

Gemeinde Groß Teetzleben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	Geotechnischer Bericht

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Teetzleben
Der Bürgermeister
über Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	6
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	6
2.	EINFÜHRUNG	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
2.3	Planverfahren.....	7
3.	AUSGANGSSITUATION	9
3.1	Stadträumliche Einbindung	9
3.2	Bebauung und Nutzung.....	9
3.3	Erschließung.....	10
3.4	Natur und Umwelt	10
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	13
4.3	Flächennutzungsplan	14
5.	PLANKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
6.	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	15
6.1	Vorhabenträger	15
6.2	Zielsetzung	15
6.3	Erschließung.....	15
6.4	Durchführungsvertrag.....	16
7.	PLANINHALT	16
7.1	Nutzung der Baugrundstücke.....	16
7.1.1	Art der Nutzung	16
7.1.2	Maß der Nutzung.....	16
7.1.3	Bauweise und Baugrenzen.....	16
7.2	Verkehrsflächen.....	17
7.3	Grünflächen.....	17
7.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	19
7.6	Immissionsschutz.....	19
7.7	Gestaltungsregelungen	19
8.	KENNZEICHNUNGEN	19
8.1	Altlasten	19
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	20

9.1	Landschaftsschutzgebiet	20
9.2	Trinkwasserschutzgebiet	20
9.3	Wald	20
10.	HINWEISE	20
10.1	Bodendenkmale	20
10.2	Untere Wasserbehörde	21
10.3	Untere Bodenschutzbehörde	21
10.4	Untere Abfallbehörde	22
10.5	Straßenverkehrswesen	23
10.6	Kampfmittel	24
10.7	Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/Mittlere Peene	24
11.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
11.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
11.2	Verkehr	24
11.3	Ver- und Entsorgung	24
11.4	Natur und Umwelt	25
11.5	Bodenordnende Maßnahmen	25
11.6	Kosten und Finanzierung	25
12.	FLÄCHENVERTEILUNG	25
II.	UMWELTBERICHT	26
1.	EINLEITUNG	26
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	27
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	27
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	28
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	29
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	29
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	32
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	32
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	37
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	37
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	37
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	38

2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	38
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	38
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	38
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	39
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	39
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	45
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	45
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	45
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	46
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	46
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	46

Blatt 1
Blatt 2

Bestandsplan
Konfliktplan

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße L27 und nördlich des Mühlenbachs am Südrand des Ortsteils Klein Teetzleben.

Das 0,35 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 84/5 (teilweise) und 85 der Flur 1, Gemarkung Klein Teetzleben.

Die örtliche Straße Ringstraße bildet im Norden die Grenze des Geltungsbereichs. Im Osten und Nordwesten grenzen Wohngrundstücke (Ringstraße 37 und 37b) an das Gebiet an. Im Südwesten begrenzen Gartenflächen und im Süden Wald den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch örtliche Straße Ringstraße und einen Garten (Flurstücke 72/1 und 86/2),
im Osten:	durch das Wohngrundstück Ringstraße 37 (Flurstück 88/1)
im Süden:	durch Wald und Gartenflächen (Flurstücke 84/4 und 92) und
im Westen:	durch ein Wohngrundstück Ringstraße 37b und Gärten (Flurstücke 84/1, 84/2, 84/3 und 84/5).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Inneren des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Die unbebauten Flächen grenzen an den Innenbereich des Ortsteils Klein Teetzleben und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

Der Vorhabenträger möchte hier Wohngebäude und Räume für freie Berufe errichten und hat Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2022 mit Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ und auf der Internetseite des Amtes ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2022 aufgehoben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben hat in ihrer Sitzung am 30.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ gemäß § 13b BauGB gefasst. Aufstellungsbeschluss ist am 06.05.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. 05 und auf der Internetseite des Amtes bekanntgemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2022 nochmals geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. 08 und auf der Internetseite des Amtes bekanntgemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 15.08.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 29.09.2022 und 24.04.2023 mitgeteilt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ wurde am 30.03.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der geänderte Entwurf wurde von der Gemeindevertretung am 07.06.2022 gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ und die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2022 bis zum 19.09.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.08.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Nr. 08 und auf der Internetseite des Amtes ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Bis zum 16.09.2022 gingen eine Stellungnahme von Naturschutzverbänden ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 13.11.2022 gingen 16 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf in folgenden Punkten geändert: Die private Verkehrsfläche wurde in den Plangeltungsbereich genommen, um den Anschluss an die öffentlich-rechtliche Erschließung nachweisen zu können. Die Flurstücke, die nicht mehr bebaut werden sollen, werden aus dem Plangeltungsbereich genommen. Der Umweltbericht wurde aus den Planunterlagen genommen und die FFH-Vorprüfung und der Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan war ebenfalls zu ändern, um den Waldabstand einzuhalten. Es wurde klargestellt, dass es sich nicht um eine Werkstatt sondern um Räume für freie Berufe handelt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand 02/2023 wurde am 15.03.2023 von der Gemeindevertretung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 17.04.2023 bis zum 17.05.2023 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtskurier (Bekanntmachungs- und Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel) Nr. 04 vom 06.04.2023 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes eingestellt. Es ist eine Stellungnahme eines Naturschutzverbandes eingegangen.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.03.2023 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 08.06.2023 gingen 17 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden teilweise redaktionell überarbeitet und ergänzt.

Umstellung auf Normalverfahren

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf Stand 10/2023 wurde am 29.11.2023 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Groß Teetzleben liegt zehn Kilometer nördlich von Neubrandenburg und sechs Kilometer südlich von der Stadt Altentreptow im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde ist von der Bundesautobahn 20 über den Anschluss Altentreptow zu erreichen.

Die Gemeinde gehört mit den Ortsteilen Groß Teetzleben, Klein Teetzleben, Rottenhof, Kalberhof und Lebbin zum Amt Treptower Tollensewinkel.

Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße L27 und nördlich des Mühlbaches am Südrand des Ortsteils Klein Teetzleben. Das Tal des Mühlbaches bildet eine natürliche Zäsur zwischen den Ortsteilen Groß Teetzleben und Klein Teetzleben.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 07.02.2023

Das Luftbild zeigt, dass der Plangeltungsbereich unbebaut ist. Nur im Westen ragt eine Garage in die Verkehrsfläche.

Im Nordwesten und Osten grenzen Wohnbauflächen an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich schließt an die Ringstraße an, die ihn erschließt. Im Plangeltungsbereich befindet sich eine private Verkehrsfläche, die nur im Nordteil ausgebaut ist.

Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen liegen in der Ringstraße am Nordrand des Plangebietes. Im Plangeltungsbereich parallel zur Ringstraße im Norden verläuft ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS. In der Ringstraße außerhalb des Plangeltungsbereich verläuft eine Gasleitung der E.DIS Netz GmbH.

3.4 Natur und Umwelt

Das Landschaftsschutzgebiet L 74a „Tollensetal (Mecklenburgische Seenplatte)“ ragt im Süden in den Plangeltungsbereich hinein. Ebenfalls im Süden ragen die Kronentraufbereiche von Bäumen vom südlich angrenzenden Wald in den Plangeltungsbereich hinein, weshalb sie zum Wald gehören. Der Bereich besteht aus artenarmen Zierrasen und Ruderaler Staudenflur. Nur sehr vereinzelt sind Bäume und Sträucher im Randbereich aufgewachsen.

Das Plangebiet ist aufgrund der regelmäßigen Mahd mit einer niedrigen Vegetation bewachsen. Aufgrund der Störungen im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung, sind die Bodenflächen kein geeignetes Habitat für Offenlandarten. In den Gehölzen können Vögel eine geringe Anzahl an Habitaten finden.

Die Laube bietet wenige potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse. Die Vorhabenfläche sowie der südlich anschließende Bereich, insbesondere der Mühlenbach mit den umliegenden Feuchtbiotopen, können als Nahrungshabitat für verschiedene Arten dienen.

Laut Landesinformationssammlung M-V (LINFOS M-V) setzt sich der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes aus tiefgründigem Niedermoor zusammen. Im Norden ragt Boden aus grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehmen/Tieflehmen (> 40% hydro-morph) in die Fläche hinein.

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt im Trinkwasserschutzgebiet WSG_2345_01 „Altentreptow WW II, Bereich Teetzleben“ mit der Schutzzone III.

Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Kirche und das andere Flurstück im Privateigentum des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ gehört zum Außenbereich, der an Innenbereich von Klein Teetzleben

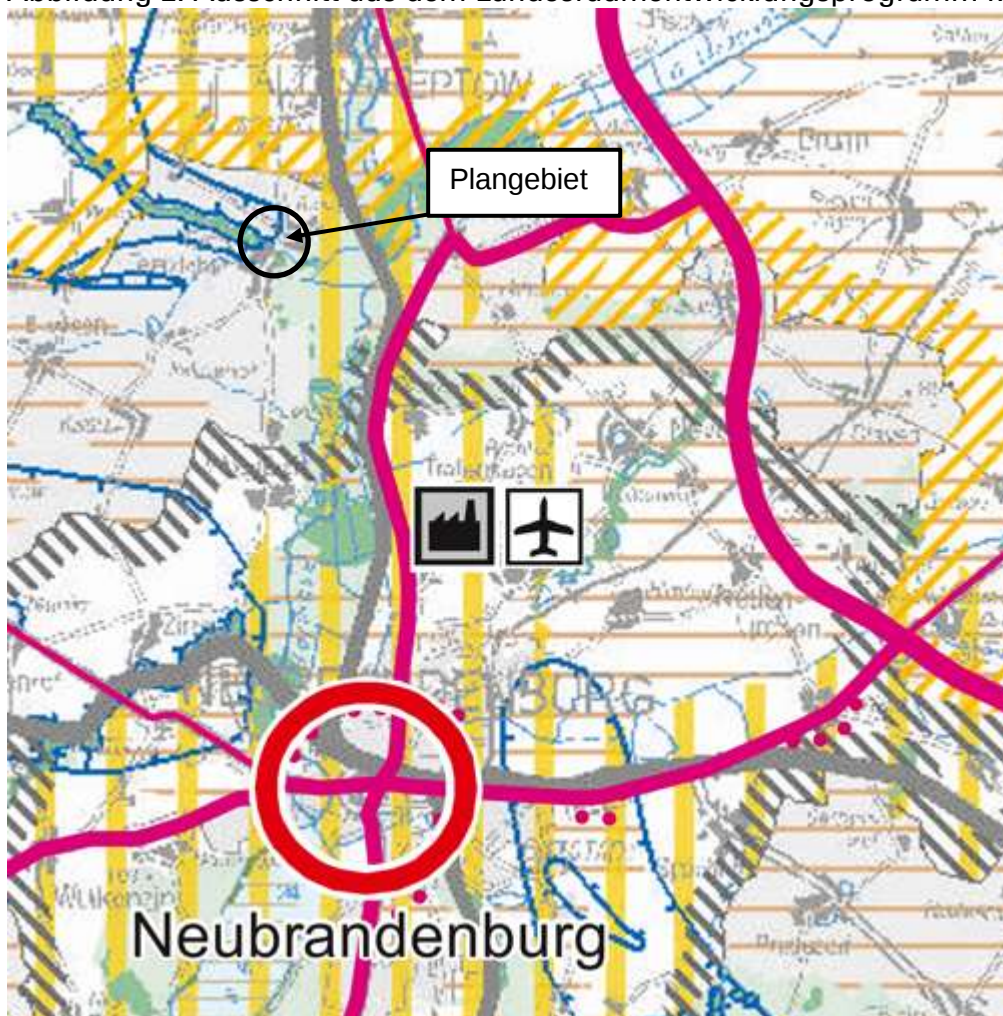
angrenzt. Eine Nutzbarmachung der nun geplanten Flächen für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft und enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V



Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

4.1 Siedlungsentwicklung

(5)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale⁸⁵ sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich – immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder – aufgrund seiner spezifischen

Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Z)“

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 4.1 (5) wird entsprochen, da eine direkte Anbindung an die Ortslage Klein Teetzleben erfolgt.

(6)

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (Z)“

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 4.1 (6) wird entsprochen, durch die geplante Nutzung der Flächen, ist keine Zersiedelung, bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Splittersiedlungen zu erwarten. Eine direkte Anbindung an die Ortslage Klein Teetzleben ist gegeben.

Die Ortslage Groß Teetzleben (einschließlich Klein Teetzleben) gehört zu den größeren dörflichen Siedlungseinheiten in der Planungsregion. Der Ort weist in einem gewissen Umfang eine soziale Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen und eine gute Verkehrsanbindung auf.

4.2 Wohnbauflächenentwicklung

(2)

„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Z)“

Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden⁹⁰. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 4.2 (2) wird entsprochen.

Die Ausweisung neuer Bauflächen beschränkt sich auf den Eigenbedarf und orientiert sich dabei an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung. Des Weiteren werden erschlossene Bauflächen in Anspruch genommen. Es erfolgt eine direkte Einbindung in vorhandene Baustrukturen. Es werden zwei Wohneinheiten für ein generationsverbundenes Wohnen geschaffen.

Naturraumentwicklung

6.1 Umwelt- und Naturschutz

(7)

„In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege¹⁴⁵ soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 6.1 (7) werden erfüllt.

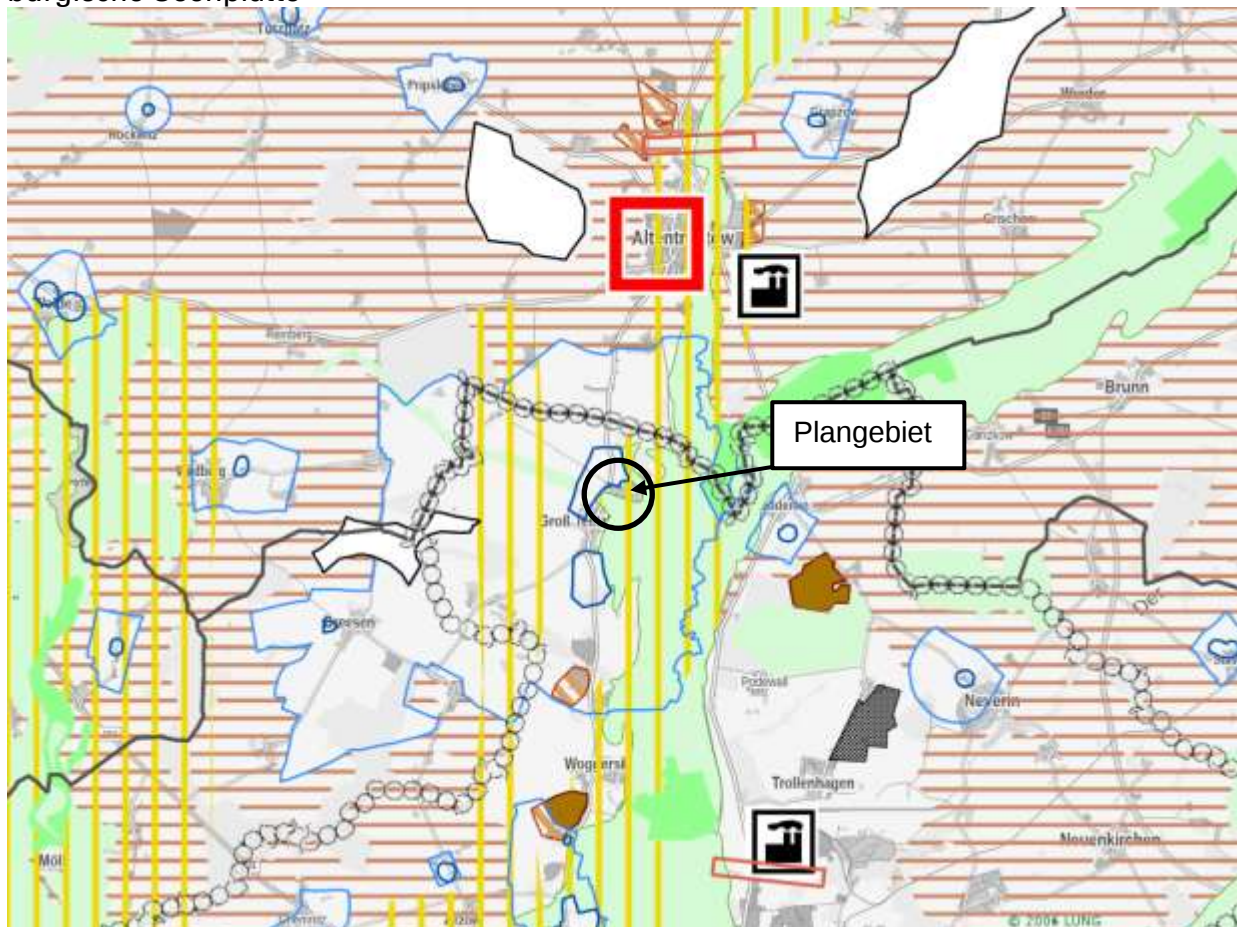
Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten ist gemäß Kapitel 6.1(7) „Umwelt und Naturschutz“ des LEP M-V der Naturschutz und die Landschaftspflege von hoher Bedeutung. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei Raumbedeutsame

Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

Im Fall dieser Planung wird an angrenzende zu schützende Einheiten (Wald, Gewässer) Rücksicht genommen. Die bebaubare Fläche wird minimiert (vB-Plan weist konkretes Vorhaben aus) und eine vorhandene Erschließungsstraße genutzt.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte



Die Festlegungskarte des RREP MS enthält für den vorgesehen Geltungsbereich eine Festlegung im Sinne eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

(5)

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege¹⁷⁶ soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 5.1 (5) werden erfüllt.

Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten ist gemäß Kapitel 5.1 (5) „Umwelt und Naturschutz“ des RREP MS der Naturschutz und die Landschaftspflege von hoher Bedeutung. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 29.09.2022 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor.

„Es ist festzustellen, dass die Planungsabsichten der Nachverdichtung dienen. Die Planung von zwei Wohngebäuden ist aus raumordnerischer Sicht als dem gemeindlichen Eigenbedarf angemessen zu bewerten. Somit werden die o. g. Ziele und Grundsätze aus den Programmsätzen 4.2(2) LEP M-V, 4.1 (5) LEP M-V und 4.1 (2) RREP MS hinreichend berücksichtigt. ...

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Teetzleben hat keinen Flächennutzungsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die auf einer 3.485 m² großen Fläche, zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter selbstständiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, gem. § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Klein Teetzleben zwei Wohnhäuser zu errichten (generationsverbundenes Wohnen). Da nachweislich aktuell keine Wohnbauflächen in der Gemeinde Groß Teetzleben zur Verfügung stehen, liegt hier ein Mangel vor.

In Groß Teetzleben besteht eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Es handelt sich lediglich um die Ausweisung eines Baufeldes am Rande des Innenbereichs.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wegen des fehlenden Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan bedarf hierbei

der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die Rechtsprechung erlaubt die Aufstellung selbstständiger Bebauungspläne wegen ihres sehr geringen Umfangs.

Aufgrund der geringen Bautätigkeiten bestand bislang kein entsprechender Regelungsbedarf für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Weitere Bautätigkeiten, bspw. für gewerbliche Vorhaben, welche die Entwicklung von Bauflächen oder sonstigen Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erfordern würde, sind auch nicht zu erwarten.

Eine Ausnahme besteht hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung im Süden der Ortslage Klein Teetzleben, zu deren Realisierung aufgrund der Größe und Lage die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Dieser regelt die räumlichen und städtebaulichen Belange der ca. 0,35 ha großen Fläche, ohne dass Auswirkungen auf andere Gemeindeteile bzw. auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Groß Teetzleben zu befürchten sind. Damit sind nach Auffassung der Gemeinde die Voraussetzungen zur Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfüllt.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist eine Privatperson, die auch Eigentümer des Baugrundstückes im Plangeltungsbereich ist.

6.2 Zielsetzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Klein Teetzleben zwei Wohnhäuser zu errichten (generationsverbundenes Wohnen) und Räume für freie Berufe (Architekturbüro).

6.3 Erschließung

Der Vorhabenträger hat Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erhalten auf der privaten Verkehrsfläche. Es ist geplant in einem Mediengraben als Stufengraben die Leitungen für Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation für die beiden Wohngebäude zu verlegen und den unbefestigten Teil der Verkehrsfläche 4,5 m breit auszubauen.

6.4 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen des Plangeltungsbereichs.

Nur was Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, darf gebaut werden.

7. Planinhalt

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art der Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe zulässig.

7.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich entspricht mit 0,4 dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der Höhenbezugspunkt 1 mit der Höhe 24,19 m (Höhenbezugssystem DHHN 2016). Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine maximale Traufhöhe von 3,7 m festgesetzt.

Das Bauvorhaben fügt sich durch die geplante Kubatur und Höhe in die Nachbarschaft harmonisch ein. Es wird das Siedlungsgefüge ergänzen.

7.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier nur Einzelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

7.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird direkt an die Ringstraße, die örtliche Straße in Klein Teetzleben, angebunden. Sie stellt die unmittelbare Verbindung Landesstraße L 27 dar.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine private Verkehrsfläche im Plangeltungsbereich, die die geplanten Baugrundstücke erschließt. Sie wird als Mischverkehrsfläche geplant und in einer Breite von 4, 5 m ausgebaut und hat am Ende einen Wendehammer für Pkw (entsprechend Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06). Die Stichstraße hat eine Länge von 95 m.

Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen.

7.3 Grünflächen

30 m von der südlichen Grundstücksgrenze wurden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten und Freifläche festgesetzt. Die Grünfläche liegt voll umfänglich im Waldabstand. Am Südrand ragt das Landschaftsschutzgebiet L 74a „Tollensetal“ in den Plangeltungsbereich hinein. Durch die Festsetzung als Grünfläche wird sichergestellt, dass das Landschaftsschutzgebiet nicht überbaut wird.

Im Zusammenhang mit der Nutzung als Hausgarten und Freifläche stehende bauliche Anlagen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie z. B. Geräteschuppen sind als Ausnahme in der Summe bis 20 m² zulässig. Der Abstand zum Waldrand, hat mindestens 15 m zu betragen. Diese Festsetzung trägt der Lage im Waldabstand Rechnung.

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in Plangeltungsbereich hineinragenden Kronentraufbereiche der Waldbäume wurden als Wald in die Planung eingestellt.

Die ersten 15 m des Waldabstandes sowie die Kronentraufbereiche der angrenzenden Bäume wurden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahme wurde die Vermeidungsmaßnahme V2 aus dem Artenschutzfachbeitrag zugeordnet.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegenzuwirken.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind eventuelle Strauchbeseitigungen, Gehölzrückschnitte sowie die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine

- Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vergrämnungsmaßnahmen umzusetzen.
- V2 In der von Bebauung freizuhaltenen Waldabstandsfläche sind Gehölze zu erhalten und extensives Grünland durch maximal 2 malige Mahd im Jahr zu entwickeln.
- V3 Große Fensterfronten können Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden.
- V4 Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 15.02. bis 31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Ggf. vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens zu verbringen.
- V5 Es ist Beleuchtung mit möglichst wenig Blauanteilen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.

Die folgenden Gestaltungsmaßnahmen wirken dem laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG definierten Schädigungstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen.

Gestaltungsmaßnahmen

- G1 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

CEF – Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Bachstelze, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Baubeginn an zwei Eschen im Süden des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB.

Externe Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.818 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos MSE 041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ mit Dauerhaftem Nutzungsverzicht mittelalter Laubwälder (Bestandsalter mindestens 50 Jahre) auf Mineralstandorten als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 22 km vom Eingriffsort entfernt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Nutzer der Flurstücke 84/1, 84/2, 84/3, 84/4, 85 und 86/2 der Flur 1 Gemarkung Klein Teetzleben sowie der zuständigen Versorgungsträger belastet.

7.6 Immissionsschutz

Im allgemeinen Wohngebiet wurden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Gewerblich genutzte Werkstätten sind somit nicht zulässig.

Der Plangeltungsbereich liegt östlich der Landesstraße L27 innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches. Im Geoportal sind für die Messstelle 0153, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt, 1.638 Kfz-Verkehr /Tag und 159 Schwerverkehr/Tag angegeben. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens beträgt fast 80 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der vorderen Baugrenze. Dementsprechend werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bei Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

7.7 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung, Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben. Im Ortsteil sind Sattel- und Walmdächer prägend, weshalb diese festgesetzt wurden. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und -ziegel prägen auch den Ortsteil. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen. Für flachgeneigte Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

8. Kennzeichnungen

8.1 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

9. Nachrichtliche Übernahme

9.1 Landschaftsschutzgebiet

Am Südrand ragt das Landschaftsschutzgebiet L 74a „Tollensetal“ in den Plangeltungsbereich hinein. Da die südlichen 30 m des Plangeltungsbereichs als Grünfläche festgesetzt wurden, gibt es keinen Konflikt mit dem Bebauungsplan.

9.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet WSG_2345_01 „Altentreptow WW II, Bereich Teetzleben“ mit der Schutzzone III.

9.3 Wald

Die in Plangeltungsbereich hineinragenden Kronentraufbereiche der Waldbäume wurden als Wald in die Planung eingestellt. Die Baugrenze hält die erforderlichen 30 m Abstand zum Waldrand.

10. Hinweise

10.1 Bodendenkmale

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 08.06.2023 hin:

„In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 8 (Klein Teetzleben): „Wassermühle, Spätmittelalter“.

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb von bekannten Bodendenkmalen können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit

und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).“

10.2 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.11.2022 hin:

„Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, welcher das Planungsziel die Umsetzung eines konkreten Vorhabens beinhaltet, werden im darüber hinaus folgende Hinweise gegeben:

Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Elektro, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und –wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde als Bestandteil der Bauantragsunterlagen anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Bestandteil der Bauantragsunterlagen förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.“

10.3 Untere Bodenschutzbehörde

Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-

Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.11.2022 hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind so weit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial zur Geländeaufschüttung, auf dem Grundstück auf oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.“

10.4 Untere Abfallbehörde

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind so weit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

10.5 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Für den Fall der Aufstellung erforderlicher Verkehrszeichen ist eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der unteren Straßenverkehrsbehörde zu erwirken.

10.6 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

10.7 Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/Mittlere Peene

Der Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/Mittler Peene weist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2023 hin: *„Sollten sich im Zuge der Bauausführung Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. Diese Stellungnahme stellt keine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Sie kann jedoch zu deren Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises mit herangezogen werden.“*

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeit Nutzung als Grünfläche wird eingeschränkt.

11.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die örtliche Straße im Norden erschlossen. Die innere Erschließung ist auszubauen.

11.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Der Standort befindet sich im 300m Umkreis von 2 Löschteichen in Klein Teetzleben. Im Brandschutzbedarfsplan – Gemeinde Groß Teetzleben wird festgestellt, dass die beiden Teiche Naturteiche ohne entsprechende Löschwasserentnahmeeinrichtungen sind.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität kann über die vorhandenen Netze der e.on-e.dis erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist die erforderliche Erschließung herzustellen.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die vorhandene Gasversorgung in der Ringstraße ist nicht geplant.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom.

Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Müll wird zentral gesammelt. Die Behälter sollen in der Ringstraße abgeholt werden.

11.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

11.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist öffentlich-rechtlich durch Baulast zu sichern.

11.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden durch den Vorhabenträger getragen.

12. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.810 m ²	51,9 %
Verkehrsflächen	762 m ²	21,9 %
Grünflächen	861 m ²	24,7 %
Wald	52 m ²	1,5 %
Gesamt	3.485 m²	100 %

Seite 26

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die Planung sieht vor, auf dem circa 0,35 ha großen Gelände im Siedlungsbereich der Gemeinde Groß Teetzel (Flur 1 Flurstücke 84/5 (teilweise) und 85) ein Allgemeines Wohngebiet zu errichten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Überschreitung der GRZ von bis zu 50 % wurde nicht ausgeschlossen, sodass die maximal zulässige Versiegelung 60 % beträgt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Das Einzelhaus ist in offener Bauweise zu errichten. Die Traufhöhe ist mit 3,7 m angegeben. Die Dachneigung des vorgeschriebenen Sattel- und Walmdaches liegt bei 25°-35°. Ausgehend von der nördlich verlaufenden Ringstraße ist eine private Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstückes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen. Im Süden des Plangebietes ist eine private Grünfläche vorgesehen, welche den Zweck eines Hausgartens mit Freifläche erfüllt. Dabei sind Nebenanlagen mit insgesamt bis zu 20 m² zulässig. Es ist ein Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb der Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sowie Walderhalt vorgesehen.

Abbildung 5: Planung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022; Konfliktplan)



Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	1.810,00		51,94
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		1.086,00	
Bauflächen unversiegelt 40%		724,00	
Verkehrsfläche	762,00		21,87
Grünflächen	861,00		24,71
Wald	52,00		1,5
	3.485,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

- 1 Beanspruchung unversiegelter Flächen durch Baustellenbetrieb
- 2 Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung, Lagerung von Baumaterialien
- 3 Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Versiegelungen von teilweise bereits beanspruchtem Boden und Flächen
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Silhuoettenwirkung)
- 3 Beseitigung potentieller Habitate (Überbauungen, Gehölzbeseitigungen)

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schafts bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung streng geschützter Arten sowie Erfassung der Artengruppen: 8x Brutvögel, Erfassung Fledermäuse Detektor/ aut. Systeme, 5x Reptilien/Amphibien; Potenzialanalyse Biber/Fischotter	Biotoptypenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH Vorprüfung für das GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ wird im weiteren Verfahren erstellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor.

- Karte I (Arten und Lebensräume): stark entwässerte, degradierte Moore, „87-031-01“ nach Moorschutskonzept im Süden des Plangebietes (Waldabstand)
- Karte II (Biotopverbundplanung): südlich grenzt Biotopverbund an das Plangebiet an

-

[illegible]

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar

2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#)) m.W.v. 07.07.2023
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Plangebiet liegt im Süden des Innenbereiches von Klein Teetzleben, etwa 25 m westlich der Landstraße L 27 von Altentreptow nach Woggersin. Erschlossen wird die Fläche über einen zu Beginn teilversiegelten Wirtschaftsweg, der von der Ringstraße nach Süden verläuft. Die Vorhabenfläche wird im Osten, Norden und Westen von Wohngrundstücken mit Nutzgärten und Grünflächen begrenzt. Im Süden, durch einen Zaun getrennt, grenzt der Untersuchungsraum an Wald nach Landeswaldgesetz. Das Plangebiet unterliegt den geringfügigen Immissionen o.g. Nutzungen, vor allem der L27.

Aufgrund des städtischen Charakters mit hohen Bewegungs-, Lärm- und Lichteinflüssen seitens der umliegenden Wohngebäude sowie vorhandenen Schuttablagerungen wird der Erholungswert des Plangebietes als gering eingeschätzt.

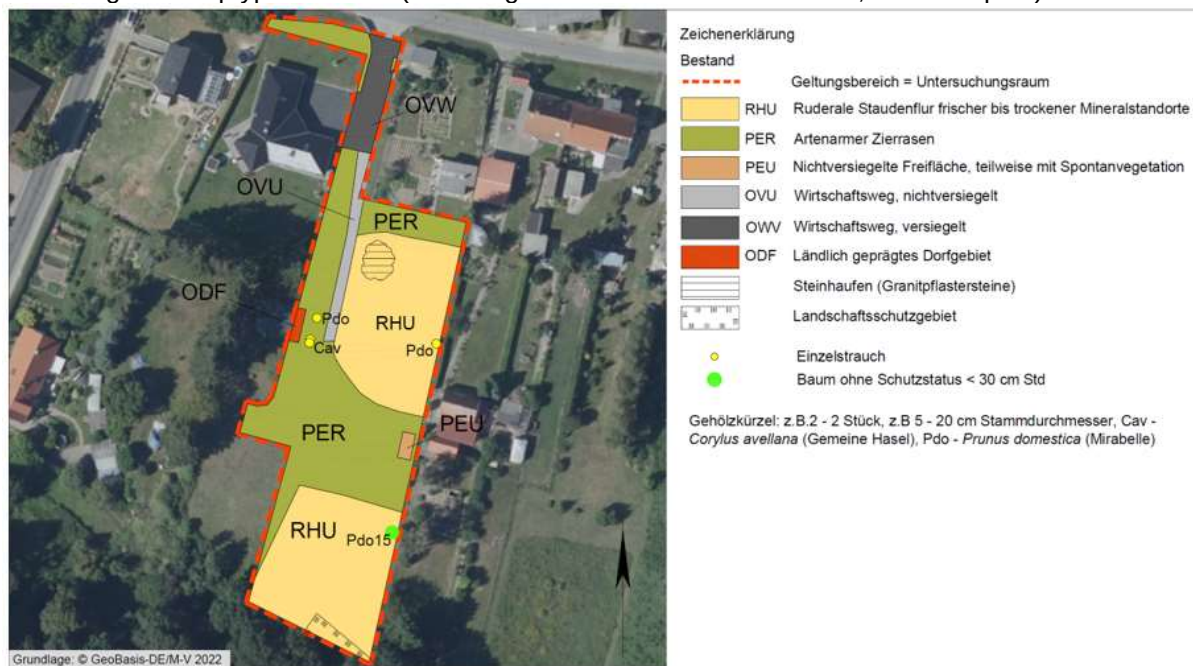
Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 13.01.2022 gemäß Tabelle 3 und Bestandskarte (Abb. 7) folgendermaßen dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.721,00	49,38
PER	Artenarmer Zierrasen	1.461,00	41,92
PEU	Nichtversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	18,00	0,52
OVU	Wirtschaftsweg, nichtversiegelt	103,00	2,96
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	166,00	4,76
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	16,00	0,46
		3.485,00	100,00

Abbildung 7: Biotoptypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2023; Bestandsplan)



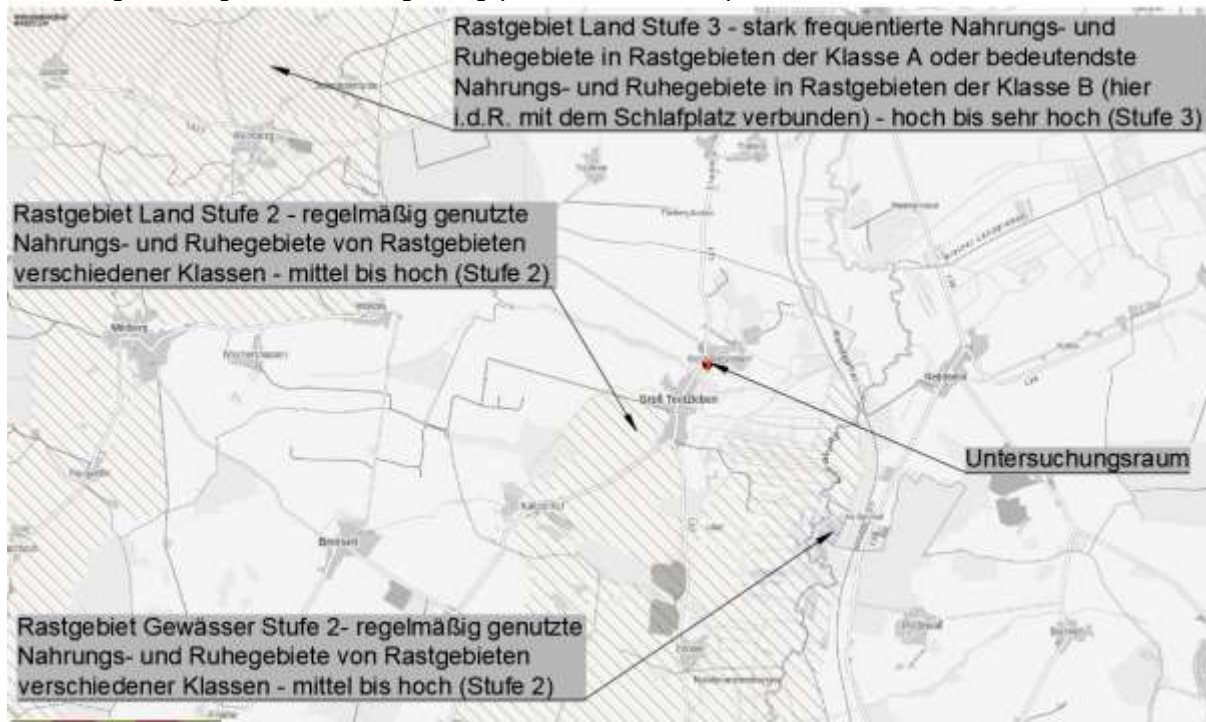
Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche, die mit artenarmem Zierrasen (PER), Ruderaflächen (RHU) aus Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), sowie Einzelbäumen und -sträuchern bestanden ist. Der Erschließung dient ein, die ersten 25 m versiegelter (OVV), und im weiteren Verlauf nichtversiegelter Weg (OVU). Die Grünflächen werden regelmäßig gemäht, sodass keine Strukturunterschiede hinsichtlich der Vegetationsdichte bzw. Wuchshöhe vorliegen. Östlich des nichtversiegelten Weges, wurden Aufschüttungen von Baumaterialien, v.a. eine große Anhäufung (mind. 6 m Ø) von Granitpflastersteinen festgestellt.

Fauna

Die Gehölze sind Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Das Plangebiet ist relativ klein und seitens der umgebenden Wohnbebauung sowie regelmäßiger Mahd beunruhigt. Die Staudenfluren bzw. die Zierrasen eignen sich nicht als Habitat für Bodenbrüter. Die Garage, welche teilweise in die Verkehrsfläche ragt kann Gebäude- und Nischenbrütern als Habitat dienen.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2345-1 wurden ab 2012 ein Wiesenweihenhorst, 2014 ein besetzter Weißstorchhorst, zwischen 2011 und 2013 zwei Brut- und Revierpaare des Rotmilans sowie zwischen 2008 und 2016 drei besetzte Brutplätze vom Kranich registriert. Keine der zuvor genannten Arten brütet im Plangebiet. Bei Umsetzung des Vorhabens werden keine Dauergrünlandflächen und somit keine Nahrungsflächen des Weißstorchs beseitigt. Die nächstgelegenen Rastgebiete sind mindestens 1 km vom Vorhaben entfernt.

Abbildung 8: Rastgebiete der Umgebung (© LAIV – MV 2022)

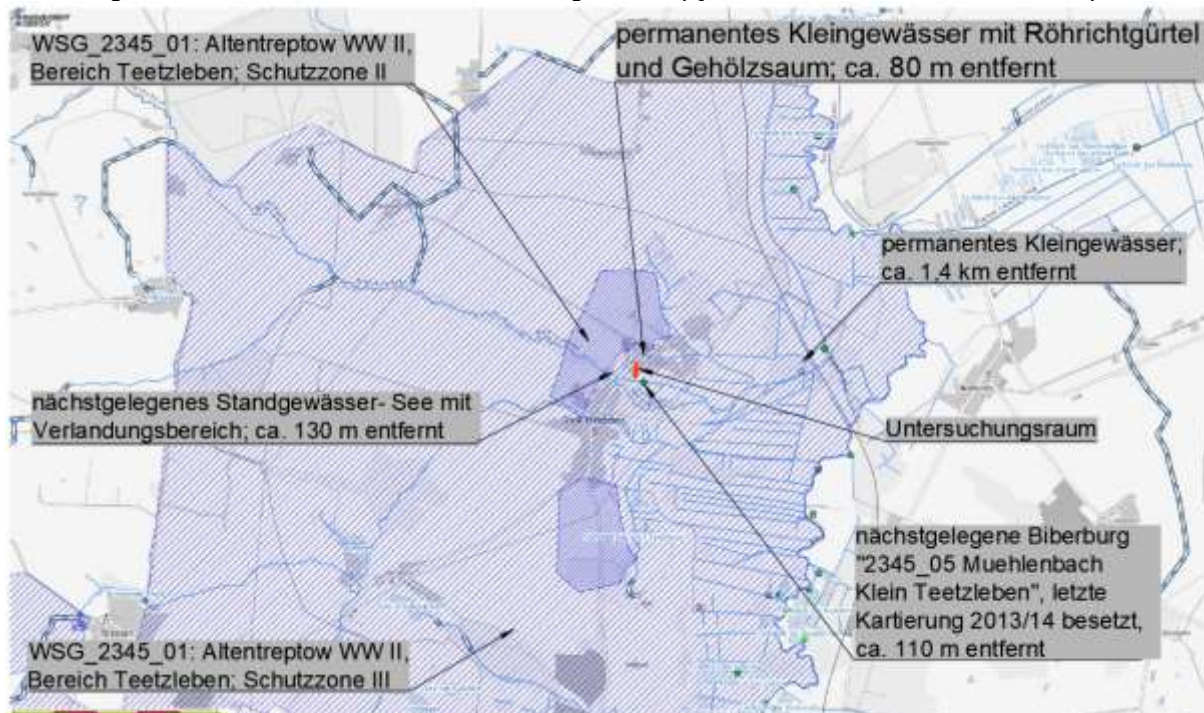


Gemäß Potenzialabschätzung vom 21.11.2023 sind im Plangebiet, aufgrund fehlender Strukturen, keine Wochenstuben oder Winterquartiere. Temporäre Einzelquartiere sind an der Garage nicht auszuschließen. Die Vorhabenfläche sowie der südliche Untersuchungsraum, insbesondere der Mühlenbach mit den umliegenden Feuchtbiotopen, können als Nahrungshabitat für verschiedene Arten dienen. Zu den Zielarten des GGB gehören auch die Teichfledermaus und Mopsfledermaus, welche die genannten Jagdhabitats potenziell aufsuchen könnten. Der Mühlenbach kann als Leitstruktur von besonderer Bedeutung dienen, insbesondere für die Herbst- und Frühjahreszüge.

Die Pflastersteinschüttung im Plangebiet könnte als potenzielles Sommerquartier für Zauneidechsen dienen. Weitere Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes ist lehmig und in großen Teilen verdichtet und somit nur partiell grabbar. Die Fläche ist durch regelmäßige Mäharbeiten gestört. Im Rahmen der Erfassungen wurden keine Reptilien im Untersuchungsraum festgestellt.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer und somit keine geeigneten Laichhabitats für Amphibien vorhanden. Jedoch wurden im MTBQ 2345-1 2014 der Moorfrosch (*Rana arvalis*) zwischen Wolkow und Wildberg und 2009 die Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) bei Altentreptow beobachtet. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich eine Vielzahl von miteinander vernetzten wasserführenden Fließ- und Kleingewässern. Im Rahmen der Amphibienkartierung wurden lediglich besonders geschützte Arten festgestellt.

Abbildung 9: Gewässernetz im Umfeld des Plangebietes (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Laut Landesinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (Linfos-MV) wurden im entsprechenden Messtischblattquadranten 2345-1 keine Fischotteraktivitäten nachgewiesen. Die nächstgelegene Biberburg befindet sich ca. 70 m südöstlich der Vorhabenfläche, entlang des Mühlenbaches und war letztlich im Kartierungsjahr 2013/14 besetzt. Aufgrund der bestehenden Umzäunung des Geländes, wird ein Einwandern in das Plangebiet ausgeschlossen. Habitate für streng geschützte Käfer, Falter, Libellen, Mollusken und Fische liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Boden

Laut Landesinformationssammlung M-V (LINFOS M-V) setzt sich der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes aus tiefgründigem Niedermoor zusammen. Im Norden ragt Boden aus grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehmen/Tieflehmen (> 40% hydromorph) in die Fläche hinein. Die potentielle Wassererosionsgefährdung ist sehr gering bis nicht vorhanden. Der Boden ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Gärten und Bebauung kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Das Gelände ist eben bis flachwellig. Südlich des Plangebietes fällt das Gelände um ca. 2 m in Richtung des Natura- Gebietes ab.

Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt im Trinkwasserschutzgebiet WSG_2345_01 „Altentreptow WW II, Bereich Teetzleben“ mit der Schutzzone III. Das Grundwasser steht bei mehr als 5 m bis 10 m unter Flur an und ist aufgrund des nichtbindigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt. Die Vorhabenfläche liegt in einem Bereich eines zu geringen oder nicht nutzbaren Dargebotes des Grundwassers. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich eine Vielzahl von miteinander vernetzten und wasserführenden Gräben und Kleingewässern.

Klima/ Luft

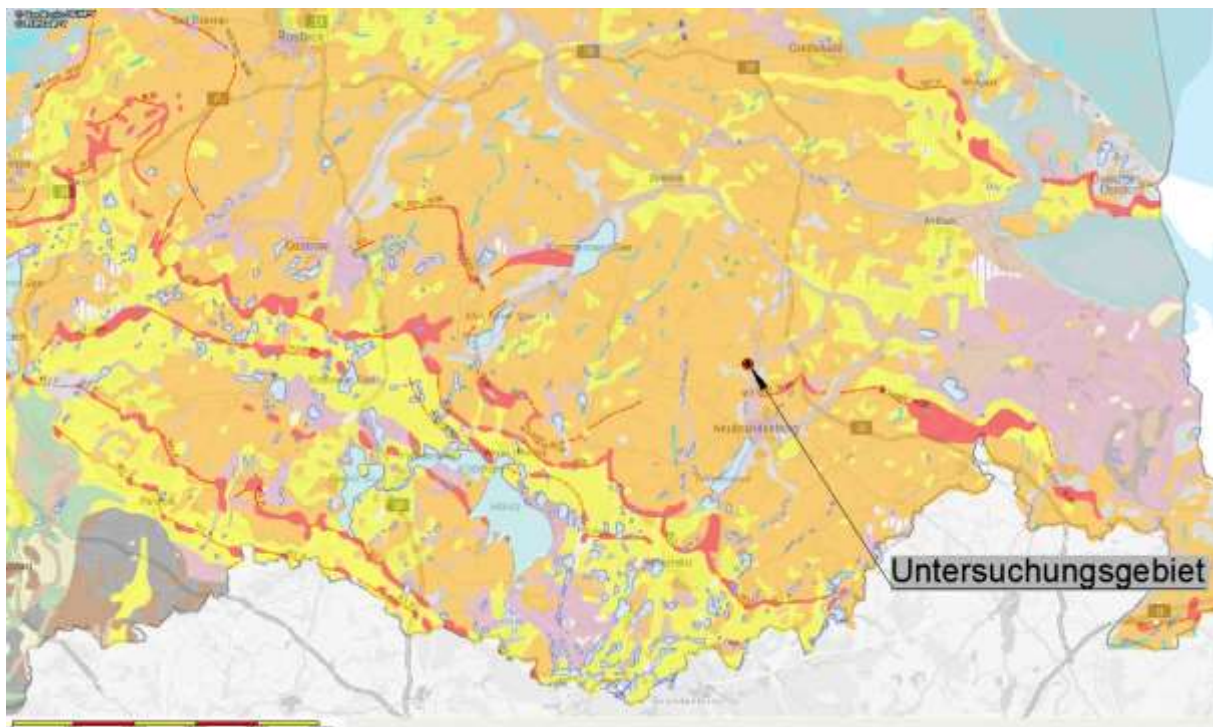
Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland, die Nähe zu Fließgewässern sowie Moor- und Waldflächen, sowie den Gehölzbestand geprägt.

Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungs-funktion aus. Die umgebenden Wasser- und Moorflächen sorgen für Kaltluftbildung und im Zusammenhang mit den bestehenden Höhenunterschieden für eine Zirkulation von Warm- und Kaltschichten. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich nur leicht eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“. Die Vorhabenfläche entstand vor 15.000 bis 18.000 Jahren und liegt in einem Bereich von Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen der Grundmoräne nördlich der Rosenthaler Staffel. Das Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V), unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem betreffenden Landschaftsbildraum „Tal des Tollenseflusses“ (V 6 – 7) eine sehr hohe Bewertung zu. Das Plangebiet liegt vorwiegend auf Zierrasen und Ruderalflächen. Landschaftsbildbestimmende Strukturen verlaufen an den Plangebietsgrenzen in Form von Gehölzen und Bachläufen. Die inneren Flächen weisen Siedlungsanschluss auf. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) „Fundplatz- Nr.8 Klein Teetzleben Wassermühle, Spätmittelalter“. Zum Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet selbst liegen keine Informationen vor.

Abbildung 10: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2022)



Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ (Zielarten: kriechender Sellerie, Rapfen, Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Steinbeißer, grünes Besenmoos, Flussneunauge, Bachneunauge, Sumpf-Glanzkrout, Fischotter, europäischer Schlammpeitzger, Teichfledermaus, Eremit, Bitterling, nördliche Kammolch, schmale Windelschnecke, bauchige Windelschnecke) ca. 10 m südlich des Vorhabens. Eine FFH-Vorprüfung wurde erarbeitet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer häufigen Mahd der Zierrasen sowie Ablagerung von Steinhaufen unterliegen. Es ist davon auszugehen, dass die ruderalen Staudenflur mit der Zeit einer fortschreitenden Vergrasung ausgesetzt sein würde.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen****Fläche**

Eine anthropogen vorbelastete, 0,35 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über einen bestehenden teilversiegelten Weg, welcher nach Süden von der Ringstraße abzweigt. Weitere Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 60 % zulässig. Im Bereich des 30 m Waldabstandes im Süden ist eine Grünfläche vorgesehen. Die Gehölze innerhalb der Grünfläche werden erhalten. Durch das Vorhaben werden einzelne Sträucher beseitigt. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen artenarme Zierrasen, ruderaler Staudenflur sowie nichtversiegelte Bereiche mit Spontanvegetation verloren. Der Granitpflastersteinhaufen im Norden der Ruderalflur wird beseitigt.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen Zierrasen- und Landreitgrasfluren und einzelne Sträucher verloren. Die Gehölze im Süden bleiben erhalten. Der Waldabstand von 30 m ist gesichert und wird von Bebauung freigehalten. Im Süden werden vorhandene Freiflächen als Grünflächen

dauerhaft gesichert. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen vorgesehen, welche zusätzlich Nistplätze darstellen und das Nahrungsangebot erweitern. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung der zentralen Fläche zur Wohnbebauung verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort genutzter Siedlungsrandbereich ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Klein Teetzleben. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die

vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die Planung einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind eventuelle Strauchbeseitigungen, Gehölzrückschnitte sowie die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-,Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vergrämnungsmaßnahmen umzusetzen.
- V2 In der von Bebauung freizuhaltenden Waldabstandsfläche sind Gehölze zu erhalten und extensives Grünland durch maximal 2 malige Mahd im Jahr zu entwickeln.
- V3 Große Fensterfronten können Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden.

- V4 Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 15.02. bis 31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Ggf. vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens zu verbringen.
- V5 Es ist Beleuchtung mit möglichst wenig Blauanteilen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.

Gestaltungsmaßnahmen

- G1 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

CEF-Maßnahmen

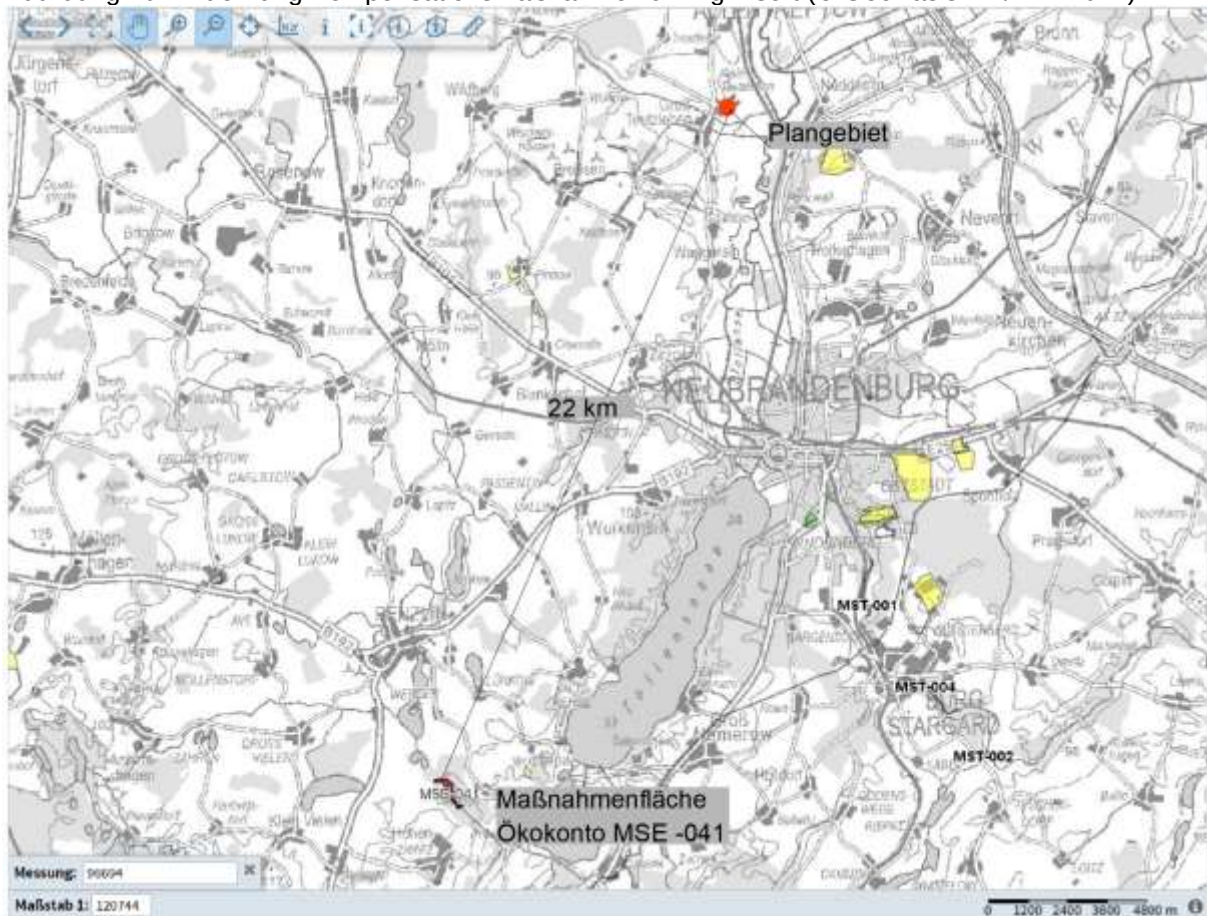
- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Bachstelze, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Baubeginn an zwei Eschen im Süden des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.818 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.

Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos MSE 041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ mit Dauerhaftem Nutzungsverzicht mittelalter Laubwälder (Bestandsalter mindestens 50 Jahre) auf Mineralstandorten als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 22 km vom Eingriffsort entfernt. Es stehen noch 323.954 KÄ zur Verfügung. Ansprechpartner: Romy Kasbohm. Tel.: 03843 8301211. E-Mail: dienstleistungen@ifoa-mv.de

Abbildung 10: Entfernung Kompensationsmaßnahme zu Eingriffsort (© GeoBasis-DE/M-V 2022)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,35 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich auf Grünflächen im Siedlungsbereich weniger als 100 m zur nächsten Störquelle entfernt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume oder Schutzgebiet. Zuschläge werden somit nicht erhoben. Es ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:

laut Anlage 3 HzE

Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps:

laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Eine Fläche im Süden, im Bereich des 30 m Waldabstandes ist als private Grünfläche festgelegt und von Bebauung freizuhalten. Der ökologische Wert dieser Fläche wird sich durch die geplanten Nutzungen nicht ändern.

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
RHU	Grünfläche	802,00
RHU	Wald	52,00
PER	Grünfläche	59,00
OVU	ohne ökologischen Wert	103,00
OVW	ohne ökologischen Wert	166,00
ODF	ohne ökologischen Wert	16,00
		1.198,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle multipliziert.

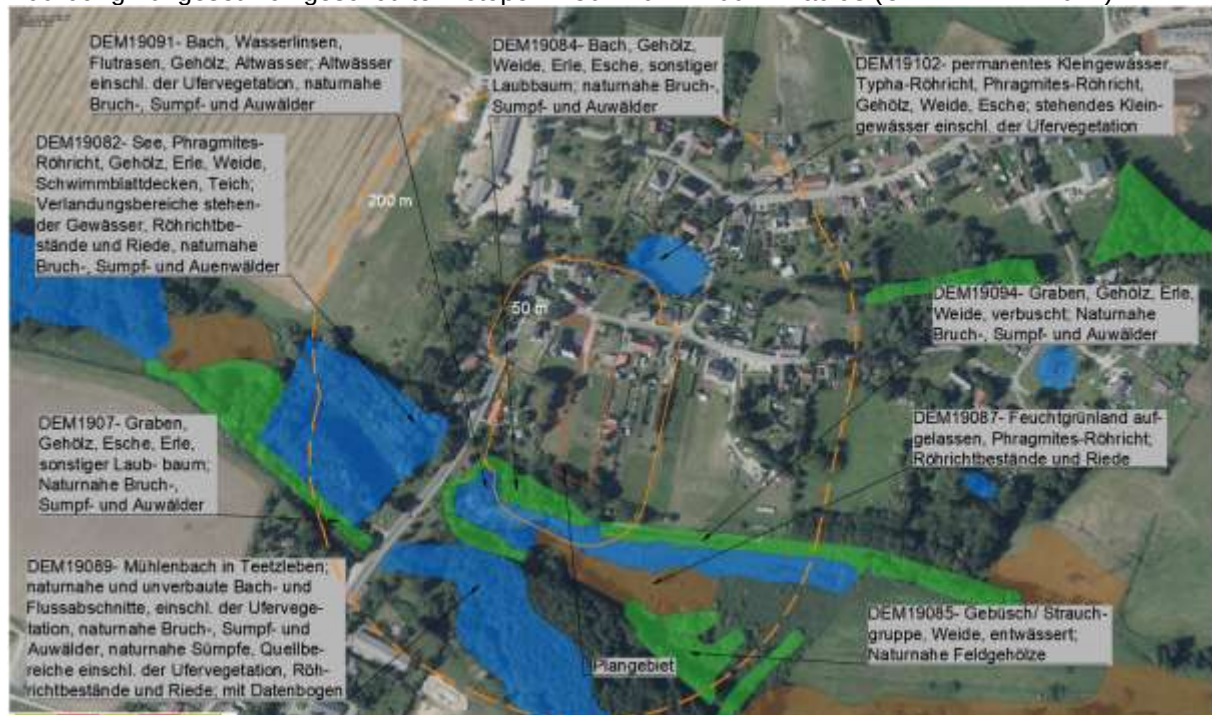
Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
RHU	Baufläche WA	867,00	2	3	0,75	1.950,75
PER	Baufläche WA	855,00	0	1	0,75	641,25
PER	Verkehrsfläche	547,00	0	1	0,75	410,25
PEU	Baufläche WA	18,00	1	1,5	0,75	20,25
						3.022,50

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Das Gebäude wird im nördlichen Teil des Plangebietes errichtet. Die südlich angrenzenden Grünflächen sowie die geplanten Baumpflanzungen weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen (siehe Abbildung 10) auf, sodass keine Funktionsbeeinträchtigung vorliegt.

Abbildung 10: gesetzlich geschützte Biotope im 50 m bzw. 200 m Radius (© LAIV – MV 2022)



B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFA]
RHU	Baufläche versiegelt	520,20	0,5	260,10
PER	Baufläche versiegelt	513,00	0,5	256,50
PER	Verkehrsfläche	547,00	0,5	273,50
PEU	Baufläche versiegelt	10,80	0,5	5,40
				795,50

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen

faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Derzeit sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Derzeit besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt nach derzeitigem Kenntnisstand keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Derzeit besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und ist daher kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotop- beseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt.HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt.HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.022,50		0,00		795,50		3.818,00

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

Zur Kompensation des Eingriffes sind Maßnahmen in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zu realisieren, die 3.818,00 Kompensationsflächenäquivalenten entsprechen.

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche):	3.818,00 m ²
Kompensationsflächenumfang:	3.818,00 m ²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und

fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

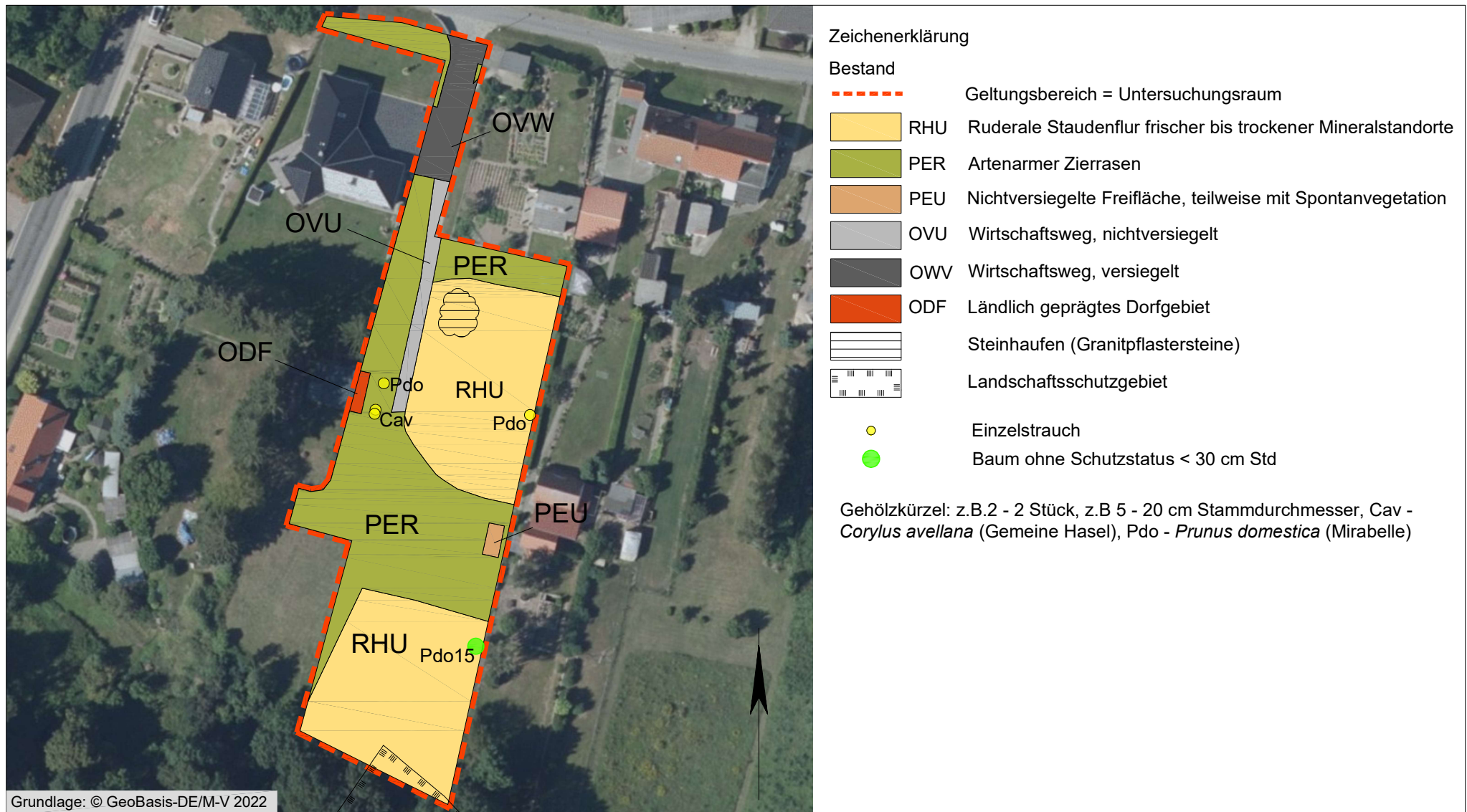
Groß Teetzleben,

Der Bürgermeister

Siegel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben

Bestandplan



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 03954225110 01707409941

Blatt- Nummer: 1

Datum: 24.02.2023

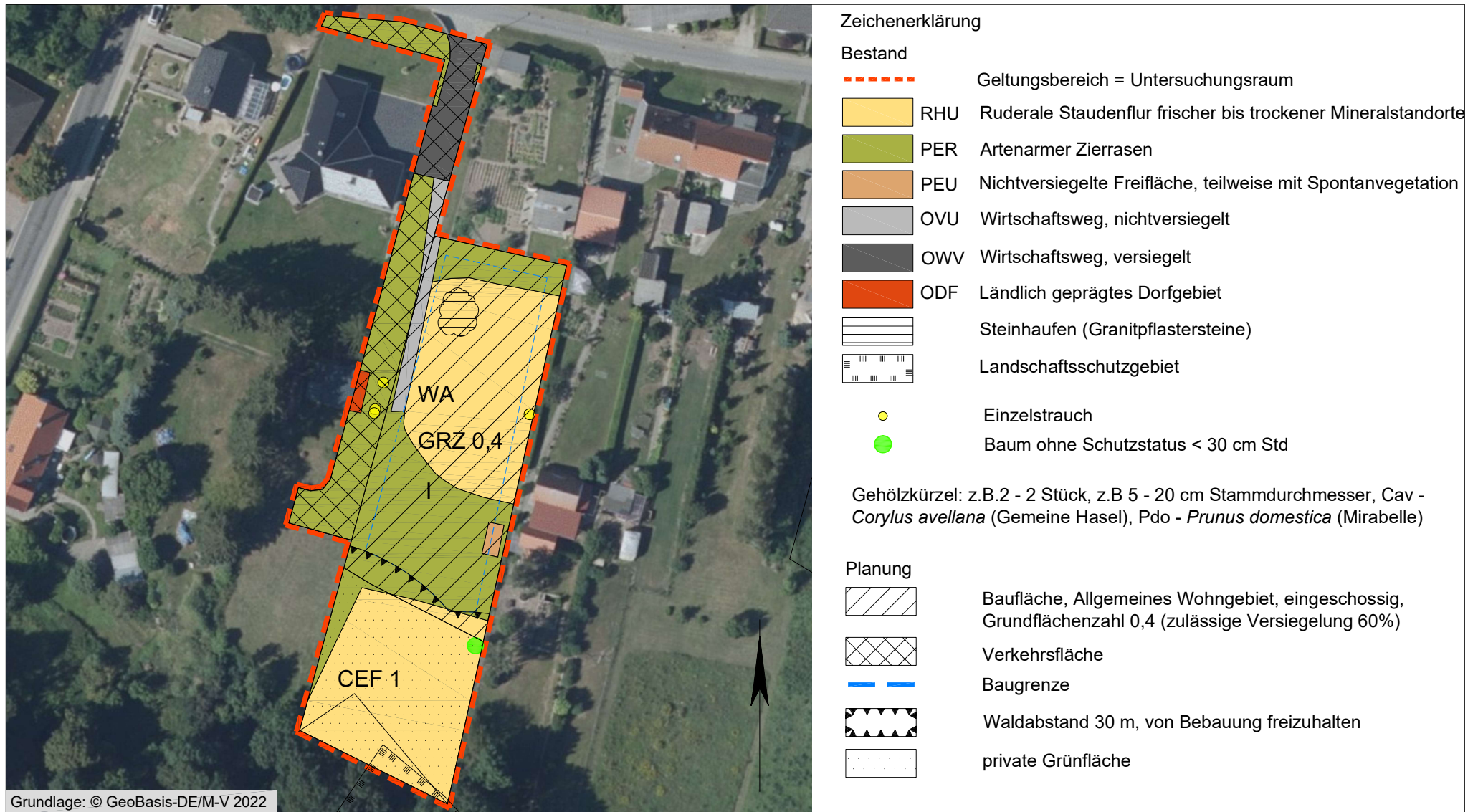
Maßstab: 1: 1.000

Bearbeiter: T. Becker

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben"

der Gemeinde Groß Teetzleben

Konfliktplan



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 03954225110 01707409941

Blatt- Nummer: 2

Datum: 24.02.2023

Maßstab: 1: 1.000

Bearbeiter: T. Becker