

STADT TETEROW

Landkreis Rostock



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 Wohngebiet 'Zum Wasserwerk'

für das Gebiet am Ortseingang 'Langhäger Chaussee' (L 11) zwischen 'August-Bebel-Straße', 'Am Sägewerk' und 'Zum Wasserwerk'

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LREP 2005).....	4
1.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP 2011).....	5
1.2.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.2.4	Landschaftsplan.....	6
1.2.5	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet.....	6
1.4	Angaben zum Bestand.....	7
2.	Anlass und Ziele der Planung	7
2.1	Anlass der Planung.....	7
2.2	Ziele der Planung.....	8
2.2.1	Begründung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen	9
3.	Inhalte des Bebauungsplans.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)	10
3.1.2	Fläche mit besonderem Nutzungszweck 'selbständiges Garagengebäude'	10
3.1.3	Grünflächen	11
3.1.4	Flächen für Aufschüttungen	12
3.1.5	Versorgungsanlagen.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.1	Mindestgröße der Baugrundstücke	12
3.2.2	Grundfläche (GR).....	13
3.2.3	Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
3.2.4	Firsthöhe (FH).....	14
3.3	Bauweise, Einzelhäuser.....	14
3.4	Baugrenzen.....	15
3.5	Stellplätze und Garagen	15
3.6	Örtliche Bauvorschriften.....	16

3.6.1	Dächer	16
3.6.2	Außenwände	16
3.7.1	Verkehr	17
3.7.2	Verkehrsflächen	17
3.7.3	Leistungsrechte	18
3.7.4	Flächen für die Abfallbeseitigung	18
3.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
3.9	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	19
4.	Flächen und Kosten	19
5.	Umweltbericht	19
5.1	Einleitung	19
5.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	22
5.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	37
5.7	Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	39
5.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	46
5.11	Kostenschätzung	47
5.12	Pflanzanweisung	49
5.14	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	50
5.15	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..	50
5.16	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	50
5.17	Zusammenfassung des Umweltberichtes	51
5.	Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	51

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- 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	26.03.2014
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	16.12.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.05.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.06.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.06. - 16.07.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	28.10.2015

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LREP 2005)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005 stuft die Stadt Teterow im Kapitel 3.2.2 als „Mittelzentrum“ ein. Die Stadt liegt im „Vorbehaltsgebiet Tourismus“, „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ und „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Die Konkretisierung dieser Inhalte der Landes-Raumordnung erfolgt auf der Ebene des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011. Als Vorbehaltsgebiete sind im LREP Gebiete festgelegt, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Sie sind der Abwägung gegenüber differierenden Entwicklungsansätzen begrenzt zugänglich.

Das Landesraumentwicklungsprogramm befindet sich derzeit in Überarbeitung. Bis zu seiner Novellierung ist die Fassung aus dem Jahr 2005 ausschlaggebend.

1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP 2011)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) 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. Der landesplanerische Anspruch an Mittelzentren und die anliegenden Mittelbereiche ist, dass diese mindestens 10.000 Einwohner im Mittelzentrum selbst und 30.000 Einwohner im Mittelbereich aufweisen. Die zentralörtliche Einstufung der Stadt Teterow als Mittelzentrum ist ein Ziel der Raumordnung gemäß Kap. 3.2.2 RREP.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend RREP-Programmsatz G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusschwerpunktraum) gemäß RREP-Programmsatz 3.1.3 (1)/(3) sowie angrenzend auch die Vorbehaltstrasse der Ortsumgehung Teterow gemäß RREP-Programmsatz G 6.4 (2) dar.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow aus dem Jahr 2003, Stand 4. Änderung (2014), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 als Wohnbaufläche „W“ dar. Damit folgt der Bebauungsplan Nr. 61 ebenso dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wie bereits der nordöstlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 45 „Wohngrundstück Am Sägewerk“.

Hinsichtlich der südwestlich des Plangebietes gelegenen Vorbehaltstrasse für den Straßenbau ist festzustellen, dass die Ortsumgehung Teterow seitens des Landes für den Bundesverkehrswegeplan 2015 nicht prioritär angemeldet worden ist. Nach dem Programmsatz G 6.4 (2) sollen im Verlauf der Vorbehaltstrassen für den Straßenbau keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bau der betreffenden Straße verhindern oder erschweren könnten. Zu bedenken ist jedoch, dass die derzeitige Linienführung der Ortsumgehung auf einer ersten Voruntersuchung, die als Vorarbeit für den Bundesverkehrswegeplan 2004 diente, basiert. Weitere konkretisierende Untersuchungen, die insbesondere auch die naturschutzfachlichen Aspekte unter Einbeziehung des Artenschutzes zum Inhalt gehabt hätten, fanden in der Folge nicht statt und sind absehbar auch nicht beabsichtigt. Wenn die Straßenbaumaßnahme wegen des landschaftlich hochsensiblen Bereiches überhaupt durchgeführt werden sollte, ist eine geringfügige Verschiebung des Trassenabschnittes nach Westen möglich, um dann jenseits der Bahnstrecke in den Bereich zwischen der Plangebietsgrenze der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Verkehrsfläche 'An der Wolfskuhle' anbinden zu

können. Im weiteren Verlauf würden dann die Verkehre der B 108 aufgenommen und zusammen mit denen der B 104 um die Stadt Teterow geführt werden, so dass die Einhaltung der trassenbedingten Parameter gewährleistet ist. Eine weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Teterow in Richtung Westen ist weder beabsichtigt noch möglich, damit die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen einem zukünftigen Ausbau der Ortsumgehung Teterow zur Verfügung stünden, solange diese in den übergeordneten Planungsvorgaben noch aufgenommen ist.

1.2.4 Landschaftsplan

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Die diesbezüglichen Belange der Planung werden im Rahmen des Umweltberichtes als gesondertem Bestandteil dieser Begründung dargelegt. Es wird zudem ein Fachbeitrag zum Artenschutz im Rahmen dieser Planung vorgelegt.

1.2.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 überschneidet zu einem kleinen Teil das förmlich festgesetzte LSG „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Ein Geländestreifen von ca. 30 m Tiefe, gemessen vom südwestlichen Rand des Plangebietes in Richtung Nordosten, befindet sich innerhalb des genannten LSG. Die Fläche des überplanten LSG-Geländes beträgt ca. 4.650 m². Innerhalb des LSG-Streifens liegt ein von Südost nach Nordwest verlaufender Wassergraben, der u. a. der Entwässerung der südlich der Bahnlinie liegenden Fischteiche dient. Das Gewässer selbst ist nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht berichtspflichtig, so die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 15. Januar 2015 (AZ 12c-228/14). Der Wassergraben ist jedoch hinsichtlich seiner Funktion als Vorfluter zu erhalten.

Anlässlich eines Planungsgespräches im Rathaus der Stadt Teterow am 23. Februar 2015 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock die Verlegung der LSG-Grenze an die Südwestseite der Straße 'Zum Wasserwerk' in Aussicht gestellt. Diese Verlegung soll bei nächster Gelegenheit in einem Sammelverfahren mit anderen Korrekturen der LSG-Grenzen erfolgen. In der Folge würde der Bebauungsplan Nr. 61 in Zukunft keine landschaftsgeschützten Flächen überplanen. Der Planungsabsicht für den Bebauungsplan Nr. 61 stehen insofern keine Bedenken hinsichtlich des bislang noch davon berührten Landschaftsschutzgebietes entgegen. Vor diesem Hintergrund geht die Planung im Folgenden davon aus, dass die für das LSG geltenden Bau- und Nutzungsverbote nicht maßgeblich sind für den Bebauungsplan.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet

Der ca. 2,62 ha große Geltungsbereich liegt südwestlich angrenzend an den Bebauungszusammenhang der Stadt Teterow. Die stadträumliche Anbindung besteht in

der nordöstlich angrenzenden Bebauung mit einem Wohngebiet entlang der Stichstraße August-Bebel-Straße und dem Wohngrundstück Am Sägewerk 2, Flurstück 79/1, das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 planungsrechtlich vorbereitet wurde. Südwestlich, nordwestlich und südöstlich ist das Plangebiet bereits durch Straßen eingefasst die gemeinsam ein Karree ausbilden, das sich als Siedlungserweiterungsfläche anbietet. Südöstlich verläuft zudem der Bahndamm der Strecke Güstrow - Neubrandenburg.

Der Planbereich wird erstmalig zu baulichen Siedlungszwecken herangezogen und ist trotz der Vorprägung durch angrenzende Bebauung und umgebende Erschließungsstraßen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Die gegebene äußere verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes ist ortsüblich. Sie ist vollständig oder erweiterbar für die Nutzung als Wohngebiet. Der auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Straßenquerschnitt geht bereits davon aus, dass die Straßen 'Zum Wasserwerk' und 'Am Sägewerk' zu gegebener Zeit eine durchgehend asphaltierte Oberfläche von 4,75 m Breite erhalten werden.

1.4 Angaben zum Bestand

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als private Grün- und Weidefläche für die Hobbytierhaltung und Gartennutzung des Grundeigentümers genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor geraumer Zeit beendet. Der Grundeigner betreibt nun die Entwicklung zum Wohngebiet.

Auf dem Gelände verläuft im südwestlichen Teil ein Wassergraben, der Teil einer Oberflächenentwässerung ist, die über den eigentlichen Planbereich hinausgeht und dessen Funktion daher zu erhalten ist. Zum Plangebiet zählen auch die Straßen 'Langhäger Chaussee' (L 11), 'Zum Wasserwerk' und 'Am Sägewerk'.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet zählt zu den Bereichen des Stadtgebietes von Teterow, die seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2003 zur Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen sind. Die geplante Nutzung folgt daher der Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Teterow.

Der Grundeigentümer der Fläche beabsichtigt seit dem Jahr 2013 die Nutzung des von ihm erworbenen Geländes als Standort für Wohnen. Da der Planbereich bauplanungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist, gilt es nun, bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlagen gemäß § 30 BauGB zu schaffen.

Von den öffentlichen und privaten Interessen ausgehend besteht ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

2.2 Ziele der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Neuordnung des Gebietes. Der Grundeigentümer hat das Gelände erworben und beabsichtigt, ein Wohngebiet mit einem hohen Anteil privater Freiflächen zu schaffen. Es sollen auf dem Gelände 7 Baumöglichkeiten mit zugehörigen privaten Hausgärten entstehen. Das Wohnungsangebot richtet sich an Bauwillige, die ihre Kaufentscheidung bewusst auf eine Immobilie mit beachtlicher Freifläche in randstädtischer Lage lenken. Daneben sollen in einem selbständigen Garagengebäude historische Sammlerstücke, insbesondere alte Personenkraftwagen und Motorräder, aufbereitet und aufbewahrt werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Teterow gemäß dem bestehenden Flächennutzungsplan;
- bauliche Inanspruchnahme einer sich anbietenden Siedlungserweiterungsfläche;
- besonderer Beitrag zur Wohnungsversorgung innerhalb eines hochwertigen Segments für Einzelhäuser mit großer Gartenfläche;
- Aufwertung des Wohnstandortes Teterow durch Ergänzung des Wohnbauangebotes, Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung.

Die Neuordnung umfasst folgende Haupt-Maßnahmen:

- Gliederung des Gesamtbereiches in überbaubare Grundstücksflächen und private Grünflächen als große Hausgärten;
- Herstellung von verkehrlichen und infrastrukturellen Anknüpfungspunkten zwischen äußerer, öffentlicher Erschließungsebene und innerer, privater Erschließung;
- Herstellung einer privaten, inneren Erschließung durch befahrbare Wohnwege und planungsrechtlich abgesicherte Trassen zur Ver- und Entsorgungerschließung;
- Verlegung eines Wassergrabens im südwestlichen Plangebiet;
- Errichtung einer bepflanzten Aufschüttung entlang der Südseite der 'Langhäger Chaussee' (L 11) als Sicht- und Lärmschutz;
- Errichtung eines selbständigen Garagengebäudes zur Aufbereitung und Aufbewahrung von Oldtimern.

2.2.1 Begründung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen

Im Rahmen der planerischen Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche ist die Novelle des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) beachtlich: Vor der Überplanung einer Außenbereichsfläche greift die mit der BauGB-Novelle eingeführte Ermittlungs- und Darlegungspflicht. Für die Ermittlungs- und Darlegungspflicht bestehen keine Formvorschriften oder methodischen Vorgaben. Sie ist in eigener Verantwortung und nach eigenen Maßgaben der planenden Kommune abzuarbeiten.

Die vorliegende Planung sieht im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 61 die Umwandlung privaten Grünlandes in Bauland vor. Der Eigentümer der Fläche hat deren landwirtschaftliche Nutzung bereits vor Jahren beendet und die Fläche seither für Zwecke der Hobby-Pferdehaltung nicht-landwirtschaftlich genutzt. Die Planung berührt damit nicht direkt die aus den Regelungen des § 1 a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BauGB resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen im Innenbereich, weil es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen oder Wald i. S. d. § 201 BauGB i. V. m. der Regelung des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB handelt. Bauplanungsrechtlich ist die Fläche seit 12 Jahren als Bauland in der vorbereitenden Bauleitplanung festgehalten.

Die Maßgabe gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, wonach „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll, wird mit der vorliegenden Planung trotzdem beachtet.

Der vorliegende Bauleitplan hebt ab auf die Verwirklichung eines kleinen Wohngebietes mit hohem privaten Freiflächenanteil. Für diese Art neuer Wohnbebauung existiert in Teterow derzeit kein Angebot. Das letzte größere Wohngebiet wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 46 "Wendenring" im Jahr 2005 planerisch vorbereitet. Dieses Gebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Zwar sind im Siedlungsbestand Einzelgrundstücke bzw. Bestandsimmobilien mit großen Freiflächen vereinzelt zu erwerben. Diese bilden jedoch kein beachtliches Angebotssegment neben dem üblichen Wohnungs- und Grundstücksangebot. Aus Sicht der planenden Stadt und des Flächeneigentümers besteht aber eine Nachfrage in Teterow nach Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken. Es entspricht der Absicht der Stadt, dieses ergänzende Wohnungsmarktsegment planerisch bereitzustellen. Das geplante Wohngebiet ist hinsichtlich seiner Größe auch nicht dazu geeignet, ein Überangebot zu schaffen, sondern es berücksichtigt die begrenzte, vorhandene Nachfrage.

Das besondere Wohnungsbauangebot 'Zum Wasserwerk' ist nach Auffassung der planenden Stadt Teterow auch nicht innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs als Nachverdichtung zu verwirklichen, weil es keine entsprechenden Flächen gibt. Zwar bestehen einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Baulücken, Brachen oder Umnutzungen im Stadtgebiet. Keine dieser Flächen bietet jedoch die für das neue Wohngebiet angestrebte Möglichkeit, ein Ensemble aus 7 Einzelgebäuden mit jeweils großen dazugehörigen Gartenflächen bereitzustellen.

Insofern wurde im Rahmen der Planerarbeitung zwar der gesetzliche Vorrang der Innenentwicklung beachtet, konnte jedoch mangels Möglichkeit nicht umgesetzt werden.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

Für den Planbereich (Grundstücke 1 - 7) wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO - dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Wohnbauflächen erstrecken sich über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus. Auf ihnen können Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen errichtet werden. Die darüberhinausgehenden privaten Grünflächen sind bis auf vorgesehene Ausnahmen von hochbaulichen Anlagen freizuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt. Die Konkretisierung erfolgt auf räumlicher Ebene innerhalb des Plangebietes und inhaltlich durch die besondere Ausrichtung des geplanten Wohngebietes 'Zum Wasserwerk'. Die Ausrichtung des neuen Wohnangebotes auf Einfamilienhäuser in Verbindung mit anspruchsvollen, flächenintensiven privaten Grünflächen schränkt die Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ein.

Die Ausklammerung vorgenannter Ausnahmen entspricht dem Gebot der konfliktbewältigenden Wirkung der Bauleitplanung. Die Ausnahmen wären dazu geeignet, städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbare Nutzungsnachbarschaften zu begründen, weil sie der Eigenart des Wohngebietes nicht entsprechen. Dies wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.

3.1.2 Fläche mit besonderem Nutzungszweck 'selbständiges Garagengebäude'

Das in der Planzeichnung dargestellte Grundstück 8 wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung 'selbständiges Garagengebäude'. Zulässig ist die Errichtung einer geschlossenen Garage zur Wartung und Aufbewahrung von historischen Sammlerstücken, insbesondere solchen der motorisierten Fortbewegung des zurückliegenden 20. Jahrhunderts. Dauernder Aufenthalt und Wohnen sind auf der Fläche nicht zulässig.

Begründung:

Das selbständige Garagengebäude wird - in räumlich vergrößerter Ausdehnung - an der Stelle planungsrechtlich vorbereitet, an der bis zum Frühjahr 2015 ein in die Jahre gekommener, wenig ansehlicher Pferdestall stand. Er soll der zentralen Unterbringung von mehr oder weniger gut erhaltenen Oldtimern des Grundstückseigentümers dienen, die derzeit an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes untergestellt sind und um die er sich nach Eintritt in den Ruhestand verstärkt kümmern will. Der Standort am Rande des

Wohngebietes ist aufgrund des erst kürzlich abgerissenen Pferdestalles als baulich vorgeprägt zu bezeichnen und städtebaulich vertretbar, zumal es sich nicht um eine gewerbliche Nutzung handeln wird, die regelmäßige zusätzliche Verkehre auslöst.

Das selbständige Garagengebäude ist von vornherein Teil des planerischen Konzepts für das gesamte Plangebiet. Seine Lage, seine Erschließung und seine Nutzung sind im Rahmen planerischer Konfliktbewältigung auf die Verträglichkeit mit der zukünftigen Wohnnutzung abgestimmt. Dazu zählt, dass das Gebäude am Rand des Baugebietes mit einer sehr kurzen Zufahrt und angemessenen Abständen zur nächsten Wohnnutzung vorgesehen ist. Von dem Standort aus werden keine störenden optischen oder akustischen Wirkungen ausgehen, die im Zusammenhang mit der großzügig angelegten Wohnparzellierung als konflikthaft empfunden werden können. Die planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als „Selbständige Garage“ sieht keine gewerbliche Nutzung im Sinne einer Autowerkstatt vor und dies wird im Baugenehmigungsverfahren auch nicht beantragt werden. Der Nutzungscharakter als Gebäude für eine nicht-öffentliche Fahrzeugsammlung steht daher nicht im Konflikt mit der Typik des allgemeinen Wohngebietes, wie es hier geplant ist. Grundsätzlich bietet das gesamte neue Plangebiet mit seiner zwingend vorgeschriebenen geringen Bebauungsdichte und seiner ländlichen Prägung durch große Freiflächen eine wesentlich städtebaulich größere Flexibilität für Nutzungen, die über die typisierende Betrachtung eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen. Die Stadt Teterow als Plangeber legt Wert auf eine einwandfreie förmliche Darlegung ihrer Entwicklungsabsichten. Der planerischen Klarheit halber wird das selbständige Garagengebäude ausdrücklich als solches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt und ist nicht Teil der WA-Festsetzungen. Die Fläche liegt außerhalb der WA-Festsetzung als eigene Nutzung, jedoch innerhalb des Nutzungsgeflechts in dem neuen Baugebiet. Diese räumliche Anordnung wird als städtebaulich vertretbar erachtet. Durch die Art der Festsetzung sind Entwicklungsziel und förmliche Regelung rechtskonform aufeinander abgestimmt. Insofern löst das planerische Konzept die mögliche Konfliktlage auf und liefert neben der materiell-rechtlichen Lösung auch eine förmlich einwandfreie Herangehensweise.

3.1.3 Grünflächen

Außerhalb der Wohnbauflächen sind als zulässige Art der Flächennutzung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind hier Hausgärten zur Erholungs- und gärtnerischen Nutzung. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölz- und Pflanzenarten zu verwenden. Innerhalb dieser Flächen sind pro Grundstück Nebenanlagen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 m² zulässig. Garagen und Stellplätze sind auf den als 'Hausgarten' festgesetzten Flächen nicht zulässig, sondern nur auf den als WA-Gebiet festgesetzten Grundstücksanteilen.

Begründung:

Der unverbaute hohe Freiflächenanteil ist das bestimmende städtebauliche Merkmal des Wohngebietes 'Zum Wasserwerk'. Dieser Freiflächenanteil kann durch einen festgesetzten Umfang an hochbaulichen Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, aber nicht darüber hinaus. Eine schrittweise Nachverdichtung dieser Flächen durch Schuppen, Überdachungen und Nebennutzungen ist nicht zulässig. Auch

Garagen und Stellplätze sind mit der planerischen Zielsetzung nicht vereinbar und daher nur auf den als WA-Gebiet festgesetzten Flächen um die Hauptanlage zu errichten.

3.1.4 Flächen für Aufschüttungen

Der als Fläche für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzte Bereich dient einer selbständigen Erd-Aufschüttung mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer Fußbreite von maximal 10,00 m. Die Aufschüttung ist mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB für heimische, standortgerechte Sträucher belegt. Die Aufschüttung dient nicht Aufenthaltzwecken oder der gärtnerischen Nutzung.

Begründung:

Die selbständige Aufschüttung dient der optischen und akustischen Trennung des Gebiets von der dahinterliegenden Landstraße 11. Ihre Anlage erfolgt aus städtebaulichen Gründen, nicht aus Gründen des gesetzlichen Immissionsschutzes. Ihre Entwicklung als natürlich wirkender Landschaftsbestandteil ist beabsichtigt.

3.1.5 Versorgungsanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern ist mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist festgesetzt, dass die Fläche pro Wohngrundstück mindestens 700 m² zu betragen hat.

Begründung:

Das geplante Wohngebiet soll locker bebaut werden und durch den dauerhaft gesicherten hohen Anteil privater Freiflächen eine besondere städtebauliche Qualität entwickeln. Nachverdichtungen in Folge von Grundstücksteilungen soll ebenso

entgegengewirkt werden wie Baukörpern, deren Grundfläche die von zeitgemäßen Einzelhäusern übersteigt und Nebenanlagen, die im Laufe der Zeit immer größere Flächen einnehmen. Daher wird bewusst die Zulässigkeit einzelner Haupt-Baukörper auf den großzügigen Grundstückszuschnitten festgesetzt, obgleich eine dichtere Bebauung möglich wäre. Zu diesem Zweck ist die zulässige bauliche Dichte entsprechend zu steuern. Mit einer Mindestgrundstücksfläche von 700 m² in Verbindung mit der festgesetzten Grundfläche (GR) von 250 m² wird dies erreicht.

Auf die Mindestgrundstücksfläche anrechenbar ist der Anteil der erschließenden privaten Verkehrsflächen, weil damit ein nicht überbaubarer Flächenanteil verbunden ist.

3.2.2 Grundfläche (GR)

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 250 m² pro Grundstück festgesetzt. Nicht anzurechnen auf die zulässige GR sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
- an das Hauptgebäude anschließende ebenerdige Terrassen, deren Ausdehnung maximal 100 m² beträgt und
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von maximal 100 m².

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird eine maximal zulässige Grundfläche nicht festgesetzt. Maßgeblich ist hier allein das Baufenster.

Begründung:

Die im Verhältnis zur Mindestgrundstücksgröße vergleichsweise niedrige Grundfläche von 250 m² ist eine zentrale Regelung des Bebauungsplans Nr. 61. Sie wurde gewählt, um den planerischen Grundzug einer Gebietsbebauung von geringer Dichte zu gewährleisten. Um die Nutzbarkeit der großen Grundstücke und deren Freiflächen attraktiv zu halten, wurden feinsteuernde Regelungen zur Anrechenbarkeit bzw. Nichtanrechenbarkeit von Bebauungen außerhalb der Hauptanlage getroffen. Diese haben das Ziel, zwar großzügige Nebennutzungen auf jedem Grundstück umsetzen zu können, sollen jedoch durch ihre Obergrenzen auch verhindern, dass eine ungewollte Nachverdichtung durch Schuppen und Überdachungen entsteht. Ziel ist die Errichtung eines zeitgemäßen Wohnanspruchs angemessenen einzelnen Hauptbaukörpers pro Grundstück und die Zulässigkeit von Nebenanlagen in komfortablem, aber nicht unbegrenztem Umfang.

3.2.3 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

Begründung:

Das Wohngebiet soll der Unterbringung von Familien in Einzelhäusern dienen innerhalb einer nur gering verdichteten Bebauung. Die Schaffung verdichteter klassischer Mehrfamilienhausangebote möchte die Stadt Teterow auf andere Bereiche lenken. Um eine Überregelung zu umgehen, wird die Höchstzahl zulässiger Wohnungen nicht auf eine pro Wohngebäude begrenzt, sondern auf zwei. Die zweite Wohneinheit soll in erster Linie angehörigen Senioren oder erwachsenen Kindern der dort lebenden Familien dienen.

3.2.4 Firsthöhe (FH)

Das Plangebiet ist höhenvermessen, Bezugspunkte werden als Ausgangshöhen zur Bemessung baulicher Höhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO grundstücksbezogen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes besteht eine natürliche Höhenentwicklung von 14,90 müNN an der Nordwestecke bis 22,30 müNN an der Südostecke.

Die zulässige maximale Firsthöhe für Hauptanlagen innerhalb des WA-Gebietes und für das selbständige Garagengebäude beträgt 9,50 m, die für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb des WA-Gebietes 4,50 m, jeweils über dem festgesetzten Bezugspunkt.

Begründung:

Das Maß von 9,50 m Firsthöhe über Gelände räumt die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung ein. Die Nutzbarkeit der großen Grundstücke wird daher zwischen einem und zwei Geschossen flexibel sein. Durch den Verzicht auf eine Vorgabe zur Form von Dächern kann sich so eine gestalterisch abwechslungsreiche Bebauung entwickeln, die trotzdem hinsichtlich der Höhenentwicklung an die angrenzende Bebauung anknüpft.

3.3 Bauweise, Einzelhäuser

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

Begründung:

Ohne Festsetzung würde die zulässige Bauweise vom Einfügen in die nähere Umgebung abhängen. In der näheren Umgebung (nördlich) befinden sich aber Baukörper mit einer Kantenlänge über 50 m, also errichtet in geschlossener Bauweise. Um hier Berufungsfälle auszuschließen, wird die offene Bauweise als verbindliche planungsrechtliche Festsetzung formuliert. Ausschließlich Einzelhäuser entsprechen dem angestrebten Gebietscharakter, so dass kein Raum für Befreiungstatbestände existiert.

3.4 Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt im Wohngebiet 4 überbaubare Flächen durch eine umlaufende Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO fest. Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2,00 m durch ein Vortreten von Gebäudeteilen über maximal die Hälfte der jeweiligen Baugrenze werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen. Innerhalb der Baufelder können auch zwei Einzelhäuser errichtet werden, soweit die Baufelder sich über zwei Parzellen erstrecken. Doppelhäuser können nicht errichtet werden.

Begründung:

Die festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen zusammen mit den Grünflächen dem baulich-räumlichen Grundgerüst des geplanten Wohngebietes. Ihre ganz exakte Einhaltung ist jedoch nicht erforderlich, um den planerischen Grundzug der Gebietsentwicklung zu wahren. Die Festsetzung berücksichtigt, dass mögliche Vorbauten, Gebäudeversprünge und Auskragungen in Form von Balkonen und Terrassen über die Baugrenzen ragen können. Eine Überschreitung der Baugrenzen in dem eingeräumten Maß ist problemlos hinnehmbar und dem städtebaulichen Entwicklungsziel nicht entgegenstehend, soweit dabei andere planungsrechtlichen Regelungen und ordnungsrechtliche Anforderungen (insbesondere Abstandsflächen) beachtet bleiben.

3.5 Stellplätze und Garagen

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO ist festgesetzt, dass überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der als WA-Gebiet festgesetzten Flächen zulässig sind. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze als Gemeinschaftsanlage sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Gemeinschaftsanlage dient allen Grundstücken im Plangebiet.

Begründung:

Die privaten Stellplätze auf den Wohngrundstücken sollen in einem engen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden, um die Zerschneidung der großen Freiflächen zu verhindern und insbesondere die bauliche Prägung der privaten Freiflächen auf ein geringes Maß zu reduzieren. Der Ausschluss der Stellplatznutzung außerhalb der dafür festgesetzten Bereiche ist erforderlich, weil die Flächeninanspruchnahme für Stellplätze und Garagen erheblich sein kann. Die Beschränkung auf die WA-Flächen und die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze folgt der beabsichtigten räumlichen Organisation des Plangebiets von klar voneinander abgegrenzten Freiflächen und Flächen für hochbauliche Nutzungen.

Die Gemeinschafts-Stellplätze sind zur Versorgung des Plangebiets gedacht, neben der Möglichkeit, direkt am jeweiligen Wohngebäude Stellplätze zu errichten. Sie können insbesondere von Besuchern der zukünftigen Eigentümer im Plangebiet genutzt werden, um ein Parken am Rand der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden. Das Stellplatz-Angebot ist für die Nutzung im Plangebiet gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Es genügt dem Nachweis gemäß § 49 Abs. 1 LBO M-V.

Die Lage der Gemeinschafts-Stellplätze am Rand des Plangebietes wurde u. a. so gewählt, dass dadurch innergebietlicher Verkehr reduziert werden kann.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen für Gebäude sind erforderlich, um die Vertretbarkeit der Entwicklung im Landschaftsraum zu gewährleisten. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Wintergärten, Nebenanlagen, Stellplatzüberdachungen und Garagen.

3.6.1 Dächer

Die Satzung setzt im Falle der Verwendung von geneigten Dächern für Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBO M-V fest, dass diese einheitlich in den Farben rot, grau oder braun in nicht glänzender oder reflektierender Deckung zu gestalten sind. Gründächer sind zulässig.

3.6.2 Außenwände

Mit Ausnahme von Wintergärten und Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) hat die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden jeweils einheitlich zu erfolgen. Andere Materialien dürfen nur für Giebeldreiecke verwendet werden. Von der festgesetzten Gestaltung der Fassaden kann durch den Anbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen abgewichen werden.

Begründung:

Die Regelungen sind städtebaulich begründet mit dem Entwicklungsziel, ein Mindestmaß an gemeinsamer gestalterischer Abstimmung in dem Gebiet einzuhalten. Aus Sicht von Nutzern und Besuchern wird ein Mindestmaß an Harmonie im Ortsbild als positiv und werthaltig empfunden. Die Stadt Teterow verfolgt mit dieser Festsetzung das Ziel, eine auch gestalterisch als geordnet empfundene Stadtentwicklung zu betreiben. Als Teil des städtischen Wohnungsbaugeschäftes wird Wert darauf gelegt, keine „wilde gestalterische Mischung“ entstehen zu lassen, sondern wenige, aber wesentliche Kriterien im Erscheinungsbild eines Baugebietes vorzugeben.

Der Plan will in dem Rahmen, in dem es die Wirtschaftlichkeit und die gebotene planerische Zurückhaltung empfehlen, solche Gestaltvorgaben treffen, die das Vorhaben als Teil einer geordneten Stadtentwicklung erkennbar machen. Die wenigen Vorgaben, die diesbezüglich formuliert sind, erscheinen verhältnismäßig. Innerhalb des gesetzten Rahmens existieren noch ausreichende Spielräume für eine eigene Gestaltung durch die Bauherren. Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen sind verbindlich zu handhaben. Die vorgesehenen Ausnahmen für Solarmodule und Gründächer räumen die Möglichkeit ein, ein besonderes Maß an Energieeinsparung bzw. der Gewinnung regenerativer Energien im Städtebau auf kleinteiliger Ebene umzusetzen. Sie sind daher vertretbar, aber auch deutlich auf diese Zielsetzung begrenzt.

3.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehr

Das Plangebiet verfügt über eine äußere verkehrliche Erschließung von der 'Langhäger Chaussee' über die Straße 'Zum Wasserwerk' und weiter über die Straße 'Am Sägewerk'. Von den beiden letztgenannten Straßen können Anbindungen in das Plangebiet geführt werden. Die direkte Herstellung einer Zufahrt von der 'Langhäger Chaussee' ist nicht möglich, da dies eine außerhalb der Ortsdurchfahrt liegende Zufahrt erforderlich machen würde, deren verkehrsrechtliche Genehmigung nicht in Aussicht steht. Die vorhandene äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist geeignet für die Nutzung des Wohngebietes, jedoch nicht komfortabel. Die asphaltierten Oberflächen der Straßen 'Zum Wasserwerk' und 'Am Sägewerk' weisen Breiten zwischen 3,20 m und 4,00 m auf, während sich aus dem Katasterwerk für die betroffenen Flurstücke zum Teil weit größere Breiten ergeben. Hier empfiehlt sich auch ohne die vorliegende Bauleitplanung eine auf Begegnungsverkehr ausgerichtete Verbreiterung der befestigten Verkehrsflächen auf 4,75 m, damit nicht unbefestigte Randbereiche in Anspruch genommen werden müssen.

Die innere Gebietserschließung erfolgt über private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Wohnwege', die als Stichwege von den Straßen 'Zum Wasserwerk' und 'Am Sägewerk' zu den überbaubaren Flächen führen.

3.7.2 Verkehrsflächen

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wohnwege gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Wohnwege sind in einer lichten Breite von mindestens 4,75 m herzustellen.

Begründung:

Die innere Gebietserschließung wird auf privaten Flächen abgewickelt. Um planungsrechtlich dauerhaft, d. h. unabhängig von Eigentumsrechten, eine auskömmliche und geordnete Nutzung zu gewährleisten und um unangemessene Erschließungskosten jetzt und während der zukünftigen Nutzung zu vermeiden, wird der Nutzungsanspruch für den Verkehr festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der uneingeschränkten bauplanungsrechtlichen Erschließung aller Bauflächen.

Der Verlauf der privaten Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die exakte Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist kein planerischer Grundzug. Abweichungen können, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, über § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung) geprüft werden. Planerische Grundzüge sind allerdings die uneingeschränkte Erschließungsfunktion dieser Flächen und deren Breite von mindestens 4,75 m.

3.7.3 Leitungsrechte

Die äußeren Anschlusspunkte der Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Energie und Telemedien liegen an der 'Langhäger Chaussee'. Es ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Neuverlegung in das Gebiet hinein, das von außen vollständig erschlossen ist. Festgesetzt sind Trassen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger und der an die Trassen angrenzenden Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Begründung:

Die Erschließung der Grundstücke mit Leitungsmedien erfolgt über private Flächen. Um planungsrechtlich dauerhaft, d. h. unabhängig von Eigentumsrechten, eine auskömmliche und geordnete Nutzung zu gewährleisten und um unangemessene Erschließungskosten jetzt und während der zukünftigen Nutzung zu vermeiden, wird der Nutzungsanspruch für Leitungsverläufe festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der uneingeschränkten bauplanungsrechtlichen Erschließung für alle Bauflächen.

Der Verlauf der Trassen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die exakte Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist kein planerischer Grundzug. Abweichungen können, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, über § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung) geprüft werden. Planerische Grundzüge sind allerdings die uneingeschränkte Erschließungsfunktion dieser Flächen und deren Breite von mindestens 3,00 m.

3.7.4 Flächen für die Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Eigenbetriebes 'Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock maßgeblich. In der Planzeichnung festgesetzt sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für das zeitweilige und dauerhafte Abstellen von Müllsammelgefäßen für daran angrenzende Grundstücke und solche, deren Wohnwege angrenzen.

3.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist Schallimmissionen ausgesetzt, die durch den Schienenverkehr - Personen-Nahverkehr und Güterzüge - auf der Bahnstrecke südlich der Straße „Am Sägewerk“ hervorgerufen werden.

Die einzelnen Konflikte, die sich aus der Sicht des Schallschutzes ergeben, wurden bereits im Vorfeld im Zusammenhang mit der „Lärminderungsplanung Stadt Teterow“ (Dr. Degenkolb / Rostock, Stand: 10.06.2002) im M 1 : 5.000 ermittelt. Demnach werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1, (55 dB(A)) innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber ab einer Grundstückstiefe von ca. 35 m eingehalten. Wegen des nächtlichen Schienenbetriebs kommt es nachts bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 70 m zu Überschreitungen.

Als Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung sind in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III, IV und V nachrichtlich dargestellt und die daraus abzuleitenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Text (Teil B) festgesetzt. Diese betreffen das erforderliche resultierende Schalldämmmaß, den erforderlichen hygienischen Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern, schalldämmende Lüftungseinrichtungen sowie die Grundrissgestaltung der Gebäude.

Aus den Emissionen des KFZ-Verkehrs auf der 'Langhäger Chaussee' (L 11) resultieren für das Wohngebiet keine Schutzmaßnahmen, zumal die festgesetzte 'Fläche für Aufschüttungen' zugleich die Funktion eines Lärmschutzwalls übernimmt.

3.9 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Fläche in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	7.566	28,9
Verkehrsflächen	5.982	22,8
Fläche für Gemeinschaftsstellplatz	278	1,1
Fläche für 'selbständiges Garagengebäude'	1.235	4,7
Fläche für Aufschüttungen	1.148	4,4
Versorgungsfläche für Abfall	39	0,1
Grünflächen	6.480	24,7
Maßnahmenfläche ohne Graben	2.939	11,2
Wasserfläche (Graben)	556	2,1
Gesamtfläche	26.223	100,0

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer der im Plangebiet gelegenen Flächen.

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 zusammenfassenden 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

Die Planung sieht die Schaffung eines Wohngebietes vor. Es sollen acht Bauplätze für sieben Einfamilienhäuser und ein großes Garagengebäude entstehen. Das Baugebiet ist durch eine lockere Verteilung der Bauplätze und große Gartenflächen, die zwischen den Bauplätzen liegen, gekennzeichnet.

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 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 Kapitel 5.4 ausführlich 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' 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 grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet an. Die überwiegende Fläche des Plangebietes liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft an der Nordostseite des Grabens, der im westlichen Bereich des Plangebietes parallel zur Straße 'Am Wasserwerk' verläuft. Die Grenze verläuft ca. 5 m nordöstlich des Grabens. Von dieser Grenze bis zur nordöstlichen Straßenkante der Straße 'Zum Wasserwerk' erstreckt sich ein ca. 35 m breiter Geländestreifen, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.

In dem Landschaftsschutzgebiet bestehen starke Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen. Die Errichtung eines Wohngebietes ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen Verbotsstatbestand. Da eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Schutzgebietsverordnung nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde nicht erteilt werden kann, lässt sich das Vorhaben in der vorliegenden Form nur realisieren, wenn der westliche Bereich des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wird. Die untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet im vorliegenden Fall fachlich vertretbar sei, da die derzeitige Grenze eine landwirtschaftliche Fläche durchschneidet. Da die Straße 'Zum Wasserwerk' eine eindeutig definierte Grenze für die Erweiterung des Siedlungsgebietes darstellt, die in der Zukunft Bestand haben wird, soll die südwestliche Straßenkante die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes bilden. Die Grenzverlegung soll in einem sog. Sammelverfahren erfolgen.

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 teilweise 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.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

a) Landschaftliche Freiräume

Das Plangebiet grenzt an das Siedlungsgebiet der Stadt Teterow an. Die Einfamilienhaus-Grundstücke, die an der Ostseite des Plangebietes angrenzen, bilden gegenwärtig den Siedlungsrand. Nordwestlich der 'Langhäger Chaussee' erstrecken sich entlang der Straße einige Kleingarten-Parzellen. An der Südostseite des Plangebietes verläuft parallel zur Straße 'Am Sägewerk' die Bahnstrecke 'Güstrow-Teterow'. Südöstlich der Bahnstrecke liegt das Betriebsgelände einer Angelteich-Anlage, auf dem sich landwirtschaftliche Gebäude (Scheunen, Ställe, Schuppen) sowie das Wohngebäude des Betriebsleiters befinden.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und des Bestandes an weiteren Siedlungsstrukturen, die sich im Umfeld des Plangebietes befinden, kann das Plangebiet nicht als 'landschaftlicher Freiraum' eingestuft werden.

b) Biotoptypen und geschützte Biotope

Es wurde am 21.04.2015 eine Geländeaufnahme durchgeführt. Hierbei wurden alle im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und geschützten Biotope kartiert.

Das Plangebiet wird im wesentlichen von einer Grünlandfläche eingenommen. Es kommen die Wirtschaftsgräser *Deutsches Weidelgras*, *Wolliges Honiggras*, *Wiesen-Fuchsschwanz* und *Wiesen-Lieschgras* vor. Neben den Gräsern kommen folgende Stauden vor: *Wiesen-Löwenzahn*, *Gänseblümchen*, *Wiesen-Schafgarbe*, *Stumpfblättriger Ampfer*, *Große Brennessel*, *Weiß-Klee*, *Gundermann*, *Breit-Wegerich* und *Wiesen-Bärenklau*. Die Grünlandfläche wird von den Gräsern dominiert. Die Artenzusammensetzung und das Verhältnis zwischen dem Gräser-Anteil und dem Kräuter-Anteil führen dazu, dass die Grünlandfläche dem Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM) zuzuordnen ist.

Auf der Grünlandfläche stand ein Pferdestall, der Mitte März/2015 abgerissen wurde. Die Nutzung des Pferdestalles wurde bereits im Vorjahr aufgegeben. Das Stallgebäude

war bereits mehrere Jahrzehnte alt und wies altersgemäße Verschleißerscheinungen in der Bausubstanz auf. Der Eigentümer wurde von Nachbarn gebeten, den Pferdestall mit einem Bauzaun zu sichern, um zu verhindern, dass Kinder bzw. Jugendliche an dem Gebäude klettern und sich möglicherweise dabei verletzen. Dadurch, dass der Pferdestall nicht mehr genutzt wurde und zeitweise keine Pferde auf der Grünlandfläche standen, entzog sich das Stallgebäude der regelmäßigen Kontrolle des Eigentümers bzw. des Pferdehalters. Offenbar wurde dadurch das Interesse der Kinder bzw. Jugendlichen an dem Stallgebäude geweckt. Da der Eigentümer ein gutes Verhältnis zu seinen Nachbarn pflegt, war er bereit, Abhilfe zu schaffen. Die Überlegung einen Bauzaun aufzustellen, wurde allerdings nicht weiterverfolgt. Da aufgrund der geplanten Bebauung im Plangebiet ein Abriss des Pferdestalles vorgesehen war, entschloss sich der Eigentümer, den Abriss vorzuziehen. Durch diese Maßnahme wurde zum einen das zukünftige Baufeld geräumt und zum anderen die potentielle Verletzungsgefahr für die Kinder bzw. Jugendlichen beseitigt.

Der ehemalige Standort des Pferdestalls und dessen unmittelbare Umgebung werden in der Flächenaufstellung (siehe S. 25) dem Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM) zugeordnet.

Im Westen der Grünlandfläche verläuft ein Graben, der die Grünlandfläche unterteilt. Der Graben ist tief in das Gelände eingeschnitten. Die Böschungen, die sehr steil ausgebildet sind, sind ca. 2,00 m hoch. Die Grabensohle ist ca. 0,60 m breit. Die Wassertiefe betrug zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme ca. 0,10 m. Das Wasser fließt von Südost nach Nordwest. Der Graben ist aufgrund der steilen Böschungen als 'naturfern' zu bezeichnen. Der Graben wird dem Biotoptyp 'Graben mit intensiver Instandhaltung' (FGB) zugeordnet. Hiervon ausgenommen wird der Grabenabschnitt, der im nordwestlichen Randbereich der Grünlandfläche liegt. Dieser Grabenabschnitt, der eine Länge von ca. 24 m aufweist, verläuft inmitten eines Feldgehölzes. Die Böschungen sind in diesem Grabenabschnitt so stark mit Gehölzen eingewachsen, dass der Graben als solcher kaum noch zu erkennen ist. Da sich der Grabenabschnitt aufgrund des Gehölzvorkommens wie ein Bestandteil des Feldgehölzes darstellt, wird er diesem Biotoptyp (s. u.) zugeordnet.

Im Randbereich der Grünlandfläche sind an mehreren Stellen Feldgehölze und kleinere Gebüsche ausgebildet. Es bestehen drei Feldgehölze, die größer als 100 m² sind. Die Feldgehölze setzen sich aus einheimischen Strauch- und Baumarten zusammen, wobei der Strauchanteil deutlich überwiegt. Die *Schlehe* ist die dominierende Gehölzart. Weiterhin kommen *Hartriegel*, *Weißdorn* und *Brombeere* häufig vor. Gehölzarten, die untergeordnet vorkommen, sind *Holunder*, *Hainbuche*, *Esche*, *Ahorn* und *Sal-Weide*. Hinsichtlich der prägenden Gehölzarten sind die Feldgehölze dem Biotoptyp 'Mesophiles Laubgebüsch' (BLM) zuzuordnen. Die Feldgehölze sind nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz MV geschützt.

Neben den vorgenannten geschützten Feldgehölzen kommen sowohl im Randbereich als auch innerhalb der Grünlandfläche vereinzelt kurze Gehölzsäume (< 50 m) vor. Die Gehölzsäume setzen sich vorwiegend aus *Schlehe*, *Weißdorn*, *Hartriegel*, *Brombeere* und *Holunder* zusammen. Vereinzelt kommen *Ahorn* und *Roßkastanie* vor. Es handelt sich bei den Gehölzsäumen um 'Strauchhecken' (BHF). Da die 'Strauchhecken' jeweils kürzer als 50 m sind, sind sie nicht nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz MV geschützt.

Im Osten des Plangebietes grenzt an der Südostseite der Grünlandfläche eine Hecke an, die aus Fichten besteht. Bei der Fichte handelt es sich um eine Baumart, die natürlicherweise in Mittelgebirgen vorkommt (z. B. im Harz). In Mecklenburg-Vorpommern ist die Fichte nicht heimisch. Die Fichte ist somit als 'Ziergehölz' zu bewerten. Hecken, die ausschließlich aus Ziergehölzen bestehen, sind häufig im Siedlungsgebiet (z. B. in Gärten) anzutreffen. Dort werden sie als 'Siedlungshecke' (Gartenhecke) eingestuft. Da die Hecke im vorliegenden Fall außerhalb des Siedlungsgebietes verläuft, wird sie dem Biotoptyp 'Windschutzpflanzung' (BWW) zugeordnet.

In den Randbereichen der Grünlandfläche sind Gras- und Staudenfluren ausgebildet. Es handelt sich hierbei um Säume, die durch Gräser und Stauden, die an nährstoffreichen Standorten häufig vorkommen, geprägt werden (u. a. *Wiesen-Löwenzahn*, *Wiesen-Fuchsschwanz*, *Breit-Wegerich*, *Giersch*, *Große Brennessel*, *Kletten-Labkraut*, *Wolliges Honiggras*, *Wiesen-Knaulgras*). Die angetroffenen Gras- und Staudenfluren werden dem Biotoptyp 'Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte' (RHU) zugeordnet.

Im Osten des Plangebietes grenzt eine Gartenfläche an die Grünlandfläche an. Die Vermessung hat ergeben, dass der Eigentümer des Einfamilienhauses (Haus-Nr. 2) seinen Gartenzaun nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet hat, sondern einen Flächenanteil des angrenzenden Grundstücks einbezogen hat. Die Gartenfläche, die vorwiegend von einer Rasenfläche eingenommen wird, wird dem Biotoptyp 'Lockerer Einzelhausgebiet' zugeordnet.

Im Plangebiet befinden sich drei Straßenabschnitte. Es handelt sich hierbei um einen ca. 75 m langen Abschnitt der Straße 'Langhäger Chaussee', um die Straße 'Zum Wasserwerk' (ca. 135 m) und um einen ca. 170 m langen Abschnitt der Straße 'Am Sägewerk'. Die vorgenannten Straßen bzw. Straßenabschnitte sind asphaltiert.

Zu beiden Seiten der Straßen sind Gras- und Staudenfluren ausgebildet. Es handelt sich hierbei teils um Bankette (an der 'Langhäger Chaussee'), teils um straßenbegleitende Säume (an den Straßen 'Zum Wasserwerk' und 'Am Sägewerk'). Die Gras- und Staudenfluren werden dem Biotoptyp 'Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte' (RHU) zugeordnet.

An der Straße 'Langhäger Chaussee' verläuft an der Südostseite, angrenzend an das Bankett, ein Graben. Der Graben war zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme nicht wasserführend. Der Graben dient der Straßenentwässerung. Die Vegetation der Grabensohle und der Böschungen wird durch Gräser (u. a. *Wiesen-Fuchsschwanz*) und Stauden (u. a. *Wiesen-Löwenzahn*) bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass der Graben einer regelmäßigen Pflege durch die Straßenmeisterei unterliegt. Es kommen weder Röhrichbestände im Bereich der Sohle noch Gehölze auf den Böschungen vor. Der Graben wird deshalb dem Biotoptyp 'Graben - trockengefallen oder zeitweise wasserführend, intensive Instandhaltung' (FGY) zugeordnet.

Von der Straße 'Zum Wasserwerk' führt im südlichen Randbereich des Plangebietes ein Gehweg ab, der mit Schotter befestigt ist.

Im Plangebiet stocken zehn Bäume. Die Stammdurchmesser der Bäume betragen zwischen 15 cm und 40 cm. Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz MV sind

Laubbäume (ohne Obstbäume), die in der freien Landschaft stocken, geschützt, wenn der Stammumfang mindestens 100 cm beträgt, was einem Stammdurchmesser von 32 cm entspricht. Von den zehn Bäumen weist lediglich ein Baum einen Stammdurchmesser von mehr als 32 cm auf. Da es sich hierbei um einen Kirschbaum (Obstbaum) handelt, unterliegt dieser Baum nicht dem gesetzlichen Schutz. Die Bäume sind in der Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen mit Nummerierung und Angaben zu Baumart und Stammdurchmesser dargestellt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Biotoptypen mit den jeweiligen Flächenanteilen aufgeführt.

Flächenaufstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Biotoptypen	Fläche
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	18.723 m ²
<u>Mesophile Laubgebüsche (BLM)</u>	
Mesophiles Laubgebüsch 1	543 m ²
Mesophiles Laubgebüsch 2	305 m ²
Mesophiles Laubgebüsch 3	405 m ²
Summe:	1.253 m ²
<u>Strauchhecken (BHF)</u>	
Strauchhecke 1	55 m ²
Strauchhecke 2	87 m ²
Strauchhecke 3	34 m ²
Strauchhecke 4	97 m ²
Strauchhecke 5	36 m ²
Strauchhecke 6	61 m ²
Strauchhecke 7	30 m ²
Summe:	400 m ²
Windschutzpflanzung (BWW)	200 m ²
Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB) Lage: in der Grünlandfläche	456 m ²
Ruderaler Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	1.327 m ²
Lockerer Einzelhausgebiet (OEL)	683 m ²
Straßenabschnitte - asphaltiert (OVL)	2.258 m ²
Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, mit intensiver Instandhaltung (FGY) Lage: entlang der 'Langhäger Chaussee'	777 m ²
Ausweichstelle an der 'Langhäger Chaussee' - mit Schotter befestigt (OVD)	86 m ²
Gehweg - mit Schotter befestigt (OVD)	59 m ²
Summe	26.222 m²

c) Boden und Relief

Aufgrund der eiszeitlichen Entstehung lässt sich für das Plangebiet aussagen, dass hier Geschiebemergel- und Geschiebelehm Böden 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. Die Grünlandfläche, die die überwiegende Fläche des Plangebietes einnimmt, ist als 'Kulturboden' einzustufen.

Das Gelände fällt von Osten nach Nordwesten und Westen ab. Die Höhenunterschiede betragen zwischen ca. 2,00 m (nach Westen) und ca. 6,00 m (nach Nordwesten). Das Gelände weist Geländehöhen zwischen ca. 15,00 m (im Nordwesten) und ca. 21,00 m über NHN (im Osten) auf.

Bewertung

Es liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

d) 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

Im westlichen Bereich der Grünlandfläche verläuft ein Graben. Der Graben hat die Funktion eines Vorfluters. Er weist eine Fließrichtung von Südost nach Nordwest auf. Die Böschungen des Grabens sind ca. 2,00 m hoch und sehr steil ausgebildet. Die Grabensohle ist ca. 0,60 m breit. Der Graben ist aufgrund der steilen Böschungen als 'naturfern' zu bezeichnen.

Bewertung

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

e) Klima und Luft

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Grünlandfläche bestimmt. Die Grünlandfläche dient der Kaltluftentstehung.

Bewertung

Es liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

f) Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt an den Siedlungsrand der Stadt Teterow an. Der Siedlungsrand, der an der Ostseite des Plangebietes verläuft, wird durch Einfamilienhaus-Grundstücke bestimmt. Entlang der Straße 'Am Sägewerk' verläuft eine Bahnstrecke. An der Nordwestseite des Plangebietes bestehen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der 'Langhäger Chaussee' Kleingärten.

Die freie Landschaft erstreckt sich in westlicher Richtung. Da die Landschaft über das Plangebiet hinaus nach Westen und besonders nach Nordwesten abfällt, ergeben sich vom Plangebiet aus weite Blickbeziehungen in eine großräumige Tal-Landschaft.

Dadurch, dass das Plangebiet an das Siedlungsgebiet angrenzt, ist das Landschaftsbild bezogen auf das Plangebiet als 'vorbelastet' einzustufen.

Bewertung

Es liegen keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vor.

g) Mensch, menschliche Gesundheit

Das Plangebiet grenzt an das Siedlungsgebiet an. Es liegt in der Nähe der Bahnstrecke 'Güstrow-Teterow', die südöstlich der Straße 'Am Sägewerk' verläuft. Der Abstand zwischen der südöstlichen Grenze der Grünlandfläche und dem Bahngleis beträgt ca. 15,00 m. Auf der Bahnstrecke verkehren überwiegend Regionalzüge. Die Züge fahren im Stundentakt je Richtung. Zusätzlich zu den Regionalzügen verkehren Güterzüge auf der Bahnstrecke.

Im Jahr 2002 wurde eine Lärminderungsplanung erstellt. Hierbei wurden die Lärmimmissionen, die durch den Betrieb der Züge auf der Bahnstrecke verursacht werden, ermittelt. Für das Plangebiet bestehen erhöhte Lärmimmissionen. Die Lärmimmissionen nehmen mit zunehmender Entfernung zu dem Bahngleis ab. Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Grenzen der Lärmpegelbereiche V, IV und III. Im Rahmen der Planung müssen geeignete Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um die Konflikte, die sich aufgrund der Lärmimmissionen ergeben, zu lösen.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

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

i) Wechselwirkungen

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

5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

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 die drei Straßenabschnitte, den Graben, der parallel zur 'Langhäger Chaussee' verläuft, und den Gehweg, der von der Straße 'Zum Wasserwerk' abführt. Für diese Flächen, in die nicht eingriffen wird, da sie außerhalb des geplanten Baugebietes - bestehend aus den Baugrundstücken, Hausgärten, Erschließungswegen, dem Sichtschutzwall und der Grabenverlegung - liegen und ebenso nicht durch die geplante Verbreiterung der Straßen 'Zum Wasserwerk' und 'Am Sägewerk' betroffen sind, erfolgt keine BiotopwertEinstufung.

Biotoptypen	Regenerationsfähigkeit	Einstufung Rote Liste	Maßgebliche Wertstufe
Intensivgrünland (GIM)		1	1
Mesophile Laubgebüsch (BLM)	3	2	3
Strauchhecken (BHF)	3	3	3
Windschutzpflanzung (BWW)	-	1	1
Graben (FGB)	1		1
Ruderales Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)		2	2
Lockerer Einzelhausgebiet (OEL)	0	-	0

b) Ermittlung der Flächenversiegelungen

1) Baugrundstücke

Es werden sieben Baugrundstücke festgesetzt. Für jedes Baugrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:

Zulässige Grundfläche (GR)	250 m ²
Terrassen	100 m ²
Nebenanlagen im WA-Gebiet	100 m ²
Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche 'Hausgarten'	<u>50 m²</u>
Zwischensumme / Übertrag:	500 m ²

Übertrag: 500 m²

Für Garagen, Stellplätze und Zufahrten wurde keine Obergrenze für die zulässige Versiegelung festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Flächengröße von 100 m² nicht überschritten werden wird.

100 m²

Summe:

600 m²

Berechnung für sieben Baugrundstücke:

7 Grundstücke x 600 m² = 4.200 m²

2) Erschließungswege

Erschließungsweg zu den Grundstücken Nr. 1 und 2 388 m²

Erschließungswege zu den Grundstücken Nr. 3, 4 und 5 805 m²

Erschließungswege zu den Grundstücken Nr. 6 und 7 338 m² 1.531 m²

3) Gemeinschaftsstellplätze

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze 278 m² 278 m²

4) Garagengebäude

Fläche für ein 'selbständiges Garagengebäude' 1.235 m² 1.235 m²

5) Sammelplätze für Mülltonnen

Sammelplatz Nr. 1 14 m²
 Sammelplatz Nr. 2 12 m²
 Sammelplatz Nr. 3 12 m² 38 m²

Übertrag: 7.282 m²

Übertrag: 7.282 m²

6) Verbreiterung der öffentlichen Straßen

Verbreiterung der Straße 'Zum Wasserwerk'

Derzeitige durchschnittliche Breite: 3,50 m
 Geplante Breite: 4,75 m
 Verbreiterung: 1,25 m

Länge des Straßenabschnitts: 137 m

Berechnung der Fläche:

137 m x 1,25 m = 171 m²

Verbreiterung der Straße 'Am Sägewerk'

Derzeitige durchschnittliche Breite: 3,30 m
 Geplante Breite: 4,75 m
 Verbreiterung: 1,45 m

Länge des Straßenabschnitts: 173 m

Berechnung der Fläche:

173 m x 1,45 m = 251 m² 422 m²

Summe der Flächenversiegelungen: 7.704 m²

c) Ermittlung der Eingriffsflächen

Die Planung führt zu einer Eingriffsfläche von 20.576 m². Die Eingriffsfläche umfasst eine Grünlandfläche, zwei mesophile Laubgebüsche, einige Strauchhecken, eine Fichtenreihe (Windschutzpflanzung), einen Graben, ruderale Staudenfluren und eine Gartenfläche (Einzelhausgebiet). Die umfangreichen Flächenversiegelungen von insgesamt 7.704 m² erfolgen vorwiegend im Bereich der Grünlandfläche. Ferner sind ruderale Staudenfluren und die Gartenfläche von den geplanten Flächenversiegelungen betroffen.

Biotoptypen	Eingriffsfläche ohne Vollversiegelung	Eingriffsfläche mit Vollversiegelung	Eingriffsfläche insgesamt
Intensivgrünland (GIM)	11.106 m ²	5.819 m ²	16.925 m ²
Mesophile Laubgebüsche (BLM)	710 m ²	--	710 m ²
Strauchhecken (BHF)	400 m ²	--	400 m ²
Windschutzpflanzung (BWW)	200 m ²	--	200 m ²
Graben (FGB)	456 m ²	--	456 m ²
Ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	--	1.202 m ²	1.202 m ²
Lockerer Einzelhausgebiet (OEL)	--	683 m ²	683 m ²
Summe:	12.872 m²	7.704 m²	20.576 m²

d) Ermittlung des vorläufigen Kompensationserfordernisses

Die Biotopwertestufung bildet die Grundlage für die Ermittlung des vorläufigen Kompensationserfordernisses. Für jeden Biotoptyp wird eine Kompensationswertzahl festgelegt, wobei die Wertestufung jeweils den Ausgangswert für die Festlegung bildet. Wenn Biotoptypen vollständig oder anteilig versiegelt werden sollen, ist für die betroffene Biotopfläche die festgelegte Kompensationswertzahl um den Faktor '0,5' zu erhöhen.

Biotoptypen	Eingriffsfläche	Kompensationswertzahl	Vorläufiges Kompensationserfordernis
Intensivgrünland (GIM)	11.106 m ²	1,0	11.106 m ²
Intensivgrünland (GIM) - Zuschlag für Vollversiegelung	5.819 m ²	1,5	8.729 m ²
Mesophile Laubgebüsche (BLM)	710 m ²	4,5	3.195 m ²
Strauchhecken (BHF)	400 m ²	4,0	1.600 m ²
Windschutzpflanzung (BWW)	200 m ²	1,0	200 m ²
Graben (FGB)	456 m ²	1,0	456 m ²
Ruderale Staudenfluren			

Biotoptypen	Eingriffsfläche	Kompensationswertzahl	Vorläufiges Kompensationserfordernis
frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	0 m ²	2,0	0 m ²
Ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) - Zuschlag für Vollversiegelung	1.202 m ²	2,5	3.005 m ²
Lockerer Einzelhausgebiet (OEL)	0 m ²	0,5	0 m ²
Lockerer Einzelhausgebiet (OEL) - Zuschlag für Vollversiegelung	683 m ²	1,0	683 m ²
Summe:	20.576 m²		28.974 m²

Es ergibt sich ein vorläufiges Kompensationserfordernis von 28.974 m².

e) Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Aufgrund der Wohnbebauung, die im Nordosten an das Plangebiet angrenzt, ist ein **Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von '1'** anzusetzen, 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 28.974 m² (= vorläufiges Kompensationserfordernis).

Berechnung: $28.974 \text{ m}^2 \times 0,75 = 21.731 \text{ m}^2$

f) Berücksichtigung von Wirkzonen (Beeinträchtigungsintensitäten)

Es ist zu unterscheiden zwischen den Eingriffsflächen und den Flächen, die an die Eingriffsflächen angrenzen. Bei den Eingriffsflächen ist von einem Totalverlust der derzeitig ausgeprägten Biotoptypen auszugehen. Das geplante Baugebiet grenzt im Osten bzw. Nordosten an Einfamilienhaus-Grundstücke an. An der Grundstücksgrenze dieser Grundstücke stocken zahlreiche Bäume. Die vorliegende Planung sieht vor, dass im Bereich der Kronen, die in das Plangebiet hineinragen, nur Gartenflächen zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass weder die Wurzeln noch die Kronen der Bäume beeinträchtigt werden.

Im Süden bzw. Südosten grenzt die Straße 'Am Sägewerk' an das geplante Baugebiet an. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der Fahrbahn vor. Südöstlich der Straße liegt die Gleisanlage der Bahnstrecke 'Güstrow-Teterow'.

Nordwestlich des geplanten Baugebietes verläuft die Straße 'Langhäger Chaussee'. Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Straße 'Am Wasserwerk'. An diese grenzt im Südwesten eine Ackerfläche an.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass von den Eingriffen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen ausgehen. Aus diesem Grund wird für diese Flächen kein Wirkungsfaktor angesetzt.

Für die gesamte Eingriffsfläche ist ein **Intensitätsgrad von 100 %** anzusetzen, was einem **Wirkungsfaktor von '1,0'** entspricht.

Die Berechnungsgrundlage bildet die unter Pkt. e) ermittelte Flächengröße von 21.731 m².

Berechnung: $21.731 \text{ m}^2 \times 1,0 = 21.731 \text{ m}^2$

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 21.731 m² bzw. **ein Kompensationsflächenäquivalent von 21.731**. 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.

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' und 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Zur Ermittlung und Bewertung des Vorkommens von 'besonders geschützten' und 'streng geschützten' Tierarten im Plangebiet wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in diesem Kapitel wiedergegeben.

Das Plangebiet wird im wesentlichen von einer Grünlandfläche eingenommen. In den Randbereichen bestehen 'mesophile Laubgebüsche' und Strauchhecken. Zwei kurze Strauchhecken-Abschnitte verlaufen innerhalb der Grünlandfläche und markieren eine Unterteilung. Im südöstlichen Randbereich der Grünlandfläche stockt eine Fichtenhecke. Im westlichen Bereich der Grünlandfläche verläuft ein Graben, der mit Ausnahme einer ca. 2,00 m breiten verrohrten Überquerung offen ist. Der Graben unterteilt die Grünlandfläche und trennt einen ca. 20 m breiten Bereich von der übrigen Fläche ab.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung ist ferner von Bedeutung, dass bis zum 17.03.2015 am südöstlichen Randbereich der Grünlandfläche ein kleiner Pferdestall stand, der von Tierarten als Unterschlupf oder Bruthabitat genutzt werden konnte.

A) Europäische Vögel

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

Es wurden sechs Begehungen zur Erfassung des Vogelbestandes durchgeführt. Hierbei wurden 47 Vogelarten festgestellt. Die 47 Vogelarten lassen sich folgenden Kategorien zuordnen:

• Vogelarten, die im Plangebiet brüten:	16 Arten
• Vogelarten, die im Plangebiet ausschließlich auf Nahrungssuche waren:	13 Arten
• Vogelarten, die das Plangebiet lediglich überflogen haben:	9 Arten
• Vogelarten, die im angrenzenden Umfeld des Plangebietes brüten:	<u>9 Arten</u>
Erfasste Vogelarten insgesamt:	<u>47 Arten</u>

Von den 16 Brutvogelarten brüten 13 Arten in den 'mesophilen Laubgebüsch', den Strauchhecken und der Fichten-Hecke. Es handelt sich hierbei um folgende Gebüschbrüter: *Amsel*, *Bluthänfling*, *Dorngrasmücke*, *Gartengrasmücke*, *Klappergrasmücke*, *Mönchgrasmücke*, *Girlitz*, *Grünfink*, *Heckenbraunelle*, *Nachtigall*, *Rotkehlchen*, *Schwanzmeise* und *Zaunkönig*. In einem der Bäume, die an der Straße 'Zum Wasser-

werk' stocken, wurde ein Brutpaar des *Stieglitz* nachgewiesen. An der Böschung, die an der Straße 'Am Sägewerk' verläuft, wurde in der Nähe des Grabens ein Brutpaar des *Sumpfrohrsängers* festgestellt. Weiter nordöstlich wurde auf der Böschung ein Brutpaar der *Goldammer* nachgewiesen. Der *Sumpfrohrsänger* und die *Goldammer* brüteten im Bereich der Gras- und Staudenflur.

Im Pferdestall bestanden nach Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde vier Nester der *Rauchschwalbe*. Durch den Abriss des Pferdestalles, der am 17.03.2015 erfolgte, wurden die Nester zerstört.

Vögel, die zu den Wiesenbrütern zählen, wie z. B. die Feldlerche oder der Kiebitz, wurden nicht im Plangebiet festgestellt. Die Wohngrundstücke im Osten und die Baumreihe, die an der Nordostseite des Plangebietes entlang der Wohnbaugrundstücke verläuft, sind Störungen, die von Wiesenbrütern gemieden werden. So ist bekannt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Baumreihen und Gebäuden einhält.

Die Wiese wird von mehreren Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Durch die Beseitigung von zwei 'mesophilen Laubgebüschchen', einigen Strauchhecken-Abschnitten und der Fichten-Hecke gehen zahlreiche Bruthabitate für Gebüschbrüter verloren. Als Ausgleich für diese Habitatverluste ist es erforderlich, dass neue Gehölzstrukturen angelegt werden. An den Rändern der neuen Gehölzflächen sollten sich Säume aus Gräsern und Stauden entwickeln können.

Wie bereits oben erwähnt wurde, wurde der Pferdestall bereits abgerissen. Dadurch wurden vier Nester der *Rauchschwalbe* zerstört. *Rauchschwalben* brüten in Gebäuden. Sie benötigen einen Zugang, der ständig geöffnet ist (z. B. einen Fensterspalt, eine Luke oder eine Stalltür). Im Plangebiet werden keine Gebäude entstehen, in denen Kunstnester angebracht werden können. Es werden Einfamilienhäuser und ein Garagengebäude errichtet.

Als Ausgleich für die vier zerstörten Nester sind an einem geeigneten Standort **vier Kunstnester für Rauchschwalben** anzubringen. Ein geeigneter Standort wäre ein landwirtschaftliches Gebäude (z. B. ein Stallgebäude oder eine Scheune).

Der Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes für Tierproduktion in der Von-Moltke-Straße 44, knapp 500 m entfernt vom abgerissenen Pferdestall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61, hat sich bereit erklärt, in und an seinen Scheunen und Stallgebäuden, die auf dem Grundstück stehen, die vier Kunstnester aufzuhängen. Drei dieser Nester sind im August 2015 aufgehängt worden, ein weiteres wurde bestellt und wird nachträglich angebracht.

Artenschutzrechtliche Auflage

- Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres beseitigt werden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Östlich des umverlegten Grabens und nördlich des bestehenden 'mesophilen Laubgebüsches', das im Osten durch die Straße 'Zum Wasserwerk' begrenzt wird, wird ein Laubgebüsch (Feldgehölz) neu angelegt (Ausgleichsmaßnahme M 1). Die Grundfläche der Gehölzanpflanzung beträgt 790 m². Durch die Gehölzpflanzung entstehen Bruthabitate für Gebüschbrüter. Auf der Fläche, insbesondere im südlichen und östlichen Randbereich, werden sich Säume aus Gräsern und Stauden entwickeln, die von der *Goldammer* als Bruthabitat genutzt werden können.
- Der Lärm- und Sichtschutzwall, der im Nordwesten entlang der Gräben, die parallel zur Straße 'Langhäger Chaussee' verlaufen, angelegt werden soll, wird mit Sträuchern bepflanzt. Durch die Gehölzpflanzung entstehen ebenfalls Bruthabitate für Gebüschbrüter.
- Wenn der neue Graben (d. h. der Abschnitt der Grabenverlegung) mit naturnahen, d. h. flachen, Böschungen angelegt wird, können sich im unteren Bereich der Böschungen Säume entwickeln, die vom *Sumpfrohsänger* als Bruthabitat genutzt werden können.
- Anbringung von vier Rauchschwalben-Kunstnestern an geeigneten Standorten in landwirtschaftlichen Gebäuden (z. B. Ställe oder Scheunen) im Umfeld des Plangebietes oder in dessen weiteren Umgebung.

B) Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien wurde weder zur Wanderzeit noch zur Laichzeit im Plangebiet festgestellt. Der Graben ist aufgrund seiner sehr steilen und ca. 2,00 m hohen Böschungen für Amphibien kaum erreichbar. Da nach stärkeren Niederschlägen zeitweise im Graben eine starke Durchströmung vorherrscht, ist dieser allein schon aufgrund der Wasserverhältnisse nicht als Laichgewässer geeignet.

Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus den Tiergruppen 'Säugetiere' (z. B. Fledermäuse), '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 sind, ausgeschlossen werden.

Fazit

Durch die Planung sind zahlreiche Vogelarten betroffen. Die Beseitigung von Laubgebüsch und Strauchhecken führt zu der Beseitigung von Bruthabitaten von Gebüschbrütern. Durch den Abriss des Pferdestalles sind Bruthabitate der *Rauchschwalbe* zerstört worden. Durch die Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet werden neue Bruthabitate für Gebüschbrüter geschaffen. Zum Ausgleich des Verlustes der Bruthabitate der *Rauchschwalbe* sind an einem landwirtschaftlichen Gebäude in der Von-Moltke-Straße 44 Kunstnester angebracht worden. Durch die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können die Verluste an Bruthabitaten ausgeglichen werden.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Die Schaffung eines Baugebietes, in dem sieben Wohngebäude errichtet werden können, hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung. Von dem Baugebiet werden keine Störungen (z. B. Lärm) ausgehen, die nicht mit einer Wohnnutzung verträglich sind.

b) Schutzgut Boden

Die Schaffung eines Wohngebietes führt zu Flächenversiegelungen. Diese umfassen die Gebäude, die befestigten Hofflächen, die Stellplatzanlage und die Erschließungswege. Außerdem schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung, um die Straßen 'Zum Wasserwerk' und 'Am Sägewerk' zu verbreitern, damit zukünftig ein Begegnungsverkehr auf beiden Straßen möglich ist.

Das Wohngebiet soll im Nordwesten zur 'Langhäger Chaussee' hin mit einem Lärm- und Sichtschutzwall abgeschirmt werden. Bei dem Lärm- und Sichtschutzwall handelt es sich um eine Bodenaufschüttung.

Die Flächenversiegelungen und die Bodenaufschüttung 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

Die Planung führt zu der Umverlegung eines wasserführenden Grabens. Die Umverlegung hat weder Auswirkungen auf die Wasserqualität des Grabens noch auf das Abflussverhalten.

Für das Grundwasser 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 im wesentlichen zu der Beseitigung einer Grünlandfläche. Allerdings sollen auch zwei 'mesophile Laubgebüsche' beseitigt werden, die dem gesetzlichen Schutz nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern unterliegen. In diesem Fall muss ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 20 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern gestellt werden. Die Antragstellung hat durch die Stadt Teterow zu erfolgen.

Weiterhin sind mehrere Strauchhecken, eine Windschutzpflanzung, ein Graben, einige ruderale Staudenfluren (vorwiegend Säume an Wegen) und eine Gartenfläche betroffen. Der Kompensationsflächenbedarf wurde nach den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' ermittelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung wird das Siedlungsgebiet nach Westen erweitert. Durch die Lage am Siedlungsrand ist das Plangebiet in bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild als vorbelastet einzustufen.

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.

5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

a) Vermeidungsmaßnahme

- Das 'mesophile Laubgebüsch', das zwischen dem Graben und der Straße 'Zum Wasserwerk' im Südwesten des Plangebietes stockt, wird erhalten. Das 'mesophile Laubgebüsch' hat eine Größe von 543 m² (Mesophiles Laubgebüsch Nr. 1 gemäß Bestandskarte).
- Die Bäume, die innerhalb des Plangebietes an den Straßen 'Zum Wasserwerk' und 'Langhäger Chaussee' stocken, werden erhalten. Das gleiche gilt für den Baum Nr. 10, der ebenfalls im Plangebiet stockt.
- Der Kronentraufbereich aller Bäume, deren Kronen in das Plangebiet hineinreichen, wird geschützt, indem keine Bebauung innerhalb des Kronentraufbereiche zugelassen wird.

b) Minimierungsmaßnahme

- Die Ausweisung der Baugrundstücke (WA-Gebiete) macht eine Umverlegung des Grabens erforderlich. Der Abschnitt des Grabens, der von der Umverlegung betroffen ist, wird aufgewertet, indem die Böschungen im Vergleich zum Ist-Zustand abgeflacht werden.

5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Ausgleichsmaßnahme M 1 - Anlage eines Laubgebüsches (Feldgehölz)

a) Bewertung des Ausgangsbiotops

Der südwestliche Randbereich der Grünlandfläche soll naturnah entwickelt werden. In diesem Randbereich verläuft der umverlegte Graben. Die Grünlandfläche ist dem Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' zuzuordnen. Wie in Kap. 5.3 dargelegt wurde, ergibt sich für den Biotoptyp die Wertstufe '1'.

Der Bereich wird durch den Graben durchtrennt, so dass sich zwei Teilflächen ergeben. Die Teilfläche, die westlich des Grabens liegt, hat eine Größe von 790 m², während die östlich gelegene Fläche eine Größe von 1.444 m² hat.

Die Ausgleichsmaßnahme M 1 bezieht sich auf die westliche Teilfläche.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	790 m ²	1

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Es wird ein Feldgehölz angelegt. Die Struktur orientiert sich an dem 'mesophilen Laubgebüsch', das im Südosten angrenzt. Es handelt sich hierbei um ein Schlehen-Gebüsch, in dem untergeordnet einige andere Gehölzarten mit jeweils einigen Exemplaren vorkommen (Hartriegel, Holunder, Hainbuche). Als zusätzliche Gehölzarten sollen Weißdorn und Feldahorn gepflanzt werden.

Das Feldgehölz wird nach einer mehrjährigen Anwuchsphase eine ähnliche Wertigkeit aufweisen wie das angrenzende 'mesophile Laubgebüsch'.

Die Planung führt zu der Beseitigung der 'mesophilen Laubgebüsche' Nr. 2 und Nr. 3 (insgesamt 710 m²). Die Ausgleichsmaßnahme M 1 stellt einen gleichartigen Ausgleich für diese Biotopbeseitigung dar.

Zielbiotop	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Feldgehölz - mesophiles Laubgebüsch	790 m ²	2	3,0

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

$$790 \text{ m}^2 \times 3,0 = 2.370$$

Für die Ausgleichsmaßnahme ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.370.

Ausgleichsmaßnahme M 2 - Entwicklung einer Extensivwiese

a) Bewertung des Ausgangsbiotops

Die Ausgleichsmaßnahme M 2 bezieht sich auf die Teilfläche, die östlich des Grabens liegt (vgl. Ausgleichsmaßnahme M 1). Die Flächengröße beträgt 1.444 m².

Biototyp	Flächengröße	Wertstufe
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.444 m ²	1

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Die Fläche soll zu einem Gewässerrandstreifen entwickelt werden und einer extensiven Pflege unterliegen. Die Fläche wird zu Extensivgrünland entwickelt.

Hinsichtlich der extensiven Pflege 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.

Die Umwandlung der Fläche von Intensivgrünland in Extensivgrünland stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar. Dem Zielbiotop ist die Wertstufe '2' zuzuordnen.

Das Entwicklungspotential der Fläche ist als mittelmäßig einzustufen. Dies liegt darin begründet, dass die Fläche zum einen relativ klein ist und zum anderen an die Baugrundstücke angrenzt. Der Graben ist in seinem derzeitigen Zustand aufgrund seiner hohen (ca. 2,00 m) und sehr steilen Böschungen sowie aufgrund seiner schmalen Grabensohle (ca. 0,60 m) als 'naturfern' zu bezeichnen. Es ist beabsichtigt, im Zuge der geplanten Grabenverlegung die Böschungen abzuflachen, so dass sich die ökologischen Funktionen des Fließgewässers verbessern werden. Dies wird sich positiv auf die Ausgleichsfläche auswirken.

Als Tierlebensraum hat die Ausgleichsfläche nur eine geringe Bedeutung, da sie an die Baugrundstücke angrenzt und mit einer Breite von teils 10 m und teils 20 m sehr schmal ist, so dass die meisten Tiere, vor allem Vögel, sie aufgrund der Nähe zu den Wohngebäuden bzw. zu den Hausgärten meiden werden. Es werden die Vogelarten vorkommen, die in Siedlungsnähe häufig anzutreffen sind.

Da das angestrebte Extensivgrünland naturschutzfachlich nur ein mittelmäßiges Entwicklungspotential im Verhältnis zu dem derzeitigen Zustand der Grünlandfläche aufweist, kann als Kompensationswertzahl nur der untere Wert von '2,0' angesetzt werden.

Zielbiotop	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Extensivgrünland	1.444 m ²	2	2,0

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

$$1.444 \text{ m}^2 \times 2,0 = 2.888$$

Für die Ausgleichsmaßnahme ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.888.

Ausgleichsmaßnahme M 3 - Anlage einer Streuobstwiese

a) Bewertung des Ausgangsbiotops

Die Stadt Teterow verfügt über ein Grundstück an der Straße 'Birkenweg', das 9.183 m² groß ist (Flur 7, Flurstücke 18/5 und 25/18). Auf diesem Grundstück standen bis zum letzten Jahr große Gemeinschaftsgaragen. Die Fläche des Grundstücks wurde nahezu vollständig von den Gemeinschaftsgaragen und den Fahrwegen eingenommen. Insgesamt standen acht Garagengebäude auf dem Grundstück.

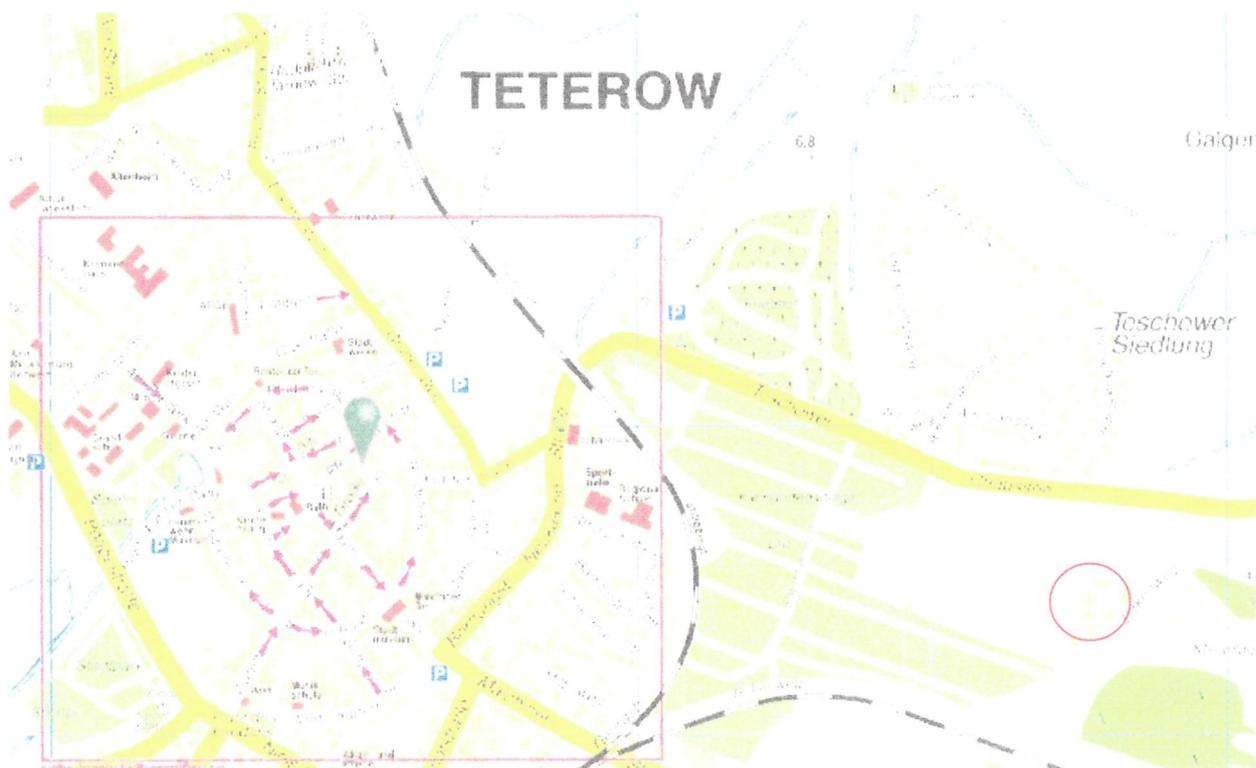


Abb.: Lage des Grundstücks am 'Birkenweg' (roter Kreis)

Die Garagengebäude wurden im Jahr 2014 abgerissen. Der Bauschutt wurde abgefahren. Seitdem liegt die Fläche brach. Die Fläche ist als 'Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen' einzustufen. Durch Samenflug haben sich Stauden und Gräser auf der Fläche angesiedelt. Der Bauhof der Stadt hat die Fläche seit dem letzten Jahr zweimal gemäht (einmal im letzten Jahr und einmal in diesem Jahr). Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Stadt sich die Möglichkeit erhalten wollte, die Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nutzen zu können.

Eine erste Ausgleichsmaßnahme, die zwischenzeitlich für diese Fläche festgelegt wurde, jedoch noch nicht umgesetzt wurde, sieht vor, dass entlang der Straße 'Birkenweg' eine Gehölzpflanzung angelegt wird. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsmaßnahme, die im Zusammenhang mit einer Straßenbaumaßnahme steht, die in der 'Goethestraße' durchgeführt wurde. Die Ausgleichsmaßnahme sieht vor, dass an der Nordwestseite des 'Birkenweges' zwei Baumreihen gepflanzt werden. Die Bäume sollen in den beiden Reihen versetzt zueinander gepflanzt werden. Für die beiden Baumreihen wird ein Pflanzstreifen mit einer Breite von insgesamt 20 m benötigt, der sich auf dem Grundstück parallel zur Straße erstreckt. Von dem Grundstück wird ein Flächenanteil von 3.401 m² für die Baumpflanzung benötigt, so dass eine Fläche von 5.782 m² für die Ausgleichsmaßnahme M 3 zur Verfügung steht.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen	5.782 m ²	1

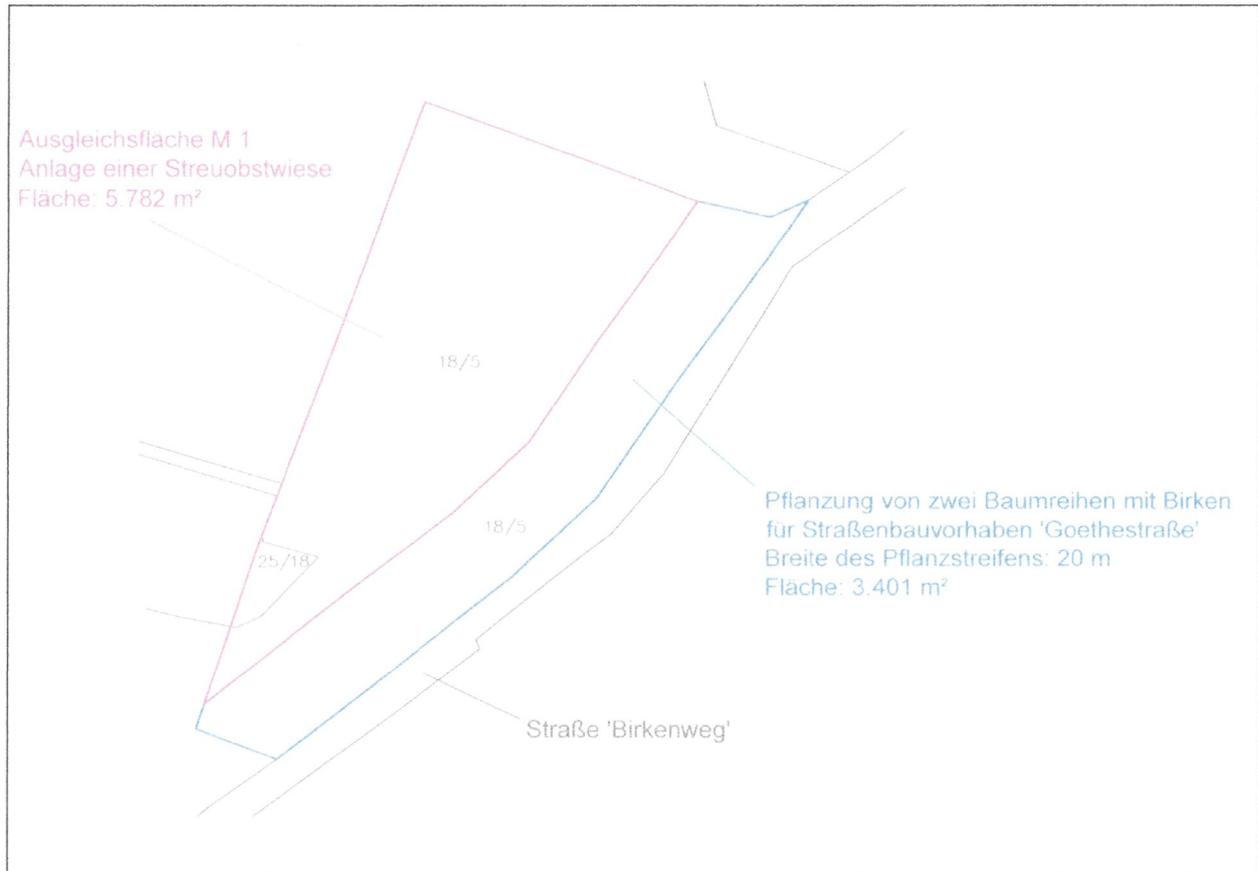


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche M 1

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich wird eine **Streuobstwiese** angelegt. Die Fläche weist einen Bewuchs auf, der schon relativ dicht ist. Allerdings ist die Dichte der Pflanzendecke nicht mit der einer Wiese vergleichbar, die seit mehreren Jahren besteht.

Da sich die vorhandene Vegetationsdecke von allein weiterentwickeln kann und die Rohboden-Besiedelung Pflanzen begünstigt, die auf gewöhnlichen Wiesen nicht vorkommen, wird davon abgesehen, die Fläche zu fräsen und dort Landschaftsrasen anzusäen. Dadurch, dass die Fläche zukünftig einmal im Jahr gemäht wird, wird sich die Pflanzenszusammensetzung dahingehend verändern, dass Stauden, die eine Mahd nicht vertragen, nach und nach verdrängt werden, so dass sich die Vegetation im Laufe der Jahre zu einer typischen Wiese entwickeln wird.



Foto: Wiese nach der Mahd (Foto: Frau Hohenegger, Bauamt, Stadt Teterow)

Auf der Fläche werden 34 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 jeweils 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 durch Wildtiere 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. 0,58 ha hat, ergibt sich somit ein zulässiger Tierbesatz von max. 0,6 GV. **Es wäre eine Beweidung mit maximal sechs Schafen zulässig (1 Schaf = 0,1 GV).**

Im Falle einer Beweidung sind die Obstbäume gegen den Verbiss durch Schafe zu schützen (vergleichbar mit dem Schutz gegen den Verbiss durch Wildtiere, s. o.).

Ein ehemaliges Siedlungsbiotop, das über mehrere Jahrzehnte als Standort für Gemeinschaftsgaragen genutzt wurde, wird in ein naturnahes Biotop umgewandelt. Die Maßnahme 'Anlage einer Streuobstwiese' entspricht der Wertstufe '2'. Die Schaffung von einer extensiv genutzten Wiese in Verbindung mit der Pflanzung von Obstbäumen lässt eine Kompensationswertzahl von '3,0' angemessen erscheinen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Streuobstwiese	5.782 m ²	2	3,0

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

$$5.782 \text{ m}^2 \times 3,0 = 17.346$$

Für die Ausgleichsmaßnahme ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 17.346.

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

In Kap. 5.3 wurde als Kompensationserfordernis ein Kompensationsflächenäquivalent von 21.731 ermittelt.

Den Ausgleichsmaßnahmen M 1, M 2 und M 3 werden folgende Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet:

Ausgleichsmaßnahme M 1 'Anlage eines Feldgehölzes'	2.370
Ausgleichsmaßnahme M 2 'Anlage eines Gewässerrandstreifens'	2.888
Ausgleichsmaßnahme M 3 'Anlage einer Streuobstwiese'	<u>17.346</u>
Summe der Kompensationsflächenäquivalente	<u>22.604</u>

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen M 1, M 2 und M 3 vollständig ausgeglichen.

5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung führt zu der Beseitigung einer Grünlandfläche. Weiterhin werden zwei flächige 'mesophile Laubgebüsche' (405 m² und 305 m²) und mehrere kurze Strauchhecken-Abschnitte beseitigt. Der bestehende Graben, der innerhalb der Grünlandfläche verläuft, wird um ca. 15 m nach Westen umverlegt.

Die Schaffung von sieben Baugrundstücken für die Wohnbebauung, die Errichtung eines großen Garagengebäudes sowie die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen und Erschließungswegen werden zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Grünlandfläche würde weiterhin bewirtschaftet werden. Die 'mesophilen Laubgebüsche' und die Strauchhecken-Abschnitte würden erhalten bleiben. Es würde keine Umverlegung des Grabens erfolgen.

5.10 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Die Planung sieht die Schaffung eines Baugebietes vor. Es sollen acht Grundstücke entstehen, von denen sieben mit Einfamilienhäusern und eines mit einem großen Garagengebäude bebaut werden soll. Da zwischen den Baugrundstücken Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt sind, ergibt sich insgesamt eine lockere Bebauung für das Plangebiet. Die lockere Bebauung führt dazu, dass ein hoher Flächenanteil des Baugebietes unversiegelt bleiben wird. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten.

Prinzipiell würde eine mögliche Planungsvariante darin bestehen, im Baugebiet eine dichtere Bebauung zuzulassen, um insgesamt eine größere Anzahl an Baugrundstücken zu erreichen. Hierdurch ließe sich das Angebot an Baugrundstücken erhöhen.

Es ist jedoch der Wunsch der Stadt Teterow, an diesem Standort eine lockere Bebauung zu ermöglichen. Dadurch, dass der neue Siedlungsrand durch eine lockere Bebauung geprägt sein wird, wird sich ein weniger harter Übergang zur angrenzenden Landschaft ergeben. Durch die Maßnahmenfläche, die im Westen des Plangebietes festgesetzt ist, wird zudem eine landschaftliche Einbindung hergestellt.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Der Standort ist somit planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorgesehen. Durch das Baugebiet wird das Siedlungsgebiet abgerundet. Die Straße 'Zum Wasserwerk' fungiert hierbei als Trennlinie zwischen dem Siedlungsgebiet und der freien Landschaft.

5.11 Kostenschätzung

Pflanzung eines Laubgebüsches (Feldgehölz) - M 1

Fläche: 790 m²
Pflanzraster: 1 Pflanze pro 2 m²

395 m ²	x	13,00 EUR	Pflanzung Sträucher und Heister einschließlich Pflege	5.135,00 EUR
155 lfdm.	x	10,00 EUR	Wildschutzzaun	<u>1.550,00 EUR</u>
				6.685,00 EUR
			+ 19 % USt	<u>1.270,15 EUR</u>
			Kosten Pflanzung Laubgebüsch	7.955,15 EUR

Einzäunung einer extensiv gepflegten Wiese - M 2

Fläche: 1.444 m²

237 m	x	2,50 EUR	Weidezaun setzen (Material und Lohn)	592,50 EUR
+ 19 % USt				<u>112,58 EUR</u>
Kosten Einzäunung Wiese				705,08 EUR

Anlage einer Streuobstwiese - M 3

Fläche: 5.782 m²

a) Pflanzung der Obstbäume

34 Ex.	x	100,00 EUR	Obstbäume (10/12)	3.400,00 EUR
34 Ex.	x	30,00 EUR	Pflanzarbeiten	1.020,00 EUR
34 Ex.	x	50,00 EUR	Bindungen (inkl. Pfähle)	1.700,00 EUR
34 Ex.	x	10,00 EUR	Verbiss-Schutz	340,00 EUR
34 Ex.	x	90,00 EUR	Pflege (3 Jahre)	<u>3.060,00 EUR</u>
Teilsumme a)				9.520,00 EUR

b) Errichtung eines Weidezaunes

374 m	x	2,50 EUR	Weidezaun setzen (Material und Lohn)	<u>935,00 EUR</u>
Teilsumme b)				935,00 EUR

Summe a) + b)				10.455,00 EUR
+ 19 % USt				<u>1.986,45 EUR</u>
Kosten Anlage Streuobstwiese				12.441,45 EUR

Anbringung von Kunstnestern (Nisthilfen) für Rauchschwalben

4 Stück	x	15,00 EUR	Kunstnester für Rauchschwalben	60,00 EUR
+ 19 % USt				<u>11,40 EUR</u>
Summe Anbringung Kunstnester				71,40 EUR

Gesamtkosten (brutto) 21.173,08 EUR

5.12 Pflanzanweisung

Feldgehölz - mesophiles Laubgebüsch (M 1)

Westlich des umverlegten Grabens und nördlich des bestehenden gesetzlich geschützten 'mesophilen Laubgebüsches' wird auf einer Fläche von 790 m² ein Laubgebüsch (Feldgehölz) angelegt.

Es ist eine Pflanze pro zwei Quadratmeter (1 Pflanze pro 2 m²) zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt ebenfalls 1,50 m. Daraus folgt: 1,50 m x 1,50 m = 2,25 m² bzw. gerundet 2,00 m², so dass sich eine Pflanze pro 2 m² ergibt. Es werden im vorliegenden Fall 395 Pflanzen gesetzt.

Zur Bepflanzung des Feldgehölzes sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste (siehe Kap. 5.13) sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind.

Die sechs Gehölzarten, die in der Pflanzenliste aufgeführt sind allesamt zu verwenden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Die Gruppen sollten so zueinander angeordnet werden, dass sich insgesamt eine gut durchmischte Gehölzpflanzung ergibt.

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.

Das Feldgehölz ist wirksam gegen Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Es wird empfohlen, das Feldgehölz durch einen Wildschutzaun (Höhe: mind. 1,80 m) zu sichern.

Streuobstwiese (M 3)

Siehe die Ausführungen auf den Seiten 44 und 45.

5.13 Pflanzenliste

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage des Feldgehölzes (M 1)

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

sowie

Crataegus monogyna /	-	Eingrifflicher Weißdorn /
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn

Hinweis: Bitte nur eine Crataegus-Art auswählen!

5.14 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es sind keine technischen Verfahren zur Anwendung gekommen.

5.15 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

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

Die erheblichen Umweltauswirkungen ergeben sich zum einen durch die Beseitigung von Gehölzen (mesophile Laubgebüsche, Strauchhecken) und einer Grünlandfläche und zum anderen durch die Flächenversiegelungen. Es handelt sich hierbei um naturschutzrechtliche Eingriffe, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Umweltauswirkungen entstehen durch die Errichtung der baulichen Anlagen bzw. durch den Verlust der bisherigen Lebensräume und der Bodenfunktionen. Nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen gehen von diesen keine Umweltbeeinträchtigungen aus. Aus diesem Grund ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nach Fertigstellung der baulichen Anlagen nicht erforderlich. Mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wird der naturschutzfachliche Ausgleich geschaffen, der nach Anwendung der naturschutzrechtlichen Vorschriften für die vorliegende Planung ordnungsgemäß zu erbringen ist.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

5.17 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Stadt Teterow plant die Schaffung eines Wohngebietes mit acht Baugrundstücken für sieben Einfamilienhäuser und ein Garagengebäude. Das Wohngebiet liegt am westlichen Siedlungsrand. Die Planung bezieht sich auf eine Grünlandfläche. In deren Randbereichen sind drei bedeutsame 'mesophile Laubgebüsche' ausgebildet. Die 'mesophilen Laubgebüsche' sind gesetzlich geschützt. Ferner bestehen sowohl am Rand als auch innerhalb der Grünlandfläche kurze Strauchhecken-Abschnitte. Innerhalb der Grünlandfläche verläuft ein Graben, der diese durchtrennt.

Die Planung führt zu der Beseitigung der Grünlandfläche. Außerdem werden zwei der drei 'mesophilen Laubgebüsche' sowie die Strauchhecken-Abschnitte beseitigt. Der Graben, der im westlichen Randbereich der Grünlandfläche verläuft, wird auf einem Abschnitt von ca. 100 m Länge um ca. 15 m nach Westen umverlegt.

Der Kompensationsbedarf für die Beseitigung der verschiedenen Biotoptypen wurde gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' ermittelt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 21.731 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Der Ausgleich wird durch die Ausgleichsflächen M 1, M 2 und M 3 erbracht. Die beiden Ausgleichsflächen M 1 und M 2 liegen im westlichen Randbereich des Plangebietes zu beiden Seiten des umzuverlegenden Grabenabschnittes. Die Ausgleichsfläche M 3 liegt an der Straße 'Birkenweg' im Südosten des Stadtgebietes.

5. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 in ihrer Sitzung am 28.10.2015 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 02.11.2015



Dr. Reinhard Dettmann
(Bürgermeister)