

Bergringstadt Teterow

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A

für das Gebiet westlich der Rostocker Chaussee (B 108), nördlich des Gewerbegrundstücks 'Am Kellerholz 10', südlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A 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.

Parallel zu dem Verfahren der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 26. Februar 2019 beschlossen und vom Landkreis Rostock am 07.05.2019 genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Gegenstand der Planung ist die bedarfsgerechte Gewerbeflächenbereitstellung für die Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebsgeländes der emano Kunststofftechnik GmbH. Die bislang im Süden des Änderungsbereiches ausgewiesene Maßnahmenfläche verändert ihre Lage und wird nunmehr im Westen festgesetzt. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A schafft die entsprechenden Baurechte für die Erweiterung des ortsansässigen und regional bedeutsamen Betriebes.

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 des Vorhabens lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich einer intensiv genutzten Ackerfläche, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, sowie einen Teil eines bereits bestehenden Betriebsgeländes (im Flächennutzungsplan derzeit als Maßnahmenfläche dargestellt). 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, von dem Plangebiet abgetrennt.

Gemäß Ursprungsplan und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A ist am bisherigen nördlichen Ende des betroffenen Betriebsgeländes im Interesse einer landschaftsgerechten Einbindung eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen worden. Diese Eingrünung sollte auf einer Aufwallung gepflanzt werden. Die Aufwallung mit der festgesetzten Anpflanzung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im März 2018 nicht vorhanden. Eine dichte Feldhecke trennt allerdings das Gewerbegrundstück von der angrenzenden Ackerfläche ab. Die Feldhecke hat aufgrund ihres naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz. Das Erweiterungsgebiet befindet sich zudem im Landschaftsschutzgebiet.

Das Vorhaben wird zur Beseitigung einer Ackerfläche und einem Teil einer Strauchhecke führen. Die Ausweisung eines 'Gewerbegebietes' (GE) führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen. Als Kompensationserfordernis wurde ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 70.556 Flächenäquivalenten ermittelt.

Es wird eine Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes festgesetzt. Als Ausgleich soll die Ackerfläche in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen umgewandelt werden. Zusätzlich wird als Ausgleich im Norden und Osten des Plangebietes eine Umwandlung von Acker in extensives Grünland erfolgen. Im dem Bereich der ehemaligen Ackerfläche soll als Ausgleich und zur Eingrünung eine Baumreihe im Norden und Osten gepflanzt werden, die auf einer Länge von insgesamt 526 m angelegt werden soll. Ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt extern in der Gemeinde Alt Sührkow auf dem Flurstück 54, der Flur 6 in der Gemarkung Pohnsdorf. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche, die in extensives Grünland umgewandelt werden soll.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten vier Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Die Summe der Kompensationsflächenäquivalente beträgt 74.851.

Da ein Vorkommen des Kiebitz im Plangebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnte, wurde von der SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung - eine Stellungnahme zum potentiellen Kiebitzvorkommen ausgearbeitet. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis: "Die im B-Plangebiet liegende intensiv genutzte Ackerfläche entspricht nicht den Kriterien für ein Bruthabitat des Kiebitzes. Es kann daher im Regelfall keine Kiebitzbrut auf dieser Fläche erwartet werden. Gänzlich ausschließen lässt sich so ein Fall auf dieser Fläche jedoch auch nicht, da der Kiebitz (wie auch andere Arten) ausnahmsweise unter atypischen Bedingungen zur Brut schreiten kann. Um auch einen derartigen Ausnahmefall berücksichtigen zu können, wird empfohlen, die Baumaßnahmen, sofern sie während der Brutzeit des Kiebitzes stattfinden sollen (Mitte März bis Mitte August, LUNG MV 2016), durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu ergänzen. Im Rahmen der ÖBB soll unmittelbar vor Baubeginn geprüft werden, ob eine Ansiedlung durch ein Kiebitzpaar im B-Plangebiet erfolgt ist, so dass noch rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherung des Brutplatzes (Baustopp im gefährdeten Bereich) eingeleitet werden können. Nach Baubeginn sollten wöchentliche Kontrollen bis zum Ende der Brutzeit diese Vorabprüfung ergänzen." Auf das Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung wird auf der Planurkunde hingewiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen und im Rahmen der regulären Beteiligung eine Stellungnahme eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von neun Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Öffentlichkeit

Es wird seitens der Öffentlichkeit die Bodenwertzahl des Ackers angesprochen. Diese läge nicht bei 30 sondern bei 53 Bodenpunkten. Auch bei der internen Ausgleichsfläche handele es sich um eine besonders hochwertige landwirtschaftliche Fläche. Ab der Bodenwertzahl von 50 sei die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzung unzulässig. - Es wird von einer Bodenwertzahl von 47 ausgegangen. Diese wurde vom Landkreis Rostock mitgeteilt.

Ebenfalls thematisiert wird die Ableitung des Niederschlagswassers. Die Kapazitäten des vorhandenen Regenrückhaltebeckens seien für das Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert. - Die beteiligten Verbände und Fachbehörden haben keine Hinweise zu einer mangelnden Leistungsfähigkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gegeben. Es wurde von den für Wasserrecht und hydraulische Fragen zuständigen Stellen das grundsätzliche Einvernehmen mit der Planung erklärt. Darüber hinaus ist die Leistungsfähigkeit im Rahmen des Entwässerungsantrages hydraulisch nachzuweisen.

Durch die geplante Bebauung bestünde die Gefahr, dass vorhandene, funktionierende Drainagesysteme geschnitten und außer Funktion gesetzt werden würden. Es sei ein neuer Drainagesammelstrang herzustellen. - Es wird eine Fangleitung an der nördlichen Plangebietsgrenze hergestellt.

Die geplante Gehölzanpflanzung sei regelmäßig zurückzuschneiden, damit die angrenzende landwirtschaftliche Fläche nicht beeinträchtigt wird (z. B. durch Verschattung und Verwurzelung). - Die Bäume sollen in einem Abstand von 8 bis 10 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

Darüber hinaus wird angeregt, dass für die verbleibende Ackerteilfläche nördlich des Plangebietes eine Auffahrt zur B 108 hergerichtet werden müsse. - Es wird eine Ersatzzufahrt auf Kosten der Stadt Teterow hergestellt.

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 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Landkreis Rostock

Der Landkreis Rostock rät, den Verlauf der Baugrenze und der GFL-Flächen zu überprüfen. - Der nördliche Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A ist Teil des Geltungsbereiches, so dass ein in sich stimmiger Verlauf der Baugrenzen und der GFL-Flächen gewährleistet wird.

Das Umweltamt weist darauf hin, dass die Rohrleitung 150/243 nicht überbaut werden dürfe. - Die Baugrenzen sind so gewählt, dass die Rohrleitungen nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut werden.

Darüber hinaus wird darum gebeten, sich stärker mit den Belangen des Bodenschutzes auseinanderzusetzen. Auch der festgesetzte Ausgleich sei z. T. nicht ausreichend konkretisiert. - Im Rahmen des Verfahrens sind die Belange des Bodenschutzes vertieft berücksichtigt und die Festsetzungen zum Ausgleich konkretisiert worden.

CEF-Maßnahmen für den Erhalt der Lebensstätte des Kiebitz sollten in den Festsetzungen flächenmäßig konkretisiert werden. - Zur Beurteilung des Kiebitz wurde eine 'Stellungnahme zum potentiellen Kiebitzvorkommen' von der SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung - erstellt. Hiernach ist das Plangebiet ungeeignet für den Kiebitz. Es wird jedoch eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Nach Rücksprache mit der UNB wird der Stellungnahme sowie der ökologischen Baubegleitung zugestimmt. Eine CEF-Maßnahme wird daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus sei zur Herstellung von Baurecht auf Flächen im LSG ein Ausgrenzungsverfahren mit Veränderungsverordnung zum LSG notwendig. - Der Antrag auf Entlassung aus dem LSG wird seitens der Stadt Teterow eingereicht.

Vom Landkreis Rostock wurden zusätzlich Hinweise zum Umgang mit verunreinigten Böden, Altablagerungen, Überschussböden, Verkehrsanordnungen in der Bauphase und der Löschwasserversorgung gegeben, die im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Der Kreis Rostock spricht an, dass im Bauleitplan keine Straße, die die neuen Gewerbeflächen erschließt, dargestellt ist. - Das Vorhaben dient der Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes im Geltungsbereich. Beide Flächen bilden in Zukunft eine gemeinsame Betriebsfläche. Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Plangebietes erfolgt daher in Zukunft über das bestehende Firmengelände.

Eine gleichzeitige Festsetzung von offener und geschlossener Bauweise sei laut des Kreises Rostock nicht zulässig. - Es wurde auf Empfehlung des Landkreises keine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften, die glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien für unzulässig erklären, sollten hinreichend genau definiert werden. - Es wurde ein entsprechender Reflektormeterwert gemäß DIN EM 13300 in die textlichen Festsetzungen zur Konkretisierung aufgenommen.

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. - Die Hinweise werden beachtet.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Es wird vom Staatlichem 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 Flächen 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 genehmigungsbedürftige und störrelevante 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 geplante Werbeanlagen die Straßenbauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sei. Der Hinweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Gleichzeitig enthält der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Laut 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 der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A 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.

Die Stadt Teterow verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der emano Kunststofftechnik GmbH am bestehenden Standort in Teterow zu schaffen. 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 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 A wurde von der Stadtvertretung Teterow in ihrer Sitzung am 26. Februar 2019 als Satzung beschlossen.

Teterow, den 21.05.2019

gez.

Andreas Lange
(Bürgermeister)