

STADT TETEROW

(Landkreis Rostock)



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59

Gebiet südöstlich der Bahnstrecke 'Güstrow-Teterow',
westlich der B 108 und nordöstlich der Verkehrsfläche
'An der Wolfskuhle'

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3.1 Raumordnung des Landes	4
1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teterow.....	5
1.3.3 Landschaftsplan	5
1.3.4 Landschaftsschutzgebiet und Naturpark	5
2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet	
2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs.....	6
2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
2.3 Angaben zum Bestand.....	6
3. Anlass und Ziele der Planung	7
3.1 Anlass der Planung	7
3.2 Ziele der Planung	7
4. Städtebauliche Wertung, Abwägung	7
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	9
5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
5.2 Unterteilung des Geltungsbereiches in Teilbereiche A und B	9
5.3 Zulässige Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fischzucht und Angeltouristik'.....	9
5.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.....	10
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauGB	10
5.6 Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse	11
5.7 Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche (GR).....	11
5.8 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe (GH).....	11

5.9	Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden	12
5.10	Flächen für Stellplätze / Ausschluss an anderer Stelle	12
5.11	Regelung für Solaranlagen und Windenergieanlagen.....	12
5.12	Örtliche Bauvorschriften	12
6.	Ver- und Entsorgung	13
7.	Abfall.....	13
8.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13
9.	Flächen und Kosten.....	13
10.	Umweltbericht	13
10.1	Einleitung	13
10.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	16
10.3	Ermittlung des Kompensationserfordernisses	20
10.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
10.5	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
10.6	Geplante Maßnahme für die Kompensation.....	26
10.7	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	28
10.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	28
10.9	Betrachtung von möglichen Planungsvarianten	29
10.10	Kostenschätzung.....	29
10.11	Pflanzanweisung	31
10.12	Pflanzenlisten.....	31
10.13	Beschreibung von verwendeten technischen Verfahren	32
10.14	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	32
10.15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	32
10.16	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	32
11.	Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	33

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011,
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und
- § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	17.09.2013
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59 erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zusammen mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.3.1 Raumordnung des Landes

Im Landesraumentwicklungsprogramm vom 30.05.2005 wird die Stadt Teterow als 'Mittelzentrum' eingestuft.

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

1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teterow

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teterow aus dem Jahr 2003, Stand: 3. Änderung, stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 59 als Fläche für die Landwirtschaft „L“ dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 59 nachzukommen, erfolgt das Verfahren zur 4. Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ziel der 4. Änderung ist die Darstellung eines 'Sonstigen Sondergebietes' mit der Zweckbestimmung 'Fischzucht und Angeltouristik'. Damit ergeben sich die rechtskonformen Entwicklungsgrundlagen für die verbindliche Bauleitplanung.

1.3.3 Landschaftsplan

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

1.3.4 Landschaftsschutzgebiet und Naturpark

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ und des gleichnamigen Naturparks. Um das Planvorhaben realisieren zu können, ist eine Ausnahme nach § 6 der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Dies betrifft sowohl die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen als auch die Herstellung von zusätzlichen Angelteichen. Für die Genehmigung der Ausnahme ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zuständig. Damit eine Ausnahme genehmigt werden kann, ist es erforderlich, dass die Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erging seitens der unteren Naturschutzbehörde der Hinweis, dass unter Einhaltung von Auflagen die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung möglich erscheint.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände eines bestehenden Betriebes zur Fischzucht und zum Angeltourismus im Außenbereich der Stadt Teterow sowie Teile einer nordöstlich und Teile einer südwestlich angrenzenden Weide. Die genaue Lagebeschreibung lautet: Südöstlich der Bahnstrecke Güstrow - Teterow, westlich der Bundesstraße 108 und nordöstlich der Verkehrsfläche „An der Wolfskuhle“.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Bebauungszusammenhang der Stadt Teterow endet ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes. Der bestehende Familienbetrieb und seine zukünftige Erweiterung sind als Siedlungssplitter im Sinne des Planungsrechts zu bewerten.

2.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist topographisch bewegt, wie es im Bereich eiszeitlicher Geschiebe üblich ist. Darüber hinaus hat die weit zurückliegende Nutzung des Geländes als Töpfergrube Spuren hinterlassen in Form von deutlich erkennbaren Abgrabungskanten und Geländeversprüngen.

Der oberirdische Baubestand im Plangebiet umfasst ein ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus und verschiedene Betriebsgebäude für den Angel- und Fischzuchtbetrieb. Daneben bestehen Stallungen für Pferde, Schafe, Tauben und Hunde. Die private Tierhaltung, insbesondere von Schafen und Pferden, ist Teil der gebietlichen Nutzung. Sie entspricht dem ländlichen Charakter des Gebietes und trägt teilweise zur Grundstückspflege bei.

Eine tiefbauliche Hauptnutzung sind sechs künstlich angelegte Fischteiche, die o. g. Zwecken dienen und deren Anordnung einem Gefälle folgt. Die Fischteiche sind über Rohrleitungen miteinander verbunden, so dass ein Wasserkreislauf besteht.

Bodenbelastungen in Form von naturfremden Ablagerungen, Gebäuderesten u. Ä. wurden während der Planungsarbeiten und behördlichen Abstimmungen nicht erkannt oder angezeigt.

Bei der vorhandenen Nutzung handelt es sich um einen Gewerbestandort im Außenbereich. Die Flächennutzung ist extensiv. Betriebszweck ist die Fischzucht, der Fischverkauf 'en gross' und 'en detail' und das Angebot an Freizeitangler, selbst Fische aus dem Wasser zu ziehen. Diese Nutzung wurde in den 1990er Jahren baurechtlich und gewerberechtlich genehmigt. Sie hat sich als ökonomisch nachhaltig und zukunftsfähig erwiesen. Die Führung des Betriebs und die Gestaltung und Pflege des Geländes sind erkennbar landschaftsverträglich und tourismusfreundlich ausgerichtet.

Die gegebene äußere verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes ist ortsüblich. Sie ist vollständig und ausreichend für die weitere Nutzung im Sinne des Planungszieles. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen, die in Karten die Bezeichnung „Zu den Fischteichen“ trägt.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Fortführung des Betriebes nach erfolgter Betriebsübergabe innerhalb der Familie. Die wesentlichen baulichen Entwicklungsziele sind die Errichtung eines zweiten Wohnhauses als Betriebsleiterwohnhaus sowie die Möglichkeit, zusätzliche Fischteiche anzulegen und dadurch die Geschäftstätigkeit zu erweitern.

Dazu sind planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlagen zu schaffen, die im Wege einfachrechtlicher Genehmigungen nicht zur Verfügung stehen. Dieser Sachverhalt wurde für das beantragte Betriebsleiterwohnhaus durch negative Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 13.06.2013 (AZ 01121-13-134) geklärt. Demnach ist für die Schaffung von Baurechten an der gewünschten Stelle im Außenbereich eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich.

3.2 Ziele der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlagen im Außenbereich für ein nicht privilegiertes Vorhaben zu schaffen. Das Entwicklungsziel ist ein zukunftsfähiger Betriebsstandort „Fischzucht und Angeltouristik“, der einen positiven Beitrag zum gesamtstädtischen Angebotsgefüge leistet.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung eines Betriebsstandortes und dessen angemessener Entwicklung;
- Entwicklung einer im Außenbereich vertretbaren Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Interessensausgleich im Wege der Bauleitplanung;
- Leisten eines Beitrages zur gesamtstädtischen Angebotsstruktur in Form von Fischverkauf und als touristisches Angebot für Sport- und Freizeitangler;
- Aufwertung des Standortes 'Teterow' durch Angebotsdiversifizierung.

4. Städtebauliche Wertung, Abwägung

Mit der Planung wird an städtebaulich nicht integrierter Stelle im Außenbereich der Stadt Teterow eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Bauplanungsrechtlich handelt es

sich hier um die Erweiterung einer Splittersiedlung. Diese Absicht steht zunächst im Konflikt mit dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber mit Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) eine besondere Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen festgelegt. Die vorliegende Planung berührt die aus den Regelungen der §§ 1 (5) letzter Satz, 1 a (2) 3. und 4. Satz BauGB 2013 resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen.

Demgegenüber besteht aus Sicht der Stadt Teterow das erhebliche öffentliche Interesse im Sinne von § 1 (3) BauGB an der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Ziel der planenden Stadt ist es, den Gewerbebetrieb an seinem heutigen Standort zu unterstützen und seiner Fortentwicklung baurechtliche Grundlagen zu verschaffen. Der Beitrag des Zucht- und Angelbetriebs zur Versorgung der Stadt Teterow und zur Vervollständigung des Freizeit- und Tourismusangebotes in Stadt und Region wird als positiv eingeschätzt und begrüßt.

Gemildert werden die aus der Planung resultierenden Wirkungen auf den Außenbereich dadurch, dass in dem Plangebiet bereits ein zurückhaltender baulicher Ansatz vorhanden ist, dessen Entwicklung auch weiterhin nur im vertretbaren Umfang zu erwarten ist. Der Anspruch der Grundeigner auf Schutz und Unterstützung des Eigentums soll einvernehmlich unter Einbeziehung privater und öffentlicher Interessen einer planerischen Lösung zugeführt werden. In der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sieht die Stadt Teterow die Möglichkeit, einen der Situation adäquaten Interessensausgleich herbeizuführen.

Die geplante Nutzung wird nicht mit der Intensität baulicher und optischer Störung vergleichbar sein, die ein herkömmliches Baugebiet im Sinne eines Misch- oder Gewerbegebietes entwickeln würde. Auch der mit dem Sondergebiet einhergehende Versiegelungsgrad wird geringer sein als die übliche Bodenversiegelung von Baugebieten für Gewerbe oder Wohnen. Dieses wird durch entsprechende Festsetzungen in der Bebauungsplanung gewährleistet.

Bei der Nutzung 'Fischzucht und Angeltouristik' handelt es sich um eine zumindest außenbereichsnahe Nutzungsart. Diese erlangt zwar keine baurechtliche Privilegierung i. S. v. § 35 (1) i. V. m. § 201 BauGB, hat aber wegen ihres Flächen- und Gestaltungsanspruchs auch keine Aussicht darauf, innerhalb der Ortslage einen Alternativstandort zu finden. Eine überschlägige Betrachtung des Stadtgebietes Teterow hat ergeben, dass es im Innenbereich der Stadt zwar einzelne Brachflächen und theoretisch denkbare Umnutzungsmöglichkeiten gibt. Die tatsächliche Inanspruchnahme dieser Flächen als Alternative zu der jetzt vorgesehenen Außenbereichsinanspruchnahme ist jedoch faktisch ausgeschlossen, weil eine Betriebsverlegung schon aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist. Zudem stehen keine Flächen im Innenbereich zur Verfügung, die eine so flächenextensive Nutzung wie Fischzucht und Angeltouristik städtebaulich vertretbar erscheinen lassen.

Vor diesem Hintergrund erscheint der Schutz des Außenbereiches vor baulicher Inanspruchnahme zwar weiterhin bedeutend, aber ebenso ist die Schaffung einer exakt definierten und begrenzten Ausnahme im Wege der Bauleitplanung städtebaulich vertretbar.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst den vorhandenen Betrieb mit allen Haupt- und Nebenanlagen und Funktionsflächen sowie eine nordöstlich angrenzende Erweiterungsfläche, die heute noch Pferdekoppel ist, und eine südwestlich angrenzende Erweiterungsfläche, die ebenfalls als Grünland genutzt wird.

Begründung:

Ziel der Planung ist die Absicherung des bestehenden Betriebes sowie dessen maßvolle Erweiterung in Form zusätzlicher Betriebsflächen und eines Betriebsleiterwohnhauses. Dem entspricht die gewählte Abgrenzung des Plangebietes.

5.2 Unterteilung des Geltungsbereiches in Teilbereiche A und B

Die in der Planzeichnung vorgenommene Unterteilung folgt zwei Aspekten. Zum einen sind beide Bereiche durch einen Geländeversprung unterteilt. Zum anderen wird dadurch der Schwerpunkt des Gewerbebetriebes mit seinen besonderen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt im Unterschied zum Schwerpunkt des Betriebswohnens, des Wohnens im ehemaligen Betriebsleiterwohngebäude und der privaten Tierhaltung.

Begründung:

Der obere Teil A mit Eingangsbereich, Kunden-Stellplatzanlage, Betriebsleiterwohnhaus, ehemaligem Betriebsleiterwohnhaus und dem Pferdestall entwickelt einen eigenen Charakter als nicht unmittelbar dem Fischzuchtbetrieb zugehörig und gewährleistet dem Wohnen einen gewissen Abstand zum Betriebsgeschehen. Im Bereich A ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen zurückhaltend geregelt, ebenso sind alle Hauptanlagen einem bestimmten Nutzungszweck zugeordnet.

Der untere Teilbereich B ist ausschließlich dem eigentlichen Betrieb zur Fischzucht und Angeltouristik vorbehalten. Das Wohnen, auch das Ferienwohnen, ist ganz ausgeschlossen, um den besonderen Betriebszweck nachhaltig planungsrechtlich festzulegen und damit die Außenbereichslage für vertretbar zu halten.

5.3 Zulässige Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fischzucht und Angeltouristik'

Der Planbereich wird flächig, mit Ausnahme des geschützten Biotops, als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fischzucht und Angeltouristik“ festgesetzt auf der Rechtsgrundlage von § 11 (2) BauNVO i. V. m § 9 (1) Nr. 1 BauGB. Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die dem Sondergebiet dienen bzw. im Hinblick auf das ehemalige Betriebsleiterwohngebäude gedient haben. Zudem ist in dem Gebiet in begrenztem Maße Ferienwohnen ausnahmsweise zulässig. Die private Tierhaltung ist ebenfalls zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem Inhalt des Vorhabens und den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Teterow. Die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung erfolgt auch mit der Zielsetzung, die Außenbereichsverträglichkeit der Nutzung zu gewährleisten. Die Tierhaltung entstammt der bisherigen Nutzungshistorie und steigert die Attraktivität des Aufenthaltes für Besucher. Sie dient zudem der Grundstücksunterhaltung und erscheint vereinbar mit der planerischen Grundbestimmung.

5.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB

In der Planzeichnung sind Flächen zum Teil verbindlich bestimmten Nutzungen und Anlagearten zugeordnet.

Begründung:

Die Festsetzung und damit auch Beschränkung bestimmter Nutzungen auf dafür vorgesehenen Flächen folgt dem starken Vorhabenbezug der Planung. Sie berücksichtigt den gegebenen Betriebsablauf und gewährleistet baurechtliche Klarheit der Zulässigkeit von Nutzungen. Gleichzeitig stellt die Festsetzung klar, dass Umnutzungen, die mit der nicht integrierten Lage nicht vereinbar wären, unterbleiben. An den Stellen, an denen keine besondere Nutzung einer überbaubaren Fläche zugewiesen ist, erscheint dies planerisch vertretbar, weil davon ausgegangen wird, dass es sich hier um dem Sondergebiet dienende Nutzungen handelt. Abweichungen von den Festsetzungen erscheinen im geringen Umfang vertretbar. Die Umwandlung von Betriebsgebäuden und Ställen in Wohnen oder Ferienwohnen widerspricht allerdings den Grundzügen der Planung.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Für Hauptanlagen sind die durch Baugrenzen bezeichneten Standorte festgesetzt. Hauptanlagen sind auch Tierställe.

Begründung:

Die bauliche Nutzung des Plangebietes muss zurückhaltend erfolgen. Die festgesetzten Standorte gewährleisten eine lockere Bebauung, sind aber auch so bemessen, dass die den Planungsanlass bildenden Baurechte in vollem Umfang entstehen. Tierställe unterfallen dieser Regelung, weil sie hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Bedeutung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen im Gebiet nicht als Nebenanlagen zu werten sind.

Die Baugrenzen sind so gezogen, dass Spielraum für den gewünschten oder sich ändernden Gebäudezuschnitt und die Ausrichtung gegeben ist. Eine kleinteilige Abweichung von max. 5 m ist im Sinne von § 23 (2) Satz 3 BauNVO vertretbar, soweit dabei die Obermaße der festgesetzten Grundfläche (GR) eingehalten werden.

5.6 Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse

Für das Betriebsleiterwohnhaus und das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark erfordert eine zurückhaltende Bebauung, um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

5.7 Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche (GR)

Im Plangebiet sind die zulässigen maximalen Grundflächen (GR) für Hauptanlagen je Standort festgesetzt. Differenzierte Festsetzungen gelten für Nebenanlagen und Stellplätze.

Begründung:

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen entsprechen dem im Planungsprozess ermittelten Bedarf. Sie enthalten darüber hinaus eine angemessene Entwicklungsreserve. Hauptanlagen sollen diese Maße nicht überschreiten, denn sie bilden einen planerischen Grundzug, der die Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzanspruch des Außenbereiches herstellt.

Die gewählten baulichen Obergrenzen der Grundflächen für das Betriebsleiterwohnhaus und das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus überschreiten die in Gewerbegebieten üblichen Flächen. Dies ist hier jedoch planerisch vertretbar, weil die Entwicklung zweier groß dimensionierter Wohngebäude, von denen eines als Bestand vorhanden ist, an den dafür vorgesehenen Stellen nicht in Konkurrenz zur Zweckbestimmung des Sondergebietes tritt. Die Errichtung weiterer Wohngebäude ist hingegen nicht im Sinne des Planzieles.

Die differenzierten Regelungen zur zulässigen Anrechnung und Nichtanrechnung von Nebenanlagen und Stellplätzen sind getroffen, um keine zu starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten zu verursachen, die ortsplanerisch nicht begründbar wäre.

5.8 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe (GH)

Im Plangebiet sind die zulässigen maximalen baulichen Höhen, berechnet von der Geländehöhe am Standort der jeweiligen Anlage, festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um Störungen des Landschaftsbildes über das Plangebiet hinaus zu vermeiden. Zudem gilt für den gesamten Standort das Gebot der baulichen Zurückhaltung, um den ländlichen Charakter des Geländes zu erhalten. Die Bebauung soll sich an dem natürlichen Geländeverlauf orientieren. Eingriffe in die örtliche Topografie für Bauvorhaben sind zu vermeiden.

5.9 Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden

In den beiden Wohngebäuden ist jeweils eine Wohneinheit zulässig. Davon unbenommen gilt die Ausnahme für jeweils eine Ferienwohnung.

Begründung:

Die Entwicklung eines Wohnstandortes über das betrieblich erforderliche Maß hinaus wäre städtebaulich nicht vertretbar. Derartige Entwicklungen sind dem Innenbereich der Stadt Teterow vorbehalten. Die festgesetzte Zahl von insgesamt zwei Wohnungen bildet eine Obergrenze, die nicht überschritten werden soll, weil sie sonst mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht mehr vereinbar erscheint. Weitere Wohnungen, auch Betriebswohnungen, sollen nicht entstehen.

Dasselbe gilt für die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen. Diese Festsetzung soll die Wirtschaftlichkeit des Standortes unterstützen, ist jedoch keine maßgebliche Nutzungsart des Sondergebietes. Überschreitungen der baulichen Maße für Ferienwohnungen sollen nicht erfolgen.

5.10 Flächen für Stellplätze / Ausschluss an anderer Stelle

Der Plan begrenzt die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die dafür festgesetzten Flächen und die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen gem. § 12 (6) BauNVO.

Begründung:

Die Regelung ist erforderlich, um bauliche Nutzungen und Flächeninanspruchnahmen auf die dafür vorgesehenen Bereiche zu konzentrieren. Der Flächenbedarf von Stellplätzen für Wohnen und auch für Kunden ist hinsichtlich seines Umfangs dazu geeignet, eine der Lage im Außenbereich abträgliche Wirkung zu erlangen, wenn er nicht koordiniert wird. Die Stellplätze für das Betriebsleiterwohnhaus und das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus befinden sich innerhalb der Baugrenzen, die Stellplätze für die Kunden und Besucher sind auf der Stellplatzanlage im Westen des Plangebietes ausgewiesen.

5.11 Regelung für Solaranlagen

Solaranlagen sind auf die Anbringung auf und an Gebäuden begrenzt, um den Flächenverbrauch dafür zu begrenzen.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen für Gebäude und Flächen sind erforderlich, um die Vertretbarkeit der Entwicklung im Landschaftsraum zu gewährleisten.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich keine Änderungen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Errichtung und zum Betrieb baulicher Anlagen bzw. von privaten Kläranlagen wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock. Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 08.08.2013 (AZ 66.2.32) zum Betrieb der Kleinkläranlage für das bestehende Wohngebäude liegt vor. Das Amt 'Wasserwirtschaft' des Landkreises Rostock hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die Kleinkläranlage für einen Anschluss der Neubebauung ausreichend bemessen ist.

7. Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Eigenbetriebes 'Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock maßgeblich.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Fläche in Prozent
Sonstiges Sondergebiet	26.566	81,7
Biotop	1.387	4,2
Gehölzflächen innerhalb des SO-Gebietes	1.844	5,7
Ausgleichsfläche	2.741	8,4
Gesamtfläche	32.538	100,0

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Zwischen der Stadt Teterow und dem Vorhabenträger ist im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine städtebauliche Vereinbarung zur Kostenübernahme abgeschlossen worden.

10. Umweltbericht

10.1 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 Bauleitplan 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 wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Fischzucht und Angeltouristik' festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf das bestehende Gelände, das seit über zehn Jahren für den Betrieb von Angelteichen genutzt wird. Auf dem Gelände befinden sich ferner mehrere Ställe, Schuppen und sonstige Nebengebäude, die im Zusammenhang mit der ehemals betriebenen Landwirtschaft (Pferdehaltung) stehen. Außerdem steht auf dem Gelände ein ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus, das der ehemaligen landwirtschaftlichen Pferdehaltung zugeordnet ist.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet umfasst neben dem bestehenden Betriebs- und Hofgelände zwei Erweiterungsflächen. Die eine Erweiterungsfläche liegt im Nordosten des Plangebietes und ist für die Anlage von zwei zusätzlichen Angelteichen vorgesehen. Die andere Erweiterungsfläche liegt im Südwesten des Plangebietes. Hier ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses für den Betriebsnachfolger geplant.

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

In § 1 a BauGB sind die 'Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz' aufgeführt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. In § 1 a (3) 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 vorhabenbezogenen 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.

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' besteht für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die Aussage, dass der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes die Wertstufe 'hoch bis sehr hoch' zugeordnet ist. Weitere umwelt- und naturschutzfachliche Vorgaben bestehen für das Plangebiet nicht.

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

Der 'Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock' enthält ebenfalls die Aussage, dass eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild besteht. In den anderen Fachkarten ist das Plangebiet als Umgebungsbereich des Siedlungsgebietes eingestuft. Dieser Umgebungsbereich weist eine mittlere Schutzwürdigkeit hinsichtlich der verschiedenen Schutzaspekte auf.

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

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 liegt südwestlich des geschlossenen Siedlungsgebietes im Außenbereich. Die Bahntrasse, die nördlich des Plangebietes verläuft, bildet hierbei die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Das bedeutet, dass das Plangebiet mit seinem gesamten Flächenumfang innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.

In dem Landschaftsschutzgebiet bestehen starke Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen. Für die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses und die Anlage zusätzlicher Angelteiche ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Im Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob die Voraussetzungen vorliegen, um eine Ausnahmegenehmigung erteilen zu können, und ob diese somit für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt werden kann. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird mit Auflagen verbunden sein. Zuständig für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist die untere Naturschutzbehörde.

Naturpark 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See'

Wie beim Landschaftsschutzgebiet ist auch beim Naturpark das Siedlungsgebiet der Stadt Teterow ausgegrenzt. Der Grenzverlauf ist in beiden Fällen identisch. Das Plangebiet liegt somit vollständig innerhalb des Naturparks.

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.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

a) Landschaftliche Freiräume

Das Plangebiet liegt südwestlich des Siedlungsgebietes der Stadt Teterow im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Es wird sowohl durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung als auch durch den derzeitigen Betrieb der Angelteiche geprägt. Aufgrund der verschiedenen Stallgebäude und Schuppen und des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses ist das Plangebiet als besiedelter Außenbereich einzustufen. Es besteht somit kein 'landschaftlicher Freiraum'.

b) Biotoptypen und geschützte Biotope

Das Plangebiet umfasst zum einen das bestehende Betriebs- und Hofgelände und zum anderen im Nordosten und Südwesten Teilbereiche der angrenzenden Grünlandflächen.

Im Nordosten des Betriebsgeländes befinden sich sechs Angelteiche. Die Angelteiche wurden künstlich angelegt und sind hinsichtlich ihrer Uferbereiche und angesichts der intensiven Nutzung als naturfern zu bezeichnen. Die Angelteiche sind von Rasenflächen umgeben, die durch eine kurze gepflegte Grasnarbe gekennzeichnet sind. Zur Rasenpflege werden ganzjährig Schafe eingesetzt. Der Schafstall steht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem der Angelteiche.

Im Westen des Plangebietes befinden sich weitere Stallgebäude (Pferdestall, Hühnerstall) sowie mehrere Schuppen und sonstige bauliche Nebenanlagen. Hier befindet sich der landwirtschaftlich geprägte Hofbereich. Westlich dieses Hofbereiches liegen die Zufahrt zu dem Betriebsgelände und die Kunden-Stellplätze. Die Stellplatzanlage ist umgeben von einer Gras- und Staudenflur, die von Gräsern dominiert wird. Die Gras- und Staudenflur wird mehrmals im Jahr gemäht und ähnelt hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung einer Grünlandfläche.

Zwischen dem landwirtschaftlichen Hofbereich im Westen und den Angelteichen im Nordosten befinden sich Rasen- und Gartenflächen, die dem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus, das auf einer Anhöhe im südöstlichen Randbereich des Geländes liegt, zugeordnet sind.

Nordöstlich der langen Zufahrt, die zu dem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus führt, liegt ein Teich, der nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Es handelt sich um eine ehemalige Tonkuhle. Der Ton wurde hier früher von Ofensetzern (für Kachelöfen) abgebaut.

Im nördlichen Randbereich einer der Angelteiche steht eine alte Weide, die einen Stammdurchmesser von 100 cm und einen Kronendurchmesser von ca. 12 m aufweist. Die Weide ist nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Mit Schreiben vom 21.11.2013 teilt der Landkreis Rostock als untere Naturschutzbehörde mit, dass sich an dem Standort, an dem die Weide eingemessen wurde, ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Feldgehölz (GUE 20993) befinden soll, das aus einer Baumgruppe aus Weiden besteht. Eine Überprüfung im Gelände ergab, dass an diesem Standort keine Baumgruppe stockt, sondern dort die vorgenannte alte Weide als einziges Gehölz vorkommt.

Nordöstlich des Betriebsgeländes (Angelteiche) liegt eine Grünlandfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird. Im Nordosten dieser Pferdekoppel steht ein Pferdestall, der zusammen mit der Pferdekoppel einer intensiven Nutzung unterliegt.

Im Südwesten grenzt ebenfalls eine Grünlandfläche an das Betriebsgelände an. Diese Fläche ist wie die zuvor beschriebene Pferdekoppel als 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (Nr. 9.3.2 des Biotoptypenkatalogs) einzustufen.

c) Fauna - Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' und 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind. Eine Betroffenheit kann hierbei nur für die Bereiche angenommen werden, in denen bauliche Veränderungen vorgesehen sind. Dies ist zum einen im Nordosten des Plangebietes der Fall, wo im Bereich der Pferdekoppel zwei zusätzliche Angelteiche angelegt werden sollen, und zum anderen im Südwesten des Plangebietes, wo im Bereich der Grünlandfläche ein Betriebsleiterwohnhaus nebst Garten und Zufahrt entstehen soll.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt für beide Bereiche getrennt.

Wie oben dargelegt liegt ein Teilbereich der Pferdekoppel innerhalb des Plangebietes. Dieser Bereich hat eine Tiefe von ca. 45 m im Südosten und ca. 60 m im Nordwesten. Für die Eignung als Bruthabitat für Wiesenbrüter ist bedeutsam, dass sich an der Nordostseite des Betriebsgeländes (Angelteiche) ein Gehölzsaum befindet, da diese die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Feldhecken meiden. Wenn man berücksichtigt, dass zum Beispiel die Feldlerche 50 bis 100 m Abstand zu Feldhecken einhält, wird deutlich, dass der Bereich der Pferdekoppel, der innerhalb des Plangebietes liegt, nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass in diesem Bereich der Pferdekoppel ein Brutvorkommen der Feldlerche, des Kiebitz' oder der Schafstelze ausgeschlossen werden kann.

Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von anderen 'besonders geschützten' oder 'streng geschützten' Tierarten (u. a. Säugetiere, Amphibien, Reptilien) kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Allerdings ist zu erwarten, dass der Bereich der Pferdekoppel von verschiedenen Tierarten als Nahrungshabitat genutzt wird. Der Verlust dieses Nahrungshabitats wird keine Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der betroffenen Tierarten haben, da im Umfeld des Plangebietes ausreichend Ausweichflächen für die Nahrungssuche zur Verfügung stehen.

Der Bereich der Grünlandfläche, in dem das Betriebsleiterwohnhaus nebst Garten entstehen soll, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu der landwirtschaftlichen Hoffläche, auf der mehrere Stallgebäude, Schuppen und sonstige Nebenanlagen stehen. Ferner befindet sich westlich des geplanten Standortes der Kunden-Parkplatz (Angelteiche). Das hohe Störungspotential und die Nähe zu den vorhandenen Gebäuden, die für Wiesenbrüter störende Vertikalstrukturen darstellen, bedeuten auch für diesen Bereich, dass er von Wiesenbrütern gemieden wird. Für den ca. 25 m breiten Grünlandstreifen, der innerhalb des Plangebietes liegt, kann ein Brutvorkommen der oben genannten Wiesenbrüter ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für andere Tiergruppen. Der Teilbereich der Grünlandfläche ist lediglich als Teilfläche eines Nahrungsreviers von verschiedenen Tierarten anzusehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass sich durch die geplanten Vorhaben keine Betroffenheit von 'besonders geschützten' und 'streng geschützten' Tierarten ergibt. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

d) Boden und Relief

Aufgrund der eiszeitlichen Entstehung lässt sich für das Plangebiet aussagen, dass hier Geschiebemergel- und Geschiebelehm Böden, teilweise mit hohem Tonanteil (Tonkuhle), anstehen. Die wellige Geländeform ist typisch für die Landschaft der 'Mecklenburgischen Schweiz' und deutet auf den ursprünglichen Charakter hin.

Die Böden unterliegen einer anthropogenen Nutzung. Das Betriebsgelände ist mit seinen unterschiedlichen Nutzungen (Angelteiche, landwirtschaftliche Hofstelle) als stark überprägt einzustufen. Die Böden der als Grünland genutzten Flächen stellen Kulturböden dar.

Das wellige Gelände weist Geländehöhen zwischen 20,00 und 31,00 m über NHN auf.

Bewertung

Es liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

e) Wasserhaushalt

Grundwasser

Das Plangebiet liegt aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung Teterow vom 28. März 2011 nicht mehr in einer Trinkwasserschutzzone. Über die Grundwasser-Flurabstände liegen keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Topographie kann

davon ausgegangen werden, dass kein oberflächennahes Grundwasser ansteht. Die Geschiebemergel- und Geschiebelehm Böden weisen nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf.

Bewertung

Es liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

Oberflächenwasser

Auf dem Gelände befinden sich ein Teich (ehemalige Tonkuhle) und sechs Angelteiche. Der Teich ist nach § 20 NatSchAG M-V geschützt. Der Schutzstatus wird bei der Bewertung der Biotoptypen berücksichtigt (s. o.).

Bewertung

Bezogen auf den Wasserhalt liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

f) Klima und Luft

Das Plangebiet wird überwiegend von Rasenflächen, Grünlandflächen und Gras- und Staudenfluren bestimmt. Diese Vegetationsflächen dienen der Kaltluftentstehung.

Bewertung

Es liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

g) Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird zum einen durch die landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen (Ställe und Schuppen) und zum anderen durch die Angelteiche bestimmt. Es handelt sich somit um eine landwirtschaftliche Hofstelle und ein Betriebsgelände für Angelsport. Im nordöstlichen und südwestlichen Randbereich des Plangebietes liegen Flächenanteile von Grünlandflächen. Lediglich diese Flächenanteile sind der freien Landschaft zuzuordnen und können somit als Landschaftsbild bewertet werden.

Das Umfeld des Plangebietes wird zum einen durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünlandflächen im Nordosten und Südwesten, ein Acker im Südosten) und zum anderen durch die Bahntrasse im Norden bestimmt. Besonders charakteristisch für das Landschaftsbild ist das wellige Gelände.

Bewertung

Es liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

h) Mensch, menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Es liegt an der Bahnstrecke 'Güstrow-Teterow'. Auf dieser Strecke verkehren überwiegend Regionalzüge. Die Züge fahren im Stundentakt je Richtung. Hinsichtlich der Beurteilung der Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, ist zu berücksichtigen, dass die Bahntrasse ca. 4,00 m tiefer liegt

als das Plangebiet und die Böschung entlang der Bahntrasse somit die Funktion eines Lärmschutzwalles übernimmt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich durch den Betrieb auf der Bahnstrecke weder für die vorhandene Wohnnutzung noch für die geplante Wohnnutzung Beeinträchtigungen ergeben werden.

Die Nutzungen, die im Plangebiet stattfinden, haben keine Auswirkungen auf das Umfeld und die sich dort aufhaltenden Menschen (Spaziergänger, Radfahrer, Autofahrer).

Bewertung

Die Planung führt zu keinen Konflikten für das Schutzgut 'Mensch'.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

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

j) Wechselwirkungen

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

10.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

a) Biotopwertestufung

Im Plangebiet sind folgende bauliche Veränderungen vorgesehen:

- Bau eines Betriebsleiterwohnhauses,
- Anlage von zusätzlichen Angelteichen,
- Vergrößerung der Stellplatzanlage,
- Vergrößerung des Kiosks.

Die Erweiterung des Angelsport-Geländes für die Anlage von zusätzlichen Angelteichen ist im Bereich der Grünlandfläche im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses soll im südwestlichen Randbereich des Plangebietes ebenfalls im Bereich einer Grünlandfläche erfolgen. Von der Erweiterung der Stellplatzanlage ist eine von Gräsern dominierte Gras- und Staudenflur betroffen. Die Vergrößerung des Kiosks erstreckt sich auf die angrenzende Rasenfläche des Betriebsgeländes.

Die beiden Grünlandflächen sind dem Biototyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' zuzuordnen. Da sowohl die Gras- und Staudenflur als auch die Rasenfläche des Betriebsgeländes hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung einem Intensivgrünland sehr ähnlich sind, werden sie genauso wie die Grünlandflächen bewertet:

- Intensivgrünland auf Mineralstandorten

- Einstufung der Regenerationsfähigkeit: --
- Einstufung gemäß der 'Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland': 1
- Maßgebliche Wertstufe: 1**

b) Ermittlung der Flächengrößen

Es ergeben sich insgesamt fünf Eingriffsbereiche mit folgenden Flächengrößen:

- Erweiterungsfläche des Angelsport-Geländes 4.582 m²
- Erweiterungsfläche für den Kiosk 52 m²
- Erweiterungsfläche für die Stellplatzanlage 276 m²
- Bereich des Betriebsleiterwohnhauses einschließlich des Hausgartens 1.952 m²
- Verbindungsweg zwischen der Stellplatzanlage und dem Bereich des Betriebsleiterwohnhauses 12 m²
- Summe: 6.874 m²

c) Ermittlung der Flächen, für die eine Versiegelung geplant ist

Vollversiegelungen

a) Betriebsleiterwohnhaus

Die zulässige maximale Grundfläche (GR) beträgt 240 m².

Zulässige Grundfläche 240 m²

b) Herstellung einer Hauszufahrt für das Betriebsleiterwohnhaus, Länge: ca. 45 m

Grundfläche 158 m²

Zwischensumme/Übertrag: 398 m²

Zwischensumme/Übertrag: 398 m²

c) Erweiterung des Kiosks

Die zulässige maximale Grundfläche (GR) beträgt 100 m².

Zulässige Grundfläche 100 m²

./ Kiosk - Bestand 48 m² 52 m²

Summe der Vollversiegelungen 450 m²

Teilversiegelungen

a) Erweiterung der Stellplatzanlage

Zulässige Fläche der Stellplatzanlage 471 m²

./ Stellplatzanlage - Bestand 195 m² 276 m²

Summe der Teilversiegelungen 276 m²

d) Ermittlung des vorläufigen Kompensationserfordernisses

Die Flächen, die von Eingriffen betroffen sind, haben die Wertstufe '1'.

Für das Kompensationserfordernis (= Kompensationswertzahl) wird der **Faktor '1,0'** angesetzt.

Begründung:

Die Eingriffe betreffen Grünland- und Rasenflächen, die einer intensiven Nutzung (Beweidung, Mahd) unterliegen. Die Grünland- und Rasenflächen weisen keine biotischen oder abiotischen Werte und Funktionen von besonderer Bedeutung auf. Aus diesem Grund kann angesichts der zur Verfügung stehenden Spanne der Kompensationswertzahlen von '1 bis 1,5' der untere Wert herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der Kompensationswertzahl sind Flächen, die versiegelt werden sollen, besonders zu berücksichtigen. Für Flächen, für die eine Vollversiegelung vorgesehen ist (z. B. Gebäudefundamente) ist ein **Zuschlag von '0,5'** anzusetzen. Flächen, die lediglich befestigt werden sollen und damit als teilversiegelt einzustufen sind, erhalten einen **Zuschlag von '0,2'**. Die Zuschläge sind jeweils der Kompensationswertzahl hinzuzurechnen.

Berechnung:

Flächen mit Vollversiegelung:	450 m ²	x 1,5 =	675 m ²
Flächen mit Teilversiegelung:	276 m ²	x 1,2 =	331 m ²
Flächen ohne Versiegelung:	6.148 m ²	x 1,0 =	6.148 m ²
	-----		-----
Summen:	<u>6.874 m²</u>		<u>7.154 m²</u>

e) Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Wie bereits oben dargelegt wurde, handelt es sich bei dem Plangebiet im wesentlichen um besiedelten Außenbereich. Diese Einstufung bezieht sich auf das Betriebsgelände, das durch die Angelteich-Anlage und die landwirtschaftlichen Gebäude geprägt ist. Dieses Betriebsgelände soll durch die Planung im Nordosten und Südwesten erweitert werden. Hiervon betroffen sind Grünlandflächen. Die umgebende Landschaft des Betriebsgeländes ist zum einen durch die Gebäude, die auf dem Betriebsgelände stehen, und zum anderen durch die oberirdische Hochspannungsleitung, die an der Ostseite des Plangebietes verläuft, und durch die Bahntrasse, die an der Nordseite des Plangebietes entlangführt, als vorbelastet einzustufen. Diese Vorbelastungen führen dazu, dass ein **Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von '1,0'** anzusetzen ist, d. h., dass der Abstand zu den vorbelasteten Bereichen weniger als 50 m beträgt.

Ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von '1' bedeutet, dass **ein Korrekturfaktor von '0,75'** zu berücksichtigen ist.

Die Berechnungsgrundlage bildet die unter Pkt. d) ermittelte Flächengröße von 6.425 m² (= vorläufiges Kompensationserfordernis).

Berechnung: $7.154 \text{ m}^2 \times 0,75 = 5.366 \text{ m}^2$

f) Berücksichtigung von Wirkzonen (Beeinträchtigungsintensitäten)

Das Vorhaben, das zum einen die Anlage von zusätzlichen Angelteichen im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes und zum anderen die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses sowie die Vergrößerung der bestehenden Stellplatzanlage im südwestlichen Randbereich des Plangebietes vorsieht, wird keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen der freien Landschaft haben. Für die Eingriffsbereiche ist ein **Intensitätsgrad von 100 %** anzusetzen, was einem **Wirkungsfaktor von '1,0'** entspricht.

Für die jeweils verbleibenden Grünlandflächen, die an die beiden wesentlichen Eingriffsbereiche angrenzen, wird ein Intensitätsgrad von 0 % angesetzt. Der Wirkungsfaktor beträgt damit für diese Flächen '0'.

Die Berechnungsgrundlage bildet die unter Pkt. e) ermittelte Flächengröße von 5.366 m².

Berechnung: $5.366 \text{ m}^2 \times 1,0 = 5.366 \text{ m}^2$

g) Festlegung des vollständigen Kompensationsbedarfs

Nachdem der Korrekturfaktor für den Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (siehe e)) und der Wirkungsfaktor für die Beeinträchtigungsintensität (siehe f)) berücksichtigt wurden, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.366 m² bzw. **ein Kompensationsflächenäquivalent von 5.366**. In dieser Größenordnung ist eine geeignete Ausgleichsmaßnahme nachzuweisen.

Eine Betroffenheit von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, Sonderfunktionen des Landschaftsbildes oder abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes ist nicht gegeben.

10.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Durch die Anlage von zwei zusätzlichen Angelteichen und die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses sind weder Anwohner in Bezug auf ihre Wohnqualität betroffen noch werden Personen in Hinblick auf ihr Freizeitverhalten beeinträchtigt. Da das Angelteich-Gelände selbst ein Freizeitangebot darstellt, bildet die Schaffung von zusätzlichen Angelteichen eine Erweiterung und Stärkung des bestehenden Angebots.

b) Schutzgut Boden

Zur Herstellung der beiden Angelteiche sind umfangreiche Bodenabgrabungen erforderlich. Der anfallende Boden wird aus dem Plangebiet abgefahren. Hinsichtlich der Gestaltung der Angelteiche ist zu bedenken, dass diese Gewässer eine bestimmte Funktion erfüllen sollen und dass bei der Gestaltung die Anforderungen an einen Angelteich und dessen Nutzbarkeit im Vordergrund stehen. Dies bezieht sich sowohl auf die Ausformung der Uferböschungen als auch auf die Bepflanzung des Ufersaumes.

Der Bau des Betriebsleiterwohnhauses und einer Doppel-Garage sowie die Anlage von befestigten Wegen und Hofflächen (u. a. Terrasse) werden zu Flächenversiegelungen führen.

Die Bodenabgrabungen und Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die gemäß den gesetzlichen und naturschutzfachlichen Bestimmungen ausgeglichen werden. Die verbleibenden Umweltauswirkungen, die sich insbesondere durch die dauerhafte Versiegelung des Bodens ergeben, werden als hinnehmbar eingestuft. Sie werden zu keiner bedeutsamen Beeinträchtigung des Naturhaushalts führen.

c) Schutzgut Wasser

Für den Wasserhaushalt im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Auswirkungen.

d) Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut 'Klima und Luft' ergeben sich keine Auswirkungen.

e) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planung führt zu der Beseitigung von Flächen, die einer intensiven Grünlandnutzung unterliegen. Auf der Erweiterungsfläche des Angelsport-Geländes, wo zukünftig zwei Angelteiche, eine Rasenfläche sowie eine Hecke, die der Eingrünung des Geländes dienen wird, ausgebildet sein werden, werden weiterhin Lebensräume für Tierarten bestehen. Es wird sich hierbei vorwiegend um Nahrungshabitate handeln, die in den Zeiten von Tieren genutzt werden können, in denen sich auf dem Angelsport-Gelände keine Menschen aufhalten werden.

Der Bereich, in dem die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses geplant ist, wird nahezu vollständig als Tierlebensraum ausfallen.

Der Verlust der beiden Grünlandflächen wird durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da das Plangebiet bereits einen Gebäudebestand aufweist und der Standort des Betriebsleiterwohnhauses so gewählt ist, dass er sich in Nachbarschaft zu dem Gebäudebestand befindet. Um das Betriebsleiterwohnhaus nebst Umfeld (Hofplatz, Hausgarten) gegenüber der angrenzenden Landschaft abzuschirmen, wird es mit einer Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen eingefasst.

Die Anlage von zwei zusätzlichen Angelteichen und die damit verbundene Erweiterung des Angelsport-Geländes haben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da diese Veränderungen nur im unmittelbaren Nahbereich wahrnehmbar sein werden. Die Erweiterungsfläche wird mit einer Hecke, die aus einheimischen standortgerechten Gehölzen bestehen wird, gegenüber der angrenzenden Landschaft eingegrünt.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter betroffen.

h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen.

10.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

a) Vermeidungsmaßnahmen

Es werden keine Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Bei der Planung handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits besiedelten Geländes im Außenbereich. Es werden vorhandene Nutzungen räumlich ausgeweitet, aber keine neuen Nutzungen begründet.
- Der Standort des neu geplanten Betriebsleiterwohnhauses befindet sich in räumlicher Nähe zu den bereits vorhandenen Gebäuden. Hierdurch können die negativen optischen Auswirkungen der zusätzlichen Besiedelung beschränkt werden.
- Der Boden, der bei der Herstellung der zusätzlichen Fischteiche anfällt, wird aus dem Plangebiet abgefahren.

10.6 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung des Ausgangsbiotops

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hierfür ist der Bereich vorgesehen, der südöstlich an den Bereich des geplanten Betriebsleiterwohnhauses angrenzt. Diese Fläche liegt im südlichen Randbereich des Plangebietes und wird von einer Grünlandfläche eingenommen, die dem Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' zuzuordnen ist. Wie in Kap. 5.3 dargelegt wurde, ergibt sich für den Biotoptyp die Wertstufe '1'.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	2.741 m ²	1

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich wird eine **Streuobstwiese** angelegt. Auf der Fläche werden 16 Obstbäume gepflanzt. Außerdem erfolgt eine Extensivierung der bisherigen Grünlandnutzung. Zukünftig wird die Fläche nach den Kriterien einer extensiven Bewirtschaftung gepflegt, damit sich eine naturnahe Wiese oder Weide entwickeln kann. Eine extensive Bewirtschaftung ist dadurch gekennzeichnet, dass sowohl die Anzahl der zulässigen Mahden im Jahr als auch eine maximal zulässige Besatzdichte für eine Beweidung festgelegt werden. Somit ist es dem Vorhabenträger freigestellt, ob er die Fläche mäht oder beweiden lässt. Die Auflagen für die extensive Bewirtschaftung bzw. Pflege werden unten im einzelnen aufgeführt.

Auf der Fläche werden 16 Obstbäume gepflanzt. Um den Charakter einer Streuobstwiese zu erhalten, ist es erforderlich, dass die Obstbäume in unterschiedlichen Abständen zueinander gepflanzt werden, so dass sich eine unregelmäßige Anordnung der Bäume ergibt. Die Abstände zwischen den Bäumen sollten jeweils zwischen 12,00 und 14,00 m betragen. Diese Angaben dienen als Orientierung. Es kann von diesen Abständen um ein paar Meter abgewichen werden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen ist zu allen Seiten variabel zu gestalten. Hierbei ist der Zuschnitt der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen. **Eine Pflanzung der Obstbäume in Reihen ist nicht zulässig.** Die Wiese ist einzuzäunen.

Für die Obstbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Baumarten: Vorzugsweise sind alte Mecklenburger Obstsorten zu verwenden. Eine Liste mit geeigneten Obstsorten ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock, Dienststelle Güstrow, erhältlich.
Es sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass verschiedene Sorten von Kern- und Steinobst gepflanzt werden.
- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD),
mind. 10-12 cm Stammumfang

Die Obstbäume sind wirksam gegen den Verbiss von Haus- und Wildtieren zu schützen.

Für die Pflanzung der Obstbäume gilt, dass grundsätzlich die Pflanzzeiten (Herbst oder Frühling) einzuhalten sind, um den Anwuchserfolg sicherzustellen. Ferner ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Die Wiese wird extensiv gepflegt. Hierbei sind folgende Auflagen einzuhalten:

- ein- bis zweimalige Mahd im Jahr,
wobei die erste Mahd frühestens nach dem 15. Juli eines jeden Jahres erfolgen darf;
- Abtransport des Mähgutes;
- keine Düngung der Fläche;
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- Unterlassen von Walzen, Schleppen und sonstigen Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 15. März bis zum 30. November eines Jahres.

Wenn eine Beweidung der Fläche erfolgen soll, ist zu beachten, dass die Kriterien einer extensiven Bewirtschaftung eingehalten werden. Der maximale Tierbesatz darf eine Großvieheinheit (GV) pro Hektar betragen. Für die Maßnahmenfläche, die eine Flächengröße von ca. 0,2 ha hat, ergibt sich somit ein zulässiger Tierbesatz von max. 0,2 GV. **Es wäre eine Beweidung mit maximal zwei Schafen zulässig (1 Schaf = 0,1 GV).**

Die Anlage der Streuobstwiese führt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche. Zum einen wird die Nutzungsintensität erheblich reduziert und zum anderen wird durch die Anpflanzung der Obstbäume ein zusätzliches Biotopolelement geschaffen. Aufgrund dieser Kombination erscheint es vertretbar, der Kompensationsmaßnahme die Wertstufe '2' zuzuordnen. Da sich die Kompensationsmaßnahme weder im Verbund mit geschützten Biotopstrukturen noch

innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes mit hoher Wertigkeit befindet, kann unter Berücksichtigung der Bandbreite der möglichen Kompensationswertzahlen von '2,0 bis 3,5' nur der untere Wert von '2,0' angesetzt werden.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Streuobstwiese	2.741 m ²	2	2,0

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

$$2.741 \text{ m}^2 \times 2,0 = 5.482$$

Für die Ausgleichsmaßnahme ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 5.482.

10.7 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

In Kap. 5.3 wurde als Kompensationserfordernis ein Kompensationsflächenäquivalent von 5.366 ermittelt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme 'Anlage einer Streuobstwiese' mit einer Flächengröße von 2.741 m² entspricht einem Kompensationsflächenäquivalent von 5.482.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegte Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen.

10.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden zwei Teilflächen von Grünlandflächen, die an das bestehende Betriebsgelände angrenzen, überplant. Auf der einen Teilfläche werden zwei zusätzliche Angelteiche angelegt. Das Umfeld der Angelteiche wird als Rasenfläche hergestellt. Der Betrieb der Angelteiche wird keine negativen Auswirkungen auf die Umweltsituation haben.

Auf der anderen Teilfläche wird ein Betriebsleiterwohnhaus entstehen. Die Errichtung des Gebäudes und die Gestaltung der Hoffläche (Stellplätze, Wege, Terrasse) werden zu Flächenversiegelungen führen. Die bestehende Siedlungsstruktur wird durch das zusätzliche Gebäude erweitert.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Teilflächen der beiden Grünlandflächen würden weiterhin bewirtschaftet werden.

10.9 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Der Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Angelsport-Geländes. Der Standort der bereits vorhandenen Angelteiche, der Zuschnitt des Betriebsgeländes und die Topographie lassen eine Erweiterung nur nordöstlich des bestehenden Betriebsgeländes zu. Die vorliegende Planung stellt somit die einzige Entwicklungsmöglichkeit dar.

Der Standort des Betriebsleiterwohnhauses orientiert sich zum einen an der bestehenden Gebäudestruktur und zum anderen an der Topographie. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Gelände ein Gefälle von Südost nach Nordwest aufweist, wobei sich in dem Bereich, der südwestlich an den Schuppen angrenzt, der tiefste Geländepunkt befindet. Da dort das abfließende Oberflächenwasser zusammenläuft, ist dieser Standort für das Betriebsleiterwohnhaus ungeeignet. Aus diesem Grund ist der Bau des Gebäudes etwas weiter östlich vorgesehen.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Da sich die Planung auf ein bestehendes Betriebsgelände und dessen Erweiterung bezieht, ist sie an diesen Standort gebunden.

10.10 Kostenschätzung

Anlage einer Streuobstwiese - Fläche: 2.741 m²

a) Pflanzung der Obstbäume

16 Ex.	x	100,00 EUR	Obstbäume (10/12)	1.600,00 EUR
16 Ex.	x	30,00 EUR	Pflanzarbeiten	480,00 EUR
16 Ex.	x	50,00 EUR	Bindungen (inkl. Pfähle)	800,00 EUR
16 Ex.	x	10,00 EUR	Verbiss-Schutz	160,00 EUR
16 Ex.	x	90,00 EUR	Pflege (3 Jahre)	<u>1.440,00 EUR</u>
				4.480,00 EUR
Zwischensumme/Übertrag:				4.480,00 EUR

Zwischensumme/Übertrag: 4.480,00 EUR

b) Errichtung eines Weidezaunes

212 m x 2,50 EUR Weidezaun setzen
(Material und Lohn) 530,00 EUR

Summe a) + b) 5.010,00 EUR

+ 19 % USt 951,90 EUR

Kosten Anlage Streuobstwiese 5.961,90 EUR

**Pflanzung einer Hecke im Nordosten des Plangebietes
zur Eingrünung des Angelteich-Geländes**

Länge: 177 m

Breite: 3,00 m

Einreihige Bepflanzung

177 m² x 13,00 EUR Pflanzung Sträucher und Heister
einschließlich Pflege 2.301,00 EUR

359 lfdm. x 10,00 EUR Wildschutzzaun /
Maschendrahtzaun 3.590,00 EUR

5.891,00 EUR

+ 19 % USt 1.119,29 EUR

Kosten Pflanzung Hecke 7.010,29 EUR

**Pflanzung einer Hecke im Süden des Plangebietes zur
Eingrünung des Betriebsleiter-Wohnhauses (nebst Garten)**

Länge: 107 m

Breite: 2,00 m

Einreihige Bepflanzung

107 m² x 13,00 EUR Pflanzung Sträucher und Heister
einschließlich Pflege 1.391,00 EUR

218 lfdm. x 10,00 EUR Wildschutzzaun /
Maschendrahtzaun 2.180,00 EUR

3.571,00 EUR

+ 19 % USt 678,49 EUR

Kosten Pflanzung Hecke 4.249,49 EUR

Gesamtkosten (brutto) 17.221,68 EUR

10.11 Pflanzanweisung

Streuobstwiese

Siehe die Ausführungen auf Seite 26 und 27.

Hecken

Die Hecken sind einreihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Zwischen der Reihe und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m bei einer festgelegten Heckenbreite von 2,00 m bzw. 1,50 bei einer festgelegten Heckenbreite von 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste (siehe Kap. 10.12) sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken jeweils aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

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

Die Hecken sind wirksam gegen Verbiss durch Haus- und Wildtiere zu schützen. Während zu den landwirtschaftlichen Flächen und der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) hin jeweils ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden sollte, bietet es sich an, aus optischen Gründen auf der Innenseite des Betriebsgeländes einen Maschendrahtzaun (Höhe: 1,20 m, z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden.

10.12 Pflanzenlisten

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Hecken

Heister

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

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

10.13 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es sind keine technischen Verfahren zur Anwendung gekommen.

10.14 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

10.15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die erheblichen Umweltauswirkungen ergeben sich zum einen durch die Bodenabgrabungen, die zur Herstellung der beiden zusätzlichen Angelteiche erforderlich sind, und zum anderen durch die Flächenversiegelungen, die durch den Bau des Betriebsleiterwohnhauses und die Befestigung der Zufahrt und eines Anteils der Hofflächen verursacht werden. Diese naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Weder von den Angelteichen noch von den versiegelten Flächen werden nach deren Fertigstellung negative Umweltauswirkungen ausgehen. Aus diesem Grund sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

10.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung sieht vor, das bestehende Betriebsgelände im Nordosten und Südwesten zu erweitern, um die Anlage von zusätzlichen Angelteichen (im Nordosten) sowie die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses (im Südwesten) zu ermöglichen. Hiervon sind Flächenanteile von zwei Grünlandflächen betroffen. Das Plangebiet liegt

vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See'.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch eine Ausgleichsmaßnahme, die die Anlage einer Streuobstwiese vorsieht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen. Darüber hinaus erfolgt sowohl eine Eingrünung der Erweiterungsfläche des Angelsport-Geländes im Nordosten als auch eine Eingrünung des Bereiches, in dem das Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden soll.

Durch die Eingrünung der beiden Bereiche, in denen die zusätzlichen baulichen Anlagen (Gebäude, Angelteiche) vorgesehen sind, sowie durch die Anlage einer Streuobstwiese wird sichergestellt, dass sich keine negativen Auswirkungen für das Landschaftsschutzgebiet und hier insbesondere für das Landschaftsbild ergeben werden.

11. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den

.....
Dr. Reinhard Dettmann
(Bürgermeister)