

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 4 BauGB)

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich des Gewerbegrundstücks 'Am Kellerholz 10', südlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 62.856 m². Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße 108 ('Rostocker Chaussee') und nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes emano Kunststofftechnik GmbH, Am Kellerholz 10, 17166 Teterow, sowie östlich des Wassergrabens auf dem Flurstück 53/1.

Die Stadt beabsichtigt, dem vorhandenen Gewerbebetrieb (emano Kunststofftechnik GmbH) Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Fläche für die Landwirtschaft', und im südlichen Bereich als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' künftig als 'Gewerbliche Baufläche' (G) und im Westen als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' darzustellen. Die geplante Ausweisung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die emano Kunststofftechnik GmbH die Erweiterung ihres Betriebsgeländes auf der angrenzenden nördlichen Fläche plant.

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.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich einer intensiv genutzten Ackerfläche sowie einen Teil eines bereits bestehenden Betriebsgeländes. Die Ackerteilfläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen schließt sich eine Grabenniederung an die Ackerfläche an. Die Grabenniederung besteht aus extensivem Grünland. Im Norden der Ackerteilfläche befindet sich der restliche Teil des Ackers, östlich verläuft die 'Rostocker Chaussee' (B 108). Die Straße wird von einem Grünrandstreifen, der mit einigen Gehölzen bewachsen ist, vom Plangebiet abgetrennt. Das Erweiterungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich.

Die Planungsabsichten entwickeln sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der daher einer Änderung bedarf. Die künftig angedachte 'Gewerbliche Baufläche' ist als 'Fläche für die Landwirtschaft' und ein kleiner Bereich im

Süden als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' ausweisen. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Daher wurde hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Zulässigkeiten im Parallelverfahren die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A der Stadt Teterow aufgestellt.

Das Planvorhaben führt zur Beseitigung einer Ackerteilfläche. Die Gehölze entlang der 'Rostocker Chaussee' (B 108) bleiben erhalten. Die zukünftige Ausweisung einer 'Gewerblichen Baufläche' (G) wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

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 fünf Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sechs Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Die Landesplanungsbehörde bezieht sich auf die Erfordernisse der Raumordnung und erklärt, dass die Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung vereinbar seien. Es wird der Stadt Teterow empfohlen, ihrer zentralörtlichen Funktion entsprechend die Gewerbeflächenvorsorge in der mittel- und langfristig vorbereitenden Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleisten zu können. Nach dem RREP liege die Erweiterungsfläche im Randbereich einer zu einem Biotopverbund gehörenden Fläche. Unvermeidbare Maßnahmen sollten so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert werden. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Landkreis Rostock

Seitens des Landkreises Rostock bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Vom Umweltamt wird festgestellt, dass der Verlauf eines unterirdischen Gewässers das Plangebiet vollumfänglich kreuzt. Gleichzeitig weist das Umweltamt darauf hin, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vorzugsweise zu versickern sei. Der Anregung wird gefolgt, soweit die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung zulässt. Der Verlauf der Rohrleitung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Vom Landkreis Rostock wurden zusätzlich Hinweise zum Umgang mit verunreinigten Böden, Altablagerungen, Überschussböden und Verkehrsanordnungen in der Bauphase gegeben, die im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Es wird vom Landkreis Rostock empfohlen zu überprüfen, ob die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte T-Fläche vollständig mit einer neuen Nutzungsfächendarstellung überplant sei. Die westliche Dreiecksfläche des Flurstücks 53/33 wurde nicht neu überplant, da sich hier keine Änderungen ergeben. Zudem stellen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Flächennutzung dar und sind nicht zwingend meterscharf zu interpretieren.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Böden laut Bodenschätzung eine Ackerzahl von im Mittel 47 Punkten aufweisen. Regional seien Böden mit dieser Ackerzahl von hoher Bedeutung in ihrer Ertragsfunktion. Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche wurde im Vorfeld der Planung geprüft, ob

für die konkret beabsichtigte Betriebserweiterung der emano Kunststofftechnik GmbH auch andere Standorte in Betracht kommen. Es hat sich kein anderer geeigneter Standort gefunden.

WBV 'Teterow Peene'

Der WBV 'Teterow Peene' weist darauf hin, dass für den verrohrten Abschnitt des Gewässers 150/243 ein hydraulisches Gutachten zu erstellen sei, um festzustellen, ob die Abflussleistung mit der Änderung der Flächennutzung weiterhin gegeben sei. Ergänzend werden Hinweise zur Herstellung der vorhandenen Unterflurschächte, den Abstandsflächen und dem Umgang mit Rohrleitungen im Plangebiet gegeben. Die Hinweise werden im Rahmen der konkreten Objekt- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Stadtwerke Teterow, zugleich als Betriebsführer des Zweckverbandes 'Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'

Es wird von den Stadtwerken Teterow darauf verwiesen, dass alle Trink-, Schmutz-, Gas- und Stromleitungen im Plangebiet nicht überbaut werden dürfen und die vorgegebenen Mindestabstände eingehalten werden müssen. Der verbindliche Bauleitplan (2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A) berücksichtigt die Hinweise durch entsprechende Leitungsrechte in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, dass diese nicht überbaut werden dürfen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Es wird vom Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet laut RREP MM/R im 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' befindet und dass mit Grund und Boden vor allem in Regionen mit überdurchschnittlich gut für die landwirtschaftliche Produktion geeigneten Flächen sparsam umgegangen werden müsse. Darüber hinaus wird vom Amt angeraten, potenziell geeignetere Fläche im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung konnten keine anderen geeigneten Standorte ermittelt werden, die den betrieblichen Anforderungen der emano Kunststofftechnik GmbH entsprachen.

Ergänzend wurden folgende Hinweise gegeben: Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müsse sichergestellt werden, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten nach Möglichkeit auf landwirtschaftlich weniger wertvollen Flächen vorgesehen werden, betroffene landwirtschaftliche Betriebe seien frühzeitig zu beteiligen. Es wird auf umliegende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen und störrelevanten Anlagen hingewiesen und dass von diesen Schall und Luftschadstoffe emittiert werden können. Die Betriebe sind der Stadt Teterow und dem erweiterungswilligen Gewerbebetrieb bekannt. Das Plangebiet liegt von diesen Betrieben weiter entfernt, als die meisten übrigen Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes.

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Es wird vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern um die Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden gebeten, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte seien zu schützen. Im Rahmen der Beteiligung des Landeskreises wurden keine vorhandenen Aufnahmepunkte übermittelt.

Straßenbauamt Stralsund

Es wird vom Straßenbauamt darauf hingewiesen, dass für die geplante Werbeanlage die Straßenbauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sei. Der Hinweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Gleichzeitig enthält der parallel aufgestellte Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen.

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 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). Die Planung wurde mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und dessen Naturparkverwaltung (Sitz Basedow) im Rahmen der Trägerbeteiligung abgestimmt.

Das Plangebiet liegt ferner 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). Die Planung wurde mit dem Ordnungsgeber des Landschaftsschutzgebietes, dem Landkreis Rostock, im Rahmen der Trägerbeteiligung abgestimmt.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine Erweiterung der emano Kunststofftechnik GmbH am bestehenden Standort in Teterow. Es ist beabsichtigt, gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebsgeländes planungsrechtlich vorzubereiten. Daher soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Fläche für die Landwirtschaft' und 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' zukünftig als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt werden. Im westlichen Bereich wird eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' dargestellt.

Im Vorfeld der Planung ist geprüft worden, ob für die konkret beabsichtigte Betriebserweiterung der emano Kunststofftechnik GmbH auch andere Standorte in Betracht kommen. Da der etablierte Standort des Betriebes in Teterow nicht aufgegeben werden soll sowie keine alternativen Flächen gefunden werden konnten und eine Erweiterung zwingend notwendig ist, kommt ausschließlich die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes in Richtung Norden in Betracht.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich des Gewerbegrundstücks 'Am Kellerholz 10', südlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 26. Februar 2019 beschlossen und vom Landkreis Rostock mit Bescheid vom 07.05.2019 genehmigt.

Teterow, den 27.05.2019

gez.

Andreas Lange
(Bürgermeister)