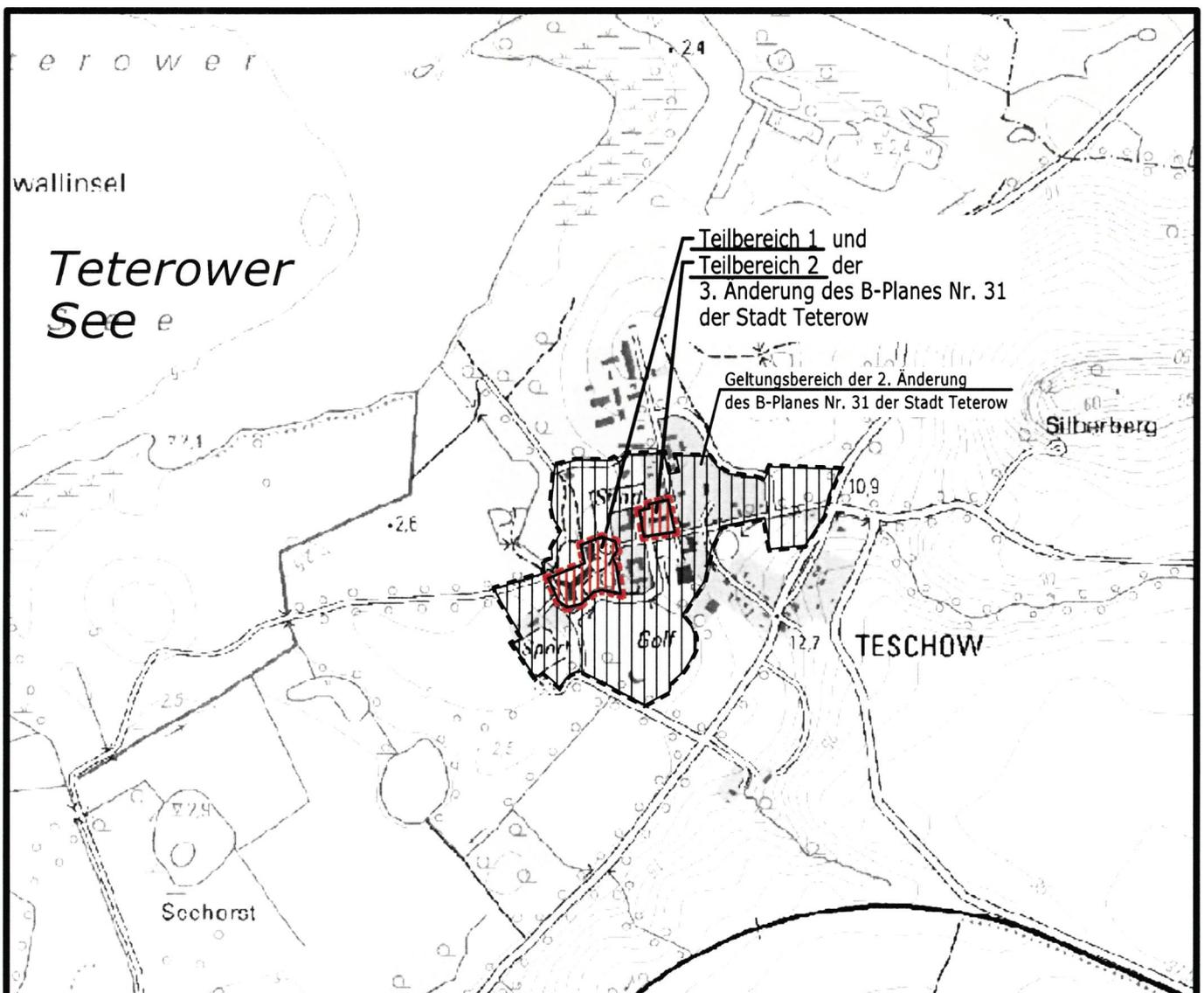


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 "TESCHOW DORF" DER STADT TETEROW



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 23. September 2015

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Teschow Dorf" der Stadt Teterow

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
4. Verfahrensdurchführung	5
5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
5.3 Flächennutzungsplan	11
5.4 Landschaftsplan	11
5.5 Sonstige städtebauliche Planungen	11
5.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte	11
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
7. Planerische Zielsetzungen	13
7.1 Planungsziel	13
7.2 Städtebauliches Konzept	14
7.3 Hochwasserschutz	15
8. Inhalt des Bebauungsplanes	16
8.1 Art der baulichen Nutzung	17
8.2 Maß der baulichen Nutzung	17
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17

8.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
10.	Immissions- und Klimaschutz	19
10.1	Immissionsschutz	19
10.2	Klimaschutz	22
11.	Verkehrliche Erschließung	22
12.	Ver- und Entsorgung	23
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung	23
12.2	Brandschutz/ Löschwasser	23
12.3	Energieversorgung	23
12.4	Telekommunikation	24
12.5	Abfallentsorgung	24
13.	Flächenbilanz	25
14.	Auswirkungen der Planung	25
15.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26
16.	Hinweise ohne Normcharakter	30
17.	Nachrichtliche Übernahme	32
TEIL 2	Ausfertigung	33
1.	Beschluss über die Begründung	33
2.	Arbeitsvermerke	33

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt

Die Stadt Teterow gehört zum Landkreis Rostock. Die Stadt ist Sitz des Amtes Mecklenburgische Schweiz, dem 15 Gemeinden angehören, selbst aber amtsfrei.

Teterow liegt in der Mecklenburgischen Schweiz am Teterower See.

Zur Stadt Teterow gehören die Ortsteile Niendorf, Pampow und Teschow.

An die Stadt grenzen die Gemeinden Schorssow, Hohen Demzin, Groß Wokern, Groß Roge, Dalkendorf, Thürkow, Alt Sührkow und Malchin. Bis auf Malchin gehören alle Nachbargemeinden zum Landkreis Rostock.

Bereits 1272 wird der Ort *Thiterow*, 1285 *Teterowe*, 1288 *Thitterowe* und 1352 auch *Thetherow* genannt.

Die Stadt Teterow hat insgesamt 8671 Einwohner (*Stand: 31. Dez. 2013, Quelle: Statistisches Landesamt M-V*) und umfasst eine Fläche von 47,17 km².

Teterow ist eines der Mittelzentren des Landes M-V und nach Güstrow und Bad Doberan die drittgrößte Stadt im Landkreis Rostock.

Teterow ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt liegt östlich der Bundesautobahn A 20. In Teterow kreuzen sich die Bundesstraßen B 104 und B 108. Die Lage der Stadt an der Eisenbahnlinie Stettin-Pasewalk-Rostock-Hamburg wirkt sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung aus.

Teterow liegt in der Urlaubsregion Mecklenburgische Schweiz, und ist auch bekannt durch die jährlichen Motorradrennen auf dem Bergring.

Die Stadt Teterow hat das Entwicklungskonzept für die künftige Stadtentwicklung in ihrem Flächennutzungsplan verankert.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Teschow. Der Ortsteil Teschow liegt im Nordosten der Stadt Teterow, südöstlich des Teterower Sees, und westlich der Kreisstraße K 50 Teterow - Neukalen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 umfasst 2 Teilflächen in der Ortslage Teschow. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die bislang als Sondergebiet Hotel festgesetzte Fläche sowie die als Sondergebiet Beherbergung 2 festgesetzte Fläche (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) überplant.

Die weiteren Flächen verbleiben wie im Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) festgesetzt.

Der Teilbereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch eine Grünfläche und eine Fläche für Stellplätze,
- östlich: durch die Straße "Gutshofallee" und das Sondergebiet Reitsport 2,
- südlich: durch den Graben,
- westlich: durch den verkehrsberuhigten Bereich.

Der Teilbereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch das Dorfgebiet,
- östlich: durch die Straße "Zum Landgut",
- südlich: durch die Straße "Gutshofallee",
- westlich: durch die Straße "Am Reiterhof".

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diene ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand: 16. April 2015), heraus gegeben vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock (Gemeinde: Stadt Teterow, Gemarkung: Teschow, Flur: 1).

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
 - Teil B - Textliche Festsetzungen
- sowie
- der Verfahrensübersicht.

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow getroffen und gelten weiterhin.

Der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar

1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mitte der 1990er Jahre wurde das Schloss Teschow von seinem neuen Besitzer als Golf-, Schloss-, Wellness und Sporthotel um- und ausgebaut. Das Schlosshotel wurde 2001 eröffnet.

Nunmehr besteht die Absicht, den Hotelbetrieb zum 31. August 2015 aufzugeben, da der Hotelbetrieb nicht die erhoffte Auslastung erzielte.

Bereits am 1. Oktober 2015 ist hier die Eröffnung einer Privatklinik zur Behandlung von Patienten mit seelischen Erkrankungen, wie Erschöpfungszuständen und Depressionen, geplant. Es soll ein Akutkrankenhaus für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse mit einem Behandlungsschwerpunkt "Sport und Natur" entstehen.

Die Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben und werden um neue Arbeitsplätze im medizinischen Bereich erweitert.

Somit soll die nachhaltige Nutzung des Hotelstandortes gesichert werden.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung von Teschow wurden der Bebauungsplan Nr. 31 sowie seine 1. Änderung und seine 2. Änderung (Rechtskraft mit Ablauf des 16. August 2003) aufgestellt. Diese sind für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben bislang heranzuziehen.

Da die geplante Nutzung als Klinikgebiet nicht der vorliegenden Bauleitplanung entspricht, besteht die Notwendigkeit den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.

Die Änderung umfasst den Bereich des Schlosses mit Bettenhaus (bislang als SO Hotel festgesetzt). Ebenso wird der Bereich des Beherbergungsbetriebes (bislang als SO Beherbergung 2 festgesetzt) in die 3. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

4. Verfahrensdurchführung

Die Stadt Teterow führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gehören zum Siedlungskörper. Die geplante Umnutzung von Hotel/ Beherbergungsbetrieb in ein Klinikgebiet sind als andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu benennen.

Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht; lediglich die Art der baulichen Nutzung soll geändert werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird somit für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes und den Ausnutzungskennziffern, gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geführt werden. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe der Fläche des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Die Stadt Teterow plant die Ausweisung und Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes "Klinikgebiet" auf zwei Teilbereichen, die bislang als sonstiges Sondergebiet Hotel und sonstiges Sondergebiet Beherbergung 2 festgesetzt sind (gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31).

Im Klinikgebiet soll die Unterbringung einer Klinik i.S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (ohne geschlossene Station) sowie zugehöriger Anlagen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Das Plangebiet ist zum Siedlungskörper zugehörig.
- Auf zwei Teilflächen wird die Art der baulichen Nutzung in ein sonstiges Sondergebiet "Klinikgebiet" geändert. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen gelten fort.
- Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow) gelten weiterhin.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,85 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu erwarten sind, gelten als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Folgende relevante Schutzgebiete sind zu benennen:
internationale Schutzgebiete im Bereich der Stadt Teterow (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de):
- SPA "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (DE 2242-401) im Norden des Gebietes der Stadtgemeinde. Es ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt.
 - Der Horststandort Weißstorch in der Ortslage Teschow gehört zum SPA DE 2242-401.
 - Der Horststandort Fischadler südlich der Ortslage Pampow im südlichen Gemeindegebiet gehört ebenfalls zum SPA DE 2242-401.
 - FFH-Gebiet "Schluchtwälder bei Teschow" (DE 2241-3030). Das FFH-Gebiet befindet sich südöstlich von der Straße K 50 in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet.
 - FFH-Gebiet "Beekbusch bei Hohen Mistorf" (DE 2242-304) liegt hauptsächlich im Gebiet der Nachbargemeinde südöstlich von Alt Sührkow. Es ragt im Nordosten in das Gebiet der Stadtgemeinde Teterow. Es ist ca. 2.000 m vom Plangebiet entfernt.
 - FFH-Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow" (DE 2241-302) befindet sich südlich von Teterow im südwestlichen Gebiet der Stadtgemeinde. Zum Plangebiet besteht eine Entfernung von mehr als ca. 5 km.

nationale Schutzgebiete im Bereich der Stadt Teterow (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de):

- Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (NP 3). Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes.
- Flächennaturdenkmal "Weißbuchenallee Teschow" befindet sich nördlich des Teilbereiches 1 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und somit nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet weitere jedoch weiter entfernte Flächennaturdenkmale zu finden.
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (Lkrs. Rostock) (L64a), nimmt einen großen Teil des Gemeindegebietes ein. Teschow ist jedoch nicht innerhalb der Grenzen des LSG.
- Naturschutzgebiet (NSG) "Binsenbrink im Teterower See" (NSG 2) ist ca. 2.000 m entfernt.
- Naturschutzgebiet (NSG) "Teterower Heidberge" befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet, wobei der Großteil des NSG auf benachbarten Gemeindegebieten liegt. Das NSG liegt mindestens ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Nutzungsintensivierung über die bereits getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) hinaus ermöglicht, sondern es wird lediglich eine Änderung der Nutzungsart zulässig.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

Die Auswirkungen eines Klinikbetriebes werden als vergleichbar mit denen eines Beherbergungs- bzw. Hotelbetriebes eingeschätzt.

- Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind im Plangebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.
- Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen unverändert.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Dieser wird als Potenzialabschätzung den Planunterlagen beigelegt.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Stadt Teterow geht davon aus, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes als gesichert zu betrachten ist. Maßnahmen, die einer Festlegung oder Regelung im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens bedürfen, wurden während der Beteiligungsverfahren nicht angeregt.
- Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Flächen für die Landwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht überplant. Ausgleichsmaßnahmen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadt Teterow werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadt Teterow ist ein Mittelzentrum und wird mit dem Mittelbereich Teterow dem Oberbereich Rostock zugeordnet. Die Stadt Teterow befindet sich

- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Stadt Teterow liegt an einem Kreuzungspunkt des überregionalen Straßennetzes (B 108) mit dem großräumigen Straßennetz (B104). Außerdem liegt die

Stadt Teterow an der Eisenbahnlinie Stettin-Pasewalk-Rostock-Hamburg (großräumiges Schienennetz).

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wird derzeit fortgeschrieben.

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm MM/R (RREP MM/R) vom 22. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP MM/R) aus dem Jahre 1994 sowie seine Teilfortschreibungen. Die Landesverordnung über das RREP wurde am 22. August 2011 im Gesetzes- und Verordnungsblatt M-V verkündet; das RREP MM/R erschien im Amtsblatt M-V am 4.11.2011.

Die verbindliche Wirkung des RREP MM/R erstreckt sich auf die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und die raumordnerischen Festlegungen der Karte im Maßstab 1: 100.000.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im RREP MM/R sind die Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung für die Planungsregion gemäß dem Leitbild „Wachstumsregion an der Ostsee innovativ – maritim – naturnah“ definiert.

Aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm sind für die Stadt Teterow folgende grundsätzliche Festlegungen von Bedeutung:

Gesamträumliche Entwicklung

- Die Stadt Teterow ist ein Mittelzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Um das Mittelzentrum Teterow wurde ein Mittelbereich gebildet.
- Die Stadt Teterow liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. In den Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes, zu denen auch Teterow gehört, soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine Verbesserung der Vielfalt der Angebote erfolgen (G (3)).
- Die Stadt Teterow liegt im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Hier soll die Landwirtschaft als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig gestärkt sowie ihre sozialökonomische Funktion gesichert werden.
- Die verkehrsgeografische Lagegunst und die vorhandenen Infrastrukturen der Planungsregion sollen im Rahmen der transnationalen Netze verstärkt genutzt werden.

Siedlungsentwicklung

- Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Innen- vor Außenentwicklung).

- Bei anhaltendem Wohnungsleerstand sollen vorrangig die städtischen Großwohnsiedlungen zurückgebaut werden. Die historisch gewachsenen Alt- und Innenstädte sollen gestärkt werden.
- Im ländlichen Raum der Planungsregion sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in Zentralen Orten realisiert werden.

Freiraumentwicklung

- Teile des Gebiets der Stadtgemeinde Teterow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Hier soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden (G).
- Nordwestlich der Ortslage Teterow ist ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Hier ist Vorrang vor anderen raumbedeutenden Nutzungsansprüchen einzuräumen (Z).
- Im Norden des Gebietes der Stadtgemeinde Teterow sind Flächen als Vorbehaltsgebiete für Kompensation und Entwicklung dargestellt. Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen schwerpunktmäßig in diesen Vorbehaltsgebieten umgesetzt werden. Die Gebiete sollen für die Durchführung entsprechender Maßnahmen gesichert werden.
- Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird. Dazu gehört in der Planungsregion auch die Mecklenburgische Schweiz und die sich an die Mecklenburgische Schweiz anschließende Moränenlandschaft.
- Das Gebiet der Stadtgemeinde Teterow ist außerhalb der Siedlungslagen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Infrastrukturentwicklung

- Leistungen der Daseinsvorsorge sind auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- Die Festlegungen zur Bildung und Kultur sind gemäß dem LEP im RREP MM/R regional ausgeformt. Die Funktion Teterows als Mittelzentrum ist zu beachten.
- Die Stadt Teterow liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes.
- Die Standorte der stationären medizinischen Versorgung (Krankenhausstandorte) sollen zumindest im Oberzentrum Rostock und den Mittelzentren Bad Doberan und Teterow gesichert werden (G (1)). Die stationäre medizinische Betreuung unter Beachtung der bürgernahen und wirtschaftlichen Versorgung ist zu sichern. Eine arbeitsteilige Spezialisierung der Standorte soll dabei das Leistungsspektrum erweitern.
- Die Stadt Teterow liegt östlich der Bundesautobahn A 20, welche als Verbindung des großräumigen Straßennetzes festgelegt ist. In Teterow kreuzen sich die Bundesstraßen B 104 und B 108. Die Bundesstraße B 104 ist als bedeutende Verbindung in Ost-West-Richtung (Ramin -Pasewalk-Neubrandenburg-Schwerin-Lübeck) im großräumigen Straßennetz festgelegt. Die geplante Ortsumgehung Teterow ist als Vorbehaltstrasse im großräumigen Straßennetz dargestellt; sie ist Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes in der Kategorie "weiterer Bedarf". Die Bundesstraße B 108 (Nord-Süd-Richtung) ist als überregionale Verbindung des überregionalen Straßennetzes dargestellt. Weiterhin sind sonstige Straßen als Verbindungen des bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes festgelegt.

- Die Lage der Stadt an der Eisenbahnlinie Stettin-Pasewalk-Rostock-Hamburg wirkt sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung aus. Diese Eisenbahnverbindung ist als Bestandteil des großräumigen Schienennetzes festgelegt.
- Das Straßen- und Schienennetz sollen unter Beachtung der festgelegten Verkehrsfunktion erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.
- Durch Teterow wurde in Nord-Süd-Richtung ein Fernradweg/ Fernwanderweg festgelegt. Das touristische Wegenetz soll bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/ Rostock ist am Aufstellungsverfahren der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beteiligt. In der Landesplanerischen Stellungnahme (vom 2. Juli 2015) wird mitgeteilt, dass das Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landesplanerischer Sicht befürwortet wird.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Teterow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde (wirksam 12. November 2005).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow stellt in seiner wirksamen Fassung in den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Teilbereichen ein sonstiges Sondergebiet "Hotel" (SO Hot) gemäß § 11 BauNVO und ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO dar.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow für die Teilbereiche der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes anzupassen (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5.4 Landschaftsplan

Die Stadt Teterow hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

5.5 Sonstige städtebauliche Planungen

Für die ursprüngliche Planung (Golfplatz und Golfhotel) wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens eine Prüfung der Umweltverträglichkeit vorgenommen (Umweltverträglichkeitsstudie "Golfplatz Teschow", 1998).

Zum Bebauungsplan Nr. 31 "Teschow Dorf" der Stadt Teterow wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, worin die für das Plangebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge dargestellt wurden. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde der GOP angepasst.

Jetzt ergeben sich keine Anforderungen an die Änderung des GOP.

5.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Folgende internationale Schutzgebiete sind im Bereich der Stadt Teterow vorhanden (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de):

- SPA "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (DE 2242-401) im Norden des Gebietes der Stadtgemeinde. Es ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt.
- Der Horststandort Weißstorch in der Ortslage Teschow gehört zum SPA DE 2242-401.
- Der Horststandort Fischadler südlich der Ortslage Pampow im südlichen Gemeindegebiet gehört ebenfalls zum SPA DE 2242-401.
- FFH-Gebiet "Schluchtwälder bei Teschow" (DE 2241-3030). Das FFH-Gebiet befindet sich südöstlich von der Straße K 50 in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet.
- FFH-Gebiet "Beekbusch bei Hohen Mistorf" (DE 2242-304) liegt hauptsächlich im Gebiet der Nachbargemeinde südöstlich von Alt Sührkow. Es ragt im Nordosten in das Gebiet der Stadtgemeinde Teterow. Es ist ca. 2.000 m vom Plangebiet entfernt.
- FFH-Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow" (DE 2241-302) befindet sich südlich von Teterow im südwestlichen Gebiet der Stadtgemeinde. Zum Plangebiet besteht eine Entfernung von mehr als ca. 5 km.

Folgende nationale Schutzgebiete sind im Bereich der Stadt Teterow vorhanden (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de):

- Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (NP 3). Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes.
- Flächennaturdenkmal "Weißbuchenallee Teschow" befindet sich nördlich des Teilbereiches 1 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und somit nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet weitere jedoch weiter entfernte Flächennaturdenkmale zu finden.
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (Lkrs. Rostock) (L64a), nimmt einen großen Teil des Gemeindegebietes ein. Teschow ist jedoch nicht innerhalb der Grenzen des LSG.
- Naturschutzgebiet (NSG) "Binsenbrink im Teterower See" (NSG 2) ist ca. 2.000 m entfernt.
- Naturschutzgebiet (NSG) "Teterower Heidberge" befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet, wobei der Großteil des NSG auf benachbarten Gemeindegebieten liegt. Das NSG liegt mindestens ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Nutzungsintensivierung über die bereits getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) hinaus ermöglicht, sondern es wird lediglich eine Änderung der Nutzungsart zulässig.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

Die Auswirkungen eines Klinikbetriebes werden als vergleichbar mit denen eines Beherbergungs- bzw. Hotelbetriebes eingeschätzt.

gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangeltungsbereich werden keine gesetzlich geschützten Biotope geführt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).

In der näheren Umgebung des Plangebietes werden folgende gesetzlich geschützte Biotop geführt:

- Gewässerbiotop (permanentes Kleingewässer, Teich, Weide): laufende Nummer im Landkreis: GUE21449, südöstlich der Kreuzung der Gutshofallee mit der alten Dorfstraße.
- Naturnahe Feldgehölze (Baumgruppe; Eiche): laufende Nummer im Landkreis: GUE21152; nordwestlich des Plangebiets in ca. 185 m.

Auf Grund der Entfernung der gesetzlich geschützten Biotop zum Plangebiet sowie der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes ist anzunehmen, dass die aufgeführten gesetzlich geschützten Biotop nicht beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen eines Klinikbetriebes werden als vergleichbar mit denen eines Beherbergungs- bzw. Hotelbetriebes eingeschätzt.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 2 Teilbereiche und ist insgesamt ca. 1,85 ha groß.

Gemäß dem Planungsziel werden lediglich 2 Teilbereich in die Änderung einbezogen. Hiermit werden somit 2 Teilflächen des bislang geltenden Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow) überplant. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow bildet derzeit die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Vorhaben.

Die Teilbereiche 1 und 2 sind derzeit bereits bebaut.

Die Teilfläche 1 ist bislang als sonstiges Sondergebiet "SO Hotel" gemäß § 11 BauNVO in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt; die Teilfläche 2 bislang als sonstiges Sondergebiet "SO Beherbergung 2".

Die konkreten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow sind der Anlage dieser Begründung zu entnehmen.

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow) gelten weiterhin. Die für die Teilbereiche 1 und 2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow geltenden Festsetzungen sind im Text B aufgeführt.

7. Planerische Zielsetzungen

7.1 Planungsziel

Es werden folgende Planungsziele mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung für 2 Teilbereiche von Beherbergungsbetrieb/ Hotel in ein "Klinikgebiet",
- planungsrechtliche Zulässigkeit einer Klinik i. S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (ohne geschlossene Station) sowie zugehörigen Anlagen.

Somit soll die nachhaltige Nutzung des ehemaligen Hotelstandortes gesichert werden.

In der Stadt Teterow wird das Krankenhaus vom DRK betrieben. In jüngster Vergangenheit erfolgten umfangreiche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Die Umnutzung des bisherigen Hotelstandortes Teschow in eine Klinik i.S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (ohne geschlossene Station) mit zugehörigen Anlagen erweitert das Leistungsspektrum der stationären medizinischen Versorgung in diesem Bereich. Nicht zuletzt auf Grund der Lage erweist sich Schloss Teschow mit seinen Anlagen als günstiger Standort für eine Klinik mit Behandlungsschwerpunkt "Sport und Natur".

7.2 Städtebauliches Konzept

Das Schlosshotel, welches Mitte der 1990er Jahre zu einem Golf-, Schloss-, Wellness und Sporthotel um- und ausgebaut wurde, eröffnete im Jahr 2001.

Nunmehr besteht die Absicht, den Hotelbetrieb zum 31. August 2015 aufzugeben, da der Hotelbetrieb nicht die erhoffte Auslastung erzielte.

Auf dem Gelände ist die Eröffnung einer Privatklinik zur Behandlung von Patienten mit seelischen Erkrankungen, wie Erschöpfungszuständen und Depressionen, geplant. Es soll ein Akutkrankenhaus für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse mit einem Behandlungsschwerpunkt "Sport und Natur" entstehen. Die Klinik wird keine geschlossene Station vorhalten und somit keine Patienten mit akuter Suizidalität und/ oder akuter Eigen- und Fremdgefährdung, gleich ob diese Patienten freiwillig oder per PsychKG in die Klinik kommen würden. Die durchschnittliche Behandlungsdauer eines Patienten kann mit ca. 50 Tagen angenommen werden.

Die Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben und werden um neue Arbeitsplätze im medizinischen Bereich erweitert.

Neben einem großen testpsychologischen Labor verfügt die Klinik über internistische Expertise, EEG, EKG und sportmedizinische Diagnostik, die durch örtliche Hausärzte und Internisten in Eigenregie nach konsiliarischer Beauftragung durch die Klinik geleistet wird. Hierzu ist die Vermietung einer modernen und mit neuester Medizintechnik ausgestattete internistische Praxis an örtlich niedergelassene Hausärzte und Internisten in der Schlossklinik Teschow geplant. Die ärztliche Rund-um-die-Uhr Präsenz soll nachts und am Wochenende auch durch die regionalen niedergelassenen Hausärzte und Internisten in Beauftragung durch die Klinik gewährleistet werden. Ein Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie soll stets erreichbar sein.

Nach der Aussage des Betreibers/ Vorhabenträgers ist ein bauliches und technisches Sicherheitskonzept zur Sicherstellung besonderer Patientengruppen nicht vorgesehen. Videoüberwachungen, geschlossene Stationen, Schleusentüren, abgeschlossene Innenhöfe u. ä. sind nicht vorgesehen. Die üblichen Sicherheitsstandards wie Alarmierungspläne, Beschilderung von Flucht- und Rettungswegen werden umgesetzt.

Es wird nach Aussage des Betreibers/ Vorhabenträgers keinen Betrieb einer Notfallambulanz geben. Die vorhandenen Praxisräume werden aufgrund baulich vorhandener Strukturen als Funktionsräume für körperliche Untersuchungen genutzt. Des Weiteren werden die Räume der alten Arztpraxis für die ärztlichen Wochenend- und Nachtdienste genutzt. Die Räume dienen nur der Versorgung der Patienten der Limes Schlossklinik Rostocker Land. Patienten von außerhalb werden nicht behandelt.

Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Flächen für Stellplätze sind auf dem Areal bereits vorhanden. Diese stehen sowohl Patienten, Mitarbeitern und Besuchern gleichermaßen zur Verfügung.

Der Eingangsbereich der Schlossklinik wird als moderner Empfangsbereich konzipiert. Hier werden Patienten empfangen und auf die Station begleitet. Gleichzeitig bildet der Empfangsbereich eine zentrale Räumlichkeit.

Dem Klinikbetrieb zur Verfügung stehen Restaurations-Räumlichkeiten mit Restaurantsälen, Terrasse, Küche und weiteren zugehörigen Funktionsräumen. Die Restauration soll vom bisherigen Hotelbetreiber weiter fortgeführt werden.

Die Unterbringung der Patienten erfolgt auf verschiedenen Stationen mit Einzelzimmern. Jede Station wird über einen Aufenthaltsbereich mit angeschlossenen Pflegestützpunkt und Arztzimmer verfügen.

Es soll ein sehr breites Spektrum an Therapiemethoden, die sich in entsprechenden Räumlichkeiten und personeller Ausstattung wiederfinden, angeboten werden (Psychotherapie, Medikamente, Sporttraining und Körpertherapien, Outdoor und Reittherapie, Entspannungsverfahren, Räumlichkeiten und Licht, Ernährung). Insbesondere das Sporttraining und die Körpertherapien sind als Alleinstellungsmerkmal der Schlossklinik besonders hervorzuheben, da der Standort Teschow diesbezüglich ein ungewöhnlich großes Spektrum an Möglichkeiten bietet, sowohl Indoor als auch Outdoor. Indoor steht eine Sporthalle für verschiedenen Sportarten zur Verfügung, ebenso ein Schwimmbad mit Wellnessbereich. Outdoorsportarten sind gleichermaßen vielfältig und reichen von Wassersportarten auf dem angrenzenden See über Golfsport bis hin zu Outdoor-Ausdauersportarten. Outdoor und Reittherapie hängen eng mit Sporttraining und Körpertherapien zusammen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung werden lediglich zwei Teilbereiche in das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 einbezogen, der bislang als sonstiges Sondergebiet Hotel und das sonstige Sondergebiet Beherbergung 2. Es ist hier nur die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Die Nutzungsintensität bleibt wie bislang festgesetzt unverändert.

Die weiteren Festsetzungen sind mit der beabsichtigten Umnutzung vereinbar und bleiben weiterhin bestehen. Hier sind insbesondere die Golfanlage und das Restaurant Gutsschänke zu benennen.

Die baulichen Anlagen, die bereits vorhanden sind, werden für den Klinikbetrieb anstelle des vorherigen Hotelbetriebes/ Beherbergungsbetriebes genutzt.

7.3 Hochwasserschutz

Es wird betont, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan inklusive Änderungen besteht. Es wird auf die Planungsziele der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 verwiesen (siehe Pkt. 7.1 dieser Begründung). Es ist hier nur die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Die Nutzungsintensität bleibt wie bislang festgesetzt unverändert. Es ist nicht erkennbar, inwieweit diese Nutzungsänderung andere oder erhöhte Gefahrenquellen im Falle eines Hochwassers bewirken sollte.

Seitens des Wasser- und Bodenverbandes wurde mit Stellungnahme vom 30. Juni 2015 auf eine mögliche Überschwemmungsgefahr bei Hochwasser hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebieten (gemäß <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) und auch außerhalb von Risikogebieten gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von potenziellen Überflutungsräumen, die über die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie hinausgehen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL>). (Stand Kartenportal: 20. August 2015).

Insoweit steht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow nicht im Widerspruch zu den entsprechenden Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes oder des Landeswassergesetzes M-V. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist somit nicht vorzunehmen, da Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften nicht bestehen.

Eine Festsetzung von baulichen Maßnahmen oder Vorkehrungen ist ebenfalls im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese vor allem auf Rechtsvorschriften des Bauordnungsrechts beruhen.

In seiner Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes "Teterower Peene" vom 30. Juni 2015 wurden keine näheren Angaben zur Fläche, die von Überflutung betroffen sein könnte, bekannt gegeben. Daher nimmt die Stadt Teterow keine Kennzeichnung der Fläche, für die besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, in der Planzeichnung vor. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen (Text B - Hinweise) aufgenommen.

Darüber hinaus wird aufgeführt, dass in der Vergangenheit als Reaktion auf das Hochwasser 2011 Maßnahmen für die Verbesserung des Hochwasserschutzes vorgenommen wurden. Der tiefer als das Gelände liegende Eingang zum Golfbereich ist mit einer transportablen, im Hochwasserfall einsetzbaren Wasserabschottung versehen worden. Der Abwasserschacht auf dem Gelände wurde um 60 cm erhöht, um besser gegen eindringendes Wasser geschützt zu sein. Die Lüftungsschächte zum Serverraum, dem Batterieraum und dem Raum mit der Niederspannungshauptverteilungsanlage sind durch Klappen gegen eindringendes Wasser gesichert worden. Zudem haben der Serverraum, der Batterieraum und der Raum für die Niederspannungshauptverteilungsanlage an den Türen Absperrungen gegen eindringendes Wasser erhalten.

Durch den Eigentümer sind in der Vergangenheit ohne bestehende rechtliche Verpflichtung Maßnahmen vorgenommen worden, die insbesondere dem Schutz der elektrischen Anlage und der Haustechnik gegen eindringendes Grundwasser dienen.

Auch aus diesem Grund besteht kein Bedarf für zusätzliche im Bebauungsplan festzusetzende Vorkehrungen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Die weiterhin fortgeltenden Festsetzungen werden in dieser Begründung nicht weiter erläutert. Diesbezüglich wird auf die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow verwiesen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden die bislang als sonstigen Sondergebiete "Hotel" und "Beherbergung 2" gemäß § 11 BauNVO geändert. Hier wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Klinikgebiet" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgenommen. Das Sondergebiet "Klinikgebiet" dient der Unterbringung einer Klinik i. S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (ohne geschlossene Station) sowie zugehörige Anlagen. Die allgemein zulässigen Nutzungen wurden im Einzelnen festgesetzt.

Dabei wurden auch die bisher zulässigen Nutzungen in diesen Bereichen beachtet und aufgenommen, soweit diese dem Klinikbetrieb dienlich sind. Zulässig sind somit im Teilbereich 1, dem ehemaligen SO "Hotel", auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis jeweils max. 100 m², deren Warensortiment eine Ergänzung zur Sondergebietsfestsetzung "Klinikgebiet" darstellen, wie z.B. Shop für Golfartikel, Kunst- und Geschenkartikel, Souvenirs, Kosmetik und weiterhin ist die Errichtung eines Teehauses mit einer Grundfläche bis zu 50 m² außerhalb der Baugrenzen.

Für das bislang als SO "Beherbergung 2" festgesetzte Sondergebiet wurde auf Grund der Lage an der Achse zum denkmalgeschützten Schloss eine Baulinie als südliche Begrenzung der überbaubaren Fläche festgesetzt.

Zwischen dieser Baulinie und der Achse ("Gutshofallee") wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 festgesetzt, dass hier die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig sein soll. Dies wurde mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 übernommen und weiterhin festgesetzt. Stellplätze sind hier zulässig.

Als zulässig wurde auch - wie schon in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 - weiterhin festgesetzt, dass die Überschreitung der Baulinie bis maximal 1,50m in Hauseingangsbereichen für Erker, Überdachungen und sonstige Vorsprünge zulässig sein soll.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen:

Damit gilt für den Teilbereich 1 des Sondergebietes "Klinikgebiet" eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 3. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden für den Teilbereich 1 nicht getroffen.

Für den Teilbereich 2 des Sondergebietes "Klinikgebiet" wurde ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde hier eine maximale Traufhöhe von 9,00m über der Straßenmitte festgesetzt. In Kombination mit der Dachneigung ist hiermit die Höhenentwicklung hinreichend bestimmt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden für den Teilbereich 2 nicht getroffen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche wurden aus dem Ursprungsplan übernommen:

Im Teilbereich 1 wurde die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen festgesetzt. Hier sind die baulichen Anlagen (Schloss mit Bereich der Treppe und Rampe sowie Terrasse, Bettenhaus und Schwimmbecken) bereits vorhanden und von

den Baugrenzen eingeschlossen. Eine Vermaßung der überbaubaren Fläche ist somit entbehrlich.

Für den Teilbereich 2 ist die abweichende Bauweise, die die Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 50 m, auch in Ketten- und Zeilenbauweise, ermöglicht.

Im Teilbereich 2 ist die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen und zur Achse "Gutsallee" hin mit einer Baulinie festgesetzt. Auf die Vermaßung der Baulinie wurde mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet, da das Gebäude bereits realisiert ist und somit ein hinreichender Bezug in der Örtlichkeit vorhanden ist. Für den Teilbereich 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

8.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow) gelten weiterhin. Die für die Teilbereiche 1 und 2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow geltenden Festsetzungen sind im Text - Teil B aufgeführt. Die Art der baulichen Nutzung "sonstiges Sondergebiet Klinikgebiet" wurde berücksichtigt und bei Erforderlichkeit redaktionell angepasst.

Auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird kein Ausgleich und Ersatz ausgelöst. Pflanzpflichten werden nicht erneut ausgelöst, es geht um Erhaltung und Nachpflanzung.

Hinsichtlich der detaillierten Begründung der einzelnen Maßnahmen wird auf die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow verwiesen.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow) gelten weiterhin.

Die für die Teilbereiche 1 und 2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow geltenden Festsetzungen sind im Text - Teil B aufgeführt. Die Art der baulichen Nutzung "sonstiges Sondergebiet Klinikgebiet" wurde berücksichtigt und bei Erforderlichkeit redaktionell angepasst.

Hinsichtlich der detaillierten Begründung der einzelnen Maßnahmen wird auf die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow verwiesen.

Darüber hinaus trifft die Stadt Teterow keine Festlegungen, wie bspw. zu Zäunen oder Hecken auf den Grundstücken oder zur Vergitterung von Fenstern. Dies bedeutet nicht, dass darüber hinaus keine Zäune oder Hecken an weiteren Stellen errichtet werden dürfen. Dies obliegt dem Grundstückseigentümer.

Das festgesetzte Sondergebiet "Klinikgebiet" dient der Unterbringung einer Klinik i. S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse *ohne geschlossene Station* sowie zugehörigen Anlagen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

Weitere Umzäunungen oder Bepflanzungen mit Hecken soll es nach Aussage des Betreibers/ Vorhabenträgers nicht geben.

Eine Vergitterung von Fenstern wird in den textlichen Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Wie im vorhergehenden Punkt dargelegt, ist es zulässig, eine Klinik *ohne geschlossene Station* zu errichten.

Eine Vergitterung der Fenster ist nach Aussage des Betreibers/ Vorhabenträgers nicht vorgesehen und soll nicht stattfinden.

Diesbezügliche entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

In seiner Stellungnahme vom 15. Juli 2015 hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM), dass auf Grund der geplanten Nutzungsänderung ggf. eine erhöhte Empfindlichkeit für Schallimmissionen zu beachten ist. Die Stadt Teterow hat sich mit den Schallimmissionen auf Grund der Umnutzung der Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches von einem Hotel in eine Klinik i. S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse ohne geschlossene Station auseinandergesetzt.

Dabei ist die Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung ebenso zu berücksichtigen wie die Schutzbedürftigkeit der näheren Umgebung.

Durch den § 50 BImSchG, auf den in der Stellungnahme verwiesen wurde, wird der planerische Grundsatz für das Nebeneinander verschiedener Gebietsarten festgelegt. Hiernach sind unverträgliche Gebietsnutzungen nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander zu trennen und nach dem Grund ihrer Schutzwürdigkeit zu staffeln. Eine Unverträglichkeit der Nutzungen unter Berücksichtigung der Planungen liegt nicht vor.

Es gelten die gemäß DIN 18005 - Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" aufgeführten Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete (je nach Nutzungsart):

- tags: 45 – 64 dB(A)
- nachts: 35 – 65 dB(A)

Dies sind die als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung angegebenen Orientierungswerte.

Die Nutzungsart und somit die Schutzbedürftigkeit des sonstigen Sondergebietes "Klinikgebiet" ist zu beachten.

Es wird betont, dass es sich hier um eine Nutzungsänderung handelt - von einem sonstigen Sondergebiet Hotel in ein sonstiges Sondergebiet Klinikgebiet.

Das Landhotel Teschow ist auf die Erholung und Entschleunigung der Urlaubsgäste auf dem Lande ausgerichtet. Von daher ist davon auszugehen, dass bereits für das Hotel eine hohe Schutzbedürftigkeit vorliegt.

Ausführungen zur Auseinandersetzung mit dem Immissionsschutz sind der Begründung zur rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 zu entnehmen. Hiernach wurde die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB II, III, IV) nach DIN 4109 sowie entsprechende textliche Festsetzungen im östlichen Geltungsbereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31

an der Kreisstraße 50 vorgenommen, welche jedoch außerhalb der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 liegen.

In der Begründung zur rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird auch darauf hingewiesen, dass sich die nebeneinanderliegenden Sondergebiete nicht gegenseitig beeinträchtigen.

"Sie haben mit dem in ihnen zulässigen Nutzungen die das Gebiet umgebenden Nutzungen i.S. nachbarschaftlicher Rücksichtnahme zu beachten. Der von den Anlagen ausgehende Störungsgrad auf die angrenzenden Wohngebiete ist bereits in den vorhergehenden Verfahren als nicht erheblich bewertet worden. Die mit der Freizeitnutzung des Golf- und Sporthotels sowie den sonstigen Sport- und Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang stehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 15 - 20 Fahrzeuge pro Stunde lassen ein Überschreiten der schalltechnischen Orientierungswerte nicht erwarten. "

Öffentlicher Straßenverkehr

Die bisherige Hotelanlage und künftig als Klinik genutzte Anlage des Schlosses Teschow liegt nordöstlich der Stadt Teterow am Teterower See. Die nächstgelegene übergeordnete Straße ist die Kreisstraße 50 (Teterow-Teschow-Alt Sührkow-Neukalen).

Die Anlage selbst liegt am Ende der Gutshofallee in Teschow und es ist auf Grund der Lage nur Zielverkehr zur Anlage selbst zu erwarten (kein Durchfahrtsverkehr). Sowohl die derzeitige Hotelanlage als auch die geplante Klinik sind hauptsächlich den Einflüssen durch den jeweiligen Anlagenbetrieb selbst ausgesetzt sowie ferner den Nutzern des Golfplatzes. Die Auswirkungen können somit durch den Klinikbetrieb selbst geregelt und behandelt werden. Die verschiedenen Patientengruppen sind entsprechend des jeweiligen Bedarfes innerhalb des Klinikgeländes unterzubringen. Innerhalb des Klinikgeländes wird das Bettenhaus durch das alte Schlossgebäude von den Stellplätzen abgeschirmt; es bleibt zu betonen, dass es sich hier nicht um einen öffentlichen Parkplatz handelt.

Der Verkehr zu der Bebauung an der Alten Dorfstraße zweigt bereits von der Gutshofallee ab, bevor die geplante Klinik erreicht wird.

Eine vereinfachte Schätzung wird unter Zuhilfenahme der Diagramme der DIN 18005 - Teil 1 - Anhang A (Bild A.1 und Bild A.2) vorgenommen. Als Basis dient die Angabe der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV = 1.254 Kfz/24h, Stand: 2011, ermittelt im Bereich zwischen Alt Sührkow und Groß Markow). Weiterhin können ca. 250 - 300 Kfz/24 Stunden für den Bereich der geplanten Klinik und des Dorfes Teschow hinzugenommen werden. Unter Berücksichtigung dieser Eingangsdaten können in der vereinfachten Schätzung Werte unterhalb von 45 dB(A) ermittelt werden; nachts unterhalb von 40 dB(A) ermittelt werden. Dies bestätigt die bisherigen Darlegungen in den vorhergehenden Bauleitplanverfahren und die Einhaltung der Schutzbedürftigkeit für den geplanten Klinikbetrieb.

Aus der nachfolgenden Darlegung geht hervor, dass sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke voraussichtlich nicht erheblich durch die Nutzungsänderung erhöht.

Anlageninterner Verkehr

Da von einer gleichbleibenden Anzahl der Gäste und Nutzer des Golfplatzes ausgegangen wird, wird ein Vergleich von Hotelnutzung und geplanter Kliniknutzung vorgenommen.

Für die Hotelnutzung wurde vom Betreiber/ Vorhabenträger folgende Zahlen für das Jahr 2014 mitgeteilt:

- ca. 23.000 gebuchte Zimmer,
- durchschnittliche Verweildauer von 2,75 Tage,
- ca. 45.000 Fahrzeugbewegungen (im Jahr) bei Berücksichtigung von Anreise und Tagesausflügen der Gäste mit dem Pkw,
- Tagesgäste Golfspieler: 260.
- Hauptzeiten für den Fahrzeugverkehr zwischen 10:00 und 20:00 Uhr (bis 11:00 Uhr checken die Gäste aus, ab 15:00 checken neue Gäste ein),
- saisonal bedingte starke Schwankungen der täglichen Fahrzeugbewegungen: von ca. 40 bis zu ca. 200.

Vom Betreiber/ Vorhabenträger wurden für das voraussichtliche Verkehrsaufkommen der Klinik Schloss Teschow Annahmen gemacht, wonach sich montags bis freitags ein Verkehrsaufkommen von ca. 184 Hin- und Rückfahrten in der Zeit von 7:00 bis 19:00 Uhr ergibt, samstags und sonntags die Hälfte. Nachts ist primär nicht von Verkehrsbewegungen auszugehen (siehe nachfolgende Tabelle).

Hiernach sind ca. 57.750 Fahrzeugbewegungen pro Jahr zu erwarten.

Folgende Angaben wurden seitens des Betreibers/ Vorhabenträgers zum künftigen Verkehrsaufkommen eingeschätzt:

90 Patienten: 10 verlassen pro Tag einmal per Auto die Klinik
 Am Wochenende steht ein Großraumwagen für ca. 7 Personen für Unternehmungen zur Verfügung gestellt.
 Mitarbeiter: ca. 70 kommen alle täglich mit dem Auto, am Wochenende 50%
 Lieferanten: ca. 20 kommen dreimal pro Woche, d.h. 12 pro Tag
 Nachts: ist primär nicht von Verkehrsbewegungen auszugehen
 Nachtdienste: bleiben vor Ort, kommen abends, gehen morgens

Hin- und Rück	mo	di	mi	do	fr	sa	so
Patienten	20	20	20	20	20	20	20
Mitarbeiter	140	140	140	140	140	70	70
Besucher							
Lieferanten	24	24	24	24	24		
Gesamt	184	184	184	184	184	90	90
davon							
morgens (7 - 8.30h)	80	80	80	80	80	45	45
mittags (12 - 1h)	24	24	24	24	24		
abends (16 - 19h)	80	80	80	80	80	45	45
Gesamt	184	184	184	184	184	90	90

Tabelle 1: Annahmen zum künftigen Verkehrsaufkommen (Quelle: Betreiber/ Vorhabenträger, August 2015)

Die Anzahl der jährlichen Verkehrsbewegungen steigt zwar, jedoch liegt die maximal tägliche Belastung pro Tag unter der Verkehrsmenge von 200 Kfz/ Tag (Angabe Betreiber/ Vorhabenträger) für den Hotelbetrieb in der Hochsaison. Entsprechend der vorhergehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass sich der durch den geplanten Klinikbetrieb hervorgerufene Anlagenverkehr kon-

stanter über das gesamte Jahr verteilen wird als der durch die Hotelanlage bedingte Verkehr. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke erhöht sich durch die Nutzungsänderung voraussichtlich nicht erheblich.

Anlageninterne Aktivitäten Sport und Freizeit/ Therapie

Sporttraining und Körpertherapien sind ein Alleinstellungsmerkmal der geplanten Klinik. Der Standort Teschow bietet diesbezüglich bereits ein ungewöhnlich großes Spektrum an Möglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Umnutzung von dem Sondergebiet Hotel in ein Sondergebiet Klinik keine Beeinträchtigungen der umliegenden Baugebiete zu erwarten sind.

Auswirkungen der Umnutzung auf die umliegende Wohnbebauung

Auf Grund der Darlegungen ist davon auszugehen, dass von der geplanten Kliniknutzung auf die umliegenden Baugebiete keine Beeinträchtigungen ausgehen.

10.2 Klimaschutz

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Hiermit wird über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Lage der überbaubaren Flächen und über weitere Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen, wie z. B. die Kompaktheit der Gebäude Einfluss genommen. Als klimarelevante Festsetzungen sind zu benennen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der Bauweise
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Einschränkungen zur Nutzung regenerativer Energiesysteme sind nicht formuliert.

Der Einsatz regenerativer Energien kann erfolgen. Zu berücksichtigen ist jedoch hier insbesondere der Denkmalschutz der Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Friedhofskapelle, Schmiede und Backhaus.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Teterow ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt liegt östlich der Bundesautobahn A 20. In Teterow kreuzen sich die Bundesstraßen B 104 und B 108. Die Lage der Stadt an der Eisenbahnlinie Stettin-Pasewalk-Rostock-Hamburg wirkt sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung aus.

Die Erschließung des Plangebiets in Teschow erfolgt über das vorhandene Straßensystem, das über die Kreisstraße K 50 im Osten an das regionale Straßensystem angebunden ist. Der derzeitige Bestand an öffentlichen Straßen wird nicht erweitert. Die Leistungsfähigkeit ist auch in Bezug auf die geplanten Nutzungsänderungen weiterhin gegeben.

Für den ruhenden Verkehr wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Stellplatzflächen festgesetzt.

12. Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage sowie des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes wird generell davon ausgegangen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Maßnahmen, die einer Festlegung oder Regelung im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens bedürfen, wurden während der Beteiligungsverfahren nicht angeregt.

12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband "Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz" durch bereits bestehenden Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Während des Planverfahrens wird die Versorgung mit Trinkwasser unter Berücksichtigung der Änderung der Art der baulichen Nutzung für zwei Teilbereiche geprüft.

Die schadlose und getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung der Abwässer erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz des Zweckverbandes "Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz". Die Einleitung von Niederschlagswasser in offenen Gewässer ist unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Vorgaben möglich. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - soweit möglich - zu versickern bzw. zu verwenden.

Die Stadtwerke Teterow GmbH als Betriebsführer des Zweckverbandes "Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz" haben in ihrer Stellungnahme vom 13. Juli 2015 weder Bedenken noch Einwände zur vorgelegten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow hervorgebracht.

Bei der Oberflächenwasserbeseitigung ist keine Änderungen der Situation auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Hinsichtlich einer Überschwemmungsgefahr bei Hochwasser wird auf den Punkt 7.3 Hochwasserschutz dieser Begründung verwiesen, ebenso wurde ein entsprechender Hinweis unter C 6 Hinweise (Text - Teil B) aufgenommen.

12.2 Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung werden während des Planverfahrens geprüft.

12.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Während des Planverfahrens wird die Energiever-

sorgung unter Berücksichtigung der Änderung der Art der baulichen Nutzung für zwei Teilbereiche geprüft.

12.4 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird über die das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH gewährleistet. Zur vorliegenden Bauleitplanung wurden seitens der Telekom keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken geäußert. In beiden Änderungsbereichen befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Es wurde mitgeteilt, dass eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien zur Zeit nicht geplant ist.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH teilte mit, dass im Bereich des Plangebietes keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens vorhanden oder geplant sind.

12.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock.

Es ist darauf zu achten, dass die Abfälle, die im Zuge der Baumaßnahmen (Umbau/ Neubau u. ä.) anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

Nachfolgende Flächen wurden auf Grundlage des Entwurfes (Stand: 7. Mai 2015) ermittelt.

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
SO "Klinikgebiet"	17.316 m²
- im Teilbereich 1 (davon innerhalb der Baugrenze)	12.387 m ² (5.235 m ²)
- im Teilbereich 2 (davon innerhalb der Baugrenze)	4.929 m ² (2.208 m ²)
Wasserfläche	1.270 m²
Gesamtgeltungsbereich	18.586 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz

Als Grundlage diente ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand: 16. April 2015), heraus gegeben vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock.

14. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Bauleitplanung besteht die Absicht, anstelle des Hotelbetriebes einen Klinikbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen. Dazu werden die sonstigen Sondergebiete "Hotel" und "Beherbergung 2" künftig als sonstiges Sondergebiet "Klinikgebiet" festgesetzt. Die Planänderung bezieht sich auf 2 Teilflächen innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Auswirkungen auf den Ort werden sich dahin gehend ergeben, dass anstelle des Hotels/ Beherbergungsbetriebes künftig eine Klinikbetrieb planungsrechtlich gesichert wird.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Nutzungsintensivierung über die bereits getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) hinaus ermöglicht, sondern es wird lediglich eine Änderung der Nutzungsart zulässig.

Infrastrukturelle Anlagen sind bereits vorhanden und können weiterhin auch unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung genutzt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Grundstücke sind über die Gutshofallee verkehrlich angebunden.

Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden im Zuge des Ursprungsbebauungsplans 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 hinreichend bewertet und bearbeitet. Auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird kein Ausgleich und Ersatz ausgelöst. Pflanzpflichten werden nicht erneut ausgelöst, es geht um Erhaltung und Nachpflanzung.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete. Die Auswirkungen eines Klinikbetriebes werden als vergleichbar mit denen eines Beherbergungs- bzw. Hotelbetriebes eingeschätzt.

Es wird weiterhin auf den Punkt "10.1 Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.

15. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I** **sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL**
- II** **sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL**
- III** **Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 umfasst 2 Teilflächen in der Ortslage Teschow. Es handelt sich um stark anthropogen überformte Flächen.

Die beiden Teilbereiche sind durch vorhandene Bebauungen geprägt. Im Teilbereich 1 befindet sich das Schloss mit Bettenhaus. Der Teilbereich 2 ist bereits mit einem Beherbergungsbetrieb bebaut. Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen prägen die Grünbereiche um die Gebäude. Im Südosten des Teilbereichs 1 befindet sich ein Kleingewässer.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die bislang als Sondergebiet Hotel festgesetzte Fläche sowie die als Sondergebiet Beherbergung 2 festgesetzte Fläche (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) überplant.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Nutzungsintensivierung über die bereits getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) hinaus ermöglicht. Es ist lediglich die Änderung der Nutzungsart von Beherbergung/ Hotel zu Klinikgebiet vorgesehen. Weiterhin ist die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Klinik i. S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (ohne geschlossene Station) sowie zugehöriger Anlagen Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Es bestehen derzeit keine Zielsetzungen zum Abriss von Gebäuden oder zur Fällung von Großbäumen. Daher werden dahingehend keine Auswirkungen untersucht.

Für den Änderungsbereich liegen keine Kenntnisse über besonders geschützte Arten vor. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Plangebietes, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen aufweist. Eventuelle Vergrämungen von geschützten Tierarten, insofern keine Anpassungen der Arten erfolgt, bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Auf eine Kartierung von Artengruppen wurde daher verzichtet. Unter Beachtung der Standortbedingungen wären voraussichtlich -auch durch zusätzliche Kartierungen- keine zusätzlichen, als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten.

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Durch die Siedlungslage und den aktuellen Hotel- und Beherbergungsbetrieb ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Plangebiet ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störungsempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Außerdem könnten Gebäudebrüter an den bestehenden Bebauungen vorkommen. Nördlich des Änderungsbereiches in der Ortslage Teschow befindet sich ein Horststandort des Weißstorches.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungsrandlage und der bestehenden Gebäude ausgeschlossen werden.

**II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL und
III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Als Grundlage der Betrachtung der Punkte II und III wurde die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der aktuellen Nutzung des Änderungsbereiches als Hotel- und Beherbergungsbetrieb kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Das Potential für das Vorkommen der nachfolgend genannten Arten wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand als äußerst gering eingeschätzt.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im Änderungsbereich ist potenziell möglich. Im Südosten des Teilbereichs 1 befindet sich ein Gewässer, das potenziell eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen kann. Geeignete Landlebensräume

bzw. Winterquartiere befinden sich nicht im eigentlichen Änderungsbereich, der Änderungsbereich kann jedoch eine Funktion als Migrationskorridor besitzen. Als Landlebensraum/ Winterquartier könnten Gehölzstrukturen außerhalb des Änderungsbereiches genutzt werden.

Fledermäuse

Der Änderungsbereich besitzt aufgrund der vorhandenen Nutzung keine Eignung als Jagdhabitat. Möglicherweise könnten die vorhandenen Gebäude als Quartiere oder Wochenstuben genutzt werden. Weiterhin könnten in den Altbäumen mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm geeignete Baumhöhlen vorhanden sein. Eine Fällung von Großbäumen ist nicht Gegenstand der Planung.

Aufgrund der anthropogenen Überformung ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die bislang als Sondergebiet Hotel festgesetzte Fläche sowie die als Sondergebiet Beherbergung 2 festgesetzte Fläche (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) überplant.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Nutzungsintensivierung über die bereits getroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) hinaus ermöglicht. Es ist lediglich die Änderung der Nutzungsart von Beherbergung/ Hotel zu Klinikgebiet vorgesehen. Weiterhin ist die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Klinik i. S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (ohne geschlossene Station) sowie zugehöriger Anlagen Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Baubedingte Auswirkungen

Es bestehen derzeit keine Zielsetzungen zum Abriss von Gebäuden oder zur Fällung von Großbäumen. Daher werden dahingehend keine Auswirkungen untersucht.

Insofern großräumige Erdarbeiten erforderlich werden, ist dabei die Tötung von Amphibien auszuschließen. Weiterhin ist bei Umbaumaßnahmen der vorhandenen Gebäude die Tötung von Fledermäusen/ Gebäudebrütern auszuschließen.

Maßnahmen/ Hinweise

Großräumige Erdarbeiten sind derzeit nicht absehbar. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zum Schutz der Amphibien darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Wenn im Falle von Umbaumaßnahmen der Gebäude der Verdacht auf mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern besteht, sind die betroffenen Gebäude vor Beginn der Umbaumaßnahmen fachgutachterlich hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen.

Mit Umbaumaßnahmen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude, bei denen der Verdacht auf ein mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen oder Ge-

bäudebrütern besteht, darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

Baubedingte Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen eines Klinikbetriebes werden als vergleichbar mit denen eines Beherbergungs- bzw. Hotelbetriebes eingeschätzt. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung bestehen keine Anhaltspunkte für betriebsbedingte Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und Vorgehensweise somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

16. Hinweise ohne Normcharakter

(gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow:)

- Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind neben den unter Punkt A 4 genannten auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die Auflistung befindet sich in der Begründung.
- 2. Vorschlaglisten für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Pflanzenliste A bis E) befinden sich im Anhang zur Begründung (Anlage 1). Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters und Beauftragten des Landesamtes

für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Im Plangebiet sind Aufnahmepunkte vorhanden. Wenn diese von Baumaßnahmen betroffen werden, sind die Pläne vor Baubeginn (ca. 6 Wochen) an das Kataster- und Vermessungsamt einzureichen und der Auftrag zur Sicherung bzw. Verlegung dieser Punkte zu erteilen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow wurden die nachfolgenden Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen:

- Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.
- Innerhalb des Plangebietes besteht bei Hochwasser eine Überschwemmungsgefahr (gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes vom 30. Juni 2015). Entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen sind durch den Eigentümer vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebieten und auch außerhalb von Risikogebieten gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von potenziellen Überflutungsräumen, die über die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie hinausgehen.

(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL>).

(Stand Kartenportal: 20. August 2015).

17. Nachrichtliche Übernahme

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (NP 3).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow wurden die nachfolgenden Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (2. und 3.):

- Im Bereich des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Baudenkmale bekannt. Die Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Friedhofskapelle, Schmiede und Backhaus ist unter der Nr. 925 in die Denkmalliste des Altlandkreises Güstrow eingetragen. Es erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine nachrichtliche Übernahme in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow. Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) ist die Genehmigungspflicht für Maßnahmen zu beachten.
- Im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Es erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine nachrichtliche Übernahme in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow. Die Ausdehnung erstreckt sich über die Geltungsbereichsgrenzen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow hinaus, zwei weitere Bodendenkmale liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow (gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 22. Juli 2015). Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) ist die Genehmigungspflicht für Maßnahmen zu beachten. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 23.09.2015 gebilligt.

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Teterow.

Teterow, den *01.10.2015*

Reinhard Dettmann
Reinhard Dettmann
Bürgermeister der
Stadt Teterow

(Siegel)



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Teterow:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
email: pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Anlage 1: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Teschow Dorf" der Stadt Teterow
Planzeichnung - Teil A (unmaßstäbliche Darstellung)

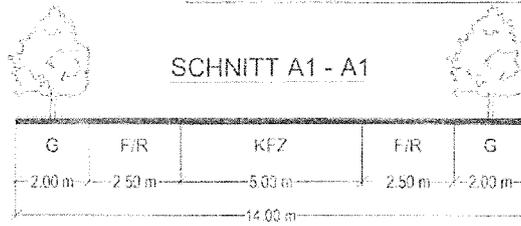


SO Hotel	
GRZ 0,6	-
III	-
a	

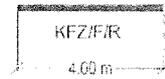
SO Beherbergung 2	
GRZ 0,6	-
-	TH 9.0 m ü Straßenmitte
o	SD 10°-50°

Regelquerschnitte (unmaßstäbliche Darstellung)

REGELQUERSCHNITTE, M 1 : 100



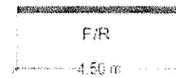
SCHNITT C - C



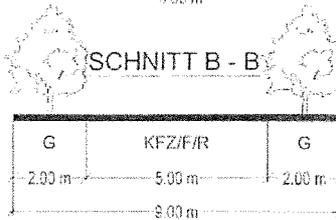
SCHNITT A2 - A2



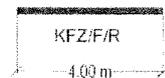
SCHNITT D - D



SCHNITT B - B



SCHNITT E - E



KFZ - Fahrbahn für Kraftfahrzeuge
F/R - Fuß- und Radweg
G - Grünstreifen

Anlage 2: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Teschow Dorf" der Stadt Teterow

Text - Teil B:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO, LBau M-V)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 2, 4 und 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Kleinsiedlungsgebiet (WS)

1.1 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsteilen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Lauben mit einer Grundfläche von max. 24 qm je 400 qm Gartenlandfläche.

1.2 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 3)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Lauben mit einer Grundfläche von max. 24 qm je 400 qm Gartenlandfläche.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Mischgebiet (M)

3.1 Im Mischgebiet sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen.

3.3 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

4. Dorfgebiet (MD)

4.1 Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsteilen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen mit der Einschränkung, dass sie ausschließlich der Versorgung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder der Golfplatzpflege dienen,
- Gebäude für die Lagerung von Geräten und Materialien zur Golfplatzunterhaltung.

4.2 Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

5. Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

- 5.1 Im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind zulässig:
- ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 200 Betten und Restauration,
 - Einzelhandelsgeschäfte und Verkaufsstellen bis jeweils 100 qm mit Warensortimenten, die eine Ergänzung zur Sondergebietsbestimmung darstellen, dazu zählen insbesondere
 - Shop für Golfartikel,
 - Kunstartikel,
 - Geschöpfartikel,
 - Souvenirs,
 - Kosmetik,
 - die Errichtung eines Testhauses mit einer Grundfläche bis zu 50 qm außerhalb der Baugrenzen.
- 5.2 In den Sonstigen Sondergebieten "Beherbergung 1 und 2" sind zulässig:
- je ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 40 Betten und Restauration,
 - Stellplätze.
- Unzulässig ist die Errichtung von Garagen oder Carports in den Bereichen zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche. Zulässig ist jedoch die Überschreitung der Baulinie bis maximal 1,50 m in Hauseingangsbereichen für Erker, Überdachungen oder sonstige Vorsprünge.
- 5.3 Im Sonstigen Sondergebiet "Beherbergung 3" ist zulässig:
- ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 25 Betten und Restauration.
- 5.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Sport/Tagung" sind zulässig:
- eine Mehrzweckhalle mit variablem Sport- und Kulturbereich,
 - gastronomische Nebennutzung
- 5.5 Im Sonstigen Sondergebiet "Sport" sind zulässig:
- Anlagen für den Golfport,
 - Anlagen für Zwecke der Unterhaltung des Sondergebietes,
 - Stellplätze.
- 5.6 In den Sonstigen Sondergebieten "Reitsport 1 und 2" sind zulässig:
- Anlagen des Reitsports,
 - Wohngebäude,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Stellplätze.
- 5.7 Im Sonstigen Sondergebiet "Reitsport 3" sind zulässig:
- Reit- und Dressurplätze im Freien,
 - Nebenanlagen bis maximal zusammen 300 qm für sanitäre Anlagen, Unterstellmöglichkeiten, Sprecherturm, Tribüne etc.

2. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl
(§ 19, § 16 BauNVO)

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die gesamte Grundstücksfläche maßgeblich.

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

Abweichend von der offenen Bauweise ist im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m, auch in Ketten- oder Zeilenbauweise, errichtet werden dürfen.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- 4.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind entsprechend den Festlegungen der DIN 18920 und der ZTV-Baumpfleger vor schädigenden Einwirkungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig.
- 4.2 An Straßen und Wegen sind folgende Bäume zu pflanzen:
- Allee zum Gutshaus: *Tilia cordata* "Greenspire" (Winterlinde),
 - Allee zwischen WA 3, SO Beherbergung 2 und WS 1: *Crataegus laevigata* "Pauli" (Rotdorn) oder *Pyrus communis* (Kulturbirne).
- Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm.
Von den vorgegebenen Standorten der Bäume kann in begründeten Fällen (Grundstückzufahrt, Leitungstrassen) geringfügig abgewichen werden.
- 4.3 Auf der Stellplatzfläche im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist für jeden angefahrenen 5 PKW-Stellplatz ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen (insgesamt mindestens 20 Bäume). Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm. Es sind Baumarten der Pflanzenliste C zu verwenden.
- 4.4 Darüberhinaus sind im Sonstigen Sondergebiet "Hotel" als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neubebauung 25 standortgerechte und einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16–18 cm. Es sind Baumarten der Pflanzenliste C zu verwenden.

- 4.5 Auf Grundstücken, auf denen eine Neubebauung mit Hauptgebäuden vorgesehen ist, ist als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neubebauung je 500 qm angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter und einheimischer, großkröniger Laubbaum zu pflanzen, Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm. Es sind Baumarten der Pflanzenliste C zu verwenden.
- 4.6 In zukünftig befestigten Flächen zu pflanzende Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch Kraftfahrzeuge oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu sichern ist.
- 4.7 Die neu anzulegenden Strauchhecken sind in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich zu gestalten. Der Abstand der Reihen beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe 1,5 m. Die Hecken sind 1-reihig (bei 2 bis 3 m Breite), 2-reihig (bei 4 m Breite) und 3-reihig (bei 5 m Breite) anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhölzer zu setzen. Es sind die Gehölze der Pflanzenlisten A und B zu verwenden.
- 4.8 In den neu anzulegenden großflächigen Gehölzflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Sport" sind auf je 100 qm angefangener Fläche ein Baum, Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm/Stammbusch, Stammumfang 16-18 cm, 5 Heister und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind in ihrer Artenzusammensetzung abwechslungsreich zu gestalten. Es sind die Gehölze der Pflanzenlisten C und D zu verwenden.
- 4.9 Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgetragene Gehölze sind zu ersetzen.
- 4.10 Südöstlich des Gutshauses ist in einer trocken gefallenen Senke ein natürliches Kleingewässer von ca. 600 qm wiederherzustellen. Neugestaltete Uferbereiche sind mit Initialpflanzungen aus gewässertypischen, standortgerechten und einheimischen Arten zu versehen.
- 4.11 Im Sonstigen Sondergebiet "Sport" ist ein natürliches Kleingewässer von ca. 850 qm anzulegen. Neugestaltete Uferbereiche sind mit Initialpflanzungen aus gewässertypischen, standortgerechten und einheimischen Arten zu versehen.
- 4.12 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" im Sonstigen Sondergebiet "Sport", auf der keine Gehölze zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzt sind, ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten.
- 4.13 Das Sonstige Sondergebiet "Sport" ist mit einem engmaschigen Zaun zu umgeben, der verhindert, dass Amphibien auf das Gelände gelangen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend der Tabelle zu realisieren. Dabei darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109

LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ dB
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

6. Außenwände

- 6.1 Für die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude ist nur rotes und rotbraunes Mauerwerk, heller, erdfarbener Putz vergleichbar den PAL-Farben 1000 bis 1002 oder 1013 bis 1015 oder Holz zulässig. Für maximal 15 % der jeweiligen Außenwandflächen, z. B. für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse, können auch andere Materialien (z. B. Metall) verwendet werden.
- 6.2 Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5 m sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu gestalten. Für die Bepflanzung ist ein Streifen von mindestens 0,50 m am Gebäude herzustellen.

7. Dachflächen

- 7.1 In den festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes "Sport/Tagung" und des Mischgebietes, sind Dächer nur mit roten bis braunen, unglasierten Ton- und Betondachsteinen, oder als Metall- oder Gründächer zulässig. Bei Gründächern sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung möglich.
- 7.2 Das Dach des Gebäudes im Sonstigen Sondergebiet "Sport" ist extensiv zu begrünen.
- 7.3 Die gesamte Breite der Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 40 % der Traufhöhe betragen.

8. Einfriedungen

In allen Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als:

- a) Hecke mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen der Pflanzenliste E. Die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
- b) Holzlatenzzaun, wahlweise Bonanzaenzaun. Die Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.
- c) Drahtzaun entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur in Verbindung mit lebenden Hecken, wenn dieser, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht wird und diese nicht übertrifft. Die Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.

9. Werbeanlagen

- 9.1 In den Baugebieten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur in der Erdgeschosszone von Gebäuden zulässig.
- 9.2 Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.

10. Entwässerung

- 10.1 Anfallendes gering verschmutztes Oberflächenwasser ist – mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" – auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, bzw. wiederzuverwenden.
- 10.2 Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen.

C. Hinweise ohne Normcharakter

11. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind neben den unter Punkt 3 genannten auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die Auflistung befindet sich in der Begründung.
12. Vorschlaglisten für die zu pflanzenden Bäume und Straucher (Pflanzenlisten A bis E) befinden sich im Anhang zur Begründung (Anlage 1). Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.
13. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
14. Im Plangebiet sind Aufnahmeplätze vorhanden. Wenn diese von Baumaßnahmen betroffen werden, sind die Pläne vor Baubeginn (ca. 6 Wochen) an das Kataster- und Vermessungsamt einzureichen und der Auftrag zur Sicherung bzw. Verlegung dieser Punkte zu erteilen.