

# STADT TETEROW

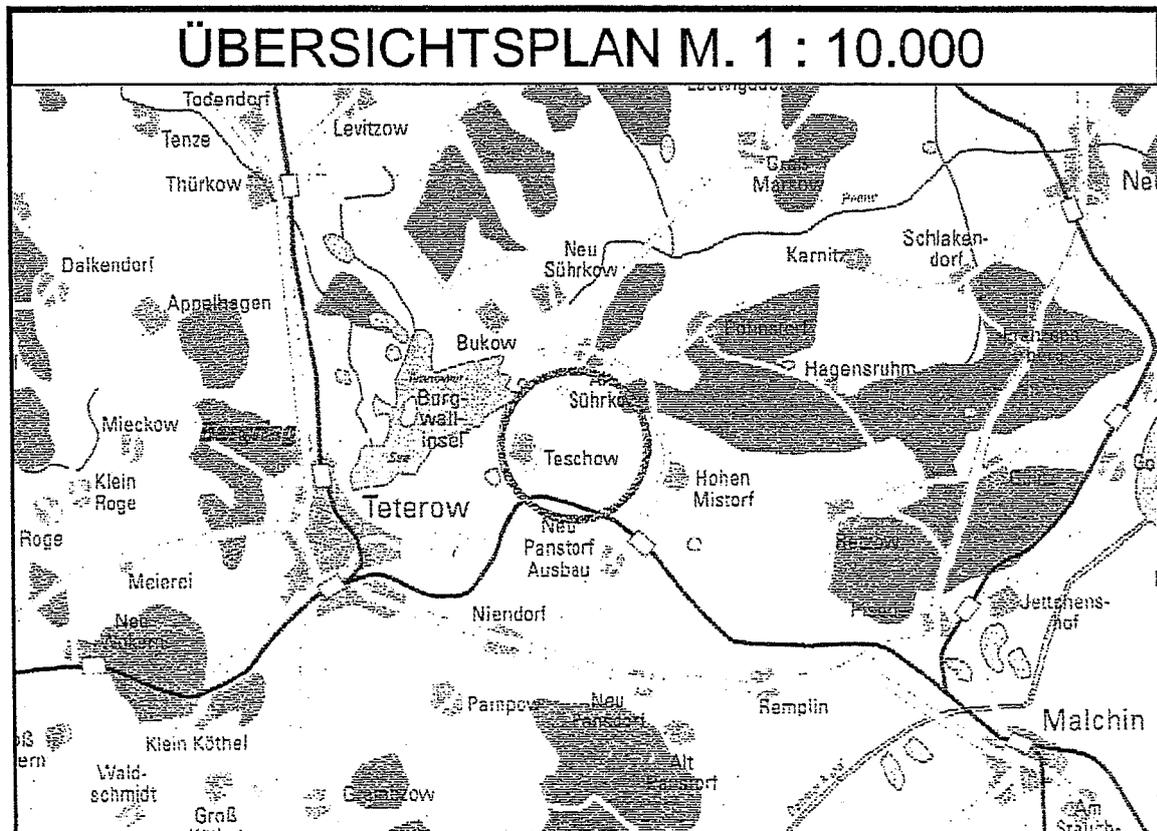
## Bebauungsplan Nr. 31

### 2. Änderung

für das Gebiet

## "Teschow Dorf"

### Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan- Entwurf der Stadt Teterow .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4	Angaben zum Bestand .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	
2.1	Anlass der Planung .....	7
2.2	Ziele der Planung .....	8
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw. ....	10
3.2	Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung .....	18
3.3	Immissionsschutz .....	21
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	23
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	24
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen</b>	
	Anlage 1 - Pflanzenlisten .....	26

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1997, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

<b>Verfahrensschritt:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	26.09.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.05.2002
TöB-Beteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	11.06.2002
Beteiligung der Bürger	27.04.2002
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.06.2002 bis 11.07.2002
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	26.03.2003

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ist rechtskräftig seit dem 20.05.2001, die 1. Änderung seit dem 14.10.2001.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Teschow Dorf" einschließlich Grünordnungsplan wurde die GWB PLAN Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH, Hauptstraße 1 a, 22962 Siek, im Dezember 2001 beauftragt.

### 1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Teterow

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 1994, Teilfortschreibung 1999, wird Teterow als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft. Der Ortsteil Teschow südöstlich des Teterower Sees - in ca. 4 km Entfernung zum Stadtgebiet - ist als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen. Es handelt sich dabei um einen Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Die touristische Infrastruktur ist in Anbindung an die Ortslage auszubauen und der Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig zu entwickeln. Die Lage der Stadt Teterow im Fremdenverkehrsschwerpunktraum erfordert aufgrund der besonderen natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung eine auf diese spezifischen Belange abgestimmte Planung. Diese besondere Funktion wird unterstrichen durch den die Stadt umgebenden Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Europäisches Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und Naturpark), der ebenfalls in seiner

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

hervorgehobenen Bedeutung bei allen stadtplanerischen Maßnahmen in seinen Auswirkungen zu berücksichtigen ist. Dies betrifft sowohl die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, als auch die Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes.

Die Belange des Fremdenverkehrs sind von ausschlaggebender Bedeutung für die Überarbeitung des gesamten Plangeltungsbereiches im Rahmen der 2. Änderung.

Die Stadt Teterow kann auf keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan verweisen. Im Entwurf sind im Plangeltungsbereich Wohn- und Sonderbauflächen sowie Gärten entsprechend dieser 2. Änderung vorgesehen. Daher wird dem Grundgedanken der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Areals durch die Überplanung entsprochen und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB Rechnung getragen wird.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ortsteil Teschow liegt im Nordosten der Stadt Teterow, südöstlich des Teterower Sees und westlich der Kreisstraße K 50 Teterow - Neukalen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 umfasst mit ca. 20 ha nahezu die gesamte Ortslage westlich der K 50 mit Ausnahme des ehemaligen LPG-Betriebes im Nordwesten der Ortslage und der Alten Dorfstraße. Der Geltungsbereich der Ursprungsfassung ist insbesondere um das Sondergebiet "Reitplatz" und um das Gartenland im Südwesten (WS) - also insgesamt um ca. 3,05 ha - erweitert worden. Kleinere weitere Anpassungen grundstücks- bzw. nutzungsbezogener Art wurden durchgeführt. Enthalten sind nach wie vor das Golfhotel einschl. Parkanlage und zugehörigem Driving Range sowie sämtliche Sonstigen Sondergebiete mit touristischer Zweckbestimmung. Daneben befinden sich die Wohnbauflächen nördlich der Dorfstraße im Plangeltungsbereich.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Ortsbild ist überwiegend durch die Gutsanlage mit Nebengebäuden und historischem Park geprägt. Die Dorfstraße führt geradewegs auf das Gutshaus zu. Den Dorfmittelpunkt bildet der Dorfteich in Verbindung mit den beiden restaurierten denkmalgeschützten Gebäuden (Backhaus und Schmiede), die für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Im Norden der Ortslage bestimmen die Bauten der ehemaligen LPG und mehrstöckige Wohngebäude das Bild. Im Geltungsbereich ist der dörfliche Charakter mit Einzelhäusern, großen Gärten - teilweise Wirtschaftsgärten - und Kleintierhaltung noch gut erhalten. Einige das örtliche Erscheinungsbild störende Bauten an der Dorfstraße sind inzwischen abgerissen. Schwerpunkt der touristischen

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

Nutzungen bilden landschaftsgebundene Erholungsformen wie Reiten und Golfen, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bilden. Die umgebenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Reitpferdhaltung hat in Teschow Tradition und gehört zum Dorfbild. Die jährlichen Reitturniere sind von überregionaler Bedeutung.

Eine ortsbildwirksame zusammenhängende Grünstruktur stellt der denkmalgeschützte Gutspark mit seinem wertvollen Altbaumbestand im west- und nordwestlichen Bereich dar. Im südlichen und südwestlichen Bereich überwiegen eher Strauch- und Baumgruppen auf Grünlandflächen. Die neuen Baumanpflanzungen an der Dorfstraße, der Alten Dorfstraße und an der Straße zwischen dem WA 3 und dem SO Beherbergung 2 bzw. Dorfgebiet (MD) haben das Ortsbild weiter aufgewertet.

Daneben sind zahlreiche gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) vom 21.07.1998 vorhanden bzw. im Rahmen der Ursprungsfassung festgesetzt und z. T. inzwischen angelegt bzw. wiederhergestellt worden. Diese Maßnahmen tragen in ihrem Erscheinungsbild wesentlich zur harmonischen Einbindung der Ortslage in die umgebende Landschaft bei.

Von Ost nach West durchfließt der Hohe Mistorfer Graben das Plangebiet, der im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens umgelegt worden ist.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Alte Dorfstraße und die Gutshofallee gesichert. Beide Straßen sind direkt an die Kreisstraße 50 im Osten angebunden. Darüberhinaus bestehen diverse Ortsstraßen, die im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens zum Teil ausgebaut oder auch neu angelegt worden sind. Die Anbindung an das Wanderwegenetz der Umgebung, insbesondere an den Teterower See, ist über zahlreiche Wegverbindungen gegeben.

Das optisch relativ eben wirkende Gelände weist im Geltungsbereich einen Höhenunterschied von ca. 8 m auf. Der höchste Punkt liegt mit 10,40 m über HN an der Kreisstraße/nördliche Ortseinfahrt. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten zum Teterower See hin auf ca. 2,50 m über HN ab.

In der Ortslage wurde die Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Friedhofskapelle, Schmiede und Backhaus durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern als Denkmal eingestuft und in die Denkmalliste des Landkreises Güstrow unter der Nr. 925 eingetragen. Weitere Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Gestaltung überliefert und als erhaltenswerte bauliche Anlagen gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um den Reiterhof, das Verwalterhaus mit Stallteil, die Scheune des Bauernmarktes. Die aufgezählten Einzeldenkmale und erhaltenswerte Bauten sind überwiegend bereits saniert worden und stehen der gewünschten Nachnutzung zur Verfügung.

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

Im südöstlichen Bereich am Rande außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal bekannt, dessen Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Ergebnisse des vorgelagerten Raumordnungsverfahrens "Golfplatz Teschow" haben - soweit möglich und den Plangeltungsbereich betreffend - in der Ursprungsfassung ihren Niederschlag gefunden. Die im Rahmen der Ursprungsfassung und der 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur sind inzwischen realisiert worden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Sanierung und Erweiterung des Gutshauses als Golfhotel in Verbindung mit spezifischen touristischen Angeboten, dem Golfabschlagplatz, dem Bau der Mehrzweckhalle, der Errichtung einer Tennishalle und dem Umbau des Bauernmarktes. Ebenso sind die Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus den Bauleit- und Bodenordnungsverfahren ergeben haben, inzwischen weitestgehend realisiert. Dadurch sind vorhandene Gehölzbestände aktualisiert bzw. die neu hinzugekommenen und wiederhergestellten gesetzlich geschützten Biotope als Bestand aufgenommen worden. Die seinerzeit dargestellten Wegeführungen wurden den tatsächlichen Ausbauten angepasst.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes und des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal" und innerhalb des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See". Im Osten grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" an. Seinerzeit überplante Flächen sind inzwischen im Rahmen der 4. Verordnung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen worden.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vom Außenbereich ist bei der Aufstellung der Ursprungsfassung in Absprache mit der Kreisplanung festgelegt worden (s. Grünordnungsplan-Bestand). Eine Unterscheidung ist für die Ausgleichsberechnung insofern bedeutsam, da im Innenbereich die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8a (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 nicht zulässig ist.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Die rasche Entwicklung der Ortslage Teschow und die zügige Umsetzung der bisher vorbereiteten Investitionen haben dazu geführt, dass inzwischen für weitere, seinerzeit nicht voraussehbare Vorhaben planungsrechtliche Koordinierungen dringend erforderlich sind, damit sich diese konkreten Entwicklungsabsichten auch im übergeordneten städtebaulichen Rahmen halten. Aufgrund der Hochwertigkeit der Landschaftsausstattung ist auch zukünftig auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem dörflichen Wohnen und der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung zu achten. Die Überplanung sieht eine Komplettierung des vorhandenen Angebots an touristischer Infrastruktur vor. In diesem Zusammenhang wird neben der Umnutzung von Flächen auch die bereits angesprochene Erweiterung des Geltungsbereiches der Ursprungsfassung vorgesehen. Die nun ermöglichten Vorhaben werden von der Stadt befürwortet, da sie zu einer Verbesserung der Fremdenverkehrsfunktion führen werden.

Konkret haben folgende Änderungen die Überplanung des gesamten Geltungsbereiches im Rahmen der 2. Änderung ratsam erscheinen lassen:

- Neuvermessung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens erfordert teilweise eine sinngemäße Anpassung des Geltungsbereiches an die neuen Flurstücksgrenzen;
- Abweichen von Ausbaumaßnahmen im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens im Vergleich zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes; z. B.: Korrektur des Verlaufs des Bachweges, Gewässerumverlegungen;
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei weitere Apartmenthäuser (2 x Neubau, 1 x Umbau) beidseitig der Gutshofallee entsprechend der Bedarfssituation;
- Überprüfen von Baugrenzen und Baulinien (Gutshofallee) in Anpassung an den Bedarf; z. B. Zusammenlegen von Baufeldern zur besseren Grundstücksauslastung;
- Erweiterung der Stellplatzanlage für den Bauernmarkt;
- Erhalt des ehemaligen Konsumgebäudes, nun Gemeindehaus;
- Erweiterung der Fläche für Stellplatzanlagen und somit des Sondergebietes "Sport/Tagung" entsprechend dem Bedarf;
- Erhalt der auf Abriss gesetzten Schuppen entlang des Bachweges zur Lagerung von Reitsportgeräten und -zubehör;

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

- Darstellung der vorhandene Spielfläche neben dem Hotelparkplatz;
- Nutzungsänderung der ehemaligen Sattelkammer in Gebäude zur Lagerung von Saatgut und Arbeitsmitteln für die Golfplatzpflege;
- Errichtung eines Teehauses/Pavillons hinter dem Hotel;
- Übernahme des Außenschwimmbekens einschl. Überdachung in die Baugrenzen;
- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Einmündung der Alten Dorfstraße in die Gutshofallee incl. öffentlicher Grünfläche am Teich;
- Komplettierung des Reitsportangebotes durch Erweiterung des Geltungsbereiches um ein Sondergebiet "Reitsport 3" und planungs-rechtliche Absicherung eines Sanitärbereiches und von Unterstell-möglichkeiten;
- Erweiterung des Geltungsbereiches um das vorhandene Kleinsiedlungsgebiet (WS) südwestlich des Hotels sowie planungsrechtliche Festsetzungen für den Bau von Gartenhäusern (gestalterische Festsetzungen und Grundfläche, Bestandsschutz);
- Weiterführen der Lindenallee bis zum Hotel;
- Zulässigkeit von rotem Dachpfannenprofil in Anlehnung an den Bauernmarkt;
- Zulässigkeit von anderen Holzzaunarten, z. B. Bonanzazaun.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Entwickeln von Schwerpunkteinrichtungen für Tourismus, Naherholung und Sport (Infrastruktur);
- Verbessern des lokalen und regionalen Sport- und Erholungsangebotes (Infrastruktur);
- Sichern der vorhandenen Wohn- und Erwerbssituation;
- Verbessern der inneren Erschließung mit einem funktionalen Wegesystem;

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW  
2. ÄNDERUNG

---

- Schaffen von Wohnbauflächen als Erweiterung angrenzender Wohnbauflächen, angepasst an die dörfliche Struktur (Siedlungsentwicklung, gestalterische Festsetzungen);
- Gestaltung des Ortsbildes durch Rückbau von Gebäuden, durch Sanierung historischer Gebäude und durch grünordnerische Maßnahmen (Landschaftsbild);
- Verbesserung des dörflichen Grünsystems durch Erhalt und Schaffen von Grünflächen, Sichern von raumbildwirksamen Gehölzstrukturen, Grüngestaltung von Straßenräumen (Grünordnung);
- Verbesserung der naturnahen Biotopstrukturen durch Sicherung, Schaffen von Pufferflächen, Neugestaltung und Einbinden in das örtliche Biotopverbundsystem (Naturschutz);

zusätzlich im Rahmen der 2. Änderung:

- Anpassen der Gebietskategorien und Nutzungsspektren an den Bedarf als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung unter dem Gesichtspunkt des Tourismus (Verbessern der Infrastruktur);
- Erweiterung um Flächen zur Ergänzung des touristischen Angebots durch die planungsrechtliche Festsetzung des vorhandenen Reitplatzes und die Ermöglichung eines Dressurplatzes als Sonstiges Sondergebiet "Reitsport 3" in Verbindung mit neu zu erstellenden Sanitäreinrichtungen und eines Unterstandes;
- Verbesserung der Bebaubarkeit von Grundstücken.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Im Rahmen der 2. Änderung werden die Sonstigen Sondergebiete schwerpunktmäßig beidseitig der Gutshofalle und im Umkreis des Hotels konzentriert. Die Wohnbauflächen liegen geschützt vor Beeinträchtigungen durch die Freizeit- und Erholungsnutzungen in angemessener Entfernung am Ortseingang bzw. in den Bereichen hinter den Sondergebieten.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden festgesetzt:

- 1 Kleinsiedlungsgebiet (WS) entsprechend § 2 BauNVO,
- 3 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 3) entsprechend § 4 BauNVO,
- 1 Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO,
- 1 Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO,
- 9 Sonstige Sondergebiete entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO.

Mit Ausnahme des SO "Hotel" ist für alle Gebiete bestandsorientiert eine offene Bauweise festgesetzt. Neu ist der Verzicht auf die Festsetzung, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein sollen.

#### Kleinsiedlungsgebiet (WS) entsprechend § 2 BauNVO

Das festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet (WS) südwestlich des Hotels entspricht bereits jetzt diesem Gebietscharakter (Wohnen, Arbeiten, Tierhaltung) und sollte in seiner Struktur erhalten werden. Die Ansiedlung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben wird angestrebt.

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

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutz-gärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

In den Kleinsiedlungsgebieten 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,
- Tankstellen mit der Einschränkung, dass sie ausschließlich der Versorgung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder der Golfplatzpflege dienen.

Begründung: Der Ausnahmetatbestand ist generell restriktiv zu behandeln. Eine Standortgunst für eine Tankstelle besteht nicht. Die ausnahmsweise Zulassung von Tankstellen hängt davon ab, dass sich die Tankstelle in den Baugebietscharakter einfügt. Wirtschaftliche Gründe allein können eine ausnahmsweise Zulassung bzw. Erweiterung einer Anlage nicht positiv beeinflussen.

Zum Erhalt der vorhandenen Struktur ist innerhalb des WS 2 die Grundflächenzahl auf die Obergrenze von 0,2 festgesetzt, so dass gebietstypische Grundstücksgrößen auch zukünftig gewährleistet sind. Je 400 m<sup>2</sup> Gartenlandfläche ist hier - analog der Regelung für Dauerkleingärten - die Errichtung einer Laube mit einer Grundfläche von maximal 24 m<sup>2</sup> zulässig. Die gestalterischen Festsetzungen - eingeschossig, Satteldach mit einer Dachneigung von 40°-50° im WS 1 und 20°-47° im WS 2 - orientieren sich am Bestand des Quartiers.

### Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend § 4 BauNVO

Die drei allgemeinen Wohngebiete liegen beidseitig der Dorfstraße an der Einmündung in die Kreisstraße im Osten des Plangeltungsbereiches und östlich der Straße "Zum Landgut". Mit der Ausweisung wird der verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken in Teschow nachgekommen. Als unmittelbare Folge der Verbesserung der touristischen Infrastruktur wird die Nachfrage nach Wohnraum von Seiten der Mitarbeiter steigen. Die Ausweisung kommt somit den aus der Errichtung touristischer Einrichtungen resultierendem Bedarf nach.

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 störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

- Lauben mit einer Grundfläche von max. 24 m<sup>2</sup> je 400 m<sup>2</sup> Gartenlandfläche.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

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

Begründung: Diese Nutzungen sind nicht mit den städtebaulichen Zielen der angestrebten vorrangigen Wohnnutzung an diesen Standorten vereinbar. Diese Nutzungen sind bei Bedarf besser im Kleinsiedlungsgebiet oder im Dorfgebiet anzusiedeln, um die Gebietscharaktere nicht zu vermischen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind nur eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, damit der dörfliche Charakter mit einer lockeren Bebauung erhalten bleibt. Weiter sind in Anlehnung an die vorgefundene historische Bebauung nur Sattel-/Krüppelwalmdächer bei einer Neigung von 43° bis 47° erlaubt. Die Firsthöhe darf maximal 9 m über OK-Straßenmitte betragen. Die eng gefassten Vorgaben sind auch darin begründet, dass bei den neu zu errichtenden Gebäuden im Ortseingangsbereich die Möglichkeiten der Einflussnahme stärker genutzt werden können.

Die straßenseitig der Gutshofallee festgesetzten Baulinien für Neubauvorhaben resultieren aus der Absicht, eine raumwirksame Gebäudeflucht zu erhalten. Die Verlegung der Baulinie im WA 2 resultiert aus der Grabensituation parallel zur Straße. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, sämtliche Grundstücke durch Grabenquerungen einzeln anzufahren, alternativ aber auch durch nur eine Querung die Anfahrbarkeit der Grundstücke durch eine private Wohnwegverteilung südlich des Grabens zu lösen.

Zum Schutz der Baugrundstücke vor Lärmimmissionen, verursacht durch den Fahrzeugverkehr auf der Kreisstraße 50, wurde auf der Grundlage einer Lärmimmissionsprognose die Baugrenze in einem Abstand von 8,00 m von der Fahrbahnkante festgesetzt. Von der Errichtung einer Lärmschutzwand wurde aus städtebaulichen Gründen abgesehen, da diese die Ortseingangssituation unzumutbar beeinträchtigen würde. Zudem wäre die Sichtachse auf das

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW  
2. ÄNDERUNG

---

Schloss versperrt. Festsetzungen hinsichtlich des passiven Schallschutzes sind aufgenommen und Bestandteil der Satzung (siehe auch Punkt 3.3).

Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO

Das Dorfgebiet (MD) liegt westlich der Straße "Zum Landgut" und nördlich des SO "Beherbergung 2". Es umfasst drei Grundstücke, deren Struktur und Art der Nutzung auf den landwirtschaftlichen Betrieb am Ende der Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, ausgerichtet sind.

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 Nebenerwerbsstellen,
- 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 Material zur Golfplatzunterhaltung.

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

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

- Vergnügungsstätten.

Begründung: Diese Nutzung widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung des ursprünglichen, auf den landwirtschaftlichen Betrieb ausgerichteten, Dorfgebietes.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine weitestgehende Ausnutzung der durch die Baugrenzen eröffneten Baufelder. Die vorgegebene Eingeschossigkeit mit Satteldächern zwischen 40° und 50° trägt dem Gebietstypus Rechnung.

### Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO

Das Mischgebiet (MI) umfasst die sanierte Scheune, die als Bauernmarkt genutzt wird.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 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.

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

- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Begründung: Diese Nutzungen sind nicht mit den städtebaulichen Zielen der angestrebten vorrangigen Nutzung zur Ergänzung des touristischen Angebotes an diesem Standort vereinbar.

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

Innerhalb des Mischgebietes ist die nach der Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze der GRZ von 0,6 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist auch hier nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, damit der dörfliche Charakter erhalten bleibt. Weiter sind in Anlehnung an die vorgefundene historische Bebauung nur Satteldächer bei einer Neigung von 40° bis 50° erlaubt. Auf die ursprünglich festgesetzte Baulinie konnte verzichtet werden, da diese nur für den denkmalgeschützten jetzigen Bauernmarkt einen Sinn macht. Dessen Lage ergibt sich aber bereits aus den Gesichtspunkten der Denkmalschutzgesetzgebung.

### Sonstige Sondergebiete entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Geltungsbereich werden im Rahmen der 2. Änderung insgesamt acht Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmungen, die für die Fremdenverkehrsentwicklung Bedeutung haben, ausgewiesen. Die Sondergebiete liegen nun alle im westlichen Teil des Geltungsbereiches in einem räumlichen Zusammenhang, ohne wie bisher durch Wohngebiete unterbrochen zu werden.

Das Sonstige Sondergebiet "Hotel" umfasst den Bereich des denkmalgeschützten Gutshauses mit dem Hotelanbau einschließlich der denkmalgeschützten Parkanlage. Es dient der Fremdenbeherbergung. Die Obergrenze der Beherbergungskapazität ist im Raumordnungsverfahren auf 200 Betten festgelegt. Zulässig sind darüberhinaus Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis jeweils max. 100 m<sup>2</sup>, deren Warensortiment eine Ergänzung zur Sondergebietsbestimmung darstellen, wie z. B. Shop für Golfartikel, Kunst- und Geschenkartikel, Souvenirs, Kosmetik. Weiter ist eine Stellplatzfläche für 120 PKW ausgewiesen.

In Anlehnung an die vorgefundene Situation und um eine möglichst geringe Versiegelung zu erreichen, wurde hier eine abweichende Bauweise bestimmt, d. h., es ist ein Gebäude mit mehr als 50 m Länge, auch in Ketten- oder Zeilenbauweise, und in bis zu dreigeschossiger Bauweise zulässig. Dadurch ist es möglich, den funktionell notwendigen, größeren Anbau in städtebaulich und architektonisch attraktiver Form zu realisieren. Die Baugrenzen beinhalten die rückwärtige Terrasse, das Außenschwimmbecken einschließlich Überdachung sowie die Eingangsrampe. Die Grundflächenzahl von 0,6 ist begründet in der insgesamt geringen für Bauzwecke zur Verfügung stehenden Fläche. Nördlich des Gutshauses ist eine Stellplatzanlage ausgewiesen. Sanierung und Erweiterung des Gutshauses sind inzwischen realisiert.

Im Rahmen der 2. Änderung wird eine weitere Baufläche für die Errichtung eines Teehauses/Pavillons von bis zu 50 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der Baugrenzen ausgewiesen sowie ein vorhandener privater Spielplatz dargestellt.

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

Das Sonstige Sondergebiet "Sport" dient der Nutzung als Sportfläche für den Golfsport. Innerhalb dieses Gebietes ist die Errichtung einer oder mehrerer baulichen Anlagen, z. B. Abschlaghütte für das Erlernen des Golfsports oder für die Unterhaltung der Golfanlage, mit einer Grundfläche von maximal 185 m<sup>2</sup> zulässig. Der enge räumliche Kontakt zum Hotel ist wichtig. Die Maßnahme ist realisiert.

Die Sonstigen Sondergebiete "Reitsport 1" und "Reitsport 2" dienen der Unterbringung von Anlagen, die dem Reitsport dienen, sowie Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorgefundenen Situation. Im SO "Reitsport 1" sind eine Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger, offener Bauweise und Satteldach mit einer Neigung von 20°-40° zulässig. Im SO "Reitsport 2" sind eine Grundflächenzahl von 0,45 bei ebenfalls eingeschossiger, offener Bauweise und Satteldach/Walmdach mit einer Neigung von 20°-47° festgesetzt. Diese Bandbreite ist notwendig unter Berücksichtigung des Bestandes und der Planungen (Reithalle), um nicht riesige, das Dorfbild störende, Dachansichtsflächen zu erhalten. Weiterhin zulässig ist die Anlegung von Stellplätzen. Wegen der Nähe zum historischen Schloss und dem Erhalt des historischen Ensembles ist entlang der Gutshofallee eine vermaßte Baulinie festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet "Reitsport 3" dient der Anlage von Reit- und Dressurplätzen im Freien. Zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen bis maximal 300 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flach- oder Pultdächern für Sprecherkabinen, Zuschauertribünen, sanitäre Anlagen, Unterstellmöglichkeiten etc. in offener, eingeschossiger Bauweise.

Das Sonstige Sondergebiet "Sport/Tagung" wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 auf Kosten des seinerzeit ausgewiesenen Sondergebietes "Reitsport 3" festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines Mehrzweckgebäudes mit variablem Sport- und Kulturbereich und gastronomischer Nebennutzung. Die Maßnahme ist realisiert. Im Rahmen der 2. Änderung wird die auf dem Grundstück erstellte Stellplatzanlage dargestellt und festgesetzt.

Die Sonstigen Sondergebiete "Beherbergung 1" südlich der Gutshofallee, vormals Kleinsiedlungsgebiet WS 3, und "Beherbergung 2" nördlich der Gutshofallee, vom vormaligen Kleinsiedlungsgebiet WS 1 abgetrennt, dienen der Unterbringung je eines Beherbergungsbetriebes mit maximal 40 Betten und Restauration. Für die beiden vorgenannten Sonstigen Sondergebiete ist aufgrund der Nähe zum historischen Schloss eine vermaßte Baulinie festgesetzt. Zwischen diesen Baulinien und der Gutshofallee ist die Anlegung von Stellplätzen zulässig, die Errichtung von Garagen oder Carports jedoch ausgeschlossen. Für Erker, Überdachungen oder sonstige Vorsprünge in Hauseingangsbereichen dürfen die Baulinien bis maximal 1,50 m überschritten werden.

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

Das Sonstige Sondergebiet "Beherbergung 3" dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes mit maximal 25 Betten und Restauration.

Für alle 3 Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Beherbergung" ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und, in Anlehnung an den Bestand des SO "Beherbergung 3", eine Traufhöhe von 9,0 m über Straßenmitte festgesetzt. Als Hauptdachform sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 50° vorzusehen.

Entsprechend der vorgefundenen Situation werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften folgende gestalterische Vorgaben bestimmt:

1. Für die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude ist nur rotes und rotbraunes Mauerwerk, heller, erdfarbener Putz im Bereich der RAL-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.
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 Breite am Gebäude herzustellen.
3. In den festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes "Sport/Tagung" und des Mischgebietes, sind Dächer nur mit roten bis braunen, unlasierten Ton- und Betondachsteinen oder als Metall- oder Gründächer zulässig. Bei Gründächern sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigungen möglich.  
Das Dach des Gebäudes im Sonstigen Sondergebiet "Sport" ist extensiv zu begrünen.  
Die gesamte Breite der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 40 % der Trauflänge betragen.
4. In allen Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als:  
Hecke mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe, Holzlattenzaun, wahlweise Bonanzazaun, bis 1,25 m Höhe, Drahtzäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen in Verbindung mit lebenden Hecken, wenn diese, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht wird und diese nicht überragen, bis 1,25 m Höhe.
5. In den Baugebieten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur in der Erdgeschosszone von Gebäuden zulässig. Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.

Ferner ist festgesetzt, dass das in den Baugebieten anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, bzw. der Wiederverwendung zugeführt wird. Dies gilt nicht für das Sonstige Sondergebiet "Hotel". Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in

wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen.

### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung

Zu dem Bebauungsplan Nr. 31 ist seinerzeit ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der den Bestand (Stand 17.12.1996) erfasst und bewertet, anschließend den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt. Die Ergebnisse - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie grünordnerische Erfordernisse - sind als Festsetzungen in die Ursprungsfassung des Bebauungsplans eingeflossen, soweit die vorbereiteten Eingriffe den Außenbereich betrafen.

Mit dem Ziel, für die Festlegung von Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen den örtlichen Bezug zu wahren, wurden im Rahmen der Ursprungsfassung als Ersatz festgesetzt:

- Erhalt der historischen Parkanlage durch Ausweisung als Grünfläche;
- Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen;
- Wiederherstellen eines naturnahen Kleingewässers in einer trockengefallenen Senke im Sondergebiet "Hotel" südöstlich des Gutshauses (ca. 600 m<sup>2</sup>); neu gestaltete Uferbereiche sind mit Initialpflanzungen aus gewässertypischen, standortgerechten und einheimischen Arten zu versehen;  
Anmerkung: Anlage ist bereits mit größerer Fläche erfolgt, jedoch ohne Initialpflanzung.
- Anlage eines naturnahen Kleingewässers (ca. 850 m<sup>2</sup>) im Sondergebiet "Sport"; neu gestaltete Uferbereiche sind mit Initialpflanzungen aus gewässertypischen, standortgerechten und einheimischen Arten zu versehen;  
Anmerkung: Anlage ist bereits mit größerer Fläche erfolgt.
- Anlage von ein- bis dreireihigen Hecken in 2 bis 5 m Breite mit Überhältern alle 25 m als Abgrenzung der Wohngebiete zur freien Landschaft; Abstand der Reihen: 1,0 m; Abstand in der Reihe: 1,5 m; Verwenden der Gehölze der Pflanzenlisten A und B;  
Anmerkung: Heckenanpflanzungen sind neu durchgängig (vorher Abschnitte) vorgesehen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW  
2. ÄNDERUNG

---

- Anlage von drei großflächigen Gehölzflächen in den Sondergebieten "Hotel" und "Sport"; auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind ein Baum, fünf Heister und 20 Sträucher zu pflanzen; Verwenden der Gehölze der Pflanzenlisten C und D;  
Anmerkung: Davon entfällt die Fläche für den neu anzulegenden Dressurplatz. Dies ist in der überarbeiteten Bilanzierung berücksichtigt.
  
- Anlage von Heckenabschnitten (7) mit Überhältern an den Gräben im Sondergebiet "Sport" ; auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind ein Baum, fünf Heister und 20 Sträucher zu pflanzen; Verwenden der Gehölze der Pflanzenlisten C und D;  
Anmerkung: Die veränderte Anordnung und Fläche ist in der überarbeiteten Bilanzierung berücksichtigt.
  
- Ergänzen der vorhandenen Lindenallee an der Straße zum Gutshaus um 40 Bäume: *Tilia cordata* "Greenspire" (Winterlinde); Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm;  
Anmerkung: Wegen erforderlichen Zufahrten sind neu nur 39 Bäume ausgewiesen. Das Defizit ist in der Bilanzierung berücksichtigt.
  
- Anpflanzen einer Allee aus 20 Bäumen an der Straße "Zum Landgut": *Crataegus laevigata* 'Paulii' (Rotdorn) oder *Pyrus communis* (Kulturbirne); 18 Bäume, Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm;
  
- Anpflanzen von 21 Bäumen auf der Stellplatzanlage des Sondergebietes "Hotel", für jeden 5. angefangenen PKW-Stellplatz ein Baum, standortgerecht und einheimisch, Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm;
  
- Anpflanzen von Laubbäumen auf den Grundstücken, auf denen eine Neubebauung mit Hauptgebäuden vorgesehen ist, je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum, insgesamt 125 Bäume; Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm;
  
- Anpflanzen von 25 standortgerechten und einheimischen Laubbäumen auf dem Gelände des Sondergebietes "Hotel"; Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm;
  
- Begrünen des Daches des Gebäudes im Sondergebiet "Sport";  
Anmerkung: Herstellung ist bereits erfolgt.
  
- Herstellen eines engmaschigen Zauns um das Sondergebiet "Sport" (Driving Range), wodurch Amphibien um das Gelände herumgeleitet und zu geeigneten Korridoren (Gräben, wegbegleitende Gehölze) hingeführt werden; dadurch wird verhindert, dass die Amphibien auf das Gelände gelangen und Opfer von Mäharbeiten werden;

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW  
2. ÄNDERUNG

---

- Rückbau von 6 Gebäuden bzw. Anbauten im Innenbereich, insgesamt 1.470 m<sup>2</sup>:
  1. Werkstattbaracke auf dem Gutshof
  2. Wohnaus Anders auf dem Gutshof
  3. Schuppen Krüger östlich vom Gutshaus
  4. Garage östlich des SO "Reitsport 2"
  5. Garagen im Südosten des SO "Reitsport 2" 366 m<sup>3</sup>  
Anmerkung: Anlagen bleiben neu erhalten; Das Ausgleichserfordernis ist in der überarbeiteten Bilanzierung berücksichtigt.
  6. Garage Mamerow im Park westlich des Gutshauses

Die zu verwendenden Pflanzenlisten A bis E sind Anlage dieser Begründung.

Der Eingriff konnte bereits in der Ursprungsfassung nicht vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Im Bereich des näheren Umfeldes sind bereits zugeordnet worden:

- Anpflanzen von 120 standortgerechten und einheimischen Bäumen als Allee bzw. Baumreihe am Feldweg zwischen Teschow und Hohen Misdorf; Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm;
- Anpflanzen von 20 standortgerechten und einheimischen Bäumen als Allee bzw. Baumreihe am Feldweg zwischen Teschow und Niendorf; Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm;
- Anpflanzen von 60 standortgerechten und einheimischen Bäumen als Allee bzw. als Baumreihe an Straßen im Stadtgebiet von Teterow; Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm;
- Anlage von 3 m breiten Feldhecken (1-reihig) entlang der Feldwege zwischen Teschow und Hohen Misdorf sowie Teschow und Niendorf zwischen den neuanzupflanzenden Bäumen auf ca. 2.000 m Länge; Abstand in der Reihe: 1,5 m; Verwenden der Gehölze der Pflanzenliste D;
- Rückbau von zwei Garagenkomplexen, Grundfläche ca. 730 m<sup>2</sup>, Gemarkung Teterow, Flur 7, Flurstück 28/7; die Fläche einschließlich der ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Hoffläche dazwischen wird anschließend dauerhaft der Sukzession überlassen;
- Rückbau eines Sozialgebäudes und angrenzender Flächen, Abbruch der Klärgrube (ca. 280 m<sup>2</sup>), Gemarkung Teterow, Flur 7, Flurstück 28/6, als Sukzessionsflächen;
- Rückbau einer Garage (ehemaliger sog. "Spänebunker"), Grundfläche ca. 40 m<sup>2</sup>, Gemarkung Teterow, Flur 34, Flurstück 28; die Fläche ist anschließend dauerhaft zu begrünen;

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich Änderungen bezüglich der Erweiterung des Geltungsbereiches, der Verschiebungen als Folge des Bodenordnungsverfahrens und der Bewertung der geplanten Biotop- und Nutzungstypen. Die auf der Grundlage des bestehenden Grünordnungsplans überarbeitete Neuberechnung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis ergibt sich ein verbleibendes Defizit von 94.980 Wertpunkten, das nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

Auf dem Ökokonto der Stadt Teterow befindet sich gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17.3 „Bocksbergweg“ ein Überschuss von 1,17 Flächenäquivalenten, der nach der Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (1999) ermittelt wurde. Umgerechnet entspricht dies einer Fläche von 0,4105 ha, die als extensives Grünland (vorher Acker) zu entwickeln ist. Diesem Guthaben steht ein Ausgleichsflächenbedarf von umgerechnet 0,3653 ha gegenüber. Die Habenseite des Ökokontos ist entsprechend zu belasten (Flächenäquivalent: 1,04). Es steht somit noch ein Plus von 0,13 Flächenäquivalenten zur Verfügung.

Die Absicherung innerhalb des Geltungsbereiches geschieht über die Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) und über entsprechende textliche Festsetzungen (Teil B). Soweit die seinerzeit getroffenen Festsetzungen noch von Belang und übertragbar sind, werden diese sinngemäß übernommen. Zuordnungen außerhalb des Geltungsbereiches sind über das Ökokonto in eigener Verantwortung zu sichern.

### **3.3 Immissionsschutz**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist Geräuschimmissionen ausgesetzt, die durch den Fahrzeugverkehr auf der Kreisstraße 50 hervorgerufen werden. Unter der Vorgabe des Optimierungsgebotes des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist durch die Anordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen und der Baugrenzen dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot bezüglich schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere auf den dem Wohnen dienenden Flächen, ausreichend entsprochen worden.

Die einzelnen Konflikte, die sich aus der Sicht des Schallschutzes möglicherweise ergeben, wurden vom Landeshygieneinstitut M-V auf der Grundlage einer prognostischen Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches ausgearbeitet. Als Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung werden die ermittelten Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 in der Planzeichnung dargestellt. Im Text (Teil B) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle zu realisieren. Dabei darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite 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 nach DIN 4109

Lärmpegelbereich Schalldämm- Außenbauteils R' <sub>w</sub> , res in dB	maßgeblicher Außen-	erforderliches lärmpegel in dB(A)	maß	resultierendes des
II	56-60	30		
III	61-65	35		
IV	66-70	40		

Bei den vorhandenen und geplanten Sondergebieten handelt es sich von der Zweckbestimmung her grundsätzlich nicht um störanfällige Einrichtungen. Die nebeneinanderliegenden Sondergebiete beeinträchtigen sich nicht gegenseitig. Sie haben mit den in ihnen zulässigen Nutzungen die das Gebiet umgebenden Nutzungen i. S. nachbarschutzrechtlicher 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. Ebenso wurde der Betrieb der Mehrzweckhalle mit der örtlichen Wohnsituation als verträglich beurteilt.

Die Erweiterung des Katalogs der Sondergebietsnutzungen um drei Beherbergungsbetriebe und Reit- und Dressurplätze im Freien auf Kosten von 2 Kleinsiedlungsgebieten an der Dorfstraße trägt insofern zur Minimierung von möglichen Lärmbelastigungen bei, dass nun südlich der Gutshofallee neben dem WA 2 keine weiteren Wohngebiete mehr ausgewiesen sind.

Somit stehen lärmtechnische Belange der Realisierung der im Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 31 vorgesehenen Nutzungen nicht entgegen. Die Verträglichkeit zwischen lärmemittierenden Anlagen und Verkehrswegen auf der einen Seite und gegenüber Lärm schutzbedürftigem Wohnen auf der anderen Seite ist grundsätzlich erreichbar. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung sollten Regelungen im Detail den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

### 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßensystem, das über die K 50 im Osten an das regionale Straßensystem angebunden ist. Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens sind Wegverbindungen umgelegt bzw. geschaffen worden. Der derzeitige Bestand an öffentlichen Straßen wird nicht erweitert. Die Leistungsfähigkeit ist auch in Bezug auf die Nutzungsänderungen ausreichend.

Für die Wohngebiete und Sondergebiete ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen oder -garagen (bzw. Carports) im Rahmen des durch die Nutzung vorgegebenen Bedarfs auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - Gas, Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Für die Löschwasserversorgung steht zusätzlich der Dorfteich zur Verfügung.

Die Trinkwasserversorgung geschieht durch den Anschluss an das öffentliche Netz der Stadtwerke Teterow GmbH.

Die schadlose und getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung der Abwasser erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz des Zweckverbandes "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz". Die Einleitung von Niederschlagswasser in offene Gewässer ist nur im Anschluss an eine fachtechnische Vorbehandlung möglich. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist - soweit möglich - zu versickern bzw. zu verwenden. Die Bauherren haben mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Ein Geh-, Fahr-, Reit- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ist zwischen dem Dorfteich und dem bestehenden öffentlichen Weg (Flurstück 269) einerseits und dem Bachweg andererseits als Ersatz für im Zusammenhang mit dem Golfhotelbau entfallende Verbindungen eingeräumt. Für die Wegverbindung vom Dorf, nördlich am Schloss vorbei durch den Park zum Teterower See ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die als Vorfluter vorgehaltenen Gräben im Plangeltungsbereich sind in ihrer Funktionsfähigkeit vom Wasserverband "Teterower Peene" wiederhergestellt.

Im Geltungsbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die bei der Ausführung von Bauarbeiten (auch Anpflanzungen) zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow.

### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Für die Verwirklichung der Planung sind von der öffentlichen Hand bodenordnende Maßnahmen durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht ins amtliche Kataster übernommen worden, so dass die im Plangeltungsbereich liegenden Flächen mit dem im Bodenordnungsverfahren zugeteilten Ordnungsnummern anstelle der ehemaligen Flurstücksbezeichnungen versehen sind. Diese Ordnungsnummern werden nach Fortschreibung des Katasters durch die neuen Flurstücksbezeichnungen ersetzt.

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Kleinsiedlungsgebiet - WS -	6.145	2,70 %
Allgemeine Wohngebiete - WA 1 bis 3 -	30.470	13,39 %
Dorfgebiet (MD)	8.007	3,52 %
Mischgebiet (MI)	2.995	1,32 %
Sonstige Sondergebiete - SO -	99.742	43,82 %
davon:		
Sonstiges Sondergebiet - SO - Hotel	19.285	8,47 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Beherbergung 1	3.230	1,42 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Beherbergung 2	1.933	2,17 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Beherbergung 3	2.790	1,23 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Sport/Tagung	10.376	4,56 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Sport	36.411	15,99 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Reitsport 1	6.666	2,93 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Reitsport 2	8.647	3,80 %
Sonstiges Sondergebiet - SO - Reitsport 3	7.404	3,25 %
Verkehrsfläche	15.098	6,63 %
Grünflächen	65.184	28,63 %
davon:		
Gutspark	24.928	10,95 %
Parkanlagen	18.817	8,27 %
Gehölzflächen	21.439	9,42 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>227.641</b>	<b>100 %</b>

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW  
2. ÄNDERUNG

---

Der Stadt Teterow entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließung des Baugebietes, Grundstückserwerb und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen. Zur Absicherung der Umsetzung der Bauvorhaben werden, falls erforderlich, entsprechende Erschließungsverträge gemäß § 124 BauGB abgeschlossen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 14.08.2003



Stadt Teterow  
Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW  
2. ÄNDERUNG

---

**Anlage 1 - Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste A - Heister, Sträucher, Obstbäume**

Heister (Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 150-200 cm)

Sträucher (Mindestpflanzgröße: 1 x verpflanzt 60-100 cm)

Obstbäume (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus domestica	- Kulturapfel
Malus silvestris	- Wildapfel
Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus cerasifera	- Kirschpflaume
Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Prunus domestica	- Pflaume
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus communis	- Kulturbirne
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa spec.	- Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Syringa vulgaris	- Flieder
Ulmus glabra	- Bergulme
Ulmus laevis	- Flatterulme
Ulmus minor	- Feldulme
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Schneeball

**Pflanzenliste B - Überhälter**

Mindestpflanzgröße: 3 x verplanzter Hochstamm/Stammbusch, Stammumfang 16-18 cm

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW 2. ÄNDERUNG

---

## **Pflanzenliste C - Bäume**

(Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm bzw. 18-20 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Malus domestica	- Kulturapfel
Malus silvestris	- Wildapfel
Pinus silvestris	- Kiefer
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus cerasifera	- Kirschpflaume
Pyrus communis	- Kulturbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Salix spec.	- Weiden
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Taxus baccata	- Eibe
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme
Ulmus laevis	- Flatterulme
Ulmus minor	- Feldulme

## **Pflanzenliste D - Heister und Sträucher**

Heister (Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 150-200 cm)

Sträucher (Mindestpflanzgröße: 1 x verpflanzt, 60-100 cm)

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa spec.	- Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Schneeball

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER STADT TETEROW  
2. ÄNDERUNG

---

**Pflanzenliste E - Hecke**

Sträucher (Mindestpflanzgröße: 1 x verpflanzt 60-100 cm)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Chaenomeles speciosa	- Zierquitte
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Fagus silvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Johannisbeere

