

Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Teterow

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Teterow für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet liegt südwestlich des besiedelten Bereiches der Stadt Teterow und weist eine Größe von ca. 12,4 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen.

Die Stadt Teterow beabsichtigt, ein neues Wohngebiet für den örtlichen und regionalen Bedarf auszuweisen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die städtebauliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen und regionalen Wohnungsbedarf zu verbessern.

Zeitlich vorangestellt wurde dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 65 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 24. März 2022 beschlossen und vom Landkreis Rostock mit Bescheid vom 16. Juni 2022 genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Grünland- und Ackerflächen). Auf den Flächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln sowie linienhafte Gehölzstrukturen, zum Teil ein Soll. Im Norden, teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein geschütztes Gehölzbiotop. Die genaue Ausgestaltung des Plangebietes wurde durch ein Artenschutzgutachten vom 18. November 2021, erarbeitet von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, das auch Aussagen zu den Biotop- und Nutzungstypen enthält, beurteilt. Im Untersuchungsgebiet wurden gemäß Biotoptypenkartierung ein Bereich mit einem nach § 18 geschütztem, älteren Einzelbaum und ein nach derselben Rechtsgrundlage geschütztes Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten sowie insgesamt 9 nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope festgestellt, die aufgrund ihres Schutzstatus eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben.

Die Planung wird zum Verlust der Ackerfläche und zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Die Böden weisen insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Zudem müssen geschützte Biotope beseitigt und ausgeglichen werden. Teile der erforderlichen 144.069 Kompensationsflächenäquivalente werden durch die Anlage von freiwachsenden Gebüschen und Hecken sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf den zukünftigen Baugrundstücken, die Entrohrung eines Fließgewässerabschnittes und durch die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest (88.782) wird extern in der Gemeinde Thürkow auf dem Flurstück 31 der Flur 1 in der Gemarkung Todendorf durch die Umwandlung von Acker in Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer dauerhaft naturschutzgerechten Bewirtschaftung erbracht. Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Installation von Nist- und Fledermauskästen innerhalb (Maßnahmenfläche UGNF§20, GNF§18 und NF) und außerhalb des Plangebietes sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage von neuen Gehölzstrukturen, Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung) erbracht.

Innerhalb des Plangebietes sind nach der archäologischen Landesaufnahme zwei Bereiche gekennzeichnet, in denen Bodendenkmale vermutet werden. Aus diesem Grund wurde im November 2021 eine fachwissenschaftliche Voruntersuchung durchgeführt, die die genaue Ausdehnung, den Erhaltungszustand und die Qualität der betroffenen Bodendenkmale ermitteln sollte. Nach Meinung der unteren Denkmalschutzbehörde ist die Ausdehnung der Bodendenkmale weiterhin ungewiss. Das hat zur Folge, dass eine Archäologische Baubegleitung notwendig wird.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Zuge der regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit 18 Stellungnahmen und im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vier Stellungnahmen abgegeben worden. Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sieben Stellen vorgetragen worden. Bei der erneuten Beteiligung wurden sieben Stellungnahmen eingereicht. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wird besonders die Erschließung über die Straße 'Am Bornmühlenweg' und die damit verbundene Verkehrsbelastung, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, der Bau von Mehrfamilienhäusern mit zulässigen Firsthöhen von 15 m in der Nähe der vorhandenen Bebauung kritisch gesehen. Die zukünftigen Gebäude würden sich in die bestehende Siedlungsstruktur nicht einfügen. Ebenfalls wird ein Wertverlust der bestehenden Wohngrundstücke 'Am Bornmühlenweg' gesehen und eine Beeinträchtigung der Naherholung in den angrenzenden Kleingärten thematisiert.

Zwischen dem Plangebiet und den rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' liegen ca. 100 m. Eine Verschattung ist bei diesem Abstand nahezu unmöglich. Eine durch die Planung hervorgerufene Wertminderung ist nicht ersichtlich. Auch eine Beeinträchtigung der Erholung in den Kleingärten durch angrenzende Wohngebäude wird nicht gesehen. Dennoch wurde auf den Baugrundstücken Nr. 1 - 8, Nr. 84 - 89 und Nr. 92 die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei reduziert.

Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt

lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht, wie planerisch vorgesehen, vergleichsweise zentral über die B 104. Der Baustellenverkehr erfolgt aus Richtung Süden.

Zudem wurde angeregt, zwei Flurstücke östlich des Plangebietes ebenfalls mit in die Planung einzubeziehen und die nördliche Zuwegung zu erweitern. Ohne das südwestlich anschließende große Flurstück ist eine Überplanung der genannten Flurstücke zu Wohnzwecken allerdings nicht möglich. Die Eigentümergemeinschaft des angrenzenden Flurstückes hat gegenwärtig kein Interesse an einem Verkauf oder einer Entwicklung der Fläche. Langfristig gesehen handelt es sich zusammen mit dem südwestlich angrenzenden Flurstück um eine sich anbietende Siedlungsfläche und einen sinnvollen Lückenschluss. Im Norden ist ausschließlich eine fußläufige Anbindung vorgesehen. Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg'.

Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der Maßnahmenfläche EG§20 nicht um ein Soll, sondern um eine Mergelgrube handeln könnte. Kartiert wurde die Fläche als Soll. Sollte es sich nicht um ein Soll handeln, ist dies für die Planung unerheblich. Ein Nachteil für Natur und Landschaft resultiert daraus nicht. Die Fläche soll ohnehin unbebaut bleiben.

Seitens der Öffentlichkeit sind auch Stellungnahmen eingegangen, die sich positiv gegenüber dem geplanten Baugebiet geäußert haben und die Bereitstellung von Bauland für den örtlichen und regionalen Bedarf begrüßt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock verwies auf die überörtlichen Planvorgaben und teilte mit, dass die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden würde, sofern die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche östlich des Plangebietes kurz- oder mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werde. Die Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere der in Teilen vorgesehene Geschosswohnungsbau, werde begrüßt. Zunächst soll das Plangebiet den dringend benötigten kurzfristigen Bedarf an örtlichen Wohngrundstücken decken. Die Bemühungen, die östlich anschließende Fläche zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, waren bislang nicht von Erfolg gekrönt. Es wird aber weiter daran gearbeitet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock verwies darüber hinaus auf die Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogrammes zur Sicherung bedeutsamer Böden. Es sollte eine Betroffenheit von Flächen mit Bodenwertzahlen größer gleich 50 geprüft werden. Zudem sollten die Infrastrukturkapazitäten abgefragt werden. Der Umweltbericht wurde um Belange des Bodenschutzes und um entsprechende Aussagen zur Sicherung bedeutsamer Böden ergänzt. Die Stadt hat sich bereits mit ihren sozialen Infrastrukturkapazitäten auseinandergesetzt und wird dies auch zukünftig fortsetzen, um Fehlentwicklungen im Bedarfsfall rechtzeitig gegensteuern zu können.

Landkreis Rostock

Seitens der Kreisplanung werden die intensive Auseinandersetzung mit der Wohnentwicklung und dem Wohnbedarf begrüßt. Es wurde auf die Einwohnerverluste der letzten knapp 20 Jahre sowie die Bevölkerungsprognosen verwiesen, die eine negative

Entwicklung verzeichnen. Ein Angebotsmix, wie bereits mit EFH, MFH, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen, sei wünschenswert. Es sollten jedoch auch die Entwicklungen im Innenstadtbereich (Leerstand, Sanierungen, Umnutzungen / Aktivierungen usw.) und die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen mit betrachtet werden. Die Stadt Teterow setzt sich fortwährend mit ihrer künftigen Entwicklung auseinander und hat die soziale Infrastruktur fest im Blick. Die Begründung wurde entsprechend um Aussagen zur realen Bevölkerungsentwicklung ergänzt.

Zudem wurde angeregt, die privaten Erschließungswege als private Verkehrsflächen festzusetzen, dem wurde überwiegend entsprochen. Ergänzend wurden Hinweise zur Konkretisierung der Höhenfestsetzung gegeben. Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen (FH) wurden nach Fertigstellung der Straßenausbauplanung ergänzt. Zudem wurde die Höhenbegrenzung für untergeordnete Bauteile konkretisiert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte mit, dass von der Planung mehrere Bodendenkmale betroffen seien. Bei den betroffenen Bereichen würde es sich um Bodendenkmale handeln, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden könne, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werde. Eine Archäologische Voruntersuchung hat bereits stattgefunden. Dennoch wird eine Archäologische Baubegleitung erforderlich.

Die Untere Naturschutzbehörde bat um eine nachrichtliche Übernahme des gesetzlich geschützten Biotops GUE20943 in der Planzeichnung. Zudem sei die Ermittlung von Funktionsbeeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe ≥ 3 bei der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz zu berücksichtigen. Für die Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope sei ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes wurde entsprechend angepasst.

Die untere Bodenschutzbehörde teilte mit, dass die betroffenen Böden eine mittlere Bodenwertzahl von 49 aufweisen würden und trotz des Nickerreichens der BWZ von 50 dennoch zu den wertvollen Böden im Land mit hoher Schutzwürdigkeit zählen würden. Altlasten oder Altlastenflächen im Plangebiet seien nicht bekannt. Zudem wurden Hinweise zum Bodenschutz gegeben, die im Rahmen von Erdarbeiten berücksichtigt werden.

Die untere Wasserschutzbehörde bat um die Konkretisierung der Beseitigung des Niederschlagwassers im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr, gab Hinweise zu eventuellen Straßensperrungen im Rahmen der Bauarbeiten, die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“

Der WBV teilte mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich positiv angesehen werde und der geplante Rückbau der Rohrleitung mit der einhergehenden Renaturierung des Abschnittes des Bornmühlengrabens begrüßt werde. Zudem wurden Hinweise zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagwassers gegeben. Der WBV wies ergänzend darauf hin, dass die Entwässerungsplanung dem Verband zur Bewertung und Zustimmungserteilung im Zusammenhang mit der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock vorzulegen sei. Die Hinweise werden im Rahmen der Entwässerungs- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

Stadtwerke Teterow GmbH & Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“
Seitens der Stadtwerke und dem Zweckverband wurde mitgeteilt, dass sich das Plangebiet nicht in den Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes befindet. Es wurde darauf hingewiesen, dass die ursprünglich geplante Wärmeversorgung durch die Bereitstellung eines kalten Nahwärmennetzes durch die Stadtwerke Teterow GmbH nicht erfolgen. Die Wärmeversorgung werde in Eigenregie des Erschließungsträgers durchgeführt. Ergänzend wurden Hinweise zur Strom-, Trinkwasser- und Breitbandversorgung sowie zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung gegeben, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU)

Das StALU wies darauf hin, dass auf zeitweilig in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen anschließend die Nutzbarkeit wieder herzustellen sei, die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sichergestellt werden müsse sowie betroffene Betriebe frühzeitig zu beteiligen seien. Zudem wurden Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers und zum Umgang mit Böden bei Erdarbeiten gegeben, die im Rahmen der Entwässerungs- und Erschließungsplanung jeweils berücksichtigt werden. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Zudem wurde mitgeteilt, dass in ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet die Biogas Produktion Altmark GmbH zwei Blockheizkraftwerke (BHKW) betreibe, die Luftschadstoffe sowie Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittieren könnten. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilte mit, dass sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befänden und gab Hinweise zur eventuellen Verlegungen und zum Schutz der vorhandenen Leitungen bei Erdarbeiten sowie zu einem eventuellen Netzausbau.

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen teilte mit, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befänden.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Laut Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Der Stadt Teterow ist die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

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

Zur Wohnbauentwicklung führt die Begründung unter Punkt 4.2 'Wohnbauflächenentwicklung' u. a. aus: "Der Wohnungsbau ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren."

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock" (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt ist. Für diese festgelegten Räume gilt, dass sie in ihrer Leistungskraft gestärkt werden sollen, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird geregelt, dass die "städtische Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" soll. Um den ermittelten Bedarf an dringend benötigten Wohneinheiten decken zu können, müssen neben sehr kleinteiligen Wohnbaupotenzialen innerhalb des bebauten Raumes neue Wohnangebote auch im Außenbereich geschaffen werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teterow dazu entschlossen, dem dringend benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf mit der Ausweisung eines Wohngebietes zu begegnen.

Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Gebiet zu finden. Im Rahmen vorangegangener Überlegungen wurden von der Stadt im Jahr 2018 mehrere Standorte für ein neues Wohngebiet geprüft. Insgesamt wurden 12 verschiedene Flächen in Betracht gezogen: Die einzelnen Flächen sind unterschiedlich gut für eine Wohnnutzung geeignet. Alle Flächen befinden sich in privater Hand, so dass die Stadt keinen direkten Einfluss auf einen Verkauf oder eine Umsetzung hat. Einzelne der untersuchten Flächen erscheinen weniger geeignet. Gründe hierfür sind unter anderem die angrenzenden Nutzungen, die sich mit einer Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen, komplizierte Erschließungssituationen, schwierige topographische Verhältnisse oder z. B. die Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Im Rahmen der weiter vorangegangenen Überlegungen hat sich die Fläche zwischen 'Bornmühle' und dem Wohngebiet 'Am Mühlenberg', die Gegenstand der hiesigen Planung ist, als besonders geeignet herauskristallisiert. Zudem steht sie für eine wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Es handelt sich um eine sich anbietende Fläche zur Arrondierung der Siedlungsstruktur. Obwohl am Rande des Siedlungsgefüges gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt vor dem Hintergrund, dringend benötigten Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen. Die große Nachfrage nach dringend benötigten Wohngrundstücken kann mit den vorhandenen Innenbereichspotenzialen nicht befriedigt werden. Geplant ist es, ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot zu schaffen. So sollen neben klassischen Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäusern auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die 'Maßnahmenfläche' dient anteilig der öffentlich-rechtlichen Absicherung des erforderlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in das Schutzbau Boden.

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Teterow für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 14. Juli 2022 als Satzung beschlossen.

Das Oberverwaltungsgericht Greifswald (OVG) hat mit Beschluss vom 16. April 2024 festgestellt, dass die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 65 aller Voraussicht nach fehlerhaft war, da die planbedingte Lärmzunahme nach § 2 Abs. 3 BauGB nicht ermittelt wurde. Das OVG konnte daher nicht ausschließen, dass die Stadtvertretung bei

ordnungsgemäßer Ermittlung der planbedingten Lärmzunahme die gleiche Planungsentscheidung getroffen hätte. Denn aus der Abwägungsentscheidung ergebe sich, dass die Stadtvertretung nur von einer irrelevanten Lärmzunahme, d. h. unter 3 dB(A), ausgegangen sei. Dies wurde jedoch durch die lärmtechnische Stellungnahme der Wasser- und Verkehrskontor GmbH vom 01. November 2023 widerlegt, da, je nach Planfall, mit einer größeren Lärmzunahme gerechnet werden müsse, so dass es sich nicht um eine irrelevante Lärmzunahme handele. An den Bestandsgebäuden der Straße 'Am Bornühlenweg' werden aber auch mit Bebauungsplan weiterhin die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) unterschritten. Die Beurteilungspegel unterschreiten auch die für die städtebauliche Planung empfohlenen niedrigeren Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

In Kenntnis dieser Umstände wurde daraufhin der Bebauungsplan Nr. 65 von der Stadtvertretung der Stadt Teterow in ihrer Sitzung am 30. Januar 2025 erneut als Satzung beschlossen.

Teterow, den 31. Januar 2025

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