

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes. Es wird begrenzt

im Nordosten: durch den Bocksbergweg,
im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 50/5 der
Flur 26 der Gemarkung Teterow,
im Süden und Westen: durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 6,52 ha.

2. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Bocksbergweg soll in der Nachbarschaft zu dem vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet sowie dem Siedlungsschwerpunkt Teterow in Ergänzung zu den an dem Bocksbergweg im Teilbereich I des Bebauungsplanes vorhandenen Ansiedlungen (Plasma Select) ein weiteres Angebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Im Zuge der seit 1990 stark veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden auch in Teterow vermehrt Industrie- und Gewerbeflächen nachgefragt. Die Stadt hat darauf mit der Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebietes Bocksbergweg nördlich der Ortslage Teterow entlang der Bundesstraße 108 frühzeitig reagiert.

Mit der Ansiedlung des Biomedizin-Technikums-Teterow (BMTT) ist eine weitere Nachfrage nach Baufläche u.a. für Betriebe dieser Branche in Teterow entstanden. In den bislang durch die verbindliche Bauleitplanung geschaffenen Teilbereichen des Gewerbegebietes Bocksbergweg und seiner Erweiterung stehen keine zusammenhängenden gewerblichen Flächen in der notwendigen Größenordnung im Rahmen der durch den Flächennutzungsplan heute dargestellten Flächen zur Verfügung. Für diesen zielgerichteten Bedarf und für die weitere gewerbliche Entwicklung in Teterow ist daher neue Fläche bauleitplanerisch zu sichern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser planerischen Absicht Rechnung getragen.

Gleichfalls macht die Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet und der damit verbundene Zuzug von Bevölkerung die Etablierung möglichst wohnstandortnaher Arbeitsplätze notwendig.

Diese Arbeitsplätze durch ein Flächenangebot für Gewerbebetriebe und Unternehmen

zu initiieren, ist ein weiterer Anlass dieses Bebauungsplanes. Dabei steht gerade die Koppelung von Wohnen und Arbeiten im Sinne möglichst kurzer Wege hier im Vordergrund.

Dieser Zusammenhang ergibt sich aus der zentralörtlichen Bedeutung Teterows als Mittelzentrum mit Teilfunktionen, der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Rostock, der hervorragenden Verkehrsgunst, der Existenz des Regionalflugplatzes Rostock-Laage und dem Vorhandensein eines ausreichenden und qualifizierten Arbeitskräftepotentials.

Zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes und zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft unter der Nutzung der vorhandenen Potentiale der Stadt Teterow ist die Ausweisung weiterer Industrie- und Gewerbeflächen gerade im Hinblick auf flächenintensives Gewerbe Teil einer aktiven und vorausschauenden Bodenvorrats- und Stadtentwicklungspolitik.

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Bocksbergweg eignet sich als Gewerbefläche, da sie sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist, die vorhandene gewerbliche Nutzung erweitert und abrundet, einen ausreichend großen Abstand zur nächsten Wohnbebauung aufweist und dennoch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

3. Landesplanung / Flächennutzungsplanung

Durch das Erste Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock wird der Stadt Teterow die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock zugewiesen. Mit der Lage Teterows an der innerregionalen Achse „Rostock - Laage - Teterow“, die auf eine Verbindung zwischen den eingebundenen Zentren ausgerichtet ist, soll die Planung sicherstellen, dass ausreichende Flächen zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe und damit zur Schaffung eines entsprechenden Arbeitsplatzangebotes vorgehalten werden. Ziel ist es weiterhin, im Nahbereich des Regionalflugplatzes Rostock-Laage Gewerbeflächen anzubieten und diesen Standortvorteil für die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben zu nutzen.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) gerecht zu werden, ist im Entwurf des FNP die in Anspruch zunehmende „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Baufläche“ umgewandelt worden. Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für dieses Verfahren sind auch alle Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Bauleitplanverfahren für den Flächennutzungsplan beteiligt worden.

Nördlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan im Entwurf gewerbliche und industrielle Bauflächen aus. Südlich des Plangebietes verbleibt es bei der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“.

4. Städtebauliche Situation

Östlich des Plangebietes grenzt der Teilbereich I des Bebauungsplanes 17.2 an. Nördlich des Plangebietes grenzt die Bebauung des Gewerbegebietes Bocksbergweg an. Südlich des Plangebietes sowie im Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Die Fläche des geplanten Erweiterungsgebietes Teilbereich II für das Gewerbegebiet Bocksbergweg wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Gelände steigt nach Süden und Norden hin im Verlauf des Bocksbergweges an.

5. Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist ein nach Westen geschwenkter Verlauf des Bocksbergweges vorgesehen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund der potentiellen Erweiterung der gewerblichen Flächen nach Nordwesten in einem später zu beplanenden Bebauungsplan 17.3. Das Plangebiet ist in zwei gewerblich zu nutzende Bereiche geteilt, die durch den neuen Verlauf des Bocksbergweges voneinander getrennt werden. Die gesamte Verkehrsflächenbreite des Bocksbergweges beträgt 15,0 m (öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün 3,0 m; Geh- und Radweg 2,5m; Fahrbahn 6,5 m; öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün 3,0 m).

Die äußere Erschließung erfolgt somit über den Bocksbergweg mit der Anbindung an die B 108 (Rostocker Chaussee / Rostocker Straße).

Die Planungen zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Bocksbergweg dienen zur Abrundung der Siedlungsentwicklung. Ziel der Stadt Teterow ist es daher, eine in den Übergangsbereich von Siedlungsfläche und Landschaft eingepasste Fläche zu entwickeln und freiraumplanerisch zu gestalten. Die Konzeption geht somit von einer Eingrünung der gewerblichen Bauflächen, einem Schutz der landschaftsprägenden naturräumlichen Bestandteile aus (Gebüschfläche), integriert diese in das städtebauliche Konzept und strebt eine höchstmögliche bauliche Nutzung auf den verbleibenden Flächen an.

Der Planung liegt eine private Projektentwicklung zugrunde, die hinsichtlich ihrer geplanten baulichen Ausprägung einerseits eine bauliche Weiterentwicklung der Plasma Select AG und andererseits den Neubau der MARKA AG vorsieht.

Innerhalb des Plangebietes wird das Baugebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen in dem Bebauungsplan Nr. 17.2 -Teilbereich I-. Für nicht zulässig werden folgende Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete erklärt: Tankstellen, Einkaufs- und Verbrauchermärkte, Vergnügungsstätten aller Art sowie freistehende Wohngebäude. Der Plangeber beabsichtigt mit der Konzentration der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete ausschließlich ein Bauflächenangebot für die gewerbliche Nutzung im Sinne von Produktion und Distribution zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss der Werbeflächen soll der Beeinträchtigung und Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenge wirkt werden. Die Stadt Teterow macht von der Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schließt derartige Werbeanlagen im Plangebiet aus. Durch den Ausschluss wird das Gewerbegebiet nicht „gekippt“, die Zweckbestimmung – Ansiedlung von Gewerbebetrieben – bleibt erhalten.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Mit der Festsetzung des Maßes innerhalb des Gewerbegebietes soll der weitgehenden Ausnutzung des Geltungsbereiches Rechnung getragen werden. Der Plangeber sieht ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes darin, den Nachfragen an gewerblicher Baufläche in dem gewünschten Maß nachzukommen, um attraktive Gewerbeflächen für Neuansiedlungen anbieten zu können. Unter Berücksichtigung der benachbarten gewerblichen Bebauung und der Intention eine gleichartige Kubatur in dem Plangebiet zu ermöglichen wird eine Baumassenzahl von 6,0 als maximaler Wert festgesetzt. Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um betriebsbedingte Gebäudelängen von über 50 m zuzulassen.

6. Grünordnung / Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland und Seenplatte“ im Übergang der Großlandschaft „Warnow - Recknitz - Gebiet“ zur Großlandschaft „Oberes Peene - Gebiet“. Das Warnow-Recknitz-Gebiet ist gekennzeichnet durch breite vermoortete Talungen mit teilweise intensiver Grünlandnutzung. Die Täler umgebenden Grund- und Endmoränen tragen sandige Böden und lassen Raum für zahlreiche Kleingewässer, Feldgehölze und Solitärbäume.

Das Plangebiet vermittelt von der tiefer gelegenen Stadt und der B 108 zur lebhaft reliefierten Landschaft aus Ackerflächen (an Kuppen-, steilen Hang- und Talmuldenlagen). Im Nordosten grenzt als beeinträchtigender Faktor das Gewerbegebiet „Bocksbergweg“ an, im Osten die Bundesstraße 108.

Landschaftsbildprägend für die wellige bis kuppige Jungmoränenlandschaft ist der Wechsel von Acker und Wald sowie Feuchtgehölz- und auch Schilfflächen.

Die Abschätzung des Kompensationsbedarfes erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Dieses vereinfachte Verfahren lehnt sich tendenziell an das Verfahren von Adam et al. (1986) an, differenzierte Bewertungen einzelner ökologischer Teilkriterien werden hierbei jedoch nicht berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabellen werden alle in dem rd. 6,5 ha großen Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und die entsprechenden Verrechnungsmittelwerte für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Vergleich des Ausgangszustandes und des Planungszustandes aufgeführt.

Stadt Teterow, Bebauungsplan Nr. 17.2 - Teilbereich II -
Erweiterung des Gewerbegebietes „Bocksbergweg“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund wert A	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert	Einzelflä- chenwert
1.5	Feldweg	1550	3	0	3	4650
4.1	Grünfläche strukturam (Hundeplatz)	8445	2	0	2	16890
3.1	Acker	51258	2	0	2	102516
5.2	Gebüschfläche	3980	7	0	7	27860
	Gesamtflä- chenwert	65233				151916
B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des B-Planes						
Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund wert A/P	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert	Einzelflä- chenwert
1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	2950	0	0	0	0
1.1	Bebaubare Fläche	50990 x 0,6	0	0	0	0
1.3	Teilversiegelte Fläche	50990 x 0,4	1	0	1	20396
1.3	Nicht überbau- bare Fläche	1247	1	0	1	1247
2.2	Straßenbe- gleitgrün	2526	3		3	7578
2.2	Grünstreifen (Fläche zur Anpflanzung)	3540	3	0	3	10620
5.2	Gebüschfläche	3980	7	0	7	27860
	Gesamtflä- chenwert	65233				67701
	Gesamtfläche					

C. Gesamtbilanz	
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	- 84215

Nach der überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ergibt sich ein rechnerisches Defizit zu einem Vollaussgleich des Eingriffs von rd. 84.215 Wertpunkten. Dieses Defizit entspricht rechnerisch einem Flächenaufwand von rd. 1,40 ha bei einer Maßnahme wie der Aufforstung einer Fläche mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen (Grundwert 6).

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17.2 -Teilbereich I- stehen noch 18.123 Wertpunkte in der dort festgesetzten Kompensationsfläche zur Verfügung. Unter Anrechnung dieser Fläche ergibt sich ein rechnerisches Defizit für den Teilbereich II von 66.092 Wertpunkten. Dieses entspricht einem Defizit von 43,5 % gegenüber dem Ausgangszustand.

Neben den im Geltungsbereich des B-Planes Nr 17.2 Teilbereich I zur Verfügung stehenden Flächen wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 17.3 im westlichen Anschluss dem rechnerischen Kompensationsdefizit entsprochen. Dort stehen nach Abschluss der Planung noch 8.784 Wertpunkte zur Kompensation bei einem Vollaussgleich für den Eingriff durch den B-Plan Nr. 17.3 zur Verfügung. Mithin ergibt sich für den Geltungsbereich des B-Planes 17.2 Teilbereich II ein rechnerisch verbleibendes Defizit von 57.308 Wertpunkten = 37,7 % des Ausgangszustandes. Die Stadt Teterow ist bemüht, im Rahmen der Bauleitplanung den Ausgleich im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu verbinden und zu erbringen. Dieses soll auch für die gewerbliche Entwicklung entlang des Bocksbergweges gelten. Mit den Planungen zu den Bereichen 17.2 Teilbereich I und 17.3 ist bzw. wird jeweils ein Vollaussgleich des Eingriffs erbracht. Für den Teilbereich II des B-Planes 17.2 gelingt dieses nicht, da aufgrund der zu treffenden Festsetzung zum Maß der Nutzung und zur Bauweise, welche sich aus den konkreten betrieblichen Erfordernissen an diesem Standort ergeben, eine Flächenbereitstellung hier auch unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen nicht ergibt und nicht zu verwirklichen ist.

Aus diesem Grund verzichtet die Stadt Teterow im Rahmen der Abwägung der städtebaulich relevanten Belange für diesen Planungsraum für den Teilbereich II des B-Planes Nr. 17.2 auf die Erbringung eines Vollaussgleiches und sieht die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft trotz eines rechnerischen Defizits der o.g. Wertpunkte als ausreichend gewürdigt an.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke Teterow GmbH. Der Anschluss an die Versorgungsmedien wird in der Abstimmung mit der Stadtwerke Teterow GmbH vorgenommen.

Abwasserseitig soll das ausgewiesene Gebiet an die Kanalisation in dem Bocksbergweg angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird der auszubauenden Regenrückhaltung im Südosten des Plangebietes zugeführt.

Die Regenentwässerung des Gebietes muss in Richtung Schwarzer See erfolgen. Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sich die Abflüsse für einen Bemessungsstarkregen erhöhen.

Für Schmutz- und Regenwasserkanalisation wird eine gesonderte Planung erstellt.

8. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes sind keine Vorkehrungen zu treffen. Mit der Lage des Gewerbegebietes abseitig von betriebsungebundener Wohnnutzung ist dem Gebot der räumlichen Trennung zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe ausreichend Rechnung getragen.

9. Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Altlasten sind in dem Plangebiet und dessen näherem Umfeld nach heutigem Wissensstand nicht bekannt. Eintragungen im Altlastenkataster des Abfallwirtschaftsamtes des Landkreises Güstrow liegen nicht vor.

Sollten während der Bauarbeiten Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen.

10. Denkmalpflegerische Belange

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes und zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Für den Fall der Entdeckung von Bodenfunden und auffälligen Bodenverfärbungen ist eine entsprechende Handlungsanweisung in die „Sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt“ in den B-Plan aufgenommen worden.

Hamburg / Teterow, im März 2001



(Bürgermeister)

