

TEXT (TEIL B)

Teterow, BPL 17.2

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 8 BauNVO)

- a) Es werden Gewerbegebiete in den Teilgebieten GE 1, GE 1.1 und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Teilgebiet GEe 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- b) Im Teilgebiet GE 1 sind allgemein zulässig:
 - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- c) Im Teilgebiet GE 1.1 sind allgemein zulässig:
 - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- d) Im Teilgebiet GEe 2 sind allgemein zulässig:
 - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- e) In allen Teilgebieten sind ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zulässige Wohnungen im Planbereich müssen für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sein.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie den im Plangebiet angesiedelten Betrieben und/oder deren Mitarbeiter/inne/n dienen.
- f) Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO:
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m².
- g) Nicht Teil der Planung in allen Teilgebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO:
 - Vergnügungsstätten.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16, § 18 BauNVO)

- a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige GRZ in allen Teilgebieten beträgt 0,8.

- b) Höhe baulicher Anlagen GH (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

- GE 1 max. 25 m über Bezugshöhenlinie,
- GE 1.1 max. 8 m über Bezugshöhenlinie,
- GEe 2 max. 12 m über Bezugshöhenlinie.

Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung Teil A gem. § 18 (1) BauNVO festgesetzten Höhenlinien gem. Deutschem Haupthöhennetz DHHN 2016.

Es gilt die einem Bauvorhaben jeweils nächstliegende Bezugshöhenlinie. Liegen mehrere Höhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Überbauung, gilt die höchste Höhenlinie als Bezugshöhe.

03. Bauweise

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

In allen Teilgebieten ist sowohl die offene Bauweise (o) als auch die abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude zulässig mit einer Länge über 50 m unter Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zwischen Gebäuden und gegenüber Grundstücksgrenzen.

04. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB, § 1 Abs. 4, § 14 BauNVO)

- a) Dem Nutzungszweck der Gewerbegebiete dienende Versorgungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken kann auch als Feuerlöschteich genutzt und baulich ausgebildet werden.

05. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ist wie folgt festgesetzt:

- GE 1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 5 m bis - 10 m zulässig.
- GE 1.1: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 5 m zulässig.
- GE 2: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von + 2 m bis - 2 m zulässig.

Ausschlaggebende Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung jeweils nächstliegende Bezugshöhenlinie. Liegen mehrere Bezugshöhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Aufschüttung, gilt die höchste Bezugshöhenlinie. Liegen mehrere Bezugshöhenlinien innerhalb einer vorgesehenen Abgrabung, gilt die tiefste Bezugshöhenlinie.

Veränderungen der Geländehöhe innerhalb der Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB sind nicht zulässig, Veränderungen innerhalb der Anbauverbotsfläche zur B 108 sind nur in dem gem. § 9 FStrG zulässigen Umfang zulässig.

06. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen dienen dem Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Vegetation. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen mit den Kennzeichnungen M 2 - M 5 dienen außerdem als CEF-Maßnahmen für den Artenschutz. Sie sind entsprechend der Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages vom 25. Februar 2020 anzulegen und zu pflegen.
- b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind

Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

07. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'A' sind dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen 'B' sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Siedlungsgehölze zu entwickeln. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

01. Fassaden

Glänzende Fassadenmaterialien mit einem Reflektormeterwert ≥ 60 gemäß DIN EM 13300 sind nicht zulässig.

02. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung und bis zu einer Höhe von 6 m über Bezugshöhe. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

03. Versorgungsanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Gewerbegebieten nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im

Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Artenschutz und Eingriffsfristen

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG hervorzurufen, ist es erforderlich, dass die Bauzeiten außerhalb der Brutzeit liegen. Es ergibt sich über alle Arten betrachtet für die Baufeldräumung ein Baufenster in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Januar (vgl. Tab. 2 des Artenschutzfachbeitrages). Soll von diesem Baufenster abgewichen werden, ist eine ökologische Baubegleituntersuchung erforderlich. Durch diese Untersuchung ist unmittelbar vor Baubeginn zu überprüfen, ob in den vorgesehenen Baubereichen aktive Bruten stattfinden. Ggf. sind auch Hilfsmaßnahmen erforderlich (z. B. Vergrämen von Vögeln durch Einfassen vakanter Flächen mit Flatterbändern).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Angaben nach LUNG MV (2016) für den frühen Brutbeginn von Amsel (Anfang Februar) und Ringeltaube (Ende Februar) und das späte Brutzeitende von Ringeltaube (Ende November) nur selten zutreffen, so dass sich im Ergebnis einer ökologischen Baubegleituntersuchung in der Regel ein Baufenster von Mitte September bis Mitte März ergibt.

04. Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

05. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

07. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Teile der erforderlichen 128.860 Kompensationsflächenäquivalente werden durch Anlagen von freiwachsenden Gebüsch und Hecken (2.658) innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest wird extern in der Gemeinde ... *wird noch ergänzt* und durch die Nutzung des Ökokontos ... *wird noch ergänzt* erbracht.

Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen (Anlage und Gestaltung von Bereichen innerhalb (M 2 - M 5) und außerhalb (M 1) des Plangebietes) sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen und von Schilfröhricht) erbracht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme (M 1) inklusive der erforderlichen Gestaltung und Pflege der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Teterow und der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG geschlossen wird, gesichert.

Die CEF-Maßnahmen sind mindestens eine Vegetationsperiode vor Beginn der Arbeiten umzusetzen, anzulegen und zu pflegen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages).

In gestalterischer Hinsicht sind freiwachsende Hecken und Gebüsch (M 6 A und B) im Plangebiet anzulegen.