

# STADT TETEROW

## LANDKREIS ROSTOCK

### SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37a „BAHNHOF“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Geltungsbereich B-Plan Nr. 37a

Auftraggeber: Stadt Teterow  
Am Markt 1 - 3  
17166 Teterow

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
Architekten . stadtplaner . ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215  
E-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann, Architektin für Stadtplanung

Satzung November 2014

## **INHALT**

### **1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Planungsanlass**

#### **1.2 Grundlagen der Planung**

##### 1.2.1 Rechtsgrundlagen

##### 1.2.2 Plangrundlagen

#### **1.3 Geltungsbereich**

#### **1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche**

##### 1.4.1 Nutzung im Plangebiet und städtebaulicher Bestand

##### 1.4.2 Topografie und Baugrund

##### 1.4.3 Verkehrliche Situation

##### 1.4.4 Nutzungen angrenzender Bereiche

##### 1.4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen/ sowie Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze

##### 1.4.6 Nutzungsbeschränkungen

##### 1.4.7 Einzelhandel

### **2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept**

#### **2.2 Verkehrskonzept**

#### **2.3 Planfestsetzungen**

##### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

##### 2.3.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

#### **2.4 Grünordnungskonzept**

##### 2.4.1 Grünflächen

##### 2.4.2 Pflanzbindungen

#### **2.5 Immissionsschutz**

#### **2.6 Technische Ver- und Entsorgung**

##### 2.6.1 Wasserversorgung

##### 2.6.2 Elektroenergieversorgung, Erdgas, Telekommunikation

##### 2.6.3 Abwasserentsorgung

##### 2.6.4 Regenentwässerung

##### 2.6.5 Denkmale, Bodendenkmale

##### 2.6.6 Altlasten

##### 2.6.7 Abfallentsorgung

## **2.7 Flächenbilanz**

## **3.0 Berücksichtigung des Artenschutzes**

### **ANLAGE – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag v. Büro PRO CHIROPTERA**

## **1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 37 a „Bahnhof“ wurde als B-Plan der Innenentwicklung, nach § 13 a im beschleunigten Verfahren erstellt und ist seit dem 27.01.2013 rechtskräftig. Er umfasst die Fläche östlich des Bahnhofs einschließlich Bahnhofsgebäude. Mit dem Bebauungsplan wurden die Grundzüge für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Mischgebietes festgelegt. Eigentümer dieser ehemaligen Bahnfläche ist die Teterower Wohnungsgesellschaft (TWG). Der Freistellungsbescheid der Bahn liegt seit dem 22.10.2012 vor, so dass einer Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 37a gegeben ist.

Die Teterower Wohnungsgesellschaft plant die Sanierung des Baudenkmals „Wasserturm“ sowie einen Anbau an den Wasserturm.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 37a wurde gemäß der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vom 20.08.2012 und deren Berücksichtigung in der Abwägung der Stadtvertretung Teterow vom 28.11.2012 für den denkmalgeschützten Wasserturm nur ein zweigeschossiger Anbau, der an der östlichen Seite des Wasserturms platziert wird zulässig. Entsprechend der städtebaulichen Bedeutung des Wasserturms und seiner Wirkung im Stadtbild hat die B.D. Stadterneuerungsgesellschaft als städtebaulicher Sanierungsträger der Stadt Teterow in Zusammenarbeit mit der TWG den Wettbewerb „Neues Wohnen in der Innenstadt“ für die Umnutzung, Sanierung und bauliche Erweiterung des Wasserturms ausgeschrieben.

Der siegreiche Wettbewerbsentwurf und die weitere objektkonkrete Planung sehen einen dreigeschossigen Anbau an der Nordseite des Wasserturms vor.

Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern konnte für diese Bebauungsvariante die Übereinstimmung hergestellt werden.

Da sich das Bauvorhaben in der geplanten Form jedoch nicht mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und des Baufeldes übereinstimmt, hat sich die Stadt Teterow nach Vorliegen der zustimmenden Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 19.05.2014 entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Somit hat die Stadtvertretung am 03.07.2014 die Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Bahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung betroffener Behörden und Sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die weiteren Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37a – Festlegung der Grundzüge für eine geordnete städtebauliche Entwicklung - bleiben unberührt.

## **1.2 Grundlagen der Planung**

### **1.2.1 Sonstige städtebauliche Planungen**

- Flächennutzungsplan

Die Stadt Teterow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des B-Planes größtenteils als Fläche für den Schienenverkehr und die restliche Fläche als Mischgebiet dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich nach dem B-Plan zu berichtigen.

- Kartengrundlage

Digitaler Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Stefan Möbius, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Bahnhofstraße 34, PSF 1253, 17132 Malchin vom Januar 2007 im Maßstab 1:1000, Höhenbezugssystem: HN 76.

### **1.2.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58) geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai

1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 ( GVOBl. M-V S. 323)

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. April 2005, BGBl. I. S. 1138.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37a umfasst das Bahnhofsgebäude und die Fläche östlich des Bahnhofgebäudes zwischen der Rosenstraße und der Gleisanlage, die sich jetzt im Eigentum der Teterower Wohnungsgesellschaft befindet.

Er hat eine Größe von ca. 0,70 ha und erstreckt sich über die Flurstücke 84/6 (Teilfläche) und 84/5 sowie den Grenzbereich zur Rosenstraße FS 24 und zur Bahnhofstraße FS 84/4 der Flur 11 Gemarkung Teterow.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37a an die Rosenstraße, im Süden an den Bahnsteig vom Bahngleis, im Westen an die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs.

### **1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche**

#### **1.4.1 Nutzung und städtebaulicher Bestand**

Nordöstlich des Bahnhofsgebäudes befinden sich die Nebenanlagen der Bahn, die nicht mehr genutzt werden. Die Fläche zwischen dem Bahnsteig und der Grundstücksgrenze an der Rosenstraße ist mit Unkraut, Gebüsch und Gestrüpp und einigen Bäumen bewachsen.

Das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude stand lange Zeit leer. Es wurde auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 37a saniert und umgebaut. Im Gebäude befinden sich 4 Wohnungen, eine Gaststätte, ein Frisörsalon und eine Galerie. Die leerstehenden Gebäude des Bahnhofensembles im Geltungsbereich wie Lokschuppen,

Kiosk und Toilettenhaus sind von der Denkmalschutzbehörde nach kritischer Prüfung des Listeneintrags und des Denkmalwerts im Mai 2012 von der Denkmalliste gestrichen worden, da die Voraussetzungen für die Eintragung in der Denkmalliste nicht mehr gegeben waren. Im Planbereich befinden sich heute nur noch das Bahnhofsgebäude, der Wasserturm und das ehemalige Toilettenhaus. Die weiteren ehemals vorhandenen Gebäude wurden bereits abgebrochen. Die abgebrochenen Gebäude sind in der Planzeichnung nur noch mit den Umrissen mit Abbruchvermerk dargestellt.

An dem Erhalt und denkmalgerechter Umnutzung des Einzeldenkmals Wasserturm besteht ein hohes öffentliches Interesse.

Die Brachflächen und die vom Leerstand gekennzeichneten Gebäude wirken negativ auf die Gesamtstadtentwicklung und auf das Stadtbild.

Im Stadtbild sehr präsent ist das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude, dessen Sichtmauerwerksfassade mit schönen Terrakotta-Ornamenten besetzt ist. Wie schon angesprochen, wurde das Gebäude saniert und umgenutzt.

#### **1.4.2 Topografie und Baugrund**

Das gesamte Bahnhofsgelände ist relativ eben. Die Höhen liegen zwischen 20,0 und 19,5 m über HN (Höhenbezugssystem HN 76).

An der Planbereichsgrenze zur Rosenstraße ist ein Höhenversatz von etwa 1,5 m vorhanden. Das höher gelegene ehemalige Bahnhofsgelände ist hier zur Rosenstraße mit einer Mauer abgefangen worden.

Entsprechend einer ingenieurgeologischen Kartierung der Stadt Teterow von 1979 können die Untergrundverhältnisse im Bereich des B-Planes wie folgt beschrieben werden:

Unter einer sandig, lehmigen, humosen Aufschüttung steht Sand, Schluff, Geschiebelehm und Geschiebemergel an.

Schichtwasser ist etwa bei 2,5 m unter Gelände aufgetreten.

#### **1.4.3 Verkehrliche Situation**

Die verkehrliche Erschließung des Bahnhofes erfolgt von der Bahnhofstraße bzw. der Niels-Stensen-Straße. Die Straßen sind planmäßig und breit auf den Bahnhof gerichtet, angelegt. Beide Straßen gehören der Bundesstraße B 104 an, die mit Gussasphalt befestigt ist.

Die Geltungsbereichsfläche am nordöstlichen Ende des ehemaligen Bahnhofsgeländes sind derzeit nicht gezielt verkehrlich angebunden. Die tiefer gelegene, asphaltierte Rosenstraße verfügt jedoch über die Möglichkeit einer Zufahrt für diese Fläche.

Da der Planbereich an den Bahnsteig des Bahngleises Malchin- Güstrow angrenzt, ist die Anbindung für das Ankommen und Abfahren von Personen hier ebenfalls gegeben. Personenzüge verkehren nur am Tage von 6 bis ca. 22 Uhr. Im Zeitraum 2008 bis 2009 wurden im Bereich des Bahnhofs Teterow Baumaßnahmen durchgeführt. Es ist die Errichtung einer ESTW, verbunden mit umfangreichen Spurplananpassungen und Neubauten von Bahnsteiganlagen realisiert worden.

#### **1.4.4 Nutzungen angrenzender Bereiche**

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Postviertel an. Dieses ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 der Stadt Teterow „Postviertel“ mit der Nutzungsart eines Mischgebietes. Neben dem ehemaligen Amtsgebäude der Post befinden sich im Quartierinneren ein Verbrauchermarkt. Die Wohnfunktion ist untergeordnet präsent.

Die angrenzende Bundesstraße B 104, hier mit Bahnhofstraße und Niels-Stensen-Straße, ist die Hauptverkehrsstraße für den Fernverkehr durch das Stadtgebiet.

Zwischen Bahnhofs- und Niels-Stensen-Straße ist die Wohnnutzung vorrangig. Hier befinden sich auch kirchliche Einrichtungen, wie ein Altenheim und eine Kirche.

Im Süden wird der Planbereich durch die Gleisanlage der Bahnstrecke Malchin-Güstrow begrenzt. Jenseits der Bahn schließen sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

#### **1.4.5 Bestand an stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze**

Der innerstädtische Standort ist stadttechnisch mit den üblichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen erschlossen.

Die von den Betreibern der Anlagen übermittelten Leitungsbestände wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Geltungsbereich und im Grenzbereich befinden sich Streckenfernmeldekabel sowie Bahnhofsfernmeldekabel der DB Netz AG. Die annähernden Kabellagen wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Zur Aufrechterhaltung des Betriebssystems der DB wurden die Streckenfernmeldekabel F 2827,36“ und FB 115,40“ als notwendig benannt. Diese Kabel liegen außerhalb des Geltungsbereichs in einem Kabeltrog und dürften somit von den Bauarbeiten im Geltungsbereich nicht berührt werden. Beschädigungen sind auszuschließen. Eine Betriebsnotwendigkeit der weiteren Kabel im Geltungsbereich wurde von der DB Netz AG nicht benannt. Sie ist bei Berührung vom Vorhabenträger mit der DB Netz AG abzu prüfen.



An der Rückfront des Bahnhofempfangsgebäudes befindet sich ein Festpunkt (Mauerbolzen Punkt-Nr.: 743912140) der geodätischen Grundlagentetze. Der Punkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### **1.4.6 Nutzungsbeschränkungen**

Da der Standort im Süden durch die Bahnstrecke und westlich durch die B 104, die Niels-Stensen-Straße begrenzt wird, ist im Plangebiet mit Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr zu rechnen. Gemäß DIN 18005 sind für ein Mischgebiet folgende schalltechnische Orientierungswerte einzuhalten: tags: 60 dB (A) und nachts 50 dB (A).

Für die Stadt Teterow liegt eine Lärminderungsplanung aus dem Jahr 2002 vor. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Nutzungsart Mischgebiet überschritten. Am Tage durch den Straßenverkehr und nachts durch den Güterschienenverkehr. Nach der Prognose für das Jahr 2010 liegen die mittleren Pegelüberschreitungen bei 8 dB tags und 11 dB nachts.

In die Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109, die im Plangebiet zwischen Lärmpegelbereich II und V liegen, nachrichtlich übernommen. Ab Lärmpegelbereich III werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet überschritten.

Die Überprüfung der Verkehrsmengen nach den Verkehrsmengenkarten 2002, 2005 und 2010 hat sich die Verkehrsmenge sowohl beim Anteil der PKW als auch der Anteil der LKW auf der B 104 zwar reduziert, jedoch treffen nach dem vereinfachten Schätzverfahren die dargestellten Lärmpegelbereiche weiterhin zu.

#### **1.4.7 Einzelhandel**

Die Stadt Teterow verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass am 22.09.2010 von der Stadtvertretung beschlossen wurde.

Auf Grund der Analyse der vorhandenen Ausstattung der Stadt mit einem ausgeprägten Besatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und ein überdurchschnittliches Angebot an Lebensmitteldiscountbetrieben soll sich die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Teterow an folgenden Zielen orientieren:

- Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns zu einem attraktiven Hauptzentrum
- Entwicklung der vorhandenen integrierten Versorgungsbereiche zu nachhaltig wettbewerbsfähigen Ergänzungsstandorten für die Wohnbevölkerung von Teterow sowie der Gemeinden des Einzugsgebietes der Stadt Teterow

- Entwicklung des Standortbereiches „Fischersteig“ zu einem innerstädtischen Wohngebietszentrum in Ergänzung zum Hauptzentrum. Dadurch wird die stadträumliche Verteilung des Nahversorgungsangebotes optimiert und ein Ergänzungsstandort zur Innenstadt entwickelt.
- Verhinderung der Ansiedlung weiterer großflächiger Nahrungs- und Genussmittelanbieter an peripheren Solitärstandorten.
- Verhinderung weiterer Ansiedlungen von Betrieben mit Umsatzschwerpunkt bei zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt.

Im beschlossenen Einzelhandelskonzept wurde in der Teterower Liste nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente festgelegt.

Die Liste ist bei der Planung und Entwicklung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen abzusichern. Danach wurden in der Textlichen Festsetzung 1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

## **2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, den von der Bahn erworbenen ungeordneten und ungenutzten Bereich östlich des Bahnhofsgebäudes städtebaulich neu zu ordnen und neuen Nutzungen zuzuführen. In § 13 a des BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen aufgestellt werden, besonderes Augenmerk gelegt worden, indem diese B-Pläne im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden können.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll gemäß Flächennutzungsplan zu einem Mischgebiet entwickelt werden

Das Mischgebiet umfasst die Flächen zwischen Bahngleis und Rosenstraße einschließlich des denkmalgeschützten Bahnhofsempfangsgebäudes und soll für Wohnen und gewerbliche Einrichtungen entwickelt werden. Es wird in MI 1, MI 2 und MI 3 unterteilt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das MI 1 in MI 1a und für den Wasserturm in MI 1b unterteilt. Die Festsetzungen gelten für den Neubau, da für den 4-geschossigen Wasserturm Bestandsschutz gilt.

Der Standort des Bahnhofempfangsgebäudes ist als MI 3 bezeichnet. Die Erhaltung dieses stadtbildprägenden Baudenkmals ist das Planungsziel. Durch die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wird das Planungsziel erreicht. Nach der Sanierung wurde das historisch und städtebaulich wertvolle Gebäude nach langer Pause wieder mit Leben erfüllt.

Der an der Rückfront des Bahnhofsgebäudes befindliche Festpunkt (Nr. 743912140) des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes M-V ist nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) gesetzlich geschützt. Festpunkte dürfen weder in ihrer Lage verändert noch entfernt werden. Falls der Vermessungspunkt durch Baumaßnahmen gefährdet wird, ist rechtzeitig ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zu stellen.

Für Einzelhandelseinrichtungen im Bahnhofsgebäude gilt ebenfalls die Festsetzung zur Sortimentsbeschränkung für den Einzelhandel.

Im Bereich MI 2 befindet sich das ehemalige Toilettengebäude, das im Mai des Jahres 2012 von der Denkmalliste gestrichen wurde. Vom Vorhabenträger wird die Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Toilettengebäudes an der Straße in Erwägung gezogen. Im Bereich des Baufeldes kann auch ein neuer Baukörper nach den Festsetzungen des B-Planes errichtet werden.

Die größte Fläche des Geltungsbereichs nimmt das MI 1 ein. Außer dem hier befindlichen denkmalgeschützten Wasserturm sind die weiteren ehemals noch vorhandenen Gebäude abgerissen worden. Eine neue Bebauung ist nach den Festsetzungen des B-Planes zu realisieren.

Da an dem Erhalt und der Umnutzung des ungenutzten denkmalgeschützten Wasserturms ein hohes öffentliches Interesse besteht, wurde der Wasserturm in das Baufeld einbezogen. Auf der Grundlage der Abwägung der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vom 20.08.2012 und deren Berücksichtigung in der Abwägung der Stadtvertretung Teterow vom 28.11.2012 wurde das Baufeld MI 1 differenziert durch die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes mit dem Ziel, dass die Möglichkeit der Sanierung des Wasserturms und einer maßvollen Erweiterung für eine zukünftige Nutzung in östliche Richtung, die maximal zweigeschossig sein darf, erfolgen kann und Erweiterungen an der Nord-, West- und Südseite ausgeschlossen sind.

Wie bereits in Punkt 1.1 Planungsanlass erwähnt, sollen die Planungsziele für das Baufeld des Wasserturmes mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Grund des Wettbewerbsergebnisses „Neues Wohnen in der Innenstadt“ und der objektkonkreten Planung „Wohnen am Wasserturm“ aktualisiert werden.

Gemäß der derzeit laufenden Planung soll das Baudenkmal Wasserturm saniert werden und in Verbindung mit dem an der Nordfassade geplanten dreigeschossigen Erweiterungsbau mit fünf Wohnungen genutzt werden.

Die Denkmalschutzbehörde wurde in den bisherigen Planungsprozess eingebunden und hat für diese bauliche Erweiterung des Wasserturms mit Stellungnahme vom 19.05.2014 die entgegen den Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes ihre Zustimmung erteilt, die wie folgt begründet wird:.

Die Dreigeschossigkeit fand Zustimmung, der Denkmalschutzbehörde, da sich der Entwurf für den Anbau gegenüber dem Einzeldenkmal Wasserturm ausreichend zurücknimmt und unterordnet.

Die Anordnung des Anbaus an der Nordseite fand aus folgenden Gründen Zustimmung:

- Der Bauzustand der Nordfassade ist desolat, während die Ostfassade ungestört erhalten ist und bleiben kann.
- Der Wasserturm wird auch weiterhin von der Bahn aus unverstellt erlebbar sein.
- Die Anbauvariante ist zwar vom Bahnhofplatz aus gut sichtbar, jedoch überwiegen die Vorteile bautechnischer und nutzungstechnischer Art.

Aus den genannten Gründen, die auf den Kenntniszuwachs im Rahmen der baulichen und städtebaulichen Analyse beruhen, bewertet die Denkmalschutzbehörde die Anbauvariante an der Nordseite des Wasserturms als Vorzugsvariante.

Daher werden die Planfestsetzungen entsprechend verändert.

Auf die allgemeine Hinweisen und Forderungen der Deutschen Bahn wurde bei der Planung Rücksicht genommen. Bei objektkonkreten Maßnahmen sind die jeweils zutreffenden Anforderungen einzuhalten.

Abrissarbeiten haben so zu erfolgen, dass eine Beeinträchtigung von Gewässern und Grundwasser nicht erfolgt. Die Entsorgung hat nach gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Mögliche auftretende Bodenverunreinigungen sind abfallrechtlich konform aufzunehmen und zu entsorgen.

## **2.2 Verkehrskonzept**

Der Geltungsbereich ist über Bahnhofstraße und die Rosenstraße erschlossen. Im Planbereich selbst ist die Erschließung von der Rosenstraße aus an Hand des Bebauungskonzeptes zu planen. Die verkehrliche Erschließung des Wasserturms soll durch eine eigenständige Zufahrt von der Rosenstraße aus erfolgen.

## **2.3 Planfestsetzungen**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Durch die Umstrukturierung und Neuordnung des Plangebietes des ehemaligen Bahnhofsgeländes nördlich des genutzten Bahngleises der Strecke Malchin – Güstrow sollen für den an die Teterower Wohnungsgesellschaft übereigneten Bereich östlich des Bahnhofsgebäudes auf der sich die ungenutzten technischen Anlagen der Bahn befinden, die Voraussetzungen für eine neue bauliche Nutzung geschaffen werden.

Im Anschluss an das Bebauungsplangebiet Nr. 40 „Postviertel“ wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Neben der Zulässigkeit von Wohngebäuden dienen Mischgebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet Teilbereich MI 1 (MI 1a und MI 1b), MI 2 und MI 3 werden gemäß § 1 Abs. 5 die nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen wie, Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten der Teterower Liste vom 22.September 2010 nicht zugelassen:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel,

Ausnahmsweise zugelassen wird der Handel mit Kunst und Antiquitäten im Rahmen der Nutzung der Galerie im Bahnhofsgebäude MI 3.

Das Bahnhofsgebäude wurde auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. 37a saniert und umgebaut. Am 09.08.2013 wurde das Gebäude wieder eröffnet. Die Nutzungen fügen sich in das Mischgebiet MI 3 ein und sollen das Gebäude wieder mit Leben erfüllen. Dem Nutzungskonzept mit Wohnungen, Galerie, Gaststätte und Frisörsalon wurden von der Stadt zugestimmt. Da der Handel mit Kunst und Antiquitäten gemäß der Teterower Liste den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet ist, wird diese Nutzung nur ausnahmsweise für das Bahnhofsgebäude MI 3 im Rahmen der Galerie zugelassen.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, über die Zahl der zulässigen Geschosse und über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt HN festgesetzt (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für das Mischgebiet wird die Obergrenze gemäß der BauNVO von 0,6 festgesetzt.

Die optimale Ausnutzung der Bauflächen soll durch die Festsetzung, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann, ermöglicht werden.

- Höhe baulicher Anlagen § 17 BauNVO, Geschosse § 20 BauNVO

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in den unterschiedlichen Teilbereichen maximale bzw. absolute Traufhöhen der baulichen Anlagen mit dem Höhenbezug HN 76 festgesetzt. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die topografische Höhenlage des Standortes und auf die vorhandenen Höhen der Gebäude der angrenzenden Bereiche. Oberhalb der Traufhöhe ist die Ausbildung eines Daches mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Innerhalb des gesamten Mischgebietes MI wird zusätzlich die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Für das Baufeld des Wasserturms MI 1b wird die Geschossigkeit von zwei auf drei geändert. Das Maß für die maximale Traufhöhe von 26,00 m über HN, wird auf Grund der Dreigeschossigkeit auf max. 29,5 m erhöht. Die maximale Firsthöhe für den Wasserturm wird nicht mehr festgesetzt, da das Baudenkmal im Rahmen der Sanierung gemäß dem Bestand zu erhalten ist.

Im MI 2 wird die Geschossigkeit von 3 auf 2 Geschosse und die Traufhöhe von 28,5 m auf 26,0 m über HN reduziert. Somit wird der Blick auf den Wasserturm vom Bahnhof aus weitestgehend frei gehalten.

### **2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**

Im gesamten Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Gemäß Festsetzung 3.1 werden Gebäudelängen von mindestens 25 m festgelegt. *Das MI 1b wird aus dieser Festsetzung ausgenommen.*

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt (§ 23 BauNVO). Im Bereich des Wasserturms wird das Baufeld so verändert, dass der Anbau gemäß der objektkonkreten Planung an der Nordseite möglich wird und der Turm in östliche und westliche Richtung frei steht. Somit ist er von den wichtigen Sichtpunkten, Bahnübergang Malchiner Straße und Bahnhof teilweise als freistehender Turm erkennbar.

Das Bahnhofsgebäude MI 3 wird zur Bahnhofstraße und an den Giebelseiten mit Baulinien umschlossen. Lediglich zur Bahn begrenzt eine Baugrenze den Standort, wie in Punkt 2.1 erläutert.

Für alle Baugebiete gilt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von Baugrenzen und um bis zu 0,6 m von Baulinien zulässig ist, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z.B. Erker, Treppenhäuser, etc.) oder Vordächer bedingt ist. Untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

### **2.3.4 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes zum öffentlichen Straßenraum und zur Vermeidung gegenseitiger Störungen sind untergeordnete Nebenanlagen, i.S. § 14 BauNVO, die Gebäude sind sowie Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie unzulässig.

## **2.4 Grünordnungskonzept**

### **2.4.1 Grünflächen**

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Fläche östlich des Bahnhofsgebäudes ist schon immer eine mit großen alten Linden bestandene Fläche, die früher als Terrasse für die Bahnhofsgaststätte diente. Als solche soll sie auch wieder für die Gaststätte im alten Bahnhofsgebäude genutzt werden. Sie wird nicht als Grünfläche sondern als unbebaute Fläche dargestellt. Die ehemals am Rand der Fläche vorhandenen 4 großen Linden konnten aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erhalten werden. Am südwestlichen Rand von Baufeld MI 2 östlich der Terrasse der Gaststätte und südlich des Toilettengebäudes sind noch 2 große Linden vorhanden, die möglichst lange zu erhalten sind. Sie sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Eine Abnahme bedarf immer einer Genehmigung. Ein Erhaltungsgebot wird nicht festgesetzt. Die weiteren noch im Baugebiet vorhandenen Bäume sollten weitestgehend in die Neubebauung integriert werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die sogenannten Puffer- und Regelleistungen erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teile der Baufläche. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünfläche dargestellt.

Die zur Bahnstrecke gerichtete Südgrenze des Planbereiches ist zur Eingrünung des Standortes und der baulichen Raumkante mit einer Baumreihe gemäß den in der Planzeichnung angegebenen Standorten zu bepflanzen, die mit einer einreihigen Hecke aus Feuerdorn *Pyracantha „Teton“* zu unterpflanzen ist. Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen oder anderen zwingenden Gründen bis zu 3 m abgewichen werden. Der allgemein gültige Abstand zur Mitte des Bahngleises für Strauchpflanzungen mit 8 m und für Bäume mit 12 m ist einzuhalten und die Vorschriften zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Da der Wasserturm durch die neue nördliche Anbauvariante, aus östlicher und westlicher Richtung gesehen, frei steht, wurden die Abstände der Bäume vergrößert um diese Blickbeziehungen zum Denkmal Wasserturm zu erhalten. Der verbleibende unbebaute Bereich sollte von Großgrün freigehalten werden.



Die nicht zu beeinträchtigen Kabeltrassen F 2827,36“ und FB 150,40“ der DB Netz AG liegen in einem Kabeltrog angrenzend, aber außerhalb des Geltungsbereichs.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen wurden aus städtebaulich gestalterischer Sicht getroffen, da in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Zu beachten ist, dass dieser Pflanzstreifen in einer Breite von 3 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Bahn bei allen Bauvorhaben zu diesem Zweck zu planen und zu nutzen ist.

#### **2.4.2 Pflanzbindungen**

Für die Baumreihe an der südlichen Planbereichsgrenze sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume „Spitzahorn- Emerald Queen“, mit Ballen 3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzstreifen ist mit einer einreihigen Hecke aus Feuerdorn *Pyracantha* „Teton“ zu unterpflanzen.

#### **2.5 Immissionsschutz,**

Die Störanfälligkeit wie auch die Störobergrenze (der in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen) richten sich nach dem Gebietscharakter. Für das festgesetzte Mischgebiet gelten die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005

|        |        |
|--------|--------|
| tags   | 60 dB  |
| nachts | 50 dB. |

Diese Werte sind als Orientierungswerte einzuhalten.

Durch die Bundesstraße 104 (Bahnhofstraße/ Niels- Stensen-Straße und die Eisenbahnstrecke Neubrandenburg – Güstrow wird Verkehrslärm verursacht, der die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet überschreitet.

Laut Lärminderungsplanung des Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, Rostock vom 25.09.2002 sind die Lärmpegelbereiche auf der Grundlage des Immissionspegels – Gesamtverkehr 2010- (Straße und Schiene), Beurteilungszeit „Tag“, dem ein Pegelzuschlag von 3 dB (A) laut DIN 4109 aufgelegt wurde, in die Planzeichnung übernommen worden.

Der größte Teil der MI-Fläche liegt im Lärmpegelbereich III.

Zum Schutz gegen diese schädlichen Umwelteinwirkungen sind Vorkehrungen zu treffen. Deshalb wird festgesetzt, dass bei Neubau,-Umbau und Modernisierungsmaßnahmen der

Außenlärmpegel durch das daraus resultierende erforderlichen Schalldämmmaß nach DIN 4109, Tabelle 8 für die Außenbauteile einzuhalten ist. Die Tabelle ist auf der Planzeichnung

dargestellt. Ansprüche an den Baulastträger der Straße und Deutsche Bahn AG bestehen nicht.

Der Bereich des ehemaligen Toilettengebäudes direkt an der B-Straße liegt im Lärmpegelbereich IV und ist von Lärmstörungen betroffen. Die Orientierungswerte werden im Mittel um 8,2 dB tags und um 11,7 dB nachts überschritten. Ein Teil der Freiflächen liegt im Lärmpegelbereich III.

Wie schon in Punkt 1.4.6 dargelegt, hat die Überprüfung der Verkehrsmengen nach den Verkehrsmengenkarten 2002, 2005 und 2010 ergeben, dass sich die Verkehrsmengen sowohl beim Anteil der PKW als auch beim Anteil der LKW auf der B 104 reduziert haben., Nach dem vereinfachten Schätzverfahren zum Straßenverkehrslärm treffen die dargestellten Lärmpegelbereiche weiterhin zu.

## **2.6 Technische Ver- und Entsorgung**

### **2.6.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung**

Die baulichen Anlagen sind an das vorhandene Netz der Wasserversorgung anzuschließen.

Der Anschluss ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

Die Trassierung und Bemessung der Leitungen hat in den weiteren Planungsphasen mit den Teterower Stadtwerken zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten in der Bahnhofstraße in Höhe des ehemaligen Postamtes. Bei objektbezogenen Vorhaben sind, soweit erforderlich, Brandschutzkonzepte zu erarbeiten, die dann im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz beim Landkreis Rostock abzustimmen sind.

### **2.6.2 Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation**

Die Erschließung der Baufelder der oben genannten Medien kann durch das Verlegen von Leitungen in den öffentlichen Straßenräumen gesichert werden. Die Versorgung ist durch die Hauptversorgungsleitungen der jeweiligen Versorger abzusichern. Die vorhandenen Anlagen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden, soweit der Bestand von den Betreibern der Anlagen übermittelt wurde. Im Rahmen der konkreten Vorhaben ist der Leitungsbestand von den Betreibern der Anlagen einzuholen und die notwendigen Abstimmungen zu führen. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Anlagen nicht beschädigt und nicht überbaut werden. Ein ungehinderter Zugang zu vorhandenen Leitungen

muss möglich sein. Notwendige Umverlegungen von Leitungen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen.

Für die Telekommunikation sind neue Leitungen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu beantragen ist.

### **2.6.3 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluss an das öffentliche Netz zu erfolgen. Der Anschluss ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

Die Abwasserkanalisation wird in den öffentlichen Straßenräumen verlegt und die neuen Baufelder angeschlossen.

Die Trassierung und Bemessung der Leitungen hat in den weiteren Planungsphasen in Abstimmung mit den Teterower Stadtwerken zu erfolgen.

Leitungsbestände wurden von den Stadtwerken nicht mitgeteilt.

### **2.6.4 Regenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Entsorgungsnetz anzudienen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Entwässerungsplan zu erstellen.

### **2.6.5 Denkmale, Bodendenkmale**

Laut aktueller Denkmalliste des Landkreises Güstrow befinden sich folgende Gebäude des denkmalgeschützten Ensembles „Bahnhof Teterow“ im Planbereich: Empfangsgebäude, und Wasserturm.

Das Bahnhofsempfangsgebäude wurde nach längerem Leerstand für eine neue Nutzung saniert und umgebaut. Der Wasserturm ist seit vielen Jahren ungenutzt und durch den Leerstand und einem Brand in schlechtem Zustand. Eine Sanierung und neue Nutzung ist erforderlich. Der Wasserturm befindet sich innerhalb *des festgelegten Baufeldes MI 1b*, dass gemäß Anforderung der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege vom 20.08.2012 im Entwurf des jetzt noch rechtswirksamen B-Planes differenziert wurde. Danach ist die Erweiterung des Gebäudes an der Süd-, Nord- und Westseite ausgeschlossen und die Option einer maßvollen, maximal zweigeschossigen Erweiterung

nach Osten möglich. Wie bereits ausgeführt ergibt sich hieraus der Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Zu den Änderungen, die unter Punkt 2 ausführlich dargelegt wurden, gibt es gemäß der Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 19.05. 2014 zur Maßnahme „Bauliche Erweiterung des Wasserturms“ Zustimmung. Mit der Reduzierung der an der südlichen Grenze zu pflanzenden Bäume und der Verringerung der Geschossigkeit im MI 2 wird der Wasserturm weitestgehend aus östlicher und westlicher Richtung frei erlebbar.

Für Vorhaben an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde. Nach § 6 DSchG besteht für die

Denkmale im Rahmen des Zumutbaren generell die Erhaltungspflicht, solange sie den Denkmalstatus haben.

Die für den Standort des Bahnhofgebäudes getroffenen Festsetzungen zielen nicht auf die Veränderung des Denkmals, sondern geben die städtebauliche Entwicklung bei Verlust des Gebäudes vor.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist der folgende Hinweis zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **2.6.6 Altlasten**

Im Altlastenkataster des Landkreises Rostock sind für den Planbereich keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen erfasst. Auch wenn das Plangebiet nicht als Altlast- oder Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt wird, kann mit branchentypischen Verdachtsflächen im Plangebiet gerechnet werden. In der Stellungnahme des Landkreises Güstrow vom 22.09.2014 Abt. Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude Nr. 4 (Lokschuppen), 6 (Lagergebäude) und 7 (Lagergebäude) einem Altlastenverdacht unterliegen, ohne jedoch im Altlastenkataster des Landkreises erfasst zu

sein. Diese Gebäude Nr. 4, 6 und 7 sind bereits - ebenso wie das Kioskgebäude (Nr. 2) - abgerissen und existieren nicht mehr. Folgender Hinweis der auch als Punkt 9 unter dem Text (Teil B) aufgenommen wurde ist zu beachten:

"Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen."

### **2.6.7 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Eigenbetriebes „Abfallwirtschaft“ des Landkreises Rostock maßgeblich.

## **2.7 Flächenbilanz**

|                                                  |                        |         |
|--------------------------------------------------|------------------------|---------|
| Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von | 6.820 m <sup>2</sup> = | 100,0 % |
| - Bauflächen Mischgebiet gesamt                  | 5962 m <sup>2</sup> =  | 87,4 %  |
| - Verkehrsfläche/ Gehweg                         | 571 m <sup>2</sup> =   | 8,4 %   |
| - Grün-/Pflanzflächen gesamt                     | 287 m <sup>2</sup> =   | 4,2 %   |

## **3.0 Berücksichtigung des Artenschutzes**

Ergänzend zu dem in der Anlage folgendem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ wird gemäß der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 22.09.2014 Abt. Naturschutz darauf hingewiesen, dass insbesondere Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel während der Sanierung des Wasserturms an anderen Gebäuden bzw. an Bäumen angebracht, um die Kontinuität der Lebensstätten der betroffenen Tierarten zu erhalten. Eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Wasserturms wird nachgeholt und mit dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vorgelegt.

## **ANLAGE Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) v. 2012**

Verfasser: Holger Schütt, Büro PRO CHIROPTERA  
Dorfstraße 17, 17495 Klein Kiesow

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird ohne Änderung als Anlage beigelegt. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung dargestellt.