

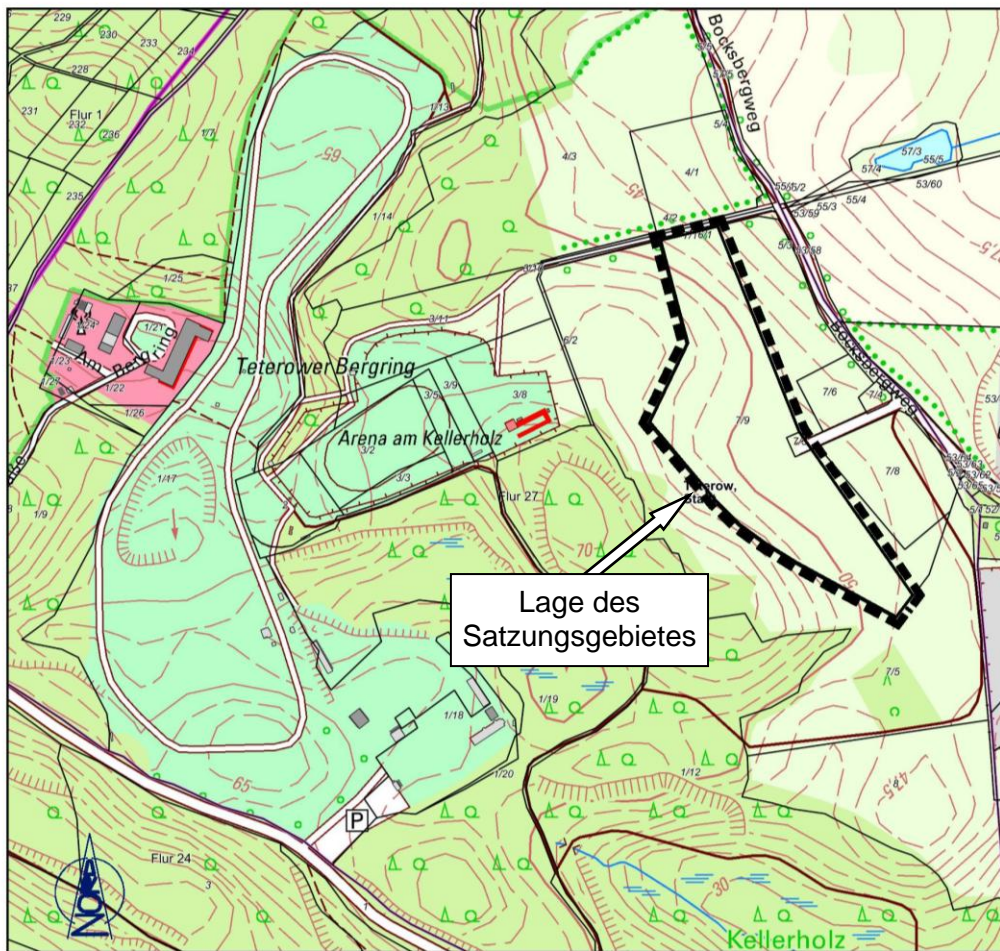
Satzung

über die

Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3

Gewerbegebiet „Bocksbergweg“

Begründung



Stadt Teterow, Landkreis Rostock

Stand: Satzungsentwurf, 22. Februar 2021

Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Jahr 2014 durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt lag der überwiegende Teil der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 17.3 aufgrund fehlender Nachfrage nach Gewerbegrundstücken seit mehreren Jahren brach. Die 2. Änderung verfolgte das Ziel, für einen ca. 4,55 ha großen Teil der ungenutzten Gewerbeflächen ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlagen" festzusetzen, um die Errichtung und den Betrieb von baulichen Anlagen zur solaren Stromerzeugung als aufgeständertes System inklusive der zugehörigen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Zur Umsetzung des Freiflächen-Photovoltaikparks ist es in der Folge nicht gekommen. Bereits im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren hatten die Stadtwerke Teterow GmbH auf eine Netzprüfung hingewiesen, wonach kein direkter Anschluss des Photovoltaikparks an das Stromnetz der Stadtwerke Teterow GmbH möglich sei. Diese Ausgangslage gilt nach wie vor.

Im Gegensatz zum Jahr 2014 ist die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in den letzten Jahren in Teterow stetig gestiegen. So sind mit der 1. und 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A ca. 6 ha an zusätzlicher Gewerbefläche nördlich anschließend an einen bestehenden Betrieb entlang der Rostocker Chaussee (B 108) bereit gestellt worden, die sich derzeit in der baulichen Entwicklung befinden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 17.2 schafft zusätzliche Baurechte insbesondere durch Nachverdichtung in dem dortigen Gewerbegebiet, um einem ansässigen Biotec-Unternehmen Expansionsmöglichkeiten zu eröffnen.

Aktuell ist ein örtliches Speditionsunternehmen an die Stadt Teterow herangetreten, das auf seinem Gewerbegrundstück in der Rostocker Chaussee keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten, aber dringenden Erweiterungsbedarf, hat. Die Spedition wäre bereit, umzusiedeln auf ein ausreichend großes und zusammenhängendes Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.3. Hierfür bietet sich in erster Linie das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 an.

Der aktuelle Umsiedlungswunsch der ortsansässigen Spedition bildet somit den Anlass für dieses Satzungsverfahren zur Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 mit der Folge, dass mit Eintritt der Rechtskraft der Aufhebungssatzung für die Beurteilung von Bauvorhaben wieder der Bebauungsplan Nr. 17.3 in der Fassung seiner 1. Änderung vom 25. Juni 2005 maßgeblich ist.

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Flächenbereitstellung für Gewerbe in der Stadt Teterow. Das Mittelzentrum Teterow kommt damit seiner Aufgabe als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort nach, dessen Funktion gesichert und weiterentwickelt wird. Die Stadt möchte in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden und unterstützt Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbebetrieben durch bedarfsgerechte Flächenbereitstellung im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Diese Haltung folgt den Aussagen in der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Funktion der Mittelzentren:

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns.“
(aus: Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Seite 29, Punkt 3.2).

Mit der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 und dem damit verbundenen Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 17.3 in der Fassung seiner 1. Änderung, erhöht sich der Anteil der dort ausgewiesenen Gewerbeflächen um ca. 4,55 ha auf dann ca. 9,08 ha.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Rückführung eines Sondergebietes "Photovoltaikanlagen" in "Gewerbegebiet" zwecks Umsiedlung eines ortsansässigen Betriebes;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines örtlichen Unternehmens im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung;
- Stärkung der Stadt Teterow in ihrer zentralörtlichen Funktionalen Mittelzentrum.

Verfahren

Die Aufhebung von Bauleitplänen hat in demselben Verfahren zu erfolgen, in dem sie aufgestellt worden sind. Da für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung fand, findet nun auch für das Satzungsverfahren zur Aufhebung der 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 17.3 das vereinfachte Verfahren Anwendung. In formeller Hinsicht bedeutet dies, dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird. Das Erfordernis, der Aufhebungssatzung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	25.11.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.11.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	03.12.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.12.2020 - 25.01.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Das Plangebiet dieser Aufhebungssatzung ist im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 in "Sonderbaufläche" erfolgte nicht. Vielmehr ging man davon aus, dass es sich bei einem Sondergebiet "Photovoltaikanlagen" um eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung handele, die keine Änderung des vorbereitenden Bauleitplans erforderlich mache. Insofern entspricht die Rückführung des Sondergebietes in Gewerbegebiet dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Naturschutzfachliche Belange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Das Erfordernis, Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB auszugleichen, wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 geprüft. Die im Grünordnungsplan vom 25. Mai 2005 vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Bauleitplan als Festsetzungen übernommen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden dann auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3, der nun durch Satzung aufgehoben wird, übernommen, so dass sich diesbezüglich durch die Aufhebungssatzung keine Änderungen ergeben.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, so dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann. Es befinden sich aber im Umfeld des Plangebietes andere Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" (100 m östlich);

- Naturschutzgebiet "Teterower Heidberge" (200 m nördlich);
- Flächennaturdenkmal "Waldfeuchtgebiet Revier Wokern" (50 m westlich).

Im Zuge der vorangegangenen Planungen wurde die Nachbarschaft zu den Schutzgebieten geprüft mit dem Ergebnis, dass ausreichend große Abstände eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele nicht zu erwarten sind.

Artenschutz

Im Zuge der Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Der baubedingte Eintritt von Verbotstatbeständen ist dadurch zu vermeiden, dass die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von August bis Februar zulässig ist. Baumaßnahmen, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden.

Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von der Bauzeitenregelung gestatten, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Verbotstatbestände eintreten, d. h. keine Brutstätten oder Reviere am Baustandort vorhanden sind oder sonstige Störungen auftreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zur Satzung über die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.3 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den

**Andreas Lange
(Bürgermeister)**