflächen werden rückwärtige Bereiche der Wohn- oder Hofgrundstücke dargestellt, die eine Funktion als Grünfläche oder Garten haben.

Die Darstellungen der F-Planänderung spiegeln somit die Bestandsituation für die Ortslage wider, weshalb in diesem Fall auf dieser eher allgemeinen Planebene keine Umweltauswirkungen ableitbar sind. Umweltauswirkungen lassen sich erst mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sinnvoll prognostizieren, da mit diesem eine bauliche Verdichtung ermöglicht wird. Im südlichen Teil der 1. Änderung des FNP ist deshalb nicht mit einer über den Bestand hinausgehenden Entwicklung zu rechnen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Die nachfolgend aufge-führten Schutzgebiete befinden sich in der Nähe des Plangebietes.

2.3.1 Natura 2000 – Gebiete

Europäisches Vogelschutzgebiet Kariner Land (DE 2036-401)

Das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) liegt 1,3 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt und hat eine Größe von 8.671 ha. Es umfasst das landwirtschaftlich geprägte Gebiet zwischen Satow, Passee, Altenhagen und Züsow.

Es erstreckt sich auf der Endmoräne der Bäbeline Gabel, wo Wismar und Warnow-Lobus der Pom-merschen Haupteisrandlage aneinanderstoßen.

Folgende nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) geschützte Brutvogelarten und Zug- und Rastvogelarten kommen im VSG vor:

Eisvogel, Löffelente, Tafelente, Weißstorch, Rohrweihe, Schwarzspecht, Wachtel, Kranich, Seead-ler, Neuntöter, Wespenbussard, Flussseseschwalbe, Sperbergrasmücke

Es wird eingeschätzt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen bzw. Biotopstrukturen befinden, die trotz der Entfernung eine Kohärenzfunktion für die im Schutzgebiet vorkommenden Arten haben. Das könnte zum Beispiel in Bezug auf Nahrungsflächen für den Weißstorch der Fall sein. Da sich innerhalb des Plangebietes keine potenziellen Nahrungsflächen für den Weißstorch befinden, die überplant werden, ist eine Betroffenheit auszuschließen. Ebenso sind auch für die anderen relevanten Vogelarten keine Habitatstrukturen vorhanden, die im Zusammenhang mit dem Schutzgebiet eine Relevanz haben könnten. Eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte und Schutzziele des Vogelschutzgebietes ist mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.

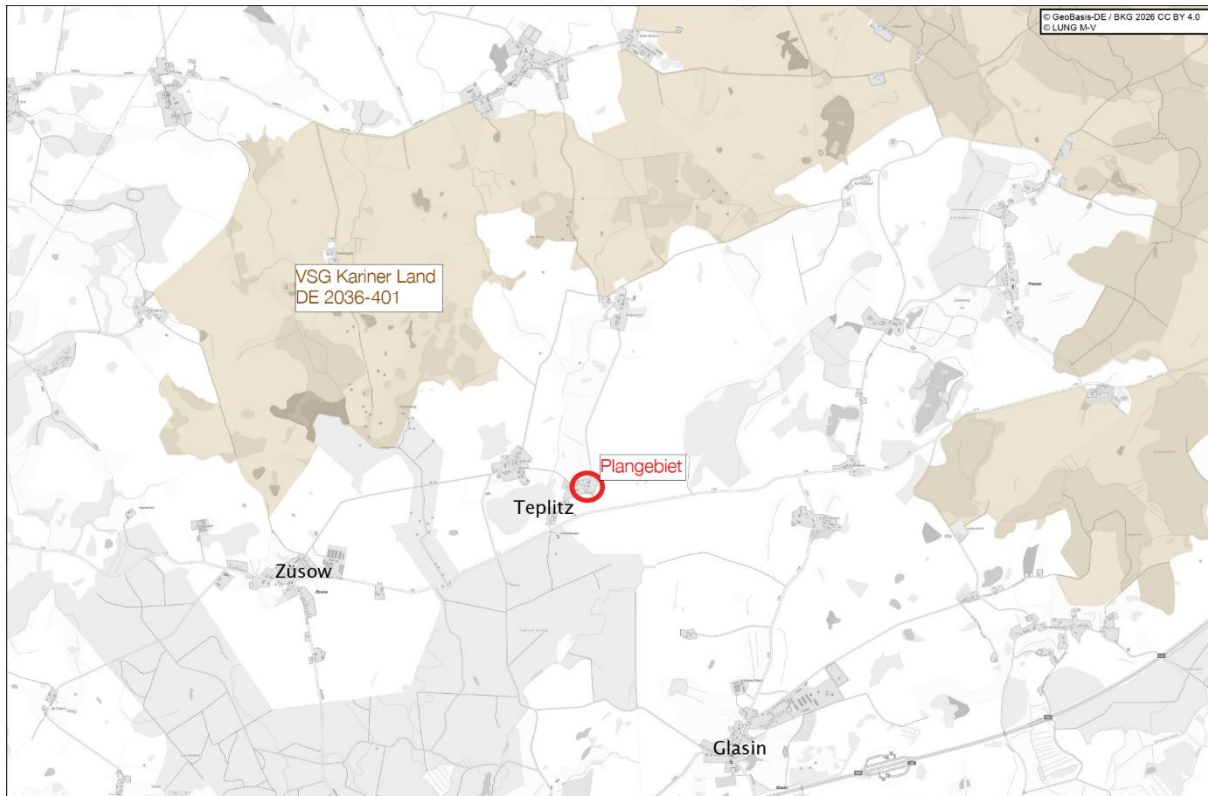


Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot) und des Europäischen Vogelschutzgebietes (braun) (© GeoBasis DE/M-V 2026)

FFH-Gebiet Züsower Wald (DE 2036-301)

Südlich des Plangebietes und südlich der Landesstraße L 10 liegt das FFH-Gebiet Züsower Wald in einer Entfernung von 319 m. Das FFH-Gebiet hat eine Fläche von 707 ha und ist Teil der Gemeinden Züsow, Benz, Neukloster und Glasin. Das Züsower Waldgebiet ist ein struktur- und artenreicher Laubwald mit geringen Anteilen von Feuchtgrünland, temporären Kleingewässern, Brüchen und Moorkomplexen. Für das FFH-Gebiet liegt ein Managementplan vor (StALU MM 2016) sowie ein Fachbeitrag Wald (LFOA 2022). In diesem Zuge konnten folgende FFH-Lebensraumtypen (LRT) nachgewiesen bzw. bestätigt werden:

- | | |
|----------|---|
| LRT 3150 | Natürliche nährstoffreiche Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions |
| LRT 3260 | Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion |

LRT 9130	Waldmeister-Buchenwald
LRT 91D0	Moorwälder
LRT 91E0	Erlen-Eschenwald

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

LRT 1016	Bauchige Windelschnecke
----------	-------------------------

FFH-Gebiet und Plangebiet stehen in keinem funktionalen Zusammenhang. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumelemente mit einer Kohärenzfunktion für die genannten Anhang II Arten. Außerdem haben die Wirkfaktoren des Planvorhabens nur eine geringe Intensität und Reichweite, so dass eine Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet sicher auszuschließen ist.

FFH-Gebiet Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow (DE 2036-302)

Das FFH-Gebiet überschneidet sich teilweise mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet Kariner Land. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ebenfalls 1,3 km. Es hat eine Größe von 1.553 ha und nimmt die Ackerlandschaft zwischen Kamin, Kirch Mulsow, Zarnekow und Züsow ein. Prägend für diesen großflächigen landschaftlichen Freiraum ist die reich strukturierte Kulturlandschaft mit zahlreichen Ackerhohlformen und einer überregionalen Bedeutung für die Anhang IV Arten Rotbauchunke und Kammmolch. Weiterhin befinden sich in dieser Landschaft Buchenwaldreste.

Laut Standarddatenbogen (SDB 2036-302) sind folgende FFH-Lebensraumtypen im Gebiet vorhanden:

LRT 9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
LRT 3130	Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer
LRT 91D0	Moorwälder
LRT 6510	Magere Flachland-Mähwiesen
LRT 7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
LRT 9180	Schlucht- und Hangmischwälder
LRT 3260	Fließgewässer mit flutender Wasservegetation
LRT 3150	Natürliche nährstoffreiche Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
LRT 3140	Kalkreiche, nährstoffarme Stillgewässer mit Armleuchteralgen

Für die Lebensraumtypen sind hervorragende bis günstige Erhaltungszustände gemeldet.

Im FFH-Gebiet kommen folgende Anhang II Arten vor:

1188	Rotbauchunke
------	--------------

1166	Kammolch
1096	Bachneunauge
1014	Schmale Windelschnecke

Für die Arten sind günstige bis schlechte Erhaltungszustände gemeldet.

Für das FFH-Gebiet wurde 2012 ein Managementplan erstellt (STALU 2012).

Mit dem FFH-Gebiet steht das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang. Im Plangebiet befinden sich keine Lebensraumelemente mit einer Kohärenzfunktion für die genannten Anhang II Arten. Außerdem haben die Wirkfaktoren des Planvorhabens nur eine geringe Intensität und Reichweite, so dass eine Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen oder Anhang II Arten im FFH-Gebiet sicher auszuschließen ist. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzobjekte des FFH-Gebietes sind mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.



Abb. 3: Lage des Plangebietes (rot) und der FFH-Gebiete (blau) (© GeoBasis DE/M-V 2026)

2.3.2 Nationale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nationale Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen weit außerhalb des Vorhabens (> 3 km).

2.3.3 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teil einer Feldhecke mit Überschirmung (BHS), die sich im Osten entlang der Feldsteinmauer des ehemaligen Gutshofes erstreckt. Sie besteht aus einer breiten Strauchschicht aus Hartriegel, Brombeere, Faulbaum, Knallerbsenstrauch, Schwarzem

Holunder und einer dichten Aneinanderreihung von unterschiedlichen Baumarten wie Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Silber-Weide und Berg- Ulme im höheren Alter. Im Norden grenzt die Feldhecke einen Garten und im Süden eine kleine Grünlandfläche ab. Zur freien Landschaft schließt sich eine Ackerfläche an. Der Krautsaum am Acker ist ebenfalls als Bestandteil der Hecke anzusehen. Da die ca. 120 m lange Feldhecke freiwachsend und mehrreihig ist, an landwirtschaftliche Flächen angrenzt und einen Siedlungsabschluss bildet sowie aus überwiegend heimischen Gehölzen besteht, ist sie als Biototyp Strauchhecke mit Überschirmung (BHS) einzustufen. Dieser Biototyp unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Nach Absatz 1 sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig.

Den Erhalt und Schutz der Feldhecke sichert eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“.

Wertgebende Biotope können jedoch auch durch mittelbar Einfluss nehmende Wirkfaktoren beeinträchtigt werden. Dazu zählen beispielsweise an das Biotop heranrückende Wohnbebauung, Verkehrsflächen oder Gewerbegebiete, wenn nicht durch bestehende Nutzungen bereits eine Vorbelastung besteht. Hierzu werden gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) zwei Wirkzonen unterschieden, da die Beeinträchtigungen mit der Entfernung abnehmen: Wirkzone I = 50 m und Wirkzone II = 200 m. Die Feldhecke liegt bereits vollständig in der Wirkzone I der bestehenden Wohnbebauung. Da sich die Art der geplanten Nutzung im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht verändert, ist diesbezüglich keine zusätzliche Beeinträchtigung für die Feldhecke zu erwarten.



Abb. 4: Feldhecke mit Überschirmung (BHS) am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches

Geschützte Biotope außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des 50 m Radius des Geltungsbereiches liegen ein Teil der oben beschriebenen Feldhecke sowie ein Mesophiles Laubgebüsch (BLM), das mit der Ortsrandbegrünung südlich des Plangebietes zusammenhängt. Das Gebüsch hat eine Größe von über 200 m² und ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es erfüllt somit die Voraussetzungen für den gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatschAG M-V. Das Gebüsch liegt vollständig in der Wirkzone I der bestehenden Wohnbebauung. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Biotops durch das Vorhaben ist auszuschließen.

Für die Wirkzone II (50 bis 200 m) sind im Geodatenportal M-V weitere geschützte Biotope vermerkt:

NWM21064: temporäres Kleingewässer; verbuscht mit Hochstaudenflur (Dateneintrag von 1996); Lage 51 m östlich des Geltungsbereiches.

Aktuell ist keine Ausprägung des Biotopes auffindbar. Der eingetragene Bereich stellt sich vollständig als Acker dar. In den digitalen Orthofotos lässt sich das Biotop erst vor 2009 nachvollziehen.

NWM21036: Teplitzer Moor: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Lage 60 m westlich des Geltungsbereiches

Das Moor liegt zwischen den Ortslagen Teplitz und Bäbelin. Es ist im Osten und Norden umschlossen von Hofgrundstücken. Das Moor hat einen Ablauf Richtung Nordosten und geht dort in den Graben W 16 über. Die Regenentwässerung des Plangebietes steht somit nicht in Verbindung mit dem Moor. Durch das Vorhaben entstehen keine stofflichen oder sonstigen Immissionen, die für das Moor von Relevanz sein könnten. In Bezug auf die zusätzliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Vorbelastung mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Biotops zu rechnen.

NWM21061: temporäres Kleingewässer; verbuscht. Die Entfernung zum Vorhaben beträgt 190 m. Das Biotop liegt vollständig in der Wirkzone I der Landesstraße L 10. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird nicht gesehen.

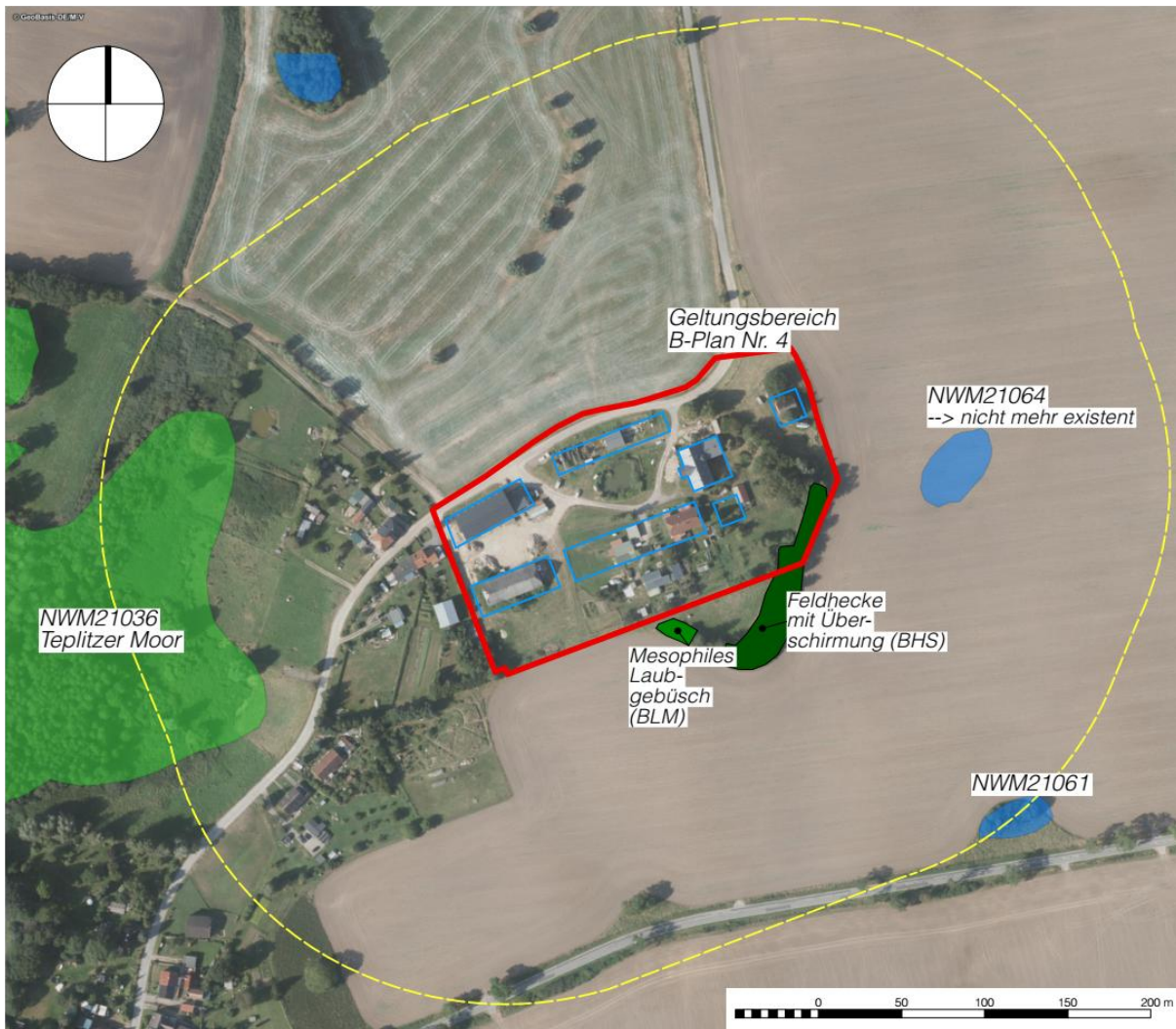


Abb. 5: Übersichtsplan mit dem Planvorhaben und geschützten Biotopen im 200 m Wirkradius (gelb); Luftbild, geschützte Biotop mit NWM-Nummern © GeoBasis DE/M-V 2026)

2.3.4 Geschützte Bäume

Der Geltungsbereich verfügt über einen Baumbestand, der sich vor allem auf die Gartenflächen sowie das östliche Plangebiet konzentriert. Es handelt sich hauptsächlich um Obstbäume oder Bäume, die Bestandteil von Gehölzgruppen sind. Je nach Ausprägung unterliegen die Gehölze dem Biotopschutz (→ Kap. 2.3.3). Geschützte Baumreihen oder Alleen (Schutz nach § 19 NatSchAG M-V) befinden sich nicht im Plangebiet.

Unter bestimmten Voraussetzungen stehen Einzelbäume unter Naturschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Demgemäß sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,

- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts (...)

Innerhalb des Plangebietes bzw. knapp daran angrenzend wachsen 4 geschützte Einzelbäume. Im nördlichen Teil der Feldsteinmauer, im Osten des Plangebietes, stehen drei ältere Winter-Linden (*Tilia cordata*). Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine Hänge-Birke (*Betula pendula*), deren Krone und Wurzelbereich in das Plangebiet hineinreicht. Die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigen in folgender Weise Schutz und Erhalt der Bäume und verweisen auf das Beeinträchtigungsverbot:

- Kennzeichnung des geschützten Baumbestandes mit Wurzelschutzbereich in der Planzeichnung
- Baugrenzen liegen außerhalb der Wurzelschutzbereiche
- Textfestsetzung 3.6: Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Das schließt den Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) mit ein. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
- Unter diesen Voraussetzungen ist durch das Planvorhaben eine Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung des Baumbestandes auszuschließen.

Tabelle 1: Geschützter Baumbestand im Plangebiet

Baumart	StU. in m	Kronendurchm. in m	Schutz nach § 18 NatSchAG M-V	Lage im Bestand	Lage im B-Plan / Konflikt	Ausgleich bei Einzelbaum-Verlust
Winter-Linde	2,5	18	x	Hausgarten / Ländlich geprägtes Dorfgebiet	Grünfläche, Hausgarten → keine Beeinträchtigung	0
Winter-Linde	2,5	18	x	Hausgarten / Ländlich geprägtes Dorfgebiet	Grünfläche, Hausgarten → keine Beeinträchtigung	0
Winter-Linde	1,9	18	x	Hausgarten / Ländlich geprägtes Dorfgebiet	Grünfläche, Hausgarten → keine Beeinträchtigung	0
Hänge-Birke	1,1	6	x	Grenze des Geltungsbereiches / am Betonweg / ländlich geprägtes Dorfgebiet	angrenzend an das festgesetzte Dorfgebiet (MD); keine Überschneidung von Baugrenze und Wurzelschutzbereich	0
					Summe Baumausgleich	0

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geprüft. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB) werden in dieser Umweltprüfung ermittelt. Darin wird zuerst schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) vorgenommen. Im Anschluss wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung prognostiziert. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Für das Schutzgut Mensch werden vor allem gesundheitsrelevante Wirkfaktoren betrachtet. Dazu gehören Belastungen durch Lärmimmissionen und Luftverschmutzung. Aufgrund der Lage sind Umweltgefahren wie Hochwasser oder Sturmfluten für das Vorhaben nicht relevant. Weiterhin sind Aussagen zur Naherholungsfunktion zu treffen.

Lärm: Im Plangebiet selbst und im Umfeld des Plangebietes wurden keine relevanten Lärmquellen identifiziert, die sich auf die vorhandene Wohnfunktion beeinträchtigend auswirken könnten. Der bestehende Verkehr wird als gering eingeschätzt. Dementsprechend gering sind luftverunreinigende Immissionen sowie verkehrsbedingte Lärmimmissionen. Das im Geltungsbereich bestehende Textil-Gewerbe in der nordwestlich gelegenen Scheune, findet ausschließlich im Gebäudeinneren statt. Mit dem Gewerbe ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen verbunden. Es handelt sich um Lärmemissionen, die für Dorfgebiete bezeichnend sind, da Dorfgebiete charakteristisch eine Mischnutzung aus Gewerbe, landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen haben.

Erholungsfunktion: Das Plangebiet und seine Umgebung weisen keine regional oder überregional bedeutsamen und ausgewiesenen Wanderwege oder Naherholungsgebiete auf. In der Umgebung stellt der Wald Teplitzer Gehege ein wichtiges Naherholungsgebiet für die örtliche Bevölkerung dar. Die Ortslage Teplitz ist ansonsten von Privatgrundstücken und Höfen eingenommen, die mit ihren Hausgärten nur in der Privatnutzung eine Naherholungsfunktion besitzen.

Planung

Lärm: Aus dem Planvorhaben folgt keine relevante Steigerung von Lärmimmissionen. Grundsätzlich ist das Nebeneinander von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung sowie Wohnnutzung in Dorfgebieten zulässig. Wird die gewerbliche Nutzung erweitert, ist der Nachweis über die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Weitere sonstige stoffliche Immissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der bereits bestehenden Mischnutzung des Plangebietes durch die Festsetzungen keine relevante Steigerung von Lärmimmissionen zu erwarten ist.

Naherholung: Mögliche Wirkfaktoren für eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion können die Veränderung von Ortsbild und Landschaft sein sowie stoffliche Immissionen oder Lärmimmissionen. In Bezug auf das Vorhaben hat dieser Teilaspekt des Schutzgutes keine Relevanz. Naherholungsgebiete in der Umgebung, wie der Wald Teplitzer Gehege sind angesichts der geringen Reichweite bzw. Intensität der möglichen Lärmimmissionen nicht von dem Vorhaben betroffen.

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Immissionen oder eine Einschränkung der Naherholungsfunktion innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches sind mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von Dorfgebieten schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter anderem für Sanierungsarbeiten, ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen, auch für ansässige landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Betriebe oder gewerbliche Nutzungen. Unter Beachtung des Zustandes der Gebäude und der weitläufigen Grünflächen kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass diese von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten als Lebensstätte genutzt werden. Bei den geplanten Maßnahmen könnten durch Abbruch, Neubau und Neugestaltung Konflikte mit dem Artenschutzrecht gemäß § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich folgender Verbotsstatbestände entstehen:

1. Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG
2. Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
3. Entnahme-, Beschädigung-, Zerstörungsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Gutachterbüro *Parbiota, Oldenburg* faunistische Erfassungen durchgeführt und darauf basierend ein Artenschutzfachbeitrag (PARBIOTA 2026) verfasst. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

3.2.1 Faunistische Erfassung und Potenzialabschätzung

Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse. Weitere Organismengruppen wie Gefäßpflanzen, Säugetiere (Ausnahme Fledermäuse), Heuschrecken oder Libellen wurden aufgrund der vorgefundenen Lebensräume als irrelevant für die Planungen betrachtet. Beobachtungen während der Kartierungen zeigten im Laufe der Erhebungen die Richtigkeit dieser Einschätzung.

Die Kartier-Zeiträume und die Kartier-Methodik sind dem Artenschutzfachbeitrag PARBIOTA 2026 zu entnehmen.

3.2.2 Ökologische Vorbetrachtung

Im AFB werden ökologische Parameter im Sinne einer generellen Potentialeinschätzung des Geltungsbereiches wiedergeben. Über die tatsächlich ermittelten Arten hinaus kann hierdurch ein grundlegender Eindruck zum Einfluss der Planungen auf die betreffenden Organismengruppen abgeleitet werden. Die sieben differenzierbaren und das Areal prägenden Habitattypen werden aus diesem Grunde vor dem Hintergrund potentieller Artvorkommen charakterisiert.

Wohngebäude, dazugehörige Nebengelasse und Wirtschaftsgebäude: Bei diesen im Gebiet vorgefundenen Bauwerken handelt es sich um aktiv bewohnte oder bewirtschaftete Gebäude, die sich in guter baulicher Verfassung befinden. Entsprechend waren Einschlußmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse in das Innere der Gebäude nicht feststellbar. Durch eine Neuordnung im Rahmen eines B-Plans ausgelöst, könnten lediglich gebäudebrütende Vogelarten betroffen sein, sofern sie wie Mehlschwalben an Außenfassaden brüten.

Unausgebaute Gebäude: Die große Scheune sowie ein Stall sind extrem baufällig, teilweise bereits eingestürzt. Im Gegensatz zur erstgenannten Bauwerkskategorie besteht ein hohes Potential, auch für im Inneren von Gebäuden brütende Vogelarten wie Schleiereule oder Rauchschnalbe. Hinzu kommt die Eignung als Fledermausquartier.

Genutztes Gartenland: Die Spanne dieser Lebensräume reicht im Areal von intensiv gepflegten Scheerrasen, Hühnerauslauf und Gemüse-Nutzgarten bis hin zu kaum genutzten Rasenbereichen, Gebüsch, Feldsteinhaufen oder Hochstaudenfluren. Generell sind unter Vögeln hier nur Lebensraumopportunisten zu erwarten. In Ermangelung an Quartiermöglichkeiten dienen die vorgefundenen Gärten Fledermäusen lediglich als Jagdraum. Herpetologisch sind in solchen Bereichen allgemein nur Biotopgeneralisten erwartbar.

Nutzflächen: Abstellplätze für Geräte, Maschinen, Lagerplätze für Schutt-Sandberge können aufgrund ihrer Habitatheterogenität in der angetroffenen Größe in erster Linie für Reptilien wie Blindschleiche, Wald- und Zauneidechse besiedelbare Biotope bieten. Aufgrund einer ständig erfolgenden Umwandlung und dauerhaften Nutzung dieser Strukturen durch die ansässige Firma, scheinen die Bedingungen zumindest für Wirbeltiere letztendlich aber ungeeignet. Für Vögel bieten sich keine Brutplätze und durch den stetigen Wandel kann der Lebensraum nur der Futtersuche dienen.

Weideflächen: Die einer Beweidung vorgehaltenen Flächen werden extensiv bewirtschaftet. Düngereinsatz wurde nicht beobachtet, Weidetiere wurden nur gelegentlich angetroffen. Fledermäusen können solche Bereiche als Flugraum zur Nahrungssuche dienen. Gleiches gilt für einige der im Areal vorkommenden Vogelarten. Die Flächen sind zu klein, um Wiesenbrütern oder Zugvögeln ein Auskommen zu bieten. Aufgrund der Offenheit solcher Lebensräume sind sie für Amphibien nicht von Relevanz. Die Randbereiche der Koppeln haben dagegen Potential für Reptilien.

Strauchhecken-Baumreihe: Zweifelsohne haben diese Habitatstrukturen für die zu untersuchenden Taxa die größte Lebensraumeignung des Geltungsbereichs. Insbesondere da hier auch einige Altbäume zu finden sind. Aufgrund der Tatsache, dass die mehr oder weniger geschlossene Strauchhecke durch die Nutzung ihres unmittelbaren Umlandes in Form von Gartenanlagen einerseits und als Barriere zu einem intensiv bewirtschafteten Acker andererseits fungiert, bzw. betroffen ist, ist das potentielle Artenkontingent eingeschränkt. Typische Heckenbewohner unter den Vögeln wie Neuntöter oder Sperbergrasmücke sind daher genau so wenig erwartbar wie Amphibien oder

Reptilien, abgesehen von den üblichen Habitatgeneralisten unter ihnen. Für solche Vertreter der ersten Gruppe können diese Strukturen geeignete Landlebensräume wie etwa für Erdkröte, Grasfrosch oder Molche bilden. Bei den Reptilien kommen hier nur die Blindschleiche, unter Umständen die Waldeidechse in Frage. Für Fledermausquartiere weisen die Altgehölze ein gewisses Potential auf.

Feuerlöschteich: Dieses Kleingewässer ist innerhalb des Geltungsbereichs der einzige Wasserkörper. Damit ist er von besonderer Bedeutung für Amphibien. Zuzüglich des beobachteten Fischbesatzes, vornehmlich Karausche (*Carassius carassius*), ist das Gewässer auch potentiell für die Ringelnatter unter den Kriechtieren geeignet. Fledermäuse nutzen Wasserkörper gerne als Nahrungsgebiet. Nur für die anspruchlosesten Vogelarten der Feuchtgebiete, allein schon aufgrund seiner geringen Größe, mag das Kleingewässer ein unbedeutendes Potential aufweisen. Neben dem offenbar recht großen Fischbesatz (gekeschert), ist die dauerhafte Eintrübung des Wassers aufgefallen. Hinzu kam die Aussagekraft zur Gewässergüte über die Beobachtung von nur zwei, anspruchslosen Libellenarten: Hufeisen-Azurjungfer (*Coenagrion puella*) und Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*).

Im Sinne eines Populationsaustauschs vieler Taxa, wie beispielsweise Insekten, Kleinsäugern, darunter auch den zu untersuchenden Amphibien und Reptilien, wird bei einer generellen Gebietsbetrachtung eine starke ökologische Isolation des Geltungsbereichs deutlich. Nach Süden und Osten bildet ein umgebender, großräumiger Intensivacker (Lehm) eine deutliche Barriere. Nach Norden ist das Areal durch die Dorfstraße und ein intensiv bewirtschaftetes Grünland begrenzt. Grundsätzlich weisen die beschriebenen Habitattypen in dem vorgefundenen Umfang Lebensbedingungen primär für anpassungsfähige Arten der untersuchten Taxa auf. Erwartbare, planungsrelevante Arten unter den gegebenen Habitatbedingungen sind Fledermäuse, unter den Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie, eine Reptilienart (Zauneidechse) und sieben Amphibienarten (Kammolch, Rotbauchunke, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch).

Die Methodik der Untersuchung ist dem AFB zu entnehmen.

3.2.3 Ergebnisse: Vögel

Die sechs Begehungen erbrachten für den Geltungsbereich 45 nachgewiesene Vogelarten.

- 13 Arten als Überflieger
- 3 Arten als Durchzügler (Wacholder- und Rotdrossel, Fitis)
- 11 Arten als Nahrungsgäste
- 18 Arten als Brutvögel

In Verbindung mit den angetroffenen Habitaten belegen die nachgewiesenen Arten, dass der Geltungsbereich primär für lokale Brutvögel Bedeutung hat. Weder für Durchzügler noch für Gastvögel haben die kleinräumigen Biotop besondere Relevanz.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten haben fünf Brutvogelarten Planungsrelevanz, da sich ihre Niststätten im überplanbaren Dorfgebiet oder sogar in den unmittelbaren Baugrenzen befinden.

- Bluthänfling (Brombeer-Holunder-Gebüsch an der Scheune, MD 2)
- Haussperling (an 5 Gebäuden, unter anderem an der Scheune in MD 2)
- Hausrotschwanz

- Sumpfrohrsänger
- Bachstelze
- Potenziell: Schleiereule (Die hohe Eignung des baufälligen Stalls wie auch der Scheune machen ein spontanes Auftreten möglich.)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen die wegfallenden Brutabitate von Bluthänfling, Haussperling und Hausrotschwanz ausgeglichen und Bauzeitenregelungen bei Gebäudesanierungen und Rodungsmaßnahmen beachtet werden. Für die Schleiereule als Art, die das gesamte Jahr hindurch brüten kann, können Bauzeitenregelungen entsprechend kaum greifen, um Brutverluste zu umgehen.

Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch Eingriffe wie sie der Bebauungsplan (Stand 28.08.2025) definiert sind, wäre somit ausgeschlossen.

3.2.4 Ergebnisse: Reptilien

Es wurden lediglich die beiden heimischen Reptilienarten Waldeidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Beide Arten gehören nicht zu den streng geschützten Reptilienarten. Die gesichteten Waldeidechsen wurden am nordöstlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches gesichtet. Die Blindschleichen-Nachweise gelangen an verschiedenen Stellen des Geltungsbereiches.

Aufgrund überwiegend fehlender geeigneter oder ungünstige Habitate (Feuerlöschteich – Ringelnatter) war die Anzahl vorgefundener Arten erwartungsgemäß niedrig. Ein potentiell geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen war zwar mit den nördlichen Lagerflächen auf steinigem Sandgrund und zusätzlichen Feldsteinhaufen vorhanden, hielt die Art aber nicht vor. Es wird empfohlen bei allen geplanten Aufräum- und Bauarbeiten auf Blindschleichen zu achten, um diese bei Auffindung in ungefährdete Areale des Geltungsbereiches umzusetzen. Außerdem wäre es anzuraten, die erforderlichen Arbeiten primär in der Aktivitätsphase der Art durchzuführen (März bis September). Störungen in der Ruhephase (Überwinterungsquartiere) könnten zu Verlusten führen. Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch Eingriffe, wie sie der Bebauungsplan definiert, wären somit ausgeschlossen.

3.2.5 Ergebnisse: Amphibien

Festgestellte Amphibienarten waren Grasfrosch, Teichfrosch und Erdkröte.

Die offenbar ungünstige Wasserqualität des Feuerlöschteiches und sein hoher Fischbesatz erlaubte offenbar nur den gefundenen, anpassungsfähigsten Amphibienarten ein Auskommen. Die Landlebensräume von Grasfrosch und Erdkröte sind die sich im Ost- und Südteil des Geltungsbereiches befindlichen Hecken- und Gebüschbestände. Weder diese noch der Feuerlöschteich liegen laut Festsetzung im überplanbaren Dorfgebiet noch innerhalb der Baugrenzen. Lediglich in der Bauphase kann es zu vernachlässigenden Riegeln während der Wanderungen aus und in die Heckenbereiche kommen. Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von

geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch Eingriffe wie sie der Bebauungsplan definiert, sind somit ausgeschlossen.

3.2.6 Ergebnisse: Fledermäuse

Im Plangebiet wurde im Mai und Juni nur die Art Zwergfledermaus nachgewiesen.

Es konnte eine direkte Nutzung beider Altgebäude in Baufeld 2 und 8 beobachtet werden. Die bis zu fünf an den Kontrollabenden angetroffenen Tiere verließen Quartiere, die sich in den Bauwerken befanden. Eine starke Frequentierung des Feuerlöschteichs zu Nahrungssuche wurde festgestellt. Ältere Bäume dienten den Beobachtungen nach nicht als Einstände. Aufgrund des Kartierungszeitraumes im Frühjahr/ Sommer kann lediglich eine Nutzung der Altgebäude als Quartier, und möglicherweise als Wochenstube als sicher gelten. Eine Nutzung als Winterquartier ist für die Art Zwergfledermaus nicht sicher auszuschließen.

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, ist es erforderlich, baubegleitend auf wahrscheinliche Quartiere der gefundenen Art zu achten (Ökologische Baubegleitung). Da beide auffälligen Gebäude (Stall und Scheune) voraussichtlich saniert und nicht abgerissen werden sollen, ist ein Verlust an Tieren während ihrer jährlichen Aktivitätszeiten dann unwahrscheinlich, die Einbußen an Quartieren aber nicht zu verhindern. Dieser Verlust ist auszugleichen. Ferner sind die entsprechenden Baumaßnahmen auf die Aktivitätszeit von Fledermäusen zu legen.

3.2.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen sind geeignet erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für wildlebende Tier und Pflanzen zu verhindern, zu verringern oder auszugleichen.

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V-1: Zum Schutz von Brutvögeln haben Baumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende März zu beginnen.

V-2: Zum Schutz der Art Zwergfledermaus dürfen Sanierungsarbeiten an den Scheunen in MD 2 und MD 8 nur im Oktober oder im März/April beginnen.

V-3: Durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sind kurz vor Beginn von Sanierungsarbeiten die beiden Scheunen in MD 2 und MD 8 auf einen Besatz der Brutvogelart Schleiereule zu prüfen. Wird sie angetroffen, haben die weiteren Arbeiten zu ruhen, die zuständige Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser zu planen.

V-4: Zum Erkenntnisgewinn über eine Besiedlung der Zwergfledermaus in den Scheunen von MD 2 und MD 8 muss kurz vor Beginn von Rückbau- oder Sanierungsarbeiten jeweils eine Ausflugskontrolle stattfinden. Sie ist mit der exakten Ermittlung der Ein- und Ausflugsstellen an den Gebäuden zu kombinieren. Die ÖBB hat am Tag des Baubeginns darauf hinzuwirken, dass der Rückbau an diesen Stellen besonders vorsichtig verläuft. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind diese in geeignete Kunstquartiere zu verbringen.

Weitere Hinweise zum Artenschutz: Fällungen von Gehölzen und Gebüsch haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Bei oberflächennahen Erd- und Räumarbeiten ist auf Anwesenheit von Blindschleichen in Grün-, Lager- und Schuttbereichen zu achten. Gefundene Tiere sind in die südöstlichen Heckenstrukturen umzusetzen.

Es sollte auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung geachtet werden.

Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (CEF-Maßnahmen) (M)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt. Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Konkret bedeutet dies, dass ein neuer Lebensraum erst zu schaffen ist, bevor ein alter verloren geht.

M-1: Für die gebäudebrütenden Vogelarten Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz sind fünf Nistkästen (drei Halbhöhlen und zwei Sperlingskoloniekästen) möglichst in der Nähe der betroffenen Gebäude aufzuhängen. Weiterhin sind für den potenziellen Wegfall von Brutplätzen der Schleiereule an den Scheunen in MD 2 und MD 8 drei Uhlenfluchten mit anschließenden Schleiereulenkästen in den Giebelbereichen des Gebäudeinneren vorzusehen. Die Nistkästen können während der Sanierung eingebracht werden.

M-2: Quartierverluste der Zwergfledermaus sind durch zu schaffende Zugänge und dahinterliegende Quartiermöglichkeiten in Dachbereichen auszugleichen. Alternativ sind vier in die Gebäude zu integrierende Quartierkästen anzubringen.

M-3: Für den Bluthänfling ist der Niststätten-Verlust auf folgende Weise auszugleichen: Es ist ein Gebüsch auf 30 m² aus den Arten Schwarzdornbusch/Schlehe (*Prunus spinosa*) und Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) und umgebenden Brombeeren (*Rubus* sp.) anzupflanzen.

→ Die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 werden als Hinweise in den B-Plan aufgenommen.

→ Die Maßnahmen M1 und M 2 werden als textliche Festsetzung in den Teil B Text des B-Planes übernommen.

→ Die Maßnahme M3 – Bluthänfling wird in die Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke“ (Festsetzung 3.4, private Grünfläche „Hecke“) übernommen. Hier ist eine Strauchschicht vorgesehen, die als Habitat für den Bluthänfling geeignet ist.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

3.3.2 Methodik

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten genutzt. Weitere Hinweise auf anstehende Böden, gibt ein Baugrundgutachten der Fa. Palasis – Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau (2021), worin zwei Erdaufschlüsse in und an der nördlichen Scheune ausgewertet werden.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfa-den „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (PETER ET AL. 2009).

3.3.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Gemäß Bodenübersichtskarte (1:500.000) steht als Bodentyp im Plangebiet Lehm-Parabraunerde an. Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Endmoräne der Bäbeliner Gabel aus dem Pommerschen Stadium des Weichselglazials. Entsprechend hügelig und kuppig ist die umgebende Landschaft. Charakteristisch sind teilweise gestauchte (unregelmäßig strukturierte) Böden mit mäßigem Stauwassereinfluss. Bei der Baugrunduntersuchung wurden zwei 5,0 m tiefe Rammkernsondierungen an der nördlichen Scheune abgeteuft. Ein Bodenaufschluss befand sich innerhalb der Scheune und ein Bodenaufschluss lag außerhalb direkt an der Scheune. Nach 0,6 bis 1,5 m tiefen sandig-lehmigen Aufschüttungen wurden bindige Geschiebelehmböden über Geschiebemergel angetroffen, was die Informationen aus der Bodenübersichtskarte bestätigt.

Als Bodenwertzahl werden für die landwirtschaftlich genutzten Böden in der angrenzenden Umgebung des Geltungsbereiches mittlere bis hohe Werte bis 54 nördlich und südlich angegeben. Süd-östlich des Geltungsbereiches werden die Böden mit einer Bodenzahl von 34 bis 46 geringwertiger eingestuft.

In den Geltungsbereich wurden hauptsächlich bestehende Siedlungsflächen einbezogen. Historische Karten zeigen für den Geltungsbereich mehrmalige Veränderungen der Bebauung. So haben ursprünglich nördlich des Feuerlöschteiches zwei Scheunen oder Hofgebäude gestanden. Die im Nordosten etwas außerhalb liegende Scheune wurde erst im 20. Jahrhundert errichtet. Innerhalb des Geltungsbereiches sind somit deutlich anthropogen geprägte Böden anzunehmen. Höherwertige und naturnahe Böden werden im Bereich der bestehenden Hausgärten und Grünflächen vermutet. Mit Ausnahme der östlich der Feldsteinmauer liegenden Flächen, wo es gemäß topografischer Karte von 1980 eine Straße gegeben hat, war innerhalb der Grünflächen auch historisch keine

Bebauung vorhanden. Insbesondere durch den vorhandenen Baumbestand im östlichen Teil aber auch durch das Grünland im westlichen Teil der Geltungsbereiches erlangen hier die Bodenteilfunktionen eine hohe Schutz- und Leistungsfähigkeit bzw. Bedeutung. Außerhalb des Geltungsbereiches sind vor allem die Böden im Teplitzer Moor von sehr hoher Bedeutung und Schutzwürdigkeit.

Die Topografie des Geltungsbereiches ist von Nordwest nach Südost sichtbar ansteigend von 77 m bis 86 m (DHHN 2016). Ein markanter Höhengsprung besteht zwischen dem ehemaligen Gutshaus und dem nordöstlich gelegenen Stall (2,0 m).

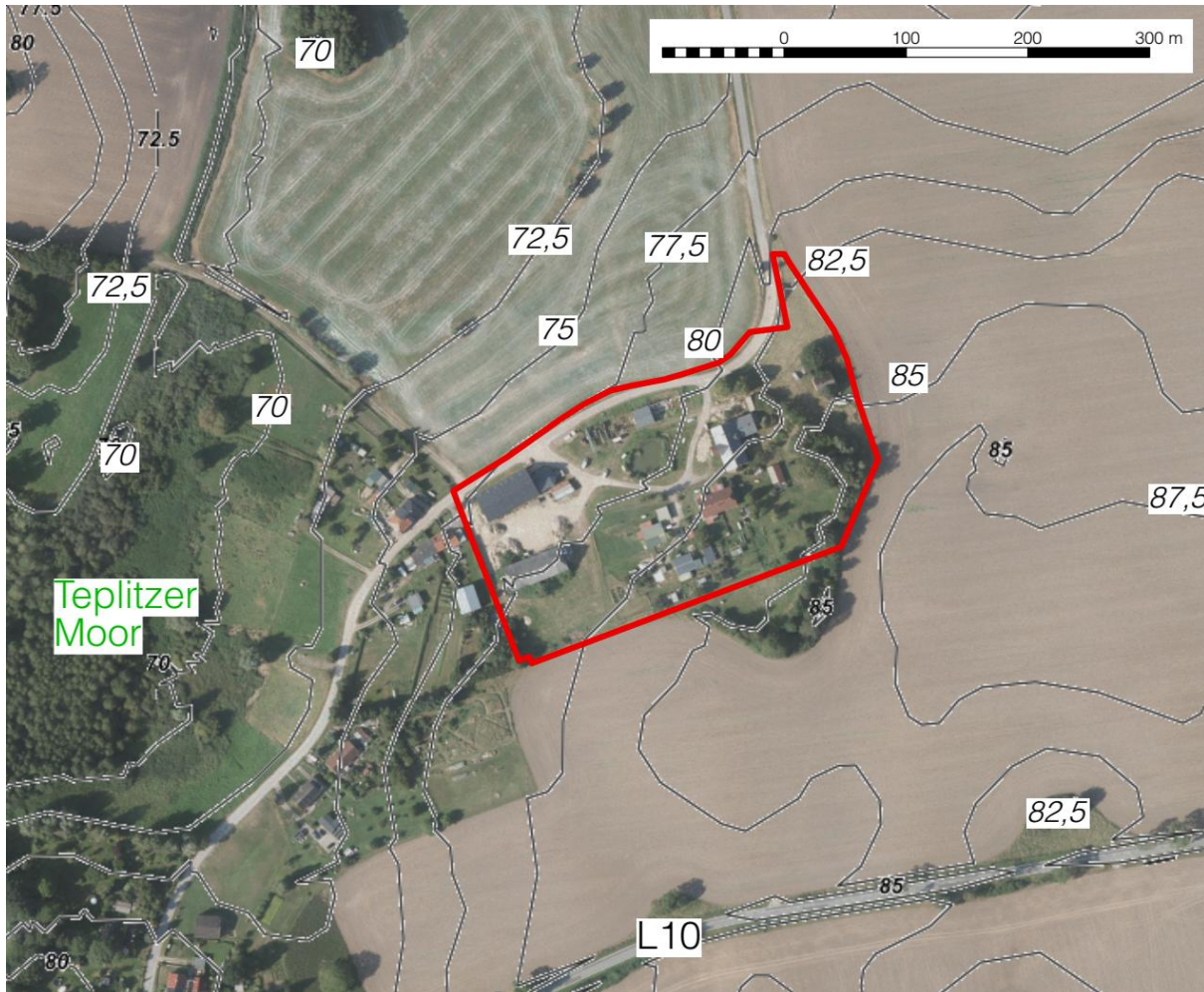


Abb. 6: Digitales Geländemodell mit Darstellung der Höhen in m DHHN2016; Geltungsbereich: rote Umrandung (Quelle: Geoportal M-V)

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebens-raumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Mittlere bis hohe Bedeutung als Produktions- bzw. Versorgungsgrundlage aufgrund der Ackerzahl. Bodenbelastungen, die für den Wirkungspfad Boden-Mensch relevant sein könnten, sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Wenig Potenzial im Bereich von Versiegelung, Verfüllungen, Verdichtung. Auf den Brach-, Weide- und Wiesenflächen sowie im östlichen und süd-östlichen Geltungsbereich höhere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
	Lebensraum für Bodenorganismen	Verdichtete und versiegelte Flächen = keine Bedeutung Rasenflächen = geringe Bedeutung Gehölz-, Brach- und Wiesen-/Weideflächen = hohe Bedeutung Es wird in der Summe eine mittlere Bedeutung abgeleitet.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Da im Plangebiet bindige Mineralböden dominieren, ist von einer mittleren Bedeutung für die Speicherfunktion auszugehen. Es besteht eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es wird für den Boden eine eher geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung abgeleitet.
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Der Boden weist eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Detaillierte Analysen zum Nährstoffhaushalt wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht durchgeführt.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	Nur geringe Bedeutung als Speicher von organischem Kohlenstoff.
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium hat der Bodentyp weitgehend mittlere Kennwerte und so ist auch das Vermögen anorganische Schadstoffe zu puffern oder organische Schadstoffe umzuwandeln von mittlerer Leistungsfähigkeit. Schad- und Nährstoffe können gegenüber dem Grundwasser weitestgehend zurückgehalten werden.
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	Mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit für die tieferen bindigen Bodenschichten
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		Es sind keine natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt.

3.3.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch bewertet.

Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag

Durch das Vorhaben werden trotz der Topografie Bodenabtrag oder Bodenauftrag nur eine geringe Eingriffsintensität haben. Die bestehende Bebauung liegt auf eingeebneten Flächen, die weitestgehend auch die geplanten Baugrenzen umfassen. Bodenab- oder -auftrag in bodenschutzrelevantem Maß sind nach Baunutzungsverordnung genehmigungspflichtig.

Wirkfaktor Versiegelung

Durch das Vorhaben ist es zulässig zusätzlich rund 4.000 m² Boden durch Baugebiete und in geringen Umfang auch Verkehrsflächen zu versiegeln. In diesen Bereichen verliert der Boden seine Funktion als Ressource für den Menschen, als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. In den Bereichen der Dorfgebiete MD 2 und MD 3 sind auch über die Fundamente der vorhandenen Gebäude anthropogen überformte Böden anzutreffen (Vgl. Baugrundgutachten und historische Karten). Es sind überwiegend Bodenteilfunktionen von mittlerer Bedeutung betroffen. Als Lebensgrundlage des Menschen wird die Bedeutung der Teilfunktion als hoch eingestuft. Der Eingriff durch den Wirkfaktor Versiegelung wird für die Dorfgebiete MD 4 bis MD 8 mit einer hohen Beeinträchtigung für das Schutzgut eingeschätzt. Für die Dorfgebiete MD 1 bis MD 3 wird keine relevante Beeinträchtigung durch zusätzliche Versiegelung abgeleitet.

Wirkfaktor Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Die Festsetzungen sind auf die Errichtung ländlicher Wohn- oder Gewerbegebäude beschränkt. Es ist deshalb nicht mit dem Einsatz von Baumaschinen zu rechnen, deren Einsatz eine hohe Verdichtung zur Folge hat. Im Umfeld der Baugrenzen sind überwiegend auch befestigte Flächen vorhanden, die als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden können. Falls es zur Verdichtung kommen sollte, ist anzunehmen, dass diese durch Bodenlockerungen zurückgenommen werden, da eine gärtnerische Nutzung in der Regel im Interesse der Anwohner ist.

Wirkfaktor Stoffeinträge

Die zulässige gewerbliche Nutzung sowie die Wohnnutzung werden keine bedenklichen Stoffeinträge zu Folge haben. Im Bereich der Verkehrsflächen ist durch den Verkehr mit geringfügigen Stoffeinträgen in den Boden zu rechnen. Da sich der Verkehr durch die zulässige Nutzung und Bebauung im Vergleich zum Bestand nicht nennenswert erhöhen wird, kann eine Beeinträchtigung durch Stoffeinträge ausgeschlossen werden.

Wirkfaktor Grundwasserstandsänderungen

Grundwasserstandsänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei:

Maßnahmen zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Versiegelung:

- Es werden Grünflächen in einer Größe von insgesamt 1,2 ha festgesetzt. Es handelt sich um bereits vorhandene Grünflächen. Das entspricht etwa 41 % des Plangebietes. Ein Großteil umfasst private Grünflächen, die als Hausgarten oder als Grünland genutzt werden. Weitere festgesetzte Grünflächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Gehölzen sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.
- Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete (MD) haben eine Größe von 5.819 m².
- Dort, wo die Schutzwürdigkeit des Bodens als hoch eingeschätzt wird, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) so gering wie möglich eingestuft (MD 4, 7 und 8).
- Bodenfunktionsbereiche mit einer hohen Bewertung dürfen im Dorfgebiet 4 (West) und 7 bebaut werden, was nur einen sehr geringen Teil des Plangebietes umfasst. Der Großteil der Bodenfunktionsbereiche mit einer hohen Bedeutung wird als Grünfläche festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung:

- Nach Beendigung der Bauarbeiten werden baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückgenommen.

Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung:

- Alle festgesetzten Grünflächen tragen zum Erhalt der Bodenteilfunktionen bei. In den Ausgleichsflächen findet aufgrund der Gehölzanpflanzungen eine Aufwertung statt.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in das Schutzgut Boden und seine Teilfunktionen wird multifunktional in der Eingriffsbilanzierung ermittelt (siehe Kap. 5). Es werden der Funktionsverlust sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung berücksichtigt.

Als Ausgleich werden die unter 5.4 beschriebenen internen und externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen umfassen Baumanpflanzungen in öffentlichen Grünflächen sowie die Anpflanzung von Hecken und einer Streuobstwiese am Rande des Geltungsbereiches.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die überwiegend von mittlerer Bedeutung sind, können durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die multifunktional in Ansatz gebracht werden, in ausreichender Weise ausgeglichen werden.

Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung der festgestellten erheblichen Auswirkungen ist je nach Zuständigkeit von unterschiedlichen Stellen zu gewährleisten.

Durch das Bauantragsverfahren oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauNVO werden die Einzelvorhaben durch die Gemeinde / das Amt Neukloster-Warin auf eine Einhaltung der Festsetzungen (GRZ, Höhenfestsetzung) und somit der erheblichen Auswirkungen überwacht. Durch Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen kann die Überwachung zusätzlich unterstützt werden. Eine Überwachung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist ebenso durch die Gemeinde zu gewährleisten.

Da sich im Plangebiet keine Altlasten befinden, entfällt eine Überwachung durch die Untere Boden-schutzbehörde.

3.4 Wasser

3.4.1 Bestand Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur ein künstlich angelegter Feuerlöschteich als Oberflächengewässer.

In 200 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft der Graben mit der Bezeichnung 12:16 W, der die Regenentwässerung des Ortsteils aufnimmt und als Vorflut nach Norden in Richtung Panzower Bach westlich von Kirch Mulsow leitet. Die Gewässerstrecke bis zum Panzower Bach beträgt ca. 4 km. Der Panzower Bach ist ein nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer und trägt die Kennung NMKZ-0300.

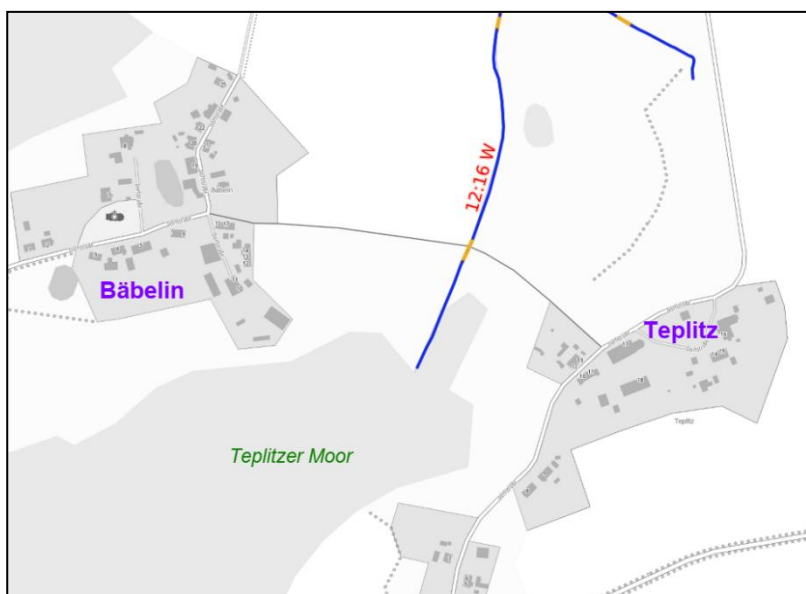


Abb. 7: Übersichtsplan mit Gewässern 2. Ordnung (Quelle: Geodaten-Portal M-V; Fließgewässer © GeoBasis DE/M-V 2026)

Der Panzower Bach ist ein Gewässer 2. Ordnung und ein kiesgeprägter Tieflandbach. Er mündet westlich von Neubukow in den Hellbach. Gemäß der Angaben des LUNG (LUNG 2026) werden der

ökologische Zustand des Gewässers als mäßig und der chemische Zustand als nicht gut bewertet. Als Ursachen für den Zustand wurden unter anderem punktuelle Nährstoffeinträge aus kommunalem Abwasser und Niederschlagswasser-Entlastungsanlagen sowie diffuse Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft identifiziert.

Die Risikoanalyse zur Einschätzung der Zielerreichung kommt zu dem Ergebnis, dass die Zielerreichung für den Bewirtschaftungszeitraum von 2022 bis 2027 gefährdet ist.

Als Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässerzustands bis 2027 werden im Bewirtschaftungsprogramm unter anderem der Ausbau von kommunalen Kläranlagen zur Reduzierung von Phosphor- und Stickstoffeinträgen, Initiieren/Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung und Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (z.B. Anlage von Gewässerschutzstreifen) genannt (LUNG 2026).

In Bezug auf die Ist-Situation des Plangebietes, wird dem Graben 16 W Niederschlagswasser aus der Regenentwässerung der bestehenden Grundstücksflächen zugeführt. Aufgrund der Art der Nutzungen ländlicher Verkehr, Wohnen, extensive Vieh- bzw. Tierhaltung und (innenliegendes) Gewerbe ist mit Nähr- oder Schadstoffeinträgen von sehr geringer Intensität zu rechnen, die für den schlechten Zustand des Panzower Bachs keine Ursache darstellen und insgesamt nicht ins Gewicht fallen.

3.4.2 Bestand Grundwasser

Der Plangeltungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper WP_WA_3_16 – Radebach. Dieser hat eine Größe von 311 km² und erstreckt sich über das Seengebiet zwischen Bruel und Neukloster und reicht im Westen bis Flessenow und im Norden bis Züsow.

Der chemische Zustand wird als nicht gut und der mengenmäßige Zustand wird als gut bewertet. Als Ursachen für diesen Zustand werden Verschmutzungen durch Chemikalien aus der Landwirtschaft (diffuse Quellen / Einträge) genannt (LUNG 2026).

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß der Daten aus den Übersichtskarten des LUNG bei bedecktem Grundwasserleiter mehr als 10 m. Das untermauert die Baugrunduntersuchung, bei der auch die 5 m tiefen Bohrungsendteufen keinen Grundwassernachweis ergaben (Vgl. Kap. 3.3).

Zusammen mit den anstehenden Böden weist die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet entsprechend eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit (50-100 mm / a) auf. Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Die Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit des Grundwassers wird für das Plangebiet als mäßig eingeschätzt.

3.4.3 Planung von Regenwasser- und Abwasserbeseitigung

Regenentwässerung

Das Regenwasser auf den teil-befestigten Freiflächen soll, so wie es in der Bestandssituation der Fall ist, weiterhin frei versickern bzw. in die daran anschließenden Grünflächen abfließen und dort frei versickern und verdunsten. Aus diesem Grund sind für Flächenbefestigungen nur versickerungsfähige Materialien als zulässig festgesetzt. Die Grundstücke und Grünflächen erscheinen

ausreichend groß, um dieses Niederschlagswasser aufzunehmen, auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens nur eingeschränkt gegeben ist.

Die Regenwassermengen der bestehenden und durch die Planung zusätzlichen Dachflächen übersteigen die Aufnahmekapazität der Grünflächen. Derzeit wird das Regenwasser der Gebäude von MD 1 und MD 2 gefasst und über einen Entwässerungskanal dem nördlich gelegenen Graben 16 W zugeführt. Das Regenwasser von den Dachflächen der Baufelder MD 3 bis 8 wird bisher dem Feuerlöschteich zugeleitet. Dieser verfügt über einen Überlauf, der im Zuge der Erschließungsarbeiten in Baufeld MD 3 an das Regenentwässerungs- bzw. Grabensystem angeschlossen werden soll.

Abwasserbeseitigung

Das in den geplanten Dorfgebieten anfallende Schmutzwasser darf laut Zweckverband von dem bestehenden Schutzwassersammler in der Dorfstraße aufgenommen werden.

3.4.4 Voraussichtliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit dem Vorhaben ist eine leichte Erhöhung der zugeführten Wassermenge in das Oberflächenwasser- bzw. Grabensystem zu erwarten. Mit der Planung ergeben sich keine signifikanten Vergrößerungen der Dachflächen oder eine signifikante Steigerung der Regenwasser-Abflussmengen. Die Aufnahme der zusätzlichen Abflussmengen durch das bestehende Grabensystem wird als leistbar ohne eine physische oder chemische Überlastung des Gewässers eingeschätzt. Von der Art der geplanten Bebauungen und Nutzungen in den Dorfgebieten gehen keine erhöhten Nährstoff- oder Schadstoffbelastungen aus. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anhand der geplanten Nutzungen nicht ableitbar.

Gemäß der festgesetzten Grundflächenzahlen wäre eine zusätzliche Versiegelung von im Bestand 14 % der Flächen auf nach Planung 26 % der Flächen möglich, was die Neubildung von Grundwasser weiter einschränkt. Da das Gebiet für die Grundwasserneubildung eine eher geringe Bedeutung hat, ist der Einfluss auf den Wasserhaushalt an dieser Stelle gering einzustufen.

Aus diesem Grund kann sicher ausgeschlossen werden, dass das Verschlechterungsverbot der WRRL berichtspflichtigen Gewässer Panzower Bach (NMKZ-0300) und dem Grundwasserkörper WP_WA_3_16 – Radebach berührt wird.

Weiterhin ist festzuhalten, dass gemäß Festsetzung 3.7 nicht von einer Vollversiegelung bei Zuwegungen und Stellplätzen auszugehen ist, sondern von einer Teilversiegelung durch zum Beispiel Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecke. Dadurch wird wild abfließendes Wasser von Wegeflächen nicht zu erwarten sein. Eine Beeinträchtigung von benachbarten Flächen wird auf diese Weise vermieden.

Das Schutzgut Wasser weist mit seiner geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung und der Verbindung zum Grabensystem, das mehrere Kilometer nördlich an den Panzower Bach als Gewässer der WRRL anschließt, eine mittlere Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit auf.

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Grünflächen kommen auch dem Schutzgut Wasser zugute. Durch die Gehölzanpflanzungen können größere Mengen an Regenwasser in der Fläche zurückgehalten werden und verdunsten. Das Maß und die Art der geplanten baulichen

Nutzung sowie die ausgewiesenen Grünflächen tragen der Schutzwürdigkeit Rechnung. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

3.5 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha innerhalb einer Siedlung. Etwa 13,7 % der Fläche, also 0,379 ha, ist durch Bodenbefestigung (Straßen, Wege, Plätze) und Gebäude (Scheunen, Wohngebäude, Schuppen, Garagen) versiegelt. Unversiegelter Boden ist entsprechend in Grünflächen, Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden.

Planung und Bewertung

Gemäß Festsetzungen ist eine Versiegelung von rund 0,76 ha möglich (einschließlich Bestand). Es ist ausschließlich die Bebauung innerhalb der bestehenden Siedlung von Teplitz geplant, weshalb das Vorhaben mit einer Nachverdichtung vergleichbar ist. Landschaftliche Freiräume, Schutzgebiete, Schutzobjekte oder besonders schützenswerte Böden werden durch das Vorhaben nicht überbaut. Ein Großteil bestehender Grünflächen werden als Grünflächen festgesetzt. Es wird aufgrund der Nachverdichtung bestehender Siedlungsfläche nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes abgeleitet.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Klima nordöstlich von Neukloster ist deutlich maritim beeinflusst. So hat die klimatische Region des Plangebietes vergleichsweise höhere Niederschlagsmengen von jährlich 600-650 mm. Am häufigsten treten Winde aus West und Südwest auf und am zweithäufigsten kommen die Winde aus östlicher Richtung (GLRP WM).

Vorbelastungen des Lokalklimas, wie versiegelte Flächen (Erwärmung) und Luftschadstoffemittenten sind nur in geringem Umfang durch die dörfliche Bebauung und selten befahrene Straßen gegeben.

Für die lokale Kaltluftproduktion sind vor allem das Teplitzer Moor sowie die Gehölzbestände am Ortsrand von Teplitz von Bedeutung.

Planung und Bewertung

Infolge der Errichtung weiterer Gebäude und Nebenanlagen werden weitere wärmeerzeugende Oberflächen geschaffen.

In Bezug auf die geplante Nutzung und Erweiterung der Bebauung ist nur mit einer leichten Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen durch die Anfahrt weiterer Mitarbeiter oder den Zuzug von neuen Bewohnern für eine vernachlässigbare Anzahl an Wohneinheiten. Dadurch wird der Anteil an Treibhausgasemissionen nur sehr geringfügig ansteigen. Weitere Immissionen werden infolge der geplanten Nutzungen nicht erwartet. Die Gehölzbestände mit Bedeutung für die

Kaltluftproduktion werden erhalten und sogar deutlich vergrößert. Nur kleinere Gebüsche oder Baumgehölze müssen bei Sanierung, Rück- oder Neubau beseitigt werden. Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden neue Gehölze im Wirkungsbereich des Eingriffs angepflanzt, so dass der geringfügige Eingriff in das Schutz ausreichend ausgeglichen wird.

Es wird insgesamt nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes durch das Vorhaben abgeleitet.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Gemäß des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V sind im Geltungsbereich bislang keine Bodendenkmäler bekannt geworden.

Planung

Aufgrund der Vornutzung des Geltungsbereiches ist das Vorhandensein von derzeit noch unentdeckten Bodendenkmälern sehr unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind keine ergänzenden Untersuchungen erforderlich, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Es besteht keine Betroffenheit des Schutzgutes.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet wird gemäß „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg- Vorpommern“ (LUNG 1995) großräumig dem Landschaftsbildraum „Züsower Forst und Umgebung“ mit einer sehr hohen Bedeutung zugeordnet.

Der Plangeltungsbereich selbst ist als ehemaliger Gutshof mit Ortsrandbegrünung und kleinräumiger landwirtschaftlicher Nutzung zu beschreiben. Die Siedlung weist sowohl regionaltypische ländliche Bebauung auf (Kopfsteinpflaster, Scheunen, ehemaliges Gutshaus) sowie Wohn- und Nebengebäude aus der jüngeren Vergangenheit, den dörflichen Charakter heutiger ländlicher Siedlungen widerspiegelnd. Teilweise sind Ruinen (MD 2+7), behelfsmäßige Bauten (MD 3) oder Aneinanderreihungen von Schuppen (MD 4) vorhanden, die als wertmindernde Faktoren des Orts- und Landschaftsbildes eingestuft werden. Die Freiflächen der Siedlung sind teilweise als ruderal, im Wesentlichen jedoch als gepflegte Garten- oder Grünflächen zu beschreiben. Anzutreffen sind sowohl eher strukturarme Nutzgärten mit Ziergartenelementen (MD 4) sowie auch ein extensiv gepflegter Garten mit Obstbaumbestand und Grünland (MD 6 + 7, Grünflächen). Die Naturnähe ist im größten Teil des Geltungsbereiches als gering einzustufen.

Markant sind die Feldgehölze am östlichen Siedlungsrand, der Obstbaum- und Ahornbestand im Gutshausgarten sowie der Nutzungswechsel von Acker- hin zur kleinteiligen Grünlandnutzung am Ortsrand. In der Umgebung sind die nördlich gelegene Niederungslandschaft mit Grünland und linear angeordneten Kopfweiden sowie westlich das Teplitzer Moor für die hohe Qualität des

Landschaftsbildes bedeutsam. Ausgehend von der Dorfstraße und den vorhandenen öffentlichen Erschließungs- bzw. Feldwegen ist die beschriebene Landschaft größtenteils erlebbar.

Straßen und Wege werden im Hinblick auf die landschaftliche Alltagserfahrung als sehr bedeutsam eingeschätzt.

Die Morphologie des Landschaftsraumes ist im Bereich des Plangebietes und der Umgebung als wellig zu beschreiben mit Höhenunterschieden von bis zu 9,0 m von Südwest nach Nordost und so hat auch die Geländemorphologie als Teilaspekt der Vielfalt des Landschaftsbildes ein Gewicht.

Da der betroffene Teil-Landschaftsraum vielfältige wertbestimmende Merkmale aufweist, wird in Bezug auf die Vielfalt der Landschaft und des Ausdrucks des natürlichen und kulturellen Erbes eine hohe Bedeutung des Landschaftsbildes abgeleitet. Dabei ist ebenso die Bedeutsamkeit für das örtliche Landschaftsbild als hoch einzustufen.

Planung und Bewertung

Es ist eine Erweiterung der ortstypischen Bebauung von überwiegend ein bis zweigeschossigen Gebäuden geplant sowie ein Nutzungswechsel im Bereich der Scheunen und des Stalls (MD 1, 2 und 8). Die Errichtung neuer Gebäude soll in den Dorfgebieten 3, 4 und 7 zulässig werden, wo sich derzeit Nutzgärten, Brachen, Lagerflächen oder Guthaus-Garten befinden. Im Dorfgebiet 8 wäre eine Änderung von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnnutzung möglich, was auch zu einer Veränderung der Bauweise führen kann. Die Verkehrsflächen werden nur geringfügig verändert. Die Planung wird insgesamt mit einer baulichen Verdichtung und teilweise auch mit einer Änderung der Bauweise einhergehen. Dies jedoch innerhalb von Biotypen mit allgemeiner oder geringer Bedeutung.

Es werden keine signifikanten Eingriffe in die Geländemorphologie vorbereitet. Eine Festsetzung wertgebender Grünflächen sowie markanter Gehölzstrukturen ist vorgesehen. Die genannte bauliche Verdichtung und Änderung der Bauweise sind beeinträchtigende Faktoren des Schutzgutes. Da sie in einer bestehenden Siedlung geplant sind, wird ein mittlerer Beeinträchtigungsgrad abgeleitet.

Folgende Festsetzungen bewirken eine Abmilderung dieser Beeinträchtigung:

Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen und wertgebender Gehölze sichert den Erhalt bestehender Grünflächen

Entwicklung von Hecken im südlichen und nordöstlichen Geltungsbereich und Entwicklung einer Streuobstwiese im südwestlichen Geltungsbereich befördert die naturnahe Eingrünung des Plangebietes. Streuobstwiesen sind zudem traditionelle Gestaltungsformen ländlicher Siedlungen. Mögliche negative Auswirkungen der baulichen Verdichtung bzw. Veränderungen werden dadurch gemildert.

Baumanpflanzungen innerhalb der Grünfläche Parkanlage befördern eine individuelle und naturnahe Prägung dieser zentralen Freiflächen des nördlichen Teplitz sowie eine naturnahe und markante Gliederung der Baufelder MD 1, 2, 3 und 4.

Zusammenfassend wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. Verfremdungswirkung im Zusammenspiel mit der geplanten Nutzungsintensität mit einer geringen Höhe bewertet.

3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Bestand

Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgüter betroffen.

Planung und Bewertung

Die geplante Versiegelung und Überbauung führt zu einem unwiederbringlichen Verlust von Fläche und natürlichem Boden, was sich wiederum auf die Leistungsfähigkeit der Bodenteilfunktionen, den Wasserhaushalt und die Verfügbarkeit von Frei- und Lebensräumen von Tieren auswirkt. Dies führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild und zusätzlicher Emissionen durch Verkehr. So hängen die Umweltauswirkungen, die das Vorhaben auf die Schutzgüter hat, miteinander zusammen.

Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.10 Art und Menge vorhandener Emissionen

Das Plangebiet ist von Wohngrundstücken, ländlichen Verkehrswegen und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es sind keine Immissionen zu erwarten, die im relevanten Maße auf die geplanten Nutzungen einwirken könnten.

3.11 Risiko für Unfälle oder Katastrophen, Einsatz von Techniken und Stoffe

Infolge des geplanten Vorhabens sind anlage-, bau- und betriebsbedingt keine Gefahren durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Betriebe, die der Störfallverordnung des Landes M-V unterliegen, sind im näheren Umkreis des Bebauungsplans nicht vorhanden.

3.12 Abfallentsorgung

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Teil 1 der Begründung beschrieben. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen ermöglicht die Müll-Abholung.

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg ist die Müll-Abholung durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.13 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Nachbarschaft sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Es werden diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden ein Teil der Flächen als Brache bzw. Ruine (MD 2, 3, 8) sehr wahrscheinlich nicht weiterentwickelt und würden weiter verfallen. Eine gewerbliche Weiterentwicklung durch Umnutzung von MD 2 wäre nicht möglich. Gartennutzungen in den geplanten Baufeldern blieben erhalten.

Es würden sich, auch mit Wegbleiben der anlagen- und betriebsbedingten Projektwirkungen, Habitatstrukturen für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten einstellen bzw. verändern durch Gehölzwachstum im Bereich von offenen Brachen und Verfall von Gebäuden. Positive Wirkungen der Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Umwelt kämen nicht zum Tragen. Negative Wirkungen für den Wasserhaushalt und Boden würden sich nicht einstellen.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Verdichtungs- und Umnutzungspotentiale des Plangebietes sind äußerst begrenzt. Von Anfang an stand die Nutzung der leerstehenden Scheunen für die gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung weiterer Flächen im Vordergrund. Die Ausweisung von weiteren Baufeldern wird nur in Bereichen vorgenommen, wo sich eine Arrondierung der Siedlungsflächen anbietet. Damit steht, vor dem Hintergrund der Planungsziele, diese Planvariante für den geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft. Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Er ist als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) einzustufen.

Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushaltes anhand der Biotopwerteinstufung berücksichtigt. Nachfolgende

Berechnungen und Bilanzierungsabsichten werden unter zur Hilfenahme der "*Hinweise zur Eingriffsregelung*" (HzE) (Neufassung 2018) des LUNG erstellt.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Eine Aufnahme der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) im Juli 2025.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Es wird nach der vereinfachten Biotopwertansprache bewertet, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben.

Folgende Biotoptypen wurden im Untersuchungsraum (Plangebiet zzgl. 50 m) erfasst und sind im Lageplan der Biotoptypen (Anlage 1) dargestellt:

Tabelle 3: Auflistung der in der Wirkzone 1 vorkommenden Biotoptypen (grau = nur außerhalb des Geltungsbereiches liegende Biotoptypen)

Nr.	Code M-V	Biotopname	Biotopwert	Schutzstatus	Fläche innerhalb des Geltungsbereiches in m²	Eingriffsfläche in m²
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	§ 20	0	0
2.2.2	BFY	Feldgehölz aus überwiegend nicht-heimischen Baumarten	1,5		0	0
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	6	§ 20	600	0
5.6.3	SYL	Feuerlöschteich	1		546	0
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	3		0	0
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1,5		0	0
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	3		490	0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	1,5		81	0
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1,5		947	79,4
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,5		572	331,4
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	1,0		14	0

14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0,89		11.176	3.811,6
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	0,76		13.830	0
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0		0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0,5		0	0
14.7.5	OVL	Straße	0		1.122	0
14.10.5	OSS	Sonstige Versorgungsanlage	0		52	0
				Summen:	29.430	4.222,4

Das Plangebiet wird weitgehend in Biotopkomplexe der Siedlungsflächen unterteilt, da der Geltungsbereich ausschließlich Siedlungsflächen umfasst. Gehölzstrukturen werden gesondert ausgewiesen. Bebaute Flächen, Gärten, Verkehrsanlagen sowie Rasen- oder Grünlandflächen sind in diesen Biotopkomplexen begriffen. Im Bestandsplan der Biotoptypen werden lediglich Gehölze und Gebäude gesondert kenntlich gemacht. Bereiche, die von Gebäuden und Flächen gewerblicher Nutzung, von Wohngrundstücken mit neuzeitlicher Bauweise oder strukturarmer Gartengestaltung oder von strukturarmen Grünflächen geprägt sind, werden dem Biotoptyp Verstädtertes Dorfgebiet (ODV) zugeordnet. Wohingegen das Gutshaus mit Garten sowie die brachgefallene Scheune und der ehemalige Stall aufgrund der traditionellen Erscheinungsform dem Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) zugeordnet werden. Das Gebüsch an der Scheune von MD 2 (Brombeergebüsch) wird als Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten (PHX), die Baumgruppe aus Berg-Ahorn östlich des Gutshauses sowie das junge Baumgehölz an dem ehemaligen Stall in MD 8 werden als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) eingestuft. Der Obstbaumbestand auf den Wohngrundstücken wird gesondert als Einzelbaum-Bestand dargestellt. Die Dorfstraße (OVL) im Norden des Geltungsbereiches wird nördlich von ruderalem Kriechrasen (RHK) eingefasst.

Für die beiden Dorfgebiets-Biotoptypen wurde der bereits versiegelte Flächenanteil ermittelt und bei der Biotopwertermittlung berücksichtigt (1 minus Versiegelungsgrad).

Tabelle 4: Versiegelte Flächen im Bestand

Art der Nutzung	Voll-versiegelte Fläche in m ²	teilversiegelte Fläche in m ²	Versiegelungsanteil in Prozent Vollversiegelung	Versiegelungsanteil in Prozent Teilversiegelung (halber Wert)	Prozentanteil gesamt	abgeleiteter Biotopwert
ODF	899	544	8,5	2,6	11,1	0,89
ODV	2059	2504	14,9	9,1	23,9	0,76

Weitere Beschreibungen des Plangebietes sind dem Kap. 1.2 zu entnehmen.

5.3 Eingriffsbilanzierung

In der Eingriffsbilanzierung werden Veränderung oder Verlust von Biotoptypen sowie geplante zusätzliche Versiegelung von Boden bilanziert. Bei Betroffenheit wären ebenso mittelbare Wirkungen auf geschützte Biotope rechnerisch in Ansatz zu bringen.

Das Plangebiet wurde in die beiden nach Kartieranleitung M-V möglichen Dorfgebietstypen, wie oben beschrieben, unterteilt. Grundsätzlich bleibt auch mit den Festsetzungen des B-Planes der Charakter allgemein von Dorfgebieten erhalten. Allerdings kann es innerhalb der ländlich geprägten Dorfgebiete (ODF) zu einer Verschiebung hin zu verstädterten Dorfgebieten (ODV) kommen, was als Biotopveränderung gewertet wird.

Innerhalb des Biotoptyps Ländlich geprägtes Dorfgebiet wird dort eine Biotopveränderung vorbereitet, wo eine bauliche Verdichtung ermöglicht wird (Gutshausgarten, MD 7) und dort wo die Scheune und der ehemalige Stall (MD 2 und 8) umgenutzt werden sollen, da dies mit einer Veränderung der Bauweisen und der Nutzung (von Landwirtschaft / Brache zu Gewerbe / Wohnen) einhergeht. Eine Biotopveränderung im Bereich von MD 6 wird nicht prognostiziert. Die Baugrenze dieses Baufeldes umfasst weitgehend das Gutshaus selbst, das für eine Wohnnutzung vorbehalten ist. Aufgrund der Bauweise und der umliegenden Gartenflächen wird eine Biotopveränderung sehr unwahrscheinlich sein. Es wird davon ausgegangen, dass Obstbäume allgemein Bestandteil sowohl von verstädterten als auch von ländlich geprägten Dorfgebieten sind. Ein möglicher Eingriff in diese Art dorftypischer Gehölzstrukturen wird durch die flächenhafte Bilanzierung des Biotoptyps Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) berücksichtigt. Obstbäume wären, gemessen an den Baugrenzen, nur bei MD 7 zu beseitigen.

Ebenso wird keine Biotopveränderung im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bilanziert. Für die Festsetzung wurde das gesamte Wegeflurstück der Gemeinde herangezogen. Ein Ausbau der Straße ist nicht vorgesehen, so dass anrainende Biotoptypen, wie der ruderales Kriechrasen nicht von Ausbaumaßnahmen etc. betroffen sein werden. Von einer Eingriffsbilanzierung im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird deshalb vollständig abgesehen.

Gehölze, mit Ausnahme von Obstbäumen, werden als Biotopverlust bilanziert, wenn sie sich innerhalb von Baugrenzen befinden. Eine Biotopveränderung im Bereich der festgesetzten Grünflächen wird ebenso nicht in Ansatz gebracht, da Grünflächen Bestandteil von Dorfgebieten sind.

Es ergeben sich in den festgesetzten Dorfgebieten folgende Biotopbeseitigungen / -veränderungen:

Tabelle 5: Biotopveränderungen / -verluste in den festgesetzten Baufeldern

	MD 1	MD 2	MD 3	MD 4	MD 5	MD 6	MD 7	MD 8	Streuobst- wiese, privat
ODF	/	405	/	/	/	1.467	804	920,6	
PHX	/	252	/	/	/				106
PWX	/		/	/	/			79,4	

Berechnung der Biotopbeseitigung / -veränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75

> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Da der Geltungsbereich Teil einer Siedlung ist, wird für die gesamte Eingriffsbilanzierung ein Lagefaktor von 0,75 in Ansatz gebracht.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Fläche [m}^2\text{]} & & & & & & \text{Eingriffsäquivalent für} \\ \text{des betroffe-} & & & & & & \text{Biotopbeseitigung bzw.} \\ \text{nen Bio-} & \times & \text{Biotopwert des} & \times & \text{Lagefaktor} & = & \text{Biotopveränderung [m}^2 \\ \text{toptyps} & & \text{betroffenen Bio-} & & & & \text{EFÄ]} \\ & & \text{toptyps} & & & & \end{array}$$

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Flächen- verbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquiva- lent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Siedlungsgebüsch aus heimischen Ge- hölzarten	358	1,5	0,75	402,8
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumar- ten	79,4	1,5	0,75	89,3
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	3.597	0,89	0,75	2.400,7
			Summe:	2.892,8

Ermittlung der Versiegelung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Teil-/Vollversie-} & & \text{Zuschlag für Teil-/Voll-} & & \\ \text{gelte bzw. über-} & & \text{versiegelung} & \text{bzw.} & \\ \text{baute Fläche [m}^2\text{]} & \times & \text{Überbauung} & = & \text{Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversie-} \\ & & 0,2/0,5 & & \text{gelung bzw. Überbauung [m}^2 \text{ EFÄ]} \end{array}$$

Ein Teil der geplanten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird auf bisher unversiegelten Rasenflächen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsflächen im Ortsteil weiterhin nur mit einer Schotterschicht oder Fugenpflasterstein befestigt und somit nur teilversiegelt werden. Weitere zusätzliche Versiegelungen sind in den festgesetzten Dorfgebieten möglich. Vorhandene Versiegelung wird entsprechend gegengerechnet.

Tabelle 7: Anteile bereits versiegelter Flächen im Bestand

Baugebiete	Vollversiegelte Flächen im Bestand	teilversiegelte Flächen im Bestand	Versiegelte Flächen im Bestand, gesamt (teilv. Flächen gehen mit halben Wert in die Berechnung ein)
MD 1	686,0	600,0	986,0
MD 2	486,0	236,0	604,0
MD 3	98,0	950,0	573,0
MD 4	632,0	21,0	642,5
MD 5	138,0	55,0	165,5
MD 6	496,0	67,0	529,5
MD 7	144,0	0,0	144,0
MD 8	147,0	0,0	147,0
			Summe: 3.791,5

Für die Bauflächen sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

MD 1 + 2 + 3: 0,5 zzgl. Überschreitung bis GRZ 0,75

MD 4 + 8: 0,25 zzgl. Überschreitung bis GRZ 0,375

MD 5 + 6: 0,4 zzgl. Überschreitung bis GRZ 0,6

MD 7: 0,3 zzgl. Überschreitung bis GRZ 0,45

Tabelle 8: Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelung

Nutzungsart	Fläche gesamt in m ²	geplante GRZ, inkl. 50 % Überschreitung	Planungsrechtlich zulässige Versiegelungsfläche in m ²	Flächenverbrauch für Versiegelung nach Abzug bestehender Versiegelung in m ²	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Vollversiegelung [m ² EFÄ]
-------------	---------------------------------	---	---	---	---------------------------	---

MD 1 + 2	3.908,0	0,75	2.931,0	1.341,0	0,5	670,5
MD 3	1.525,5	0,75	1.144,2	571,2	0,5	285,6
MD 4	4.081,0	0,375	1.530,4	887,9	0,5	443,9
MD 5	446,2	0,60	267,7	102,2	0,5	51,1
MD 6	1.662,0	0,60	997,2	467,7	0,5	233,9
MD 7	803,8	0,45	361,7	217,7	0,5	108,9
MD 8	1.000,0	0,375	375,0	228,0	0,5	114,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	997,3			215,0	0,2	43,0
			7.607,2		Summe:	1.950,8

Mittelbare Beeinträchtigung von geschützten oder wertgebenden Biotopen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohn- und Gewerbegebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tabelle 9: Wirkzonen und Wirkungsbereiche (HzE, S. 5 und Anlage 5)

Wirkzone	Wirkbereich	Wirkfaktor
Wirkzone 1	50 m	0,5
Wirkzone 2	200 m	0,15

Innerhalb der oben definierten Wirkradien befinden sich mehrere geschützte Biotope. Durch die geplante Nutzungsänderung und bauliche Verdichtung ergeben sich keine zusätzlichen beeinträchtigenden Faktoren für die geschützten Biotope (siehe Kap. 2.3.3).

Zusammenfassung: Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Tabelle 10: Übersicht multifunktionaler Kompensationsbedarf

Multifunktionaler samteingriff	Ge-	Eingriffsflä- chen-äquiva- lent in m ²
Biotopbeseitigung bzw.- veränderung		2.892,8
Versiegelung		1.950,8
Mittelbare Beeinträchti- gung		0,0
<u>Summe EFÄ m²</u>		<u>4.843,6</u>

5.4 Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsbilanzierung

5.4.1 Anpflanzung einer Streuobstwiese

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ soll eine Streuobstwiese angepflanzt und extensiv gepflegt werden. Derzeit wird die südseitig der Scheune liegende Fläche häufig gemäht oder auch beweidet, so dass sich ein kurzrasiges artenarmes Grünland herausgebildet hat. Die Fläche befindet sich am Ortsrand und eignet sich hervorragend als traditionelle Gestaltungsform für eine Eingrünung. Es steht eine Fläche von 2.030 m² zur Verfügung. Nach den Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung müsste eine Mindestgröße von 5.000 m² gegeben sein. Allerdings wird bei allen anderen Grünlandmaßnahmen nur eine Mindestgröße von 2.000 m² vorgegeben, was deshalb für die geplante Streuobstwiese als Maßstab herangezogen wird.

Es wird sich mit der Anpflanzung von Obstbäumen und einer extensiven Wiesenpflege eine deutliche Aufwertung für Natur und Landschaft ergeben. Um auf die Vorgaben der HzE einzugehen, wird der Kompensationswert um 0,5 reduziert. Außerdem wird der Leistungsfaktor von 0,5 aufgrund der Siedlungslage vollständig angerechnet. So sind mögliche Nachteile der Maßnahme hinsichtlich der Siedlungslage und Größe hinreichend berücksichtigt.

Für die Bilanzierung werden nur die gehölzfreien Flächen in Ansatz gebracht. Das Brombeergebüsch an der Scheune wird für die Sanierung des Gebäudes und die Anlage der Streuobstwiese vollständig beseitigt. Das Baumgehölz im Westen der Fläche wird im Bereich der Maßnahmenfläche nicht gerodet. Es handelt sich hauptsächlich um auf das Grundstück ragende Baumkronen aus der Nachbarschaft. Für die Biotopkartierung wurden die Kronentraufen als Biotopgrenze angesetzt. Unterhalb der Kronen setzt sich jedoch bis zur Grundstücksabgrenzung (Trockenmauer) das Grünland fort. Es ist somit im vernachlässigbaren Maße weniger Platz zur Pflanzung der Obstbäume; allerdings wird unterhalb der Kronen das Grünland weiterhin mitgepflegt und es wird somit Teil der künftigen Streuobstwiese sein. Unter Abzug der Kronentraufen der Nachbarbäume verbleibt eine Nettofläche für die Kompensationsmaßnahme von 1.968 m². Auf dieser Flächengröße haben mindestens 13 Bäume Platz, wenn man 150 m² je Baum zugrunde legt. Diese Fläche wird für die Bilanzierung herangezogen. Würden die Nutzungsgrenzen zugrunde gelegt werden, ergäbe sich eine Fläche von 2.030 m².



Abb. 8: Baumgehölz an der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche

Es sind die nachfolgenden Anforderungen an die Planung, Anlage und Pflege zu beachten.

Maßnahme 2.51	Anlage von Streuobstwiesen
Beschreibung:	
Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen	
Anforderungen für Anerkennung:	
• nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 ist die Maßnahme	
• <u>Vorlage eines Pflanzplanes:</u>	
- Verwendung von alten Kultursorten	
- Pflanzgrößen : Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung	
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m²	
- Erstellung einer Schutteinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)	
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)	
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM	
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September	
• <u>Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes</u> und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle	
• <u>Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:</u>	
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%	
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre	
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutteinrichtung	
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes	
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken	
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen	
- Abbau der Schutteinrichtung frühestens nach 5 Jahren	
• <u>Vorgaben zur Unterhaltungspflege:</u>	
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang	
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken	
- Mindestflächengröße: 5.000 m²	
Kompensationswert: 3,0	

Abb. 9: Auszug aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018), Maßnahme 2.51

5.4.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind 5 Bäume als dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und mit Stammumfängen von 16-18 cm anzupflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Es werden folgende Arten empfohlen:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Es sind die nachfolgenden Anforderungen an die Planung, Anlage und Pflege zu beachten.

Maßnahme 6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
Beschreibung:	
Anpflanzung von verschiedenen Baumarten	
Anforderungen für Anerkennung:	
• Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007) - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkunft, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint • <u>Pflanzvorgaben:</u> - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag) - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung, - bei Bedarf Baumscheibe mulchen - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz • <u>Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:</u> - Ersatzpflanzungen bei Ausfall - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung	
Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m ²	
Kompensationswert: 1,0	

Abb. 10: Auszug aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018), Maßnahme 6.22

5.4.3 Anpflanzung von freiwachsenden Hecken

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ sind zweireihige Hecken mit heimischen und standortgerechten Gehölzen aus mindestens 2 Baum- und mindestens 5 Straucharten aus den Pflanzlisten anzupflanzen. Der Flächenanteil an Bäumen muss mindestens 10 % betragen. Es sind Heister in der Größe 150/175 cm und Sträucher in der Größe 80/100 cm zu verwenden. Sträucher sind im Verband 1,0 x 1,5 m und Heister sind im Verband 3,0 x 3,0 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun für mindestens 5 Jahre vor Wildverbiss zu schützen.

Es handelt sich um zwei Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 1.152 m², die eine naturnahe Eingrünung des Ortsteils bezwecken. Die Baumart Speierling (*Sorbus domestica*) ist in Norddeutschland nicht heimisch. Sie gilt jedoch als trockenheitsresistenter Baum und wird deshalb als „Klimabaum“ in die Pflanzliste aufgenommen. Um den artenschutzrechtlichen Ausgleich gewährleisten zu können, sind zwingend am nördlichen oder südlichen Ende der östlichen Hecke 5 Schlehen (*Prunus*

spinosa) und 5 Brombeer-Sträucher (z.B. *Rubus nessensis*, *Rubus fruticosus*) als Gruppe anzupflanzen.

Es sind die nachfolgenden Anforderungen an die Planung, Anlage und Pflege zu beachten.

Maßnahme 6.31	Anlage von freiwachsenden Gebüschten oder Hecken
Beschreibung:	
Anpflanzung von Gebüschten oder Hecken im Siedlungsbereich	
Anforderungen für Anerkennung:	
• keine wirtschaftliche Nutzung • <u>Vorlage eines Pflanzplanes</u> - 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 • <u>Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:</u> - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren • Mindestflächengröße: 1.000 m²	
Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche	
Kompensationswert: 1,0	

Abb. 11: Auszug aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018), Maßnahme 3.31

5.4.4 Ausgleichsbilanzierung interne Kompensationsmaßnahmen

Für die Ausgleichsbilanzierung sind die Flächengrößen der Maßnahmenflächen sowie die Kompensationswerte, die den einzelnen Maßnahmenkapiteln zu entnehmen sind, miteinander zu multiplizieren. Für die Anlage der Streuobstwiese ist darüber hinaus ein Lagefaktor von 0,5 anzuwenden, der sich in der Siedlungslage begründet.

Tabelle 11: Ermittlung des Ausgleichswertes der internen Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Maßnahmenfläche in m² (A)	Kompensationswert	Lagefaktor	Kompensationsflächen-äquivalent [m² KFÄ]
Anlage einer Streuobstwiese (2.51)	1968	2,5	0,5	2.460,0
Anpflanzung von 5 Einzelbäumen (6.22); je Baum 25 m²	125	1	/	125
Anlage von freiwachsenden Hecken (6.31)	1152	1	/	1152
Summe:	3245			3.737,0

5.4.5 Ökokonto

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 1.107 m² EFÄ wird durch den Kauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto Naturwald Schwaan I ausgeglichen. Die Maßnahme beinhaltet mehrere räumlich nah beieinander liegende Waldflächen zwischen Bützow und Schwaan in den Gemarkungen Kasow und Werle. Sie befinden sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Warnow und innerhalb der Natura 2000 - Schutzgebiete DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (FFH-Gebiet) und DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger See und untere Mildenitz“ (Vogelschutzgebiet). An den Standorten wachsen strukturreiche und ökologisch wertvolle Bruchwälder aus Roterle (*Alnus glutinosa*) als Hauptbaumart sowie Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Gemeine Birke (*Betula pendula*) und Weißerle (*Alnus incana*) als Nebenbaumarten.

In der Vergangenheit wurden die Waldbestände regulär forstlich bewirtschaftet. Durch die dauerhafte Aufgabe jedweder forstwirtschaftlicher Nutzung werden sich in den Waldbeständen möglichst naturnah ablaufende Ökosystemprozesse etablieren. Insbesondere der Anteil an Tot- und Altholzstrukturen wird weiter steigen. Damit verbunden werden sich zusätzliche Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten entwickeln und weitere positive Wirkungen auf den Waldstandort und die Verjüngungsdynamik des Waldes eintreten (aus dem Steckbrief zum Ökokonto, LFOA 2016).

6. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Nr. der Festsetzung	Begründung
3.1	Die Teilflächen der öffentlichen Grünfläche befinden sich begleitend zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und haben eine zentrale Lage innerhalb des ehemaligen Gehöfts. Die geplanten Baumanpflanzungen unterstützen somit die räumliche Gliederung und die individuelle Prägung dieses öffentlichen Bereiches. Sie beschatten Oberflächen und werden somit eine positive Ausgleichswirkung auf das Lokalklima haben.
3.2	Die Festsetzung sichert die gärtnerische Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke. Die Anpflanzung heimischer Gehölzarten unterstützt die biologische Vielfalt im Plangebiet, da auf diese Weise eine Besiedlung mit heimischen Insekten und anderen heimischen Tierarten befördert wird.
3.3	Die Wiesen und Weiden sind als Grünflächen im Bestand vorhanden und stellen eine ökologisch wertgebende und traditionelle Art der Ortseingrünung dar, weshalb ein Erhalt mit dieser Festsetzung gesichert werden soll. Die Pflegeangaben entsprechen der aktuellen Nutzung und dienen dem Erhalt der biologischen Vielfalt auf den Flächen.
3.4	Die Maßnahme bezweckt eine landschaftsgerechte Eingrünung des Dorfgebietes und dient als Puffer zur intensiv genutzten Ackerfläche. Die Hecken übernehmen auch ökologische Funktionen für Insekten und Kleintiere. Dazu gehört eine abwechslungsreiche Anpflanzung von heimischen Arten. Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich soll an einem Teil der Hecke gezielt Schlehe und Brombeere angepflanzt werden, um die Ansiedlung der Brutvogelart Bluthänfling zu befördern. Da die Anpflanzung als Ausgleichsmaßnahme dient, müssen die Anpflanzanforderungen erfüllt werden, damit die Hecken ihren ökologischen Wert entfalten können.
3.5	Streuobstwiesen stellen traditionelle und ökologisch sehr wertgebende Gestaltungsformen dar. Die Anpflanzung der Obstbäume auf der Südseite zwischen Scheune und Ackerrand bzw. geplanter Hecke wird damit als sehr sinnvoll für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft angesehen. Die Pflanzabstände sichern eine optimale Kronenentwicklung und somit auch einen guten Ertrag. Die Anforderungen zur Wiesen- bzw. Weidenpflege unterstützen die Artenvielfalt und die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände innerhalb der Wiesenflächen.
3.6	Die Festsetzung dient dem Schutz von Bestandsgehölzen, die zum Beispiel bei Bauarbeiten im Wurzelbereich empfindliche Schäden nehmen können. Weiterhin dient sie dem Erhalt und Schutz der geschützten Feldhecke im Osten des Plangebietes.
3.7	Die Festsetzung soll einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt, zum Lokalklima und zu den Bodenfunktionen beitragen.
3.8	Die Pflanzlisten sehen fast ausschließlich heimische und standortgerechte Arten vor, die auch in der freien Landschaft vorzufinden sind. Damit wird der Lage am Ortsrand sowie der Empfindlichkeit der Schutzgüter Landschaftsbild und Tiere, Pflanzen und Biodiversität Rechnung getragen.

	Die Mindestqualitäten orientieren sich an den Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018), damit die Voraussetzung für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen erfüllt werden.
3.9 bis 3.12	Die Festsetzungen dienen dem Artenschutz und sind notwendig um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Begründung der Maßnahmen sind dem Kapitel 3.2 des Umweltberichtes oder dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

7. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die Beschreibung der Umweltschutzgüter und die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, das Geo-Datenportal M-V, Ortsbegehungen, der Lage- und Höhenplan, die genannten Gutachten sowie gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Kap. 9) verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter abgeschätzt und eine Biotoptypenbeschreibung vorgenommen.

Es verbleiben keine Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften wird turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz Nord-Ost“ werden in der Gemeinde Züsow / Ortsteil Teplitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung und der dezenten Erweiterung von Bauflächen und Nebenanlagen in Form von Baugrenzen und festgesetzten Dorfgebieten geschaffen. Die festgesetzten Dorfgebiete sind an den Bestand orientiert.

Der Flächennutzungsplan wird in der 1. Änderung parallel geändert, da Teplitz bisher als Splitter-siedlung eingestuft und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Für die geplanten Baufelder und Nutzungen sollen vor allem bereits bebaute und genutzte Grundstücke des Ortsteils Teplitz beansprucht werden. Für die landwirtschaftliche Nutzung vorbehaltene Gebäude, die schon längere Zeit leer stehen, sollen für eine gewerbliche Nutzung oder zum Wohnen umgenutzt werden. Ein kleineres Baufeld wird innerhalb einer Gartenfläche ausgewiesen. Alle weiteren Grünflächen werden durch Festsetzungen gesichert bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt.

Umweltauswirkungen auf nationale oder europäische Schutzgebiete sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Als naturschutzrechtliches Schutzobjekt ist eine in den Geltungsbereich einbezogene Feldhecke betroffen, die erhalten wird und durch die geplanten Nutzungen aufgrund der Vorbelastung nicht in ihrer ökologischen Funktion und Gestalt eingeschränkt wird. Im Nordosten ist im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme die Verlängerung der Hecke geplant.

Die Biotoptypen im Plangebiet haben eine eher geringe oder allgemeine Wertigkeit mit Ausnahme der erfassten Gehölzbestände. Dazu zählen die benannte Feldhecke sowie der Baumbestand im östlichen Teil des Gutshausgartens. Von einem Eingriff sind die Biotoptypen Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten sowie ländlich geprägtes Dorfgebiet betroffen. Gehölze sollen nur dort entfernt werden, wo sie sich direkt an den Scheunen durch Sukzession ausgebreitet haben und eine Sanierung behindern würden.

Eine bauliche Verdichtung bzw. Erweiterung wird fast ausschließlich innerhalb der Siedlungsflächen von Teplitz ermöglicht.

Für streng geschützte Tierarten bieten vor allem die leerstehende Scheune und der Stall sowie Brache Nischen und Habitate. Als planungsrelevante Arten, die beim Umbau der Scheune und des Stalls zu berücksichtigen sind, wurden erfasst: Bluthänfling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Zwergfledermaus. Darüber hinaus ist jederzeit mit der Ansiedlung der Schleiereule zu rechnen.

Der Eingriff in Niststätten von Brutvögeln ist durch die Anbringung von Nisthilfen auszugleichen. Mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sind bei Rückbau und Sanierung der Scheunen im Hinblick auf vorkommende Zwergfledermäuse die Bauzeitenregelungen zu beachten, im Vorfeld Ausflugskontrollen durchführen zu lassen und die Baumaßnahmen entsprechend vorsichtig auszuführen.

Auf diese Weise kann das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG unterbunden werden.

Das Schutzgut Wasser weist eine mittlere Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit auf. Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünflächen sowie das Maß und die Art der geplanten baulichen Nutzung tragen der Schutzwürdigkeit Rechnung. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Als ebenfalls empfindlich einzustufen ist das Schutzgut Landschaftsbild. Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Siedlungsgefüge und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in der Summe als gering bewertet.

Das Schutzgut Boden hat vor allem in den Gärten, Gehölzbeständen und Grünlandflächen eine hohe Wertigkeit. Die Festsetzungen sehen mit Ausnahme des Baufeldes MD 7 einen Erhalt und eine Entwicklung dieser Grünflächen und somit einen Schutz des Bodens vor.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht im Geltungsbereich insgesamt eine höhere Verdichtung und Bodenversiegelung. Die Versiegelung von fruchtbaren Böden und der Verlust von unbebauter Fläche werden als erhebliche Eingriffe im Natur- und Landschaftshaushalt gewertet.

Die mit der Planung verbundenen Veränderungen für Biotoptypen, Bodenfunktionen- und den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild werden multifunktional in der Eingriffsbilanzierung ermittelt.

Als Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes als Kompensationsmaßnahmen die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sowie einer Streuobstwiese geplant. Auf diese Weise kann ein Großteil der Eingriffe in die Schutzgüter ausgeglichen werden. Das verbleibende Eingriffsdefizit wird durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen.

Es verbleiben unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen.

9. Literatur und Quellen

BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

GRLP WM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008

Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: www.gaia-mv.de

KAS 18: Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung, November 2010

LAGA M 20: Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen; Technische Regeln; Mitteilung 20 (M20)

LFOA 2016: Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern: Maßnahmenbeschreibung Naturwald Schwaan, Malchin, 12.11.2016

LFOA 2022: Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern: Fachbeitrag Wald: Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2036-301 „Züsower Wald“ Forstamt Bad Doberan Zustandsüberwachung 2022

LUNG 1995: Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg- Vorpommern, Güstrow 1995

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

LUNG 2015: Konzeptionelles Bodenfunktionsbewertungsverfahren M-V, Dokumentation, Güstrow Oktober 2015

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

LUNG 2026: Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Maßnahmenportal Wasserrahmenrichtlinie: www.fis-wasser-mv.de

PETER ET AL. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

STALU MM 2012: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg: Managementplan des FFH-Gebietes Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow; Bearbeitung: Adolphi-Rose Landschaftsarchitekten

STALU MM 2016: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg: Managementplan des FFH-Gebietes Züsower Wald DE 2036-301; Bearbeitung: Flächenagentur M-V GmbH

SDB DE 2036-401: Standarddatenbogen des VSG Kariner Land, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, letzte Aktualisierung 05/2017

SDB DE 2036-302: Standarddatenbogen des FFG Gebietes Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, letzte Aktualisierung 05/2020

SÜDBECK ET. AL. 2025: Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeion, K.; Pertl, K.; Linke, T.-J. u.v.m.: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands; Hrsg: Herausgegeben durch den Dachverband Deutscher Avifaunisten e.V. (DDA), die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) und das Bundesamt für Naturschutz (BfN) Radolfzell 2025

VOIGT ET. AL. 2019: VOIGT, C.C, C. AZAM, J. DEKKER, J. FERGUSON, M. FRITZE, S. GAZARYAN, F. HÖLKER, G. JONES, N. LEADER, D. LEWANZIK, H.J.G.A. LIMPENS, F. MATHEWS, J. RYDELL, H. SCHOFELD, K. SPOELSTRA, M. ZAGMAJSTER (2019): Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten.

Anlage 1 – Bestandsplan der Biotoptypen

Gemeinde Züsow, den

.....
Der Bürgermeister

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen



Plangrundlagen:
- Lage- und Höhenplan vom 08.07.2025, Vermessungsbüro Christopher Sohn, Wismar
- Vorabzug der Planzeichnung B-Plan Entwurf vom 05.03.2026 vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung, Wismar
- Digitale Orthophotos und Liegenschaftsdaten © GeoBasis DE/M-V (Geoportal M-V)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BIOTOPTYPEN

- BLM Mesophiles Laubgebüsch
- BFY Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
- BHS Strauchhecke mit Überschirmung
- SYL Feuerlöschteich / Gehölzsaum am Feuerlöschteich
- GMA Artenarmes Frischgrünland
- GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- RHK Ruderaler Kriechrasen
- ACL Lehmacker
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (untergeordnet)
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (untergeordnet)
- PHY Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet
- OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVL Straße
- OSS Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

Weitere Bestandselemente

- Wohngebäude
- Scheune oder Produktionsgebäude
- Schuppen, Garage, Carport, sonstige hochbauliche Nebenanlagen
- Baum geschützt nach § 18 NatSchAG M-V mit Wurzelschutzbereich
- Sonstiger Laubbaum ohne Schutzstatus
- Obstbaum
- Nadelbaum / Konifere
- Teilversiegelte Wege / Flächen innerhalb von ODF
- Vollversiegelte Flächen innerhalb von ODF
- Flurstücksgrenzen

Planung

- Baugrenzen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (geschwindigkeitsreduzierter Bereich)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 4

Entwurf

Bestands- und Konfliktplan

PROJEKT
Umweltbericht zur
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Teplitz-Nordost"
der Gemeinde Züsow

ERSTELLT	GEÄNDERT	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
		0,56 / 0,37	10.03.26	