

# STADT TETEROW

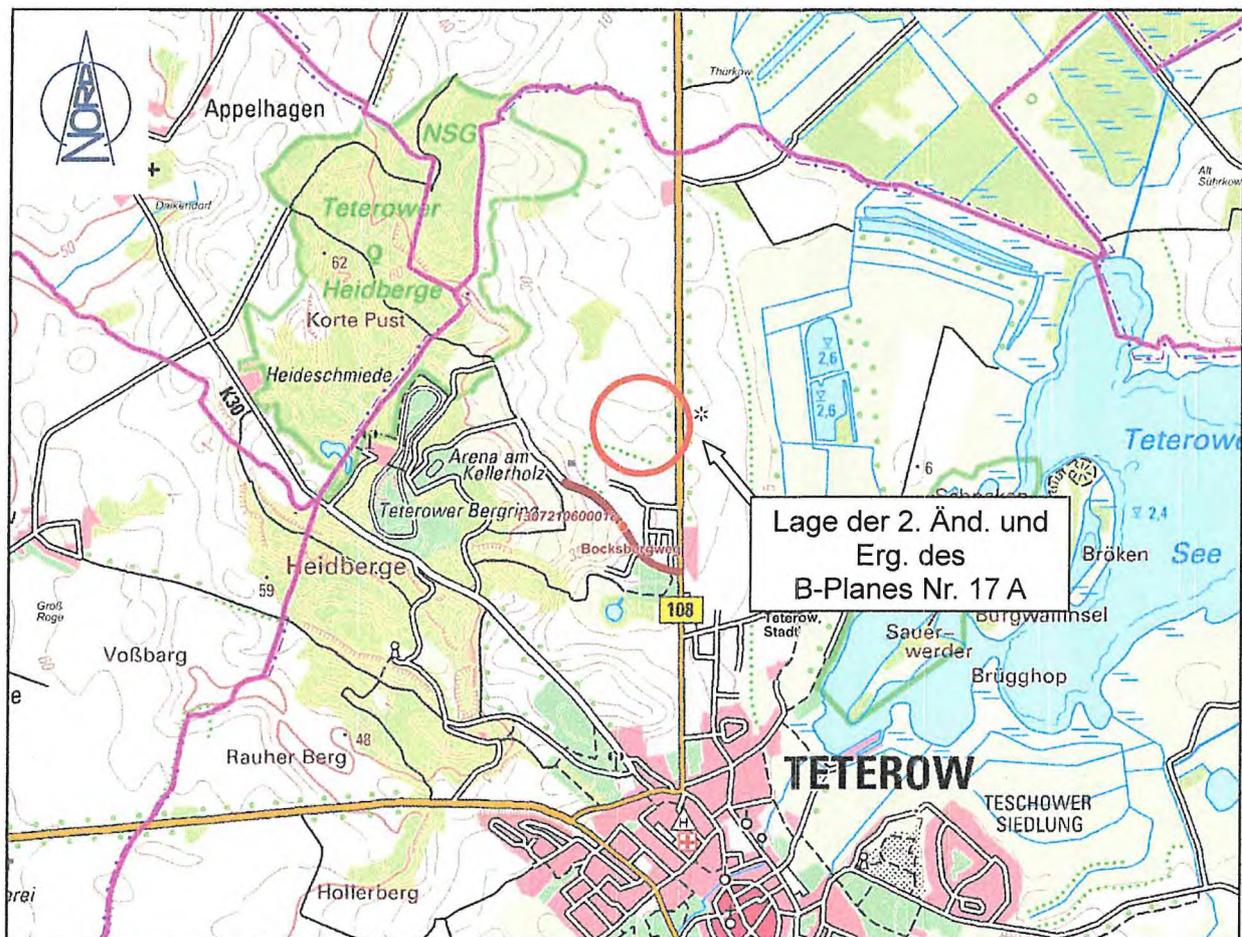
Landkreis Rostock



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 A 2. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet westlich der Rostocker Chaussee (B 108), nördlich des  
Gewerbegrundstücks 'Am Kellerholz 10', südlich und östlich  
landwirtschaftlicher Flächen

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....  | 4         |
| 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....  | 5         |
| 1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V<br>2016).....   | 5         |
| 1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock<br>(RREP MM/R 2011).....  | 7         |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....   | 11        |
| 1.4 Angaben zum Bestand im Plangebiet .....  | 12        |
| <b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>   | <b>12</b> |
| 2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage .....  | 12        |
| 2.2 Städtebauliche Ziele der Planung .....   | 12        |
| <b>3. Städtebauliche Begründung der Planungsabsicht.....</b>   | <b>13</b> |
| 3.1 Bewertung der Planung im Vergleich zu den Zielen der Raumordnung .....   | 15        |
| <b>4. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>  | <b>16</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....   | 16        |
| 4.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.....   | 16        |
| 4.1.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB und private Grünfläche gem.<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO..... | 17        |
| 4.1.3 Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB .....  | 17        |
| 4.2. Maß baulicher Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....   | 18        |
| 4.2.1 Grundflächenzahl GRZ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Nr.<br>1 BauNVO .....  | 18        |
| 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr.<br>4 BauNVO .....  | 18        |
| 4.2.3 Höhenbezugspunkte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1<br>BauNVO.....  | 18        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 4.3       | Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO .....   | 19        |
| 4.4       | Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB .....  | 19        |
| 4.5       | Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.....  | 19        |
| 4.6       | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB..... | 20        |
| 4.7       | Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V ....   | 20        |
| 4.7.1     | Fassaden .....  | 20        |
| 4.7.2     | Werbeanlagen.....   | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>  | <b>21</b> |
| 5.1       | Einleitung .....  | 21        |
| 5.2       | Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....   | 24        |
| 5.3       | Ermittlung des Kompensationserfordernisses .....  | 28        |
| 5.4       | Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz   | 31        |
| 5.5       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....   | 33        |
| 5.6       | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....   | 35        |
| 5.7       | Geplante Maßnahme für die Kompensation.....   | 35        |
| 5.8       | Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....   | 42        |
| 5.9       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....  | 42        |
| 5.10      | Betrachtung von möglichen Planungsvarianten .....   | 42        |
| 5.11      | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....  | 43        |
| 5.12      | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....   | 43        |
| 5.13      | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....                 | 43        |
| 5.14      | Zusammenfassung des Umweltberichtes .....   | 43        |
| <b>6.</b> | <b>Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung .....</b>   | <b>44</b> |

## **1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

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

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011, GVOBl. M-V S. 777,
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

| <b>Verfahrensschritte</b>                                | <b>Datum</b>        |
|--|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                    | 24.05.2017          |
| Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 26.06.2017          |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB                   | 23.04.2018          |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss                        | 26.09.2018          |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB                   | 22.10.2018          |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB             | 13.11. - 14.12.2018 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB                | 26.02.2019          |

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 A erfolgt im regulären Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 8 Abs. 1 BauGB und im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Durchführung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB bleibt außer Betracht, weil die Planungsabsicht nicht in der Umsetzung eines bestimmten Vorhabens besteht, sondern in der städtebaulichen Steuerung eines einheitlich strukturierten Gewerbegebietes i. S. d. § 8 BauNVO mit verschiedenen zulässigen Nutzungen.

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

### 1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Lt. Landesverordnung LEP M-V vom 27.05.2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Teterow ist Mittelzentrum mit Lage in der Raumkategorie „Ländlicher Gestaltungsraum“.

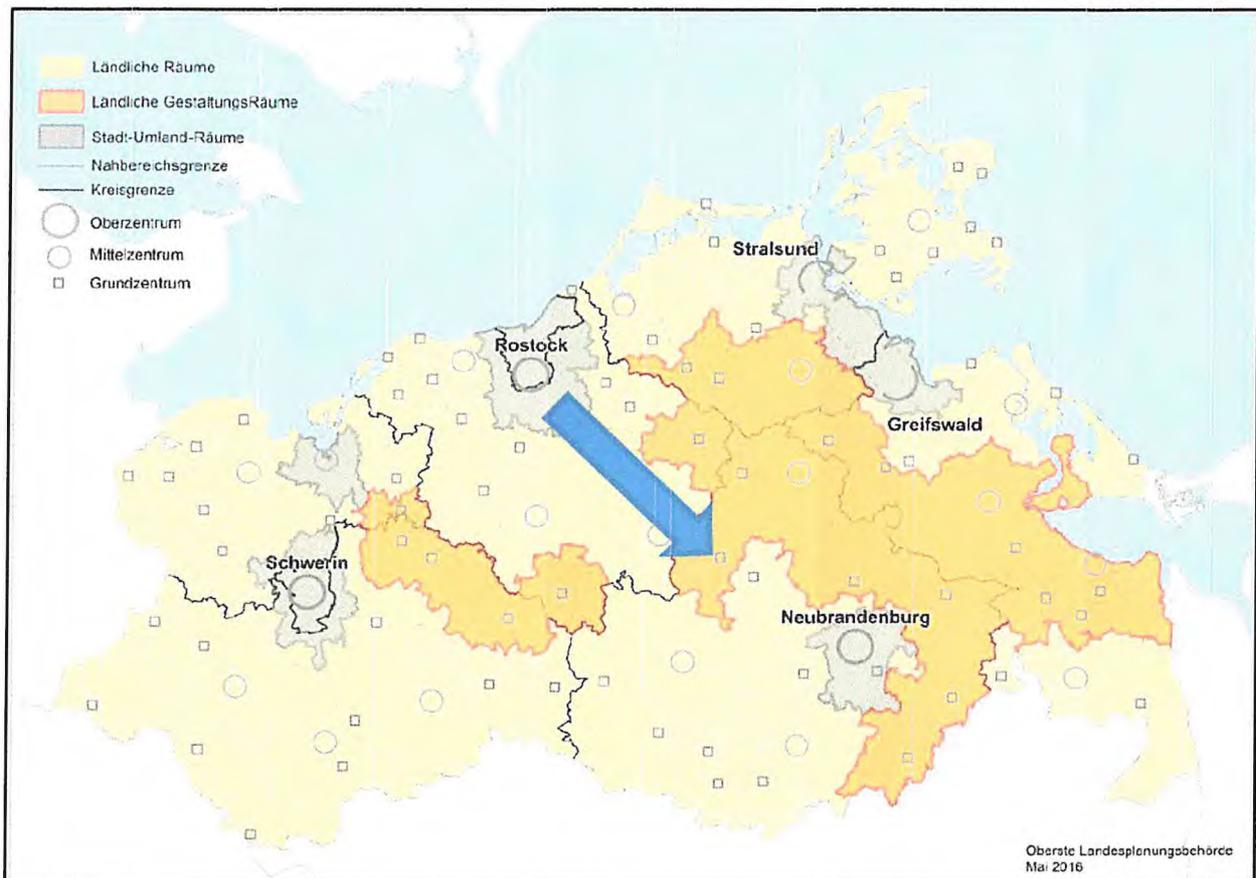


Abbildung: Raumkategorien lt. Landesraumentwicklungsprogramm mit Lage der Stadt Teterow (Pfeil) aus LREP M-V 2016, o. M.

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

„Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen Gestaltungsräume sind Information, Innovation und Kooperation.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3.2, Seite 33)

Für das Stadtgebiet Teterow gelten auch die folgend genannten Festlegungen der Raumordnung für verschiedene Arten von Vorranggebieten.

Vorranggebiete i. S. d. LEP MV 2016 sind:

„Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Vorranggebiete haben den Rechtscharakter von Zielen der Raumordnung.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 1.3, Seite 18).



Abbildung: Ausschnitt aus Karte LEP M-V 2016, o. M. mit Lage des Plangebietes (Pfeil). Quelle: MEIL M-V, Kartenteil. Gelbe Schraffur vertikal: Vorbehaltsgebiet Tourismus, braune Schraffur horizontal: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Bundesstraße 108 in violett als Teil des überregionalen Straßennetzes.

Das Stadtgebiet Teterow liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus:

„(6) In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt (Aufgabe der Regionalplanung). ...

(7) Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein.

Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 4.6, Seite 61).

Im Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A gilt zudem die LEP-Kategorie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

„(2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Seite 57).

Seitens des Landkreises Rostock ist im Beteiligungsverfahren eine Bodenwertzahl von im Mittel 47 mitgeteilt worden. Insofern besteht kein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Seite 57). Hinzu kommt, dass Bereiche mit einer Bodenpunktzahl von  $\geq 50$  in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft dann als Siedlungsfläche in Anspruch genommen werden dürfen, wenn diese Inanspruchnahme der Erweiterung eines regional bedeutsamen gewerblichen Standortes dient (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Ausnahmeregelung unter Abb. 22: Ausnahmen von Programmsatz (2), Wertzahl  $\geq 50$ ), was vorliegend der Fall ist.

### **1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R 2011)**

Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Regionalplanung sieht die Stadt Teterow in einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland:

„(1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“

„(3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.“ (RREP MM/R 2011, Pkt. 3.1.3, Seite 21).



Abbildung: Ausschnitt aus RREP MM/R 2011, Karte Raumordnerische Festlegungen, o. M. Lage des Plangebietes: Pfeil. Gelbe Schraffur vertikal: Tourismusschwerpunktraum, braune Schraffur horizontal: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Bundesstraße 108 als Teil des überregionalen Straßennetzes; violette Linie. Quelle: (Damaliger) Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock, 8/2011, heute: Planungsverband Region Rostock.

Weiter trifft der Regionalplan im Teil 'Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)' die Aussage: Bereich besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (GLRP MM/R):

„Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.“ (RREP MM/R 2011, Punkt 5.2, Seite 51).

Weitere Aussagen des RREP MM/R 2011 zu Fachplänen, die das Stadtgebiet Teterow oder nur das Plangebiet dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A betreffen, sind:

#### **Lage im Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Regionalplan dargestellten Biotopverbundfläche.

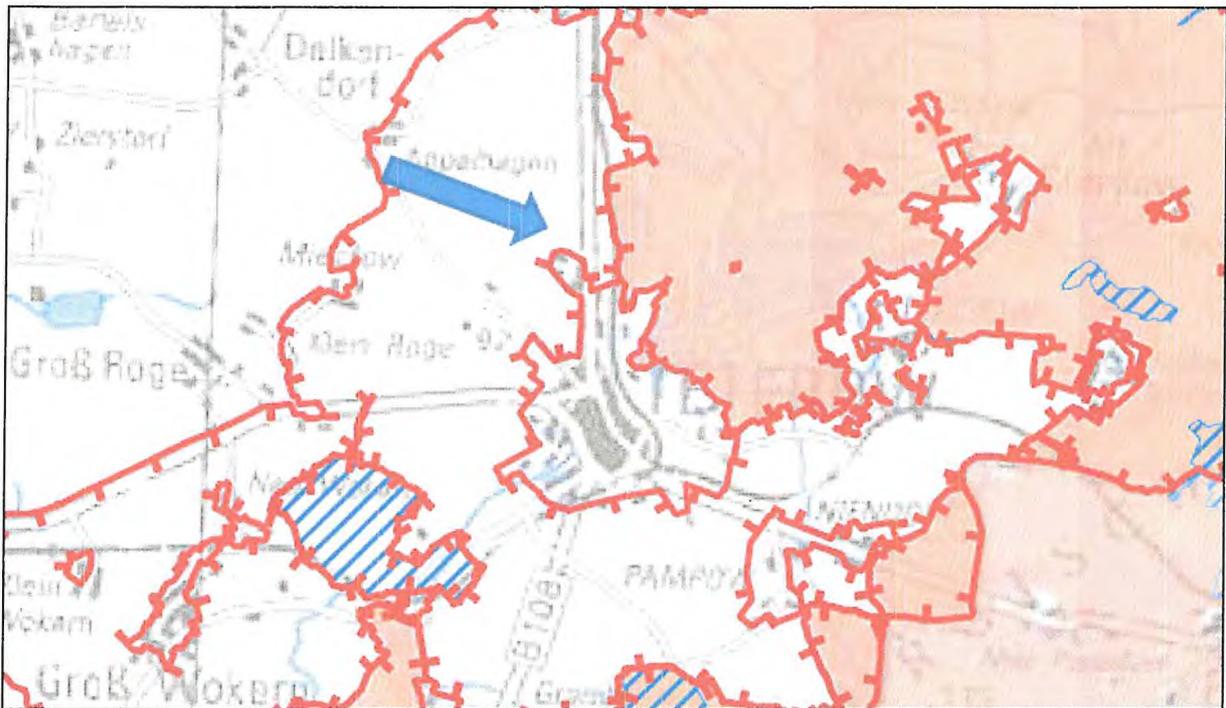


Abbildung: Ausschnitt aus RREP MM/R 2011, Karte 5.1-1 Biotopverbund, o. M. Lage des Plangebietes: Pfeil, Biotopverbundfläche: rot eingegrenzt. Quelle: (Damaliger) Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock, 8/2011, heute: Planungsverband Region Rostock.

Weitere übergeordnete Planungsaussagen sind:

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gem. der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" vom 13.02.1997 (Fundstelle: GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09.08.2011 (GVOBl. M-V, S. 899, 900)). Die Planung ist mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und dessen Naturparkverwaltung (Sitz Basedow) im Rahmen der Trägerbeteiligung abzustimmen.

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 64 a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 A, 2. Änderung und Ergänzung, liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "L 64 a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)", lt. Verordnung vom 13.02.1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09.08.2011 (GVOBl. M-V S. 899, 900). Die Planung ist mit dem Ordnungsgeber des Landschaftsschutzgebietes, dem Landkreis Rostock, im Rahmen der Trägerbeteiligung abzustimmen.

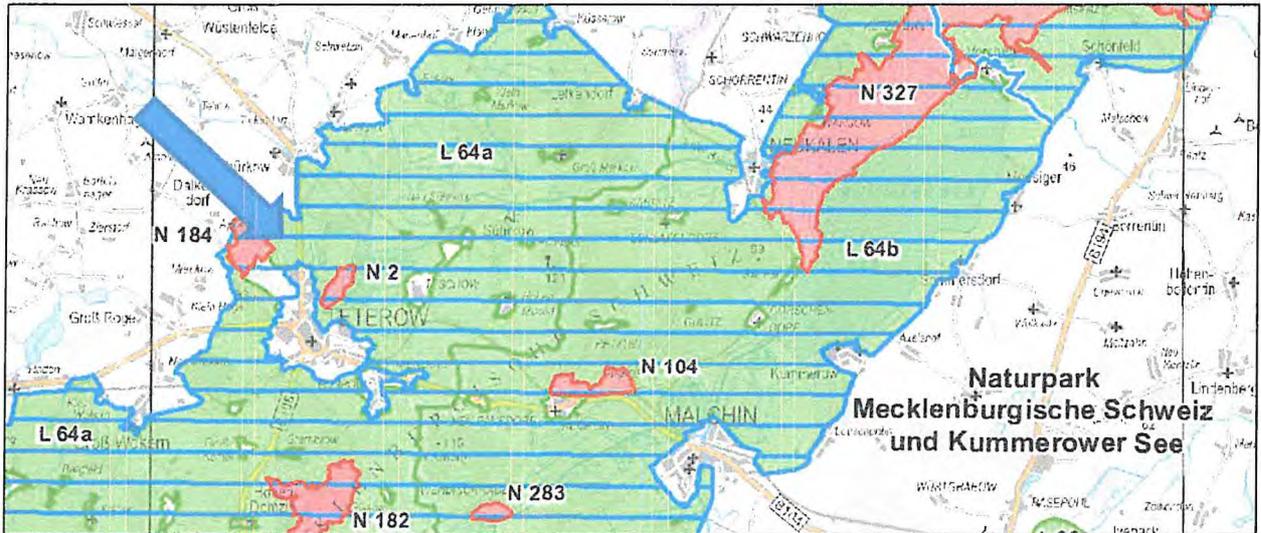


Abbildung: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Naturpark (blau schraffiert) und Landschaftsschutz (grün), Ausschnitt o. M. aus Karte "Naturschutzflächen", LUNG M-V.

### Flächennutzungsplan der Stadt Teterow

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden nördlichen Teil des Änderungsbereiches als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar, den kleineren südlichen Teil als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft'.

Um dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan Nr. 17 A, 2. Änderung und Ergänzung, gem. § 8 Abs. 2 BauGB folgen zu können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit seiner 6. Änderung dem Entwicklungsziel angepasst.



Abbildung: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Teterow mit Lage des Plangebietes B 17 a, 2. Änd. u. Ergänz. (Pfeil), FNP Teterow i. d. F. v. 16.8.2003

## Landschaftsplan

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte der Planung werden im Wege der Umweltprüfung und des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB planerisch berücksichtigt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A liegt westlich der Bundesstraße 108 (Rostocker Chaussee) und nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes emano Kunststofftechnik GmbH, Am Kellerholz 10, 17166 Teterow, sowie östlich des Wassergrabens auf dem Flurstück 53/1. Er umfasst die Flurstücke in der Flur 26 Teterow: 53/33, 54, tlw. 53/61. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 62.856 m<sup>2</sup>, davon nach der Planung anteilig

Gewerbeflächen: 44.352 m<sup>2</sup>,  
 Maßnahmenflächen: 6.708 m<sup>2</sup>,  
 Private Grünflächen: 11.796 m<sup>2</sup>.

Der südliche Teil des neuen Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 17 A, 1. Änderung und Ergänzung.

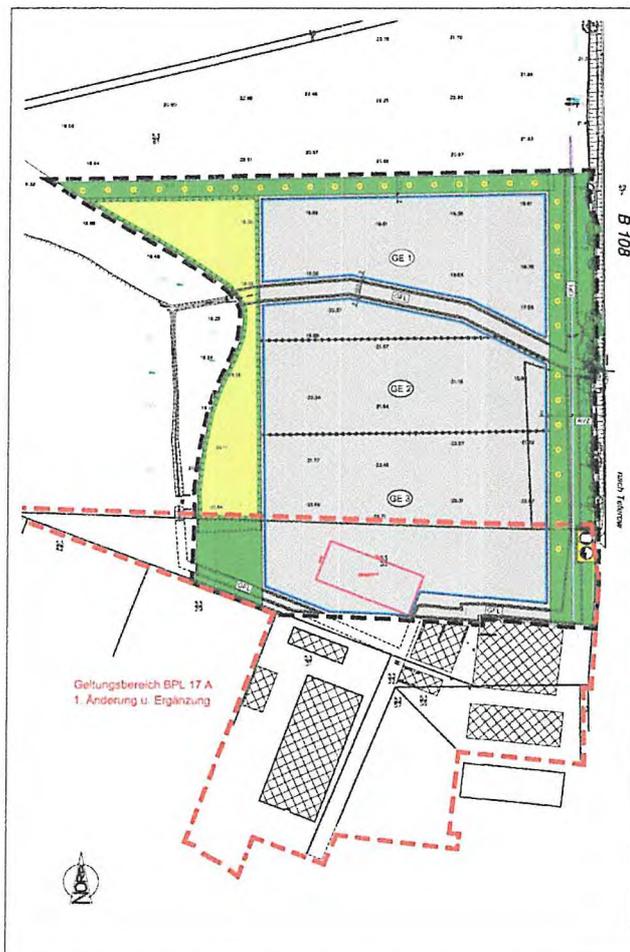


Abbildung: Plangebiet B 17 A, 2. Änd. u. Erg.: Schwarze Strichellinie, B 17 A 1. Änd. und Erg.: Rote Strichellinie. o. M. Eigene Darstellung.

## **1.4 Angaben zum Bestand im Plangebiet**

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. In Teilen sind Erdaufschüttungen und Senken vorhanden. Es besteht keine innere oder äußere Erschließung. Am östlichen Rand zur B 108 befinden sich Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit einer Gas- und Stromleitung. Im nördlichen Bereich quert ein verrohrter Graben das Plangebiet. Der südliche Teil, bisher im Flächennutzungsplan als Maßnahmenfläche dargestellt und entsprechend so auch in der 1. Änd. und Erg. des Bebauungsplanes Nr. 17 A festgesetzt, hat diese Funktion noch nicht entwickelt.

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

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

Die planungsrechtliche Ausgangslage im Gebiet ist § 35 BauGB. Im bereits überplanten südlichen Teilbereich gilt § 30 BauGB.

Ausgangspunkt der Planung ist der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen zur Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebsgeländes der emano Kunststofftechnik GmbH.

Im Sinne dieser Entwicklungsabsicht sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Rechtsgrundlage dafür ist § 1 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 1 BauGB. Es soll im südlichen Bereich eine Änderung von Maßnahmenfläche zu einem „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO erfolgen, während der überwiegende nördliche Bereich erstmalig zu diesem Zweck mit einem Bebauungsplan überplant wird. Die bislang im Süden des Änderungsbereiches ausgewiesene Maßnahmenfläche verändert ihre Lage und wird nunmehr im Westen festgesetzt, um den Nutzungsabstand zum offenen Graben westlich des Plangebietes zu vergrößern. Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung wird hier aufgegeben und die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Der im Zusammenhang mit der Planung erforderliche Flächennachweis für Ausgleich i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB wird erst auf der Ebene der Entwurfsplanung ermittelt, wobei davon auszugehen ist, dass zusätzlicher externer Ausgleich in einem noch zu bewertenden Umfang anfallen wird.

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

Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Flächenbereitstellung für Gewerbe in der Stadt Teterow. Das Mittelzentrum Teterow kommt damit seiner Aufgabe als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort nach, dessen Funktion gesichert und weiterentwickelt wird. Die Stadt möchte in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden und unterstützt Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbebetrieben durch bedarfsgerechte Flächenbereitstellung im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Diese Haltung folgt den Aussagen in der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Funktion der Mittelzentren:

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. .... Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns.“ (aus: Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Seite 29, Punkt 3.2).

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung eines etablierten Gewerbegebietes für einen ortsansässigen Betrieb mit regionaler und landesweiter Bedeutung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines innovativen Mittelstands-Unternehmens im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung;
- Sicherung eines Betriebsstandortes und dessen Entwicklung durch bedarfsgerechte Flächenbereitstellung;
- Ergänzung der gesamtstädtischen Flächennutzungsstruktur durch Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebereiches;
- Stärkung der Stadt Teterow in ihrer zentralörtlichen funktionalen Mittelzentrum.

### **3. Städtebauliche Begründung der Planungsabsicht**

Die Planungsabsicht folgt dem Interesse an einer geordneten gesamtstädtischen Entwicklung der Stadt Teterow. Dieses Interesse beinhaltet auch, vorhandene Wirtschaftsstandorte zu stärken und dabei die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in Kauf zu nehmen, soweit dies nicht vermeidbar ist. Der überplante Bereich gliedert sich unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Er wird daher für besonders geeignet erachtet. Die Fläche überschreitet zwar die in der vorbereitenden Bauleitplanung aus dem Jahr 2003 vorgesehenen Gewerbebereiche, sie bildet mit diesen zusammen jedoch einen logischen und konfliktfreien Schwerpunkt im gesamtstädtischen Nutzungsgefüge. Insbesondere bildet die Fläche keinen vereinzelt, nicht integrierten Siedlungsansatz, sondern erscheint als Teil einer organischen Siedlungsfortentwicklung.

Darüber hinaus besitzt die Fläche verkehrliche Lagegunst aufgrund ihrer Nähe zur Bundesstraße 108. Sie ist zwar nicht direkt angebunden, jedoch ist die Zufahrt über die Straße 'Am Kellerholz' unkompliziert und bereits vorhanden. Die gute Anbindung der Fläche an das regionale und überregionale Straßennetz, unter Vermeidung von Fahrten durch Wohngebiete und das Stadtzentrum, ist ein weiterer Grund für die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle.

Die beabsichtigte Bebauung kann nur auf der Grundlage von § 30 BauGB, also mit einem Bebauungsplan gem. § 8 BauGB erfolgen, weil nach dem örtlich bestehenden Baurecht gem. § 35 BauGB bzw. § 30 BauGB keine bauliche Nutzung zulässig wäre.

Die vorgesehene Planung steht zunächst im Konflikt mit dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung. Es besteht die vom Gesetzgeber mit Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geforderte Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die vorliegende Planung berührt auch die aus den Regelungen der §§ 1 Abs. 5, letzter Satz, 1 a Abs. 2, 3. und 4. Satz, BauGB resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen.

Bei der Darlegung der Erforderlichkeit der Planung gem. der o. g. Rechtsvorschriften ist zunächst zu berücksichtigen, dass der erweiterungswillige Betrieb seine vorhandenen Flächenreserven bereits ausgeschöpft hat. Zu diesem Zweck erfolgte bereits die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 A. Weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände bestehen nun nicht mehr. Insofern sind neue Flächen heranzuziehen.

Der bestehende Betrieb möchte die neuen Flächen in seine räumlichen Betriebsabläufe integrieren. Die zusätzlichen Flächen werden also nicht benötigt, um eine organisatorisch oder wirtschaftlich vom Stammbetrieb getrennte Produktion zu eröffnen, sondern der vorhandene Betriebszusammenhang auf dem Grundstück Am Kellerholz 10 soll räumlich erweitert werden. Insofern würden potentielle Erweiterungsflächen, die sich an einer anderen Stelle im Stadtgebiet Teterow befinden, nicht dem Planungsziel dienen. Das Planungsziel beinhaltet, dass unmittelbar an den Stammbetrieb anschließende Flächenpotentiale bereitgestellt werden, weil technische und organisatorische Betriebsabläufe dies erfordern. Insofern stehen Flächenalternativen nur im Bereich 'Am Kellerholz' zur Diskussion. Hier wurde durch Kaufanfragen versucht, Flächen auf gewerblich genutzten Nachbargrundstücken zu erwerben. Diese Versuche scheiterten.

Die Möglichkeit einer Verlagerung des gesamten Betriebsstandortes an eine neue Stelle ist unrealistisch. Zum einen wäre sie wirtschaftlich nicht vertretbar, zum anderen wäre dieses Vorgehen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch mit einer Überplanung von Außenbereichsflächen verbunden, denn die Möglichkeit der Bereitstellung einer Fläche von ca. 10 ha für Gewerbe im Innenbereich ist in Teterow nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund wird die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 17 A, 2. Änderung und Ergänzung, städtebaulich und planungsrechtlich als begründet und vertretbar erachtet.

Die überplante Fläche soll in Zukunft baulich genutzt werden. Sie geht damit dem Bereich der freien Landschaft und deren Funktionen für den Naturhaushalt, für die Erholung der Wohnbevölkerung und andere freiflächenbezogene Funktionen, wie dem Tourismus, verloren.

Bei der Abwägung dieser Gesichtspunkte sieht die Stadt Teterow ihr dringendes Interesse am Erhalt und der Pflege eines leistungsfähigen Gewerbebesatzes letztlich vorrangig vor dem Erhalt des Plangebiets als unbebautem Bereich. Der überplante Bereich ist die Fortsetzung einer vorhandenen, schlüssigen Gebietsentwicklung. Sie

war absehbar und steht nicht im Widerspruch zu den strategischen Aussagen des FNP, denn dieser zeigt einen ca. 15 Jahre alten Stand, der auf der Nachbarfläche bereits damals Gewerbeflächen darstellte. Diese Herausbildung eines räumlichen Nutzungsschwerpunktes für Gewerbe im Stadtgebiet wird als Teil einer geordneten Entwicklung erachtet.

Das überplante Gebiet hatte keine Naherholungsfunktion, denn seine naturräumliche Attraktivität steht hinter der anderer Freiflächen im Stadtgebiet deutlich zurück. Eine ähnliche Entwicklung in Bereichen mit hoher Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung würde nicht befürwortet werden.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung wird seitens der planenden Stadt gesehen. In der Abwägung zwischen dem Erhalt dieser Funktion und der Bedeutung von Gewerbeerweiterung, wird der Funktionsverlust an dieser Stelle im Stadtgebiet aber in Kauf genommen, weil die Stärkung eines Gewerbebestandes im ländlichen Raum der Mecklenburgischen Schweiz zum Erhalt der zentralörtlichen Funktion der Stadt Teterow beiträgt und der strukturschwachen Region Vorteile in Form von Arbeitsplätzen und Steueraufkommen sichert.

Vor der Gesamtheit der städtebaulichen Vor- und Nachteile der beabsichtigten Entwicklung, sieht die planende Stadt Teterow überwiegend positive Aspekte für ihre gesamtstädtische Entwicklung in dem hiesigen Planungsansatz.

### **3.1 Bewertung der Planung im Vergleich zu den Zielen der Raumordnung**

Die Planung stärkt die Funktion des Mittelzentrums Teterow als Gewerbebestandort.

Die Abweichung von der LEP-Kategorie „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ erscheint vertretbar vor dem Hintergrund der Bedeutung gewerblicher Entwicklung in einem davon bereits vorgeprägten Teilraum.

Ebenso werden die Kriterien

- "in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen" und
- "die landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen"

erfüllt.

Die LEP-Kategorie „Vorbehaltsgebiets Tourismus“ / GLRP MM/R-Kategorien Bereich besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft / Vorbehaltsgebiet Tourismus sind raumordnerische Rahmenbedingungen für die Mecklenburgische Schweiz. Die hier angesprochene Planfläche liegt jedoch außerhalb touristischer Flächenfunktionen oder Funktionsbeziehungen. Sie besitzt aufgrund ihrer Lage und Nutzung keine eigene touristische Attraktivität. Das Planungsziel "Gewerbe" entwickelt an dieser Stelle daher keinen Konflikt mit der Raumordnung. Darüber hinaus muss die Einordnung als Vorbehaltsgebiet Tourismus natürlich auch größere Gewerbeflächenentwicklungen einräumen, soweit diese an vertretbarer Stelle erfolgen, was nach Auffassung der planenden Stadt hier der Fall ist.

Die Lage des Plangebietes in einem regionalen Biotopverbund gem. GLRP MM/R 2011 ist grundsätzlich der Abwägung zugänglich. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sie Planfläche von Osten und Westen baulich eingegrenzt ist und insofern die naturräumliche Verbundfunktion ohnehin nur eingeschränkt besteht. Im Weiteren wird es das Ziel der Ausgleichsmaßnahmen am Westrand des Plangebietes sein, diese Funktion so auszugleichen, dass ein angemessener Ersatz entsteht. Die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Osten werden den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB bestehen daher keine Bedenken seitens der Stadt Teterow.

#### **4. Inhalte des Bebauungsplans**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

###### **4.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe:

Nicht Teil der Planung sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher,
- Werbeanlagen, die der gewerblichen Fremdwerbung dienen.

Folgende Ausnahme ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung:

Es ist die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Stadt Teterow, nur eine intensive, ausschließlich gewerblich-produzierende Nutzung zuzulassen und keine gewerbeverträglichen Nebennutzungen. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen vom Grundsatz her ausgeschlossen.

Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen getroffen werden, die eine dem Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen. Von diesem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss wird allerdings dahingehend eine Ausnahme zugelassen, wenn es sich um auf den Grundstücken selbst produzierte Waren handelt und es sich zugleich um einen Verkauf an Endverbraucher handelt (sog. Werksverkauf).

Um der vorhandenen und zukünftigen Nutzung entlang der stark befahrenen B 108 Rechnung zu tragen, ist festgesetzt, dass die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig ist, sofern es sich hierbei um gewerbliche Fremdwerbung handelt. Dem am nördlichen Eingangsbereich in das besiedelte Stadtgebiet von Teterow gelegenen Plangebiet kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen zu. Derartige Anlagen müssen als stadtbildprägend bewertet werden, so dass eine Beschränkung und Regulierung erforderlich ist, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes am Eingang der Stadt zu erreichen. Aus diesem Grund ist eine Beschränkung auf Werbung an der Stätte der Leistung geboten.

Die Erforderlichkeit von betriebsbezogenen Wohnnutzungen kann bei innovativen Mittelstandsunternehmen nicht ausgeschlossen werden. Insofern sollen diese Wohnungen nicht auf einen Ausnahmetatbestand angewiesen, sondern allgemein zulässig sein.

#### **4.1.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB und private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO**

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Baumreihen gem. der festgesetzten Pflanzstandorte umzusetzen.

Begründung:

Die Flächen mit der Baumpflanzung dienen vorrangig der optischen Eingrünung und dem Sichtschutz gegenüber der Bundesstraße und dem Landschaftsraum. Es handelt sich um eine städtebauliche Festsetzung zur Herausbildung des Siedlungsrandes mit nur nachrangig ökologischer Funktion. Die Geländestreifen haben jeweils eine Breite von 10 m, im Norden zur Plangebietsgrenze und im Osten zum Rand der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belegten Flächen. Über den GFL-Flächen sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die Funktionen der vorhandenen Strom- und Gasleitungen nicht durch Wurzelwerk zu gefährden. Dort soll sich eine magere Grasflur extensiv entwickeln.

#### **4.1.3 Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Gehölze sind bei Abgang durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

Begründung:

Es handelt sich bei dieser Fläche um eine aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A festgesetzte Anpflanzfläche. Da dieser Bereich von der 2. Änderung und Ergänzung nicht betroffen ist, soll er erhalten werden.

## **4.2. Maß baulicher Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

### **4.2.1 Grundflächenzahl GRZ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet beträgt 0,8.

Begründung:

Die bereitgestellte Gewerbefläche soll baulich intensiv genutzt werden können. Eine städtebaulich motivierte Auflockerung der Bebauung durch einen geringeren Dichteansatz ist nicht Inhalt der Planung. Ziel ist die Möglichkeit, intensive gewerbliche Flächennutzung für produzierendes Gewerbe zu ermöglichen.

Da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, sind die privaten gewerblichen Verkehrs- und Freiflächen (Freilager, Stellplätze) Teile der zulässigen Gewerbebetriebe. Sie sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und auf die maximale GRZ anzurechnen.

### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO**

Die zulässige Gebäudehöhe ist in drei Bereiche gegliedert und beträgt im Südteil max. 40 m über NHN, in der Mitte max. 38 m über NHN und im Nordteil max. 36 m über NHN.

Technische Anlagen als untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen, Abluftrohre, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. dürfen die maximal zulässigen Bauhöhen um max. 3 m überragen.

Begründung:

Die Festsetzung erlaubt die Entwicklung zeitgemäßer Baukörper für Gewerbe in Verbindung mit einer baulichen Höhenentwicklung, die sich an der Topographie orientiert. Es ergeben sich zulässige Gebäudehöhen von 15 bis 19 m, im Nordteil von 15 bis 17 m. Mit Gebäudehöhen von max. ca. 19 m werden zwar hohe Gebäudehöhen planerisch vorbereitet, jedoch in einer Dimension, die durch den ebenfalls geplanten Sichtschutz vertretbar abgemildert werden.

### **4.2.3 Höhenbezugspunkte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO**

Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Höhen im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die zulässigen maximalen Firsthöhen sind pro Teilbereich in der Planzeichnung angegeben.

Begründung:

§ 18 (1) BauNVO schreibt vor, dass bei Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die dafür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Das erfolgt in dieser Planung durch die Festsetzung der Bezugshöhe NHN. Ziel ist es, die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung, soweit möglich, an der vorhandenen Topographie zu

orientieren. Die Topographie im Plangebiet ist im ganzen gesehen, von Süden nach Norden ansteigend, partiell aber gekennzeichnet durch Versprünge, Gräben, Aufschüttungen infolge zurückliegender Eingriffe. Die örtlichen Höhen eignen sich daher nicht durchgehend als Bezugshöhen. Die Festsetzung von NHN als Bezugshöhe sichert eine objektive und unveränderliche Planungsgrundlage.

#### **4.3 Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Im Gewerbegebiet sind zwei überbaubare Flächen als sog. Baufenster festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten Baugrenzen eröffnen den gewünschten Gestaltungsraum zur Erweiterung des vorhandenen Betriebes. Im Zusammenhang mit der zulässigen GRZ 0,8 folgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen dem städtebaulichen Ziel der intensiven Flächennutzungsmöglichkeit für produzierendes Gewerbe. Eine städtebaulich motivierte Gliederung des Gewerbegebietes in verschiedene, kleinere überbaubare Flächen ist nicht erforderlich, da die Fläche absehbar auch zukünftig in einheitlicher Hand bleibt. Sie unterliegt weder einem öffentlich festgelegten Erschließungssystem, noch ist eine Gliederung für verschiedene Nutzer und Nutzungen erforderlich. Da nicht eigens Verkehrsflächen festgesetzt werden, zählen die privaten gewerblichen Verkehrsflächen zu den in den überbaubaren Fläche zulässigen Anlagen. Die Baufelder sind so festgesetzt, dass der Verlauf der bestehenden Leitungen und Kanäle gesichert ist und diese nicht hochbaulich überbaut werden dürfen.

#### **4.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

An der östlichen Seite des Plangebietes parallel zur B 108, im Süden des Plangebietes und im nördlichen Bereich, hier in West-Ost-Richtung das Plangebiet querend, verlaufen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten öffentlicher und privater Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger. Die GFL-Flächen sind zugleich festgesetzt zugunsten der daran anliegenden Grundstücke sowie der Stadt Teterow.

Begründung:

In den Bereichen der GFL-Flächen liegen bereits verrohrte Abwasserkanäle und Strom- und Gasleitungen sowie technische Einrichtungen, die mit ihnen im Zusammenhang stehen. Für deren Träger und Betreiber muss der Zugang zu den Flächen gewährleistet sein.

#### **4.5 Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Am Ostrand des Gebietes befinden sich technische Einrichtungen im Zusammenhang mit den dort verlaufenden Leitungen für Gas und Elektrizität. Die Anlagen befinden sich am Rande der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen. Die Bedeutung und Funktion dieser Anlagen ist nicht auf das Baugebiet begrenzt.

Begründung:

Die Standorte und Funktionen der Infrastruktur sind bauplanungsrechtlich zu sichern.

#### **4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Maßnahmen- und Ausgleichsfläche befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes. Sie ist der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und als Streuobstwiese anzulegen.

Begründung:

Dieser Teil des Plangebietes weist die naturschutzfachlich höchste Sensibilität auf wegen der Nähe zum außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wasserlaufs und der leichten Geländeneigung nach Westen. Damit bestehen auch die höchsten Potentiale zur Entwicklung im Sinne einer Funktion gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

#### **4.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V**

##### **4.7.1 Fassaden**

Die Fassaden sind in den Farbtönen dunkelgrün, dunkelblau, dunkelbraun oder dunkelgrau zu halten. Glänzende Fassadenmaterialien mit einem Reflektometerwert  $\geq 60$  gemäß DIN EN 13300 sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Außenwirkung der Bebauung soll auf ein Mindestmaß begrenzt bleiben. Ihre Farbgebung soll mit den davor zu entwickelnden Baureihen harmonisieren.

##### **4.7.2 Werbeanlagen**

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf die jeweils festgesetzte Firsthöhe begrenzt. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung:

Die Errichtung von Werbeanlagen soll nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig sein, in dem das gewerbliche Angebot hinreichend erkennbar wird. Einer Ablenkung von Autofahrern auf der B 108 wird durch dem Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht begegnet.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 6,3 ha. Es werden 3 'Gewerbegebiete' (GE 1 - GE 3) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zudem wird im westlichen Bereich in Richtung Niederung des Grabens eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung wird eine Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen vorgegeben. Die Planung dient dem Ziel, einem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungen zu ermöglichen.

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

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

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Es wird eine Ackerfläche für das Erweiterungsvorhaben genutzt. Es werden umfassende Flächenversiegelungen mit einer GRZ von 0,8 hervorgerufen.
  
- c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

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

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

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

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

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

##### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

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

##### Tourismusschwerpunktraum

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

##### Biotopverbund

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

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

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

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

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

### **EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401**

Entgegen den Darstellungen im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007, liegt das Plangebiet laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401. Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch das EU-Vogelschutzgebiet DE 2242 - 401 in etwa 500 m Entfernung.

### **Landschaftsschutzgebiet 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See - Landkreis Güstrow' - Verordnung vom 25.02.1998**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)", lt. Verordnung vom 13.02.1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09.08.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900).

Das Siedlungsgebiet der Stadt Teterow liegt zwar räumlich innerhalb der äußeren Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, ist aber durch eine innere Umgrenzung von diesem ausgenommen. Das Siedlungsgebiet ist somit nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet an. Die überwiegende Fläche des Plangebietes liegt jedoch innerhalb des LSG.

Im LSG bestehen starke Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen. Die Errichtung eines Gewerbegebietes ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen Verbotstatbestand.

Es bestehen drei Möglichkeiten, um das Vorhaben - das bereits auch eine positive landesplanerische Stellungnahme erhalten hat - realisieren zu können:

- I. Eine Ausnahme gem. § 6 der Schutzgebietsausweisung kann erteilt werden. Dies wäre möglich, "wenn nachteilige Wirkungen, insbesondere Beeinträchtigungen des Schutzzweckes gemäß § 3, nicht zu erwarten oder durch Nebenbedingungen zu vermeiden oder auszugleichen sind."

II. Eine Befreiung gem. § 7 der Schutzgebietsausweisung kann erteilt werden. "Von den Verboten des § 4 dieser Verordnung kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall

a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit dem Schutzzweck gemäß § 3 zu vereinbaren ist oder

b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde, oder

2. überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern."

III. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird erforderlich.

Nach Rückmeldung der unteren Naturschutzbehörde wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Mit Planreife ist ein Antrag auf Ausgrenzung aus dem LSG für den Geltungsbereich des B-Planes bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

### **Landschaftsplan**

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

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes besteht eine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Feldhecke.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

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

### **a) Boden und Relief**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche und zum kleinen Teil aus dem bereits bestehenden Betriebsgelände im Süden. In diesem Bereich sollte sich eine Aufwallung gemäß Ursprungsplan befinden. Diese ist jedoch nicht vorhanden. Im Westen grenzt die Niederung eines Grabens, die aus extensiv bewirtschaftetem Grünland besteht, an das Plangebiet an. Im Osten verläuft die 'Rostocker Chaussee' (B 108) und im Norden grenzt der restliche Bereich der Ackerfläche an das Plangebiet an. Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Im Plangebiet handelt es sich um Böden aus stark lehmigen Sanden. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt, dass diese Böden in der Umgebung weit verbreitet sind.

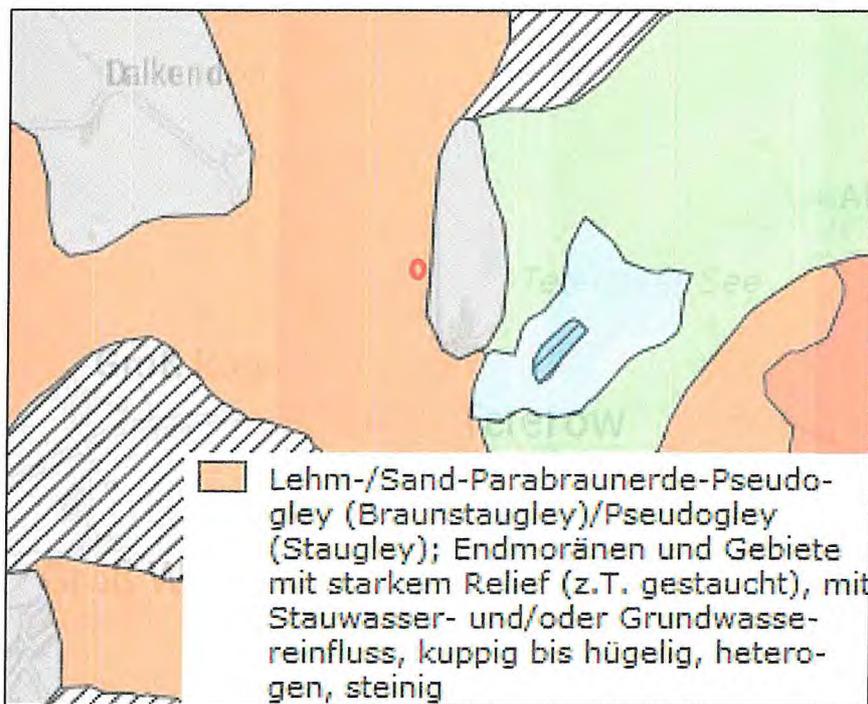


Abb.: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Gemäß 'Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg / Rostock', 2003, Karte 4 'Schutzwürdigkeit des Bodens' handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um 'Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit'. Die Böden weisen lt. Bodenschätzung und Mitteilung des Landkreises Rostock eine Ackerzahl von 47 auf.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Es fällt von Süden nach Norden um etwa 6,0 m. Aus dem mittleren Bereich des Plangebietes fällt das Gelände sowohl nach Osten als auch nach Westen ab. Der höchste Punkt liegt mit ca. 25,31 m über NHN im mittleren südlichen Bereich.

### Bewertung

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

### b) Wasser, Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers bestehen keine genauen Angaben. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet nicht oberflächennah ansteht. Das bedeutet, dass der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt. Im Bereich der Niederung zum Graben ist ein höher anstehendes Grundwasser möglich. Diese befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, in den auch nicht eingegriffen wird.

Das Oberflächenwasser, das auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände anfällt, wird zurzeit in das Regenrückhaltebecken im Süden des Betriebsgeländes eingeleitet.

### **Bewertung**

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

### **c) Klima, Luft**

Das Plangebiet besteht aus dem vorhandenen Betriebsgelände und aus der Ackerfläche als Erweiterungsbereich. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Ackerflächen weisen keine geschlossene Vegetationsdecke auf, weshalb sie nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung beitragen. Die Bedeutung der Ackerfläche für die Kaltluftentstehung ist deshalb als gering einzustufen.

### **Bewertung**

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

### **d) Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich einer intensiv genutzten Ackerfläche, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, sowie einen Teil eines bereits bestehenden Betriebsgeländes (im Flächennutzungsplan derzeit als Maßnahmenfläche dargestellt).

Die Ackerteilfläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen schließt sich eine Grabenniederung an die Ackerfläche an. Die Grabenniederung besteht aus extensivem Grünland. Im Norden der Ackerteilfläche befindet sich der restliche Teil der Fläche, östlich verläuft die 'Rostocker Chaussee' (B 108). Die Straße wird von einem Grünrandstreifen, der mit einigen Gehölzen bewachsen ist, von dem Plangebiet abgetrennt.

Im Süden befindet sich der gewerblich genutzte Teil des Grundstücks der emano Kunststofftechnik GmbH. Gemäß Ursprungsplan und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A ist am bisherigen nördlichen Ende des betroffenen Betriebsgeländes im Interesse einer landschaftsgerechten Einbindung eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen worden. Darin ist bestimmt, dass auf der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzfläche, soweit noch nicht vorhanden, 6 Baumgruppen von mindestens 4 Pflanzen einer Art, insgesamt also mindestens 24 Stück, aus standortgerechten und naturraumtypischen Arten wie Stieleiche und Rotbuche in Hochstammqualität und stellenweise Feldgehölze wie Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Holunder und Schwarzerle anzupflanzen sind, um eine Auflockerung des Landschaftsbildes zu erreichen. Diese Eingrünung sollte auf einer Aufwallung gepflanzt werden. Die Aufwallung mit der festgesetzten Anpflanzung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im März 2018 nicht vorhanden. Eine dichte Feldhecke trennt allerdings das Gewerbegrundstück von der angrenzenden Ackerfläche ab. Das Erweiterungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

## Flächenaufstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

| Biotoptypen   | Fläche                      |
|---|-----------------------------|
| Lehm- bzw. Tonacker   | 49.302 m <sup>2</sup>       |
| Strauchhecke  | 691 m <sup>2</sup>          |
| Betriebsgelände (gemäß Urplan Anpflanzfläche - Siedlungsgehölz) | 12.863 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>  | <b>62.856 m<sup>2</sup></b> |

### **Bewertung**

Die Feldhecke hat aufgrund ihres naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Das Betriebsgelände, das Straßenbegleitgrün sowie die Ackerfläche haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

### **e) Landschaftsbild**

Das bestehende Betriebsgelände ist in der Planung als Bestand zu betrachten und stellt eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild dar. Die Erweiterungsfläche ragt jedoch in die freie Landschaft hinein.

### **Bewertung**

Es ist davon auszugehen, dass sich das Erweiterungsvorhaben negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird. Eine entsprechende Eingrünung wird erforderlich.

### **f) Mensch, menschliche Gesundheit**

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

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

### **Bewertung**

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

**g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

**Bewertung**

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

**h) Fläche**

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft werden in Anspruch genommen.

**i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

**5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses**

**Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Schaffung eines 'Gewerbegebietes' (GE 1 - GE 3) geplant. Ebenfalls wird eine Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes festgesetzt. Zudem erfolgt eine Eingrünung durch Baumpflanzungen. Es handelt sich um die Erweiterung eines Gewerbebetriebes. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Erschließung ist bereits vorhanden und ändert sich nicht.

**A Schutzgut Boden**

Ermittlung der Flächenversiegelungen

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Flächengröße Gewerbegebiet                           | 44.352 m <sup>2</sup>       |
| Zulässige Flächenversiegelung:<br>44.352 x GRZ 0,8 = | <u>35.482 m<sup>2</sup></u> |

**Zulässige Neuversiegelung: 35.482 m<sup>2</sup>**

**a) BiotopwertEinstufung**

Eine BiotopwertEinstufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind. Es liegen darüber hinaus einige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, auf denen keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind. Es handelt sich hierbei um den westlichen Bereich der Anpflanzfläche aus dem Urplan und der 1. Änderung sowie den daran angrenzenden Bereich der Strauchhecke. Zudem wird nur ein Teil der Ackerfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für diese Flächen, in die nicht eingriffen wird, erfolgt keine BiotopwertEinstufung. Die Einstufung erfolgt für den Bereich des Gewer-

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

| <b>Biotoptyp</b>  | <b>Flächengröße des Eingriffs in m<sup>2</sup></b> | <b>Wertstufe</b> | <b>Durchschnittlicher Biotopwert</b> |
|---|--|------------------|--------------------------------------|
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL)   | 32.692   | 0                | 1                                    |
| Strauchhecke (BHF)  | 585  | 3                | 6                                    |
| Gewerbegebiet laut Festsetzung Urplan Anpflanzfläche - Siedlungsgebüsch (PHX) | 11.075   | 1                | 1,5                                  |
| <b>Gesamt</b>   | <b>44.352</b>                                      |                  |                                      |

#### **b) Ermittlung des Lagefaktors**

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

An das Plangebiet grenzt im Süden ein vorhandenes Gewerbegebiet und im Osten verläuft die Bundesstraße 108. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung würde gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75 führen. Da sich der größte Teil des Plangebietes allerdings innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet, ergibt sich ein Lagefaktor von 1,25, der aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet von weniger als 100 m um 0,25 reduziert werden kann.

Es ergibt sich demnach ein **Lagefaktor von 1,0**.

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

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

| <b>Fläche des Biotoptyps in m<sup>2</sup></b> | <b>Durchschnittlicher Biotopwert</b> | <b>Lagefaktor</b> | <b>Eingriffsflächenäquivalent</b> |
|---|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| (ACL) 32.692                                  | 1                                    | 1,0               | <b>32.692</b>                     |
| (BHF) 585                                     | 6                                    | 1,0               | <b>3.510</b>                      |
| (PHX) 11.075                                  | 1,5                                  | 1,0               | <b>16.613</b>                     |
| <b>Gesamt</b>                                 |                                      |                   | <b>52.815</b>                     |

#### **d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

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

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

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

Überbaubare Fläche (vgl. A) 35.482 m<sup>2</sup> x 0,5 für Vollversiegelung = **17.741 m<sup>2</sup>**

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

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

$$52.815 \text{ m}^2 + 17.741 \text{ m}^2 = 70.556 \text{ m}^2$$

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 70.556 m<sup>2</sup>**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### **B Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

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

### **C Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust einer Ackerfläche wird lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

### **D Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

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

Es wird ein Teil einer Strauchhecke beseitigt. Die Beseitigung ist unter c) in der Tabelle bereits berücksichtigt worden.

### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Ackerfläche → bereits unter c) in der Tabelle berücksichtigt
- Teilbereich des Gewerbegebietes (ursprünglich Siedlungsgehölz) → bereits unter c) in der Tabelle berücksichtigt

### **Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)**

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

## **E Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Aufgrund der Inanspruchnahme einer Ackerfläche aus der freien Landschaft, erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Es werden geeignete Maßnahmen zur Eingrünung erforderlich.

### **5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

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

Im Plangebiet bestehen Bruthabitate für Vögel. Ferner können sich in vorhandenen Gebäuden und in alten Bäumen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse befinden.

#### **A) Säugetiere**

##### **Fledermäuse**

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

Vorhandene Gebäude sowie alte Bäume können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

#### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Da es im Plangebiet keine Gebäude gibt und auch keine Bäume in der nötigen Stärke beseitigt werden, wird das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Fledermausvorkommen haben. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorkommenden Fledermaus-Populationen kann deshalb ausgeschlossen werden.

#### **B) Europäische Vögel**

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

Die Strauchhecke und die Überhälter sowie die restlichen Gehölzstrukturen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen (mit Ausnahme der Überhälter) sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Offenlandbrüter wie der Kiebitz können für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, da es sich um eine relativ große Ackerfläche mit ungestörten Bereichen handelt.

Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

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

Da ein Teil der Strauchhecke beseitigt wird, ebenso wie die Ackerfläche, sind Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, besonders wenn Gehölze entnommen werden und das Baufeld geräumt wird. Es sind daher Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden.

Für Gehölzentnahmen und die Baufeldräumung gilt:

**Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 15. August.**

Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Da ein Vorkommen des Kiebitz nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnte, wurde von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung - eine Stellungnahme zum potentiellen Kiebitzvorkommen ausgearbeitet. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

"Die im B-Plangebiet liegende intensiv genutzte Ackerfläche entspricht nicht den Kriterien für ein Bruthabitat des Kiebitzes. Es kann daher im Regelfall keine Kiebitzbrut auf dieser Fläche erwartet werden. Gänzlich ausschließen lässt sich so ein Fall auf dieser Fläche jedoch auch nicht, da der Kiebitz (wie auch andere Arten) ausnahmsweise unter atypischen Bedingungen zur Brut schreiten kann.

Um auch einen derartigen Ausnahmefall berücksichtigen zu können, wird empfohlen, die Baumaßnahmen, sofern sie während der Brutzeit des Kiebitzes stattfinden sollen (Mitte März bis Mitte August, LUNG MV 2016), durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu ergänzen. Im Rahmen der ÖBB soll unmittelbar vor Baubeginn geprüft werden, ob eine Ansiedlung durch ein Kiebitzpaar im B-Plangebiet erfolgt ist, so dass

noch rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherung des Brutplatzes (Baustopp im gefährdeten Bereich) eingeleitet werden können. Nach Baubeginn sollten wöchentliche Kontrollen bis zum Ende der Brutzeit diese Vorabprüfung ergänzen."

Die ökologische Baubegleitung wird unter den textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Ein gesonderter Ausgleich ist daher nicht erforderlich und ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

#### Flora

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

#### Fazit

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Vogelarten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, ist eine Frist einzuhalten.

Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

### **5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **a) Schutzgut Mensch**

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

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

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

Die Ausweisung eines 'Gewerbegebietes' (GE) führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes,

zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Soweit es möglich ist, ist er zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit teilweiser Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

**c) Schutzgut Wasser**

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

**d) Schutzgut Klima und Luft**

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion.

**e) Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Vogelarten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern, ist eine Frist einzuhalten (vgl. Kap. 5.4).

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Die Eingriffe durch die Überbauung der Ackerfläche für das neue Gewerbegebiet verändern das örtliche Landschaftsbild beträchtlich. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Eingrünung durch Laubbäume vorgesehen, durch die die Veränderung des Landschaftsbildes minimiert werden soll (Pflanzanweisung: vgl. Kap. 5.7).

**g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

**h) Schutzgut Fläche**

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

**i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter, die in der Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen wären.

**5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

**a) Vermeidungsmaßnahmen**

- Ein Teilbereich der Strauchhecke wird erhalten.
- In den Niederungsbereich im Westen des Plangebietes wird nicht eingegriffen.

**b) Minimierungsmaßnahmen**

- Mit dem Plangebiet wird eine Fläche überplant, die unmittelbar an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet angrenzt.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird aufgrund der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen minimiert.
- Die Maßnahmenfläche im westlichen Bereich des Plangebietes fungiert als Pufferzone zu der sich anschließenden Grabenniederung.

**5.7 Geplante Maßnahme für die Kompensation**

**Maßnahme M1 - Anlage einer Streuobstwiese**

**a) Bewertung der Ausgangsbiotope**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hierfür ist der Bereich vorgesehen, der im Westen des Geltungsbereiches liegt. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche. Der Fläche wird die folgende Wertstufe zugeordnet:

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen und die Wertstufen der betroffenen Biotoptypen aufgeführt.

| <b>Biotoptyp</b> | <b>Flächengröße</b>  | <b>Wertstufe</b> |
|------------------|----------------------|------------------|
| Acker            | 6.859 m <sup>2</sup> | 0                |
|                  | 6.859 m <sup>2</sup> |                  |

**b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme**

Als Ausgleich soll die Ackerfläche in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen umgewandelt werden.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 2.51 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung beschrieben:

- „• nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 ist die Maßnahme
- Vorlage eines Pflanzplanes:
  - Verwendung von **alten Kultursorten**
  - **Pflanzgrößen:** Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
  - **Pflanzabstände:** Pflanzung eines Baumes je 80 - 150 m<sup>2</sup>
  - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (**Einzäunung**)
  - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
  - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
  - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10 %
  - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
  - bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
  - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
  - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
- Vorgaben zur **Unterhaltungspflege:**
  - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang
  - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
  - Mindestflächengröße: 5.000 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Flächengröße und der oben beschriebenen Abstände, sind im Plangebiet bei einer Fläche von 6.859 m<sup>2</sup> und einem Pflanzabstand pro Baum von 150 m<sup>2</sup> insgesamt ca. 45 Bäume zu pflanzen.

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

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

| <b>Maßnahme</b>                             | <b>Flächengröße</b>  | <b>Kompensationswertzahl</b> |
|---|----------------------|------------------------------|
| Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese | 6.859 m <sup>2</sup> | 3,0                          |

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

$$6.859 \text{ m}^2 \times 3,0 = 20.577 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 20.577 m<sup>2</sup>.

### Maßnahme M2 - Anlage einer Baumreihe

#### a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hierfür ist der Bereich vorgesehen, der im Norden und Osten des Geltungsbereiches liegt. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche. Der Fläche wird die folgende Wertstufe zugeordnet:

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen und die Wertstufen der betroffenen Biotoptypen aufgeführt.

| Biotoptyp | Flächengröße       | Wertstufe |
|-----------|--------------------|-----------|
| Acker     | 875 m <sup>2</sup> | 0         |
|           | 875 m <sup>2</sup> |           |

#### b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich soll in dem Bereich der Ackerfläche eine Baumreihe gepflanzt werden.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.21 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung beschrieben:

- „• Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen (Kompensation bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 und den Alleenerlass vom 18.12.2015)
  - Verwendung **standortheimischer Baumarten** aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- Vorlage eines Pflanzplanes
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe (12,8 m<sup>3</sup>)
  - Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - **Pflanzabstand** mind. 6 m, max. 15 m

- **Pflanzqualität:** mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind.16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb
- **Dreibockanbindung** und ggf. **Wildverbisschutz**
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
- Mindestlänge: 50 m“

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

Es handelt sich um eine Baumreihe, die auf einer Länge von insgesamt 526 m angelegt werden soll. Laut den oben genannten Abständen von max. 15 m ergibt sich eine Anzahl von 35 neu anzupflanzenden Bäumen.

$$526 \text{ m} / 15 \text{ m} = 35 \text{ Bäume}$$

Ein Baum entspricht einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>.

$$35 \times 25 = 875 \text{ m}^2$$

Eine Baumreihe führt zu einer deutlichen Aufwertung der bisher als Acker genutzten Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 2,0 zugeordnet.

| Maßnahme                               | Flächengröße       | Kompensationswertzahl |
|--|--------------------|-----------------------|
| Umwandlung von Acker in eine Baumreihe | 875 m <sup>2</sup> | 2,0                   |

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

$$875 \text{ m}^2 \times 2,0 = 1.750 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.750 m<sup>2</sup>.

### **Maßnahme M3 – Umwandlung einer Ackerfläche in extensive Mähwiese**

#### **a) Bewertung der Ausgangsbiotope**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hierfür ist der Bereich vorgesehen, der im Norden und Osten des Geltungsbereiches liegt. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche. Der Fläche wird die folgende Wertstufe zugeordnet:

Es handelt sich um die verbleibende Fläche, auf der die Bäume (M2) angepflanzt werden. Flächengröße: 8.383 m<sup>2</sup> - Flächen für Bäume 875 m<sup>2</sup> = 7.508 m<sup>2</sup>

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen und die Wertstufen der betroffenen Biotoptypen aufgeführt.

| <b>Biotoptyp</b> | <b>Flächengröße</b>  | <b>Wertstufe</b> |
|------------------|----------------------|------------------|
| Acker            | 7.508 m <sup>2</sup> | 0                |
|                  | 7.508 m <sup>2</sup> |                  |

**b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme**

Als Ausgleich soll in dem Bereich der Ackerfläche eine Umwandlung von Acker in extensives Grünland erfolgen. Es handelt sich um den Bereich um die zukünftige Baumreihe herum.

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

„Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt

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

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

| Maßnahme  | Flächengröße         | Kompensationswertzahl |
|---|----------------------|-----------------------|
| Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese | 7.508 m <sup>2</sup> | 3,0                   |

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

$$7.508 \text{ m}^2 \times 3,0 = 22.524 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 22.524 m<sup>2</sup>.

### Maßnahme M4 – Umwandlung einer Ackerfläche in extensive Mähwiese

#### a) Bewertung der Ausgangsbioptope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Maßnahme M4 erfolgt extern in der Gemeinde Alt Sührkow auf dem Flurstück 54, der Flur 6 in der Gemarkung Pohnsdorf. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche. Der Ausgleich wird über eine Grunddienstbarkeit in der Abteilung II des entsprechenden Grundbuches notariell abgesichert.

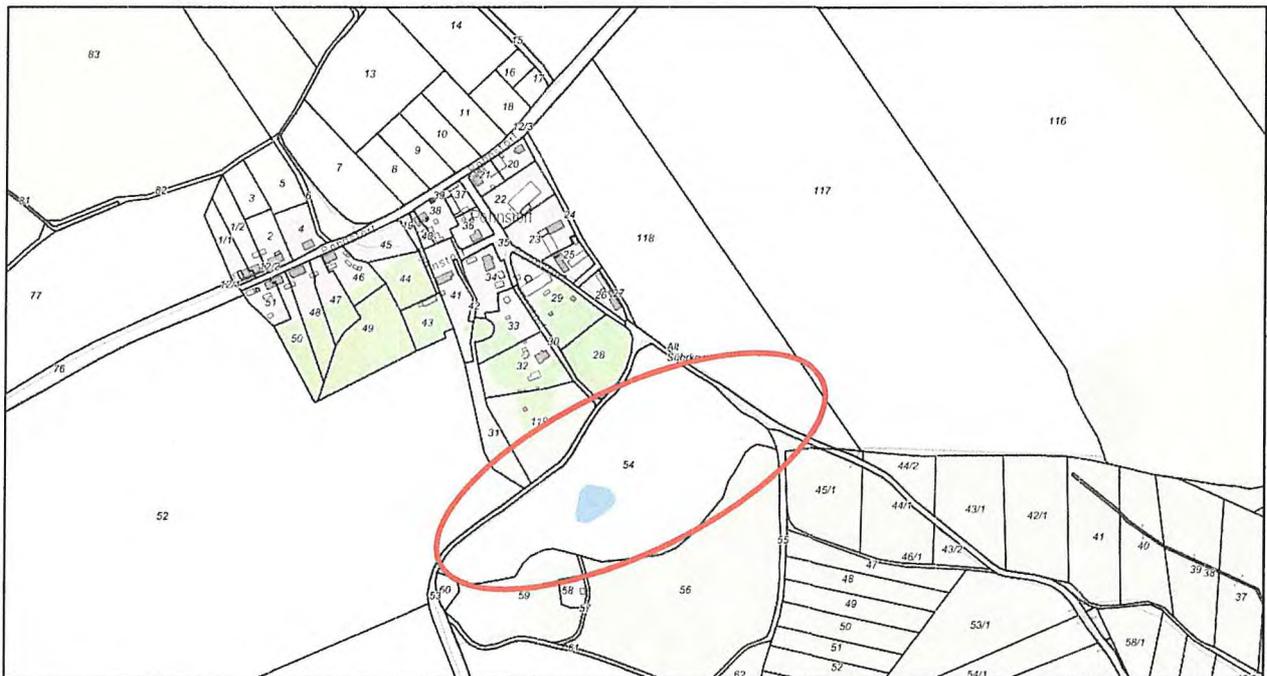


Abb.: Lage der Maßnahme M4

Der Fläche wird die folgende Wertstufe zugeordnet:

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen und die Wertstufen der betroffenen Bioptypen aufgeführt.

| Bioptyp | Flächengröße          | Wertstufe |
|---------|-----------------------|-----------|
| Acker   | 10.000 m <sup>2</sup> | 0         |
|         | 10.000 m <sup>2</sup> |           |

**b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme**

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

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

„Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt

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

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

| Maßnahme  | Flächengröße          | Kompensationswertzahl |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese | 10.000 m <sup>2</sup> | 3,0                   |

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

$$10.000 \text{ m}^2 \times 3,0 = 30.000 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 30.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

In Kap. 5.3 wurde als Kompensationserfordernis ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 70.556 m<sup>2</sup> ermittelt.

Den Ausgleichsmaßnahmen M1, M2, M3 und M4 werden folgende Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet:

|  |               |
|--|---------------|
| Ausgleichsmaßnahme M 1 'Anlage einer Streuobstwiese'                         | 20.577        |
| Ausgleichsmaßnahme M 2 'Anlage einer Baumreihe'                              | 1.750         |
| Ausgleichsmaßnahme M 3 'Extensivgrünland'                                    | 22.524        |
| <u>Ausgleichsmaßnahme M 4 'Extensivgrünland' in der Gemeinde Alt Sührkow</u> | <u>30.000</u> |
| Summe der Kompensationsflächenäquivalente                                    | 74.851        |

**Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen M1, M2, M3 und M4 vollständig ausgeglichen.**

## 5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### a) Prognose bei Durchführung der Planung

Das Betriebsgelände eines bestehenden Gewerbebetriebes soll erweitert werden. Es werden drei Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) sowie eine Maßnahmen-, eine Anpflanz- und eine Grünfläche festgesetzt. Es wird ein Teil einer geschützten Strauchhecke beseitigt. Die Eingriffe wurden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ ermittelt und werden ausgeglichen. Es ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 70.556 m<sup>2</sup>.

### b) Prognose bei Nicht-Durchführung

Das Betriebsgelände bleibt weiterhin in der jetzigen Form erhalten und würde nicht erweitert werden. Gegebenenfalls würde der Betrieb abwandern. Eingriffe würden nicht stattfinden.

## 5.10 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

### a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Es ist beabsichtigt, dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungen zu ermöglichen. Diese sind nur nach Norden möglich, da in den anderen Himmelsrichtungen bereits Firmensitze bestehen oder Straßen vorhanden sind. Es gibt daher keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

### b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Im Vorfeld der Planung ist geprüft worden, ob für die konkret beabsichtigte Betriebserweiterung der emano Kunststofftechnik GmbH auch andere Standorte in Betracht kommen. Die Firma selbst ist diesbezüglich bereits aktiv geworden und hat sich auf den auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Bereich (Am

Kellerholz 5) vor einigen Jahren erweitert. Gespräche über das westlich benachbarte Grundstück (Am Kellerholz 12), dem Standort eines Abbruchunternehmens, nahmen keinen erfolgreichen Verlauf. Andere Grundstücke im Gewerbegebiet Bocksbergweg stehen aktuell nicht zur Disposition.

Grundstücke in anderen Gewerbegebieten der Stadt in einer Größenordnung von ca. 10 ha, so dass der gesamte Betrieb verlagert werden könnte, stehen derzeit und absehbar nicht zur Verfügung, so dass es auf den wirtschaftlichen Aspekt einer solchen Komplettverlagerung gar nicht erst ankommt. Auch wäre die einzig in Betracht kommende Variante einer Zerstückelung des Betriebes auf mehrere innerstädtische Standorte organisatorisch nicht durchführbar, ohne dass darunter die betrieblichen Abläufe leiden müssten und zu einer Ineffizienz führen würden.

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

### **5.11 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Vermessung des Grundstücks wurde eine Vermesser-Grundlage vom Vermessungsbüro Weinert, Demmin, erstellt.

Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet.

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

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

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

Die Planung schafft Baurechte, die zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring nicht erforderlich ist.

### **5.14 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Es ist geplant, das Gelände eines bestehenden Gewerbebetriebes zu erweitern. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See', weshalb eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich wird. Es werden mit dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A drei 'Gewerbegebiete' (GE 1 - GE 3) ausgewiesen. Ebenso werden eine 'Maßnahmenfläche', eine 'Anpflanzfläche' sowie eine

'Grünfläche' festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. An der Erschließung ändert sich nichts. Die Strauchhecke, die das bestehende Betriebsgelände von der Erweiterungsfläche abtrennt, wird zum Teil beseitigt.

Der Kompensationsbedarf, der für die Eingriffe zu leisten ist, wird im Westen durch die Anlage einer Streuobstwiese sowie im Norden und Osten des Plangebietes durch die Anlage einer Baumreihe und einer extensiven Mähweide erbracht. Der verbleibende Rest von etwa 30.000 m<sup>2</sup> wird extern in der Gemeinde Alt Sührkow auf dem Flurstück 54, Flur 6 der Gemarkung Pohnsdorf durch Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Mähwiese erbracht.

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

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

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplans Nr. 17 A, 2. Änderung und Ergänzung, in ihrer Sitzung am 26. Februar 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den *21.05.2019*

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