

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 „Handwerk und Wohnen – Vor dem Brink“**

## **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Teterow für das Gebiet westlich des Gewerbegebietes „Niendorfer Furt“, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen und südlich der B 104 mit der Bekanntmachung der Satzung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Planerische Zielsetzung:**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 8400 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst die Gesamtfläche des Grundstückes „Pampow Nr. 45/46“, bestehend aus den Flurstücken 302, 303, 304, 305 und einer Teilfläche des Flurstückes 306/7 der Flur 1 in der Gemarkung Pampow.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der beabsichtigten spezifischen Nutzung als Wohn- und Gewerbestandort zu schaffen bzw. vorzubereiten. Es soll planungsrechtlich möglich werden, dem Entwicklungsgebot gemäß BauGB entsprechend, das geplante Vorhaben durch einen mit der Stadt Teterow abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der auf der Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert, zu verwirklichen.

### **Maßgebliche Umweltbelange:**

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen. Das Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage Pampow, direkt an der Bundesstraße 104 in Richtung Malchin. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an den Naturpark „Mecklenburgische Schweiz“ und an das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von vier Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von zehn Stellen vorgetragen worden mit redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt.

### Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Die Landesplanungsbehörde bezieht sich auf die Erfordernisse der Raumordnung und erklärt, die mit der Ausweisung des Mischgebietes einhergehende funktionsgebundene Ausdehnung der gewerblichen bzw. Wohnnutzung am vorhandenen Standort ausschließlich auf das Familiengrundstück begrenzt bleibt und aus raumordnerischer Sicht geringfügig und somit vertretbar ist.

### Behörden

Das Planungsamt beim Landkreis Rostock empfiehlt die Begründung und die textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben zu ergänzen. In Anbetracht der Tatsache, dass mit dem B-Plan ausgerechnet eine als Familienbetrieb geführte Tischlerei gesichert und weiterentwickelt werden soll, entsteht ein städtebaulicher Konflikt, der im Plan nicht bewältigt wurde. Der Konflikt entsteht, weil in der Regel in einer gemischten Baufläche eine Tischlerei nicht zulässig ist.

Zur Konfliktbewältigung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, dass eine Bautischlerei zulässig ist. Die besondere Nutzung des Plangebietes ergibt sich aus der störenden Nutzung der Tischlerei und dem kleinsiedlerischen Wohnen in enger Anbindung an das Gewerbe, aber nicht so eng wie bei einer Betriebswohnung. Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die planungsrechtliche Sicherung der am Standort gewachsenen besonderen Nutzung ab. Der Bestand der Bautischlerei soll gesichert und eine geringfügige, den Markterfordernissen angepasste Erweiterung ermöglicht werden.

Die Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zum Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen und zur Lage benachbarter Betriebe im GE/GI „Koppelberg“ wurden in die Begründung aufgenommen. Ebenso die zusätzlichen Hinweise des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ bzw. der Stadtwerke Teterow GmbH zur Strom- und Trinkwasserversorgung und des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“.

Aus den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, des Landesamtes für innere Verwaltung, des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, des Straßenbauamtes Stralsund, des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, und des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“ wurden die planrelevanten Hinweise ebenfalls in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Lt. der Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Teterow ist Mittelzentrum mit Lage in der Raumkategorie 'Ländlicher Gestaltungsraum'.

Für das Stadtgebiet Teterow gelten auch die folgend genannten Festlegungen der Raumordnung für verschiedene Arten von Vorranggebieten:

Das Stadtgebiet Teterow liegt innerhalb eines 'Vorbehaltsgebiets Tourismus' (LEP M-V 2016, Pkt. 4.6, Seite 61). Im Plangebiet dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt zudem die LEP-Kategorie 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Seite 57).

Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Regionalplanung sieht die Stadt Teterow in einem 'Tourismusschwerpunktraum im Binnenland' (RREP MM/R 2011, Punkt 3.1.3, Seite 21). Weiter trifft der Regionalplan im Teil 'Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan' (GLRP) die Aussage: Bereich besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (GLRP MM/R MM/R 2011, Punkt 5.2, Seite 51). Das Plangebiet liegt lt. RREP MM/R 2011 im Randbereich einer zu einem Biotopverbund gehörenden Fläche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gem. der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' vom 13. Februar 1997 (GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V, S. 899, 900).

Das Plangebiet liegt ferner nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes 'L 64 a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)', lt. Verordnung vom 13. Februar 1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V S. 899, 900

### **Alternativen**

Die mit der Ausweisung der gemischten Baufläche einhergehende funktionsgebundene Ausdehnung der gewerblichen bzw. Wohnnutzung bleibt ausschließlich auf das Familiengrundstück begrenzt. Nicht die Entwicklung eines neuen Wohn- bzw. Gewerbestandortes, sondern die planungsrechtliche Überarbeitung der vorhandenen baulichen Nutzung und deren Erhalt ist Planungsschwerpunkt. Die Planung ist ortsgebunden und hat ein besonderes Entwicklungsziel, das generationenübergreifende Arbeiten und Wohnen an einem Standort.

Eine Umsiedlung in das angrenzende Gewerbegebiet ist zeitnah nicht realisierbar, wirtschaftlich nicht vertretbar und widerspricht dem Entwicklungsziel.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 63 „Handwerk und Wohnen – Vor dem Brink“ der Stadt Teterow für das Gebiet westlich des Gewerbegebietes „Niendorfer Furt“, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen und südlich der B 104 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 22.05.2019 als Satzung beschlossen und am 27.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Teterow, den 28.01.2020

  
Andreas Lange  
(Bürgermeister)

