

## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow**

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

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet westlich des Gewerbegebietes „Niendorfer Furt“, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen und südlich der B 104 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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 8400 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst die Gesamtfläche des Grundstückes „Pampow Nr. 45/46“, bestehend aus den Flurstücken 302, 303, 304, 305 und einer Teilfläche des Flurstückes 306/7 der Flur 1 in der Gemarkung Pampow.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der beabsichtigten spezifischen Nutzung als Wohn- und Gewerbebestandort zu schaffen bzw. vorzubereiten. Es soll planungsrechtlich möglich werden, dem Entwicklungsgebot gemäß BauGB entsprechend, das geplante Vorhaben durch einen mit der Stadt Teterow abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, der auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basiert, zu verwirklichen.

#### **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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen. Das Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage Pampow, direkt an der Bundesstraße 104 in Richtung Malchin. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt in nördlicher und östlicher Richtung an den Naturpark „Mecklenburgische Schweiz“ und an das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die Planungsabsichten entwickeln sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der daher einer Änderung bedarf.

Die künftig angedachte 'Gemischte Baufläche' ist als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der Ebene eines Bebauungsplanes erfolgen. Daher wurde hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Zulässigkeiten im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Teterow aufgestellt.

## **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 vier Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von neun Stellen vorgetragen worden mit redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt.

### Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Die Landesplanungsbehörde bezieht sich auf die Erfordernisse der Raumordnung und erklärt, die mit der Ausweisung des Mischgebietes einhergehende funktionsgebundene Ausdehnung der gewerblichen bzw. Wohnnutzung am vorhandenen Standort ausschließlich auf das Familiengrundstück begrenzt bleibt und aus raumordnerischer Sicht geringfügig und somit vertretbar ist.

### Behörden

Das Planungsamt beim Landkreis Rostock empfiehlt die Klarstellung einer abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Niendorfer Furt“ betrifft. Diese Unstimmigkeit hat keinen Einfluss auf das vorliegende Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63. Die Anregung wird daher im Rahmen einer Aktualisierung des gesamten Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sein.

Die Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zum Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen und zur Lage benachbarter Betriebe im GE/GI „Koppelberg“ wurden in die Begründung aufgenommen. Ebenso die zusätzlichen Hinweise des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ bzw. der Stadtwerke Teterow GmbH zur Strom- und Trinkwasserversorgung und des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“.

## **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 nicht 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).

Das Plangebiet liegt ferner nicht 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)

### Alternativen

Die mit der Ausweisung der gemischten Baufläche einhergehende funktionsgebundene Ausdehnung der gewerblichen bzw. Wohnnutzung bleibt ausschließlich auf das Familiengrundstück begrenzt. Nicht die Entwicklung eines neuen Wohn- bzw. Gewerbestandes, sondern die planungsrechtliche Überarbeitung der vorhandenen baulichen Nutzung und deren Erhalt ist Planungsschwerpunkt. Die Planung ist ortsgebunden und hat ein besonderes Entwicklungsziel, das generationenübergreifende Arbeiten und Wohnen an einem Standort.

Eine Umsiedlung in das angrenzende Gewerbegebiet ist zeitnah nicht realisierbar, wirtschaftlich nicht vertretbar und widerspricht dem Entwicklungsziel.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet westlich des Gewerbegebietes „Niendorfer Furt“, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen und südlich der B 104 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 24. April 2019 beschlossen und vom Landkreis Rostock mit Bescheid vom 02.12.2019 genehmigt.

Teterow, den 28.01.2020



Andreas Lange  
(Bürgermeister)