

## **Mitteilung der Stadt Teterow zum Wiedereinstieg des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Teterow für das Mischgebiet „Güterbahnhof“ als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

*Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben. Diesbezüglich erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Darstellung der Planungsziele in dieser Ausgabe der „Teterower Zeitung“ – mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow und auf der Internetseite der Stadt Teterow.*

Die Stadtvertretung Teterow hat in ihrer Sitzung am 25.04.2018 den Wiedereinstieg in das Verfahren nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 37 für das Mischgebiet „Güterbahnhof“ beschlossen.

Das Plangebiet ist etwa 2,14 ha groß und umfasst die westlich des Bahnhofsgebäudes teilweise ungenutzten Flächen, die nördlich des Bahngeländes zwischen der Straße Am Güterbahnhof im Westen und der Niels-Stensen-Straße im Osten liegen. Ziele der Bauleitplanung sind, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbenutzung in einem Mischgebiet zu schaffen. Gleichzeitig soll für das westliche Bahnhofsumfeld Baurecht für die Errichtung eines Busbahnhofes und eines öffentlichen Parkplatzes erreicht werden.

Da die Stadt Teterow über keinen den Anforderungen entsprechenden Busbahnhof verfügt und der Zustand der Haltestellen in der v.-Thünen-Straße unbefriedigend ist, wird die Fläche direkt westlich des Bahnhofsempfangsgebäudes für den Ausbau eines Busbahnhofes festgesetzt. Der Standort bietet gute Umsteigemöglichkeiten Bus-Bahn, Pkw-Bus und Pkw-Bahn. Entlang der Niels-Stensen-Straße und am Bahnhof werden zurzeit alle geeigneten Flächen sowohl geordnet als auch ungeordnet zum Parken genutzt. Daher wird im Plangebiet eine größere Fläche für öffentliche Parkplätze angeordnet.

Aus städtebaulicher Sicht ist die bauliche Entwicklung für das Mischgebiet wie folgt geplant: Entlang der Bundesstraße 104 im Bereich der östlichen Grenze soll durch die Festsetzung einer Baulinie eine Raumkante entstehen, die die bestehende Bauflucht der Gebäude der Niels-Stensen-Straße aufnimmt. Alle anderen Baufelder werden großzügig zwischen den Erschließungsstraßen und den Geltungsbereichsgrenzen und durch baugrenzen festgelegt. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge und damit auch die Errichtung größerer Gewerbehallen und Gewächshäuser möglich. Die Höhe der baulichen Anlagen soll zur Ergänzung der städtebaulichen Struktur vom Bahnhof bis zum Bereich des Tischlereiweges nicht geringer als zweigeschossig und nicht höher als dreigeschossig sein. Eine Traufhöhe und eine Dachneigung kleiner 25° bestimmen, dass hier nur flachgeneigte Dächer entstehen dürfen. Das Nutzungsspektrum der baulichen Anlagen soll eine Durchmischung der Funktionen Wohnen, Freizeit/Tourismus, Gewerbe und Handel/Gastronomie/Beherbergung widerspiegeln, wobei Wohnen und Gewerbe qualitativ gleichwertig zu entwickeln sind.

Zur Wahrung und Entwicklung der städtebaulichen Attraktivität des Innenstadtbereiches werden hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels im Planbereich Festsetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen getroffen, die die Funktion der Innenstadt bereichern werden, ohne jedoch die Zentralität der Innenstadt zu schwächen. Im Mischgebiet soll sichergestellt werden, dass sich in Stadtrandlage keine kerngebietstypischen und damit innenstadtrelevanten Nutzungen etablieren.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft, inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich streng geschützte Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die anthropogen vorbelasteten Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählen. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor. Das Vorkommen von störungsempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten, Fledermäusen und Zauneidechsen kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder

aufgesucht werden. Quartiere der Fledermäuse kommen im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor. Der Bereich wird allerdings als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt und kann nach Umsetzung der Planungen weiterhin als solches genutzt werden. Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten und Reptilien gegenüber, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

*Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der vorstehenden Ausführungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Güterbahnhof“, die mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros zusammengestellt wurden, wird jedem Bürger für die Dauer eines Monats nach Erscheinen dieser Ausgabe der „Teterower Zeitung“ – mit amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Teterow, in Zimmer 20 des Rathauses, Marktplatz 1 – 3, 17166 Teterow, nach telefonischer Terminvereinbarung oder telefonisch unter dem Anschluss 03996/127843 gegeben. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB folgt zu einem späteren, noch bekanntzugebenden Zeitpunkt.*

Birgitt Hohenegger  
Fachbereich  
Bau u. Stadtentwicklung