

**Stadt Teterow, Landkreis Güstrow
Bebauungsplan Nr. 17.3 – 1. Änderung
Erweiterung des Gewerbegebietes
„Bocksbergweg“
Bereich Rostocker Chaussee/Bocksbergweg
Rostocker Straße**

Begründung

Auftraggeber
Stadt Teterow
Marktplatz 1-3
17166 Teterow

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Wiebke Becker
Stadtplanerin
Bokel, den 25.05.2005



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127/ 97 96-0
Fax 04127/ 97 96-14

Inhalt

O:\DATEN\104105\Planung\Genehmigungsplanung\Begründung_Satzungsfassung.doc

1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Gemeindegebiet	3
2	Bestandsanalyse	3
3	Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
4	Übergeordnete Planungen	5
	4.1 Landesplanung	5
	4.2 Flächennutzungsplan	6
5	Städtebauliche Konzeption	6
6	Planinhalte	7
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	6.2 Traufhöhe	7
	6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
	6.4 Werbeanlagen	8
	6.5 Fassadengliederung	9
7	Grünordnung	9
8	Ver- und Entsorgung	12
9	Verkehr	13
10	Immissionsschutz	13
11	Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen / Bodenschutz	14
12	Denkmalpflegerische Belange	14
13	UVP-Pflichtigkeit	14
14	Flächenbilanz	15

Anlage: Umweltbericht

1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Gemeindegebiet

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

- im Osten: durch den Bocksbergweg, Flurstück 5 der Flur 27, Gemarkung Teterow,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 8 (tlw. –ca. 55m) leicht abknickend nach Westen zum Flurstück 1/12, durch eine Teilfläche des Flurstückes 1/12 der Flur 27, Gemarkung Teterow,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 7 Richtung Norden, fast geradlinig verlängert über das Flurstück 4 bis zur Waldkante auf dem Flurstück 1/14 der Flur 27, Gemarkung Teterow,
- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1/14 abknickend nach Osten durch eine Teilfläche des Flurstückes 4 (südliche Grenze des Naturschutzgebietes) der Flur 27, Gemarkung Teterow.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 22,72 ha. Er umfaßt die Flurstücke 4, 6 und 7 der Flur 27 sowie teilweise die Flurstücke 52/1, 53/2 und 55 der Flur 26 der Gemarkung Teterow.

2 Bestandsanalyse

Östlich des Plangebietes grenzt der Teilbereich II des Bebauungsplanes 17.2 an. Nördlich, westlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche und Waldfläche, die teilweise in das Plangebiet hinein reicht, an.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es zieht sich entlang des Osthangs eines auf der Kuppe bewaldeten Hügels und zeichnet sich durch sein stark modelliertes Höhenprofil aus, welches sich zwischen 36 und 63 m über HN bewegt.

Der am östlichen Plangebietsrand verlaufende Bocksbergweg führt, im Süden von der B 108 kommend, durch das Plangebiet, verläßt dieses als landwirtschaftlicher Weg im Norden wieder und führt dort in den Wald am Godenberg. Nach ca. 370 m zweigt im Plangebiet ein Feldweg nach Westen ab, der in Richtung Speedwaybahn am Bergring führt.

Über die B 108 besteht eine direkte Verbindung nach Rostock und damit zu einem Ostseehafen. Über die B 108 und die B 104 ist zudem die BAB A 19 Auffahrt Güstrow schnell zu erreichen. Über die BAB A19 hat man einen schnellen Anschluß an die BAB A 20 und A 24 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz.

3 Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

Mit der Ansiedlung des Biomedizin-Technikum-Teterow (BMTT) und der Firma Plasma Select im Bereich des Bebauungsplans 17.2, Teilbereich I ist eine weitere Nachfrage nach Bauflächen u. a. für Betriebe dieser Branche in Teterow entstanden. In diesem Bereich stehen keine zusammenhängenden gewerblichen Flächen in der notwendigen Größenordnung 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.

Die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet und der damit verbundene Zuzug von Bevölkerung macht 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 im Vordergrund.

Dieser Zusammenhang ergibt sich aus der zentralörtlichen Bedeutung Teterows als Mittelzentrum mit Teilfunktion, 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 Nutzung der vorhandenen Potentiale der Stadt Teterow, ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen 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 nächstgelegenen Wohnbebauung aufweist und dennoch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung

Durch das Erste Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock wird der Stadt Teterow die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen im Ordnungsraum des Oberzentrums Rostock zugewiesen.

Mit der Lage Teterows an der innerregionalen Achse „Rostock – Laage – Teterow“, die auf eine Verbindung zwischen 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.

4.2 Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) gerecht zu werden, ist im Flächennutzungsplan die in Anspruch genommene Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbefläche umgewandelt worden. Nördlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan gewerbliche und industrielle Bauflächen aus. Südlich des Plangebietes verbleibt es bei der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“.

Der Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des 16.08.2003 in Kraft getreten.

5 Städtebauliche Konzeption

Durch die Erschließung des Plangebietes über den am östlichen Rand verlaufenden, ausgebauten Bocksbergweg und die Planstraße A kann der starken Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen entsprochen werden, da sehr tiefe, hangaufwärts verlaufende Gewerbegrundstücke angeordnet werden können.

Nach Norden, Westen und Süden wird das Gewerbegebiet durch großräumige Grünzonen in die Landschaft eingebunden, die gleiche Funktion übernimmt eine beidseitige Allee entlang dem Bocksbergweg.

Über einen großzügig ausgebauten Fuß- und Radweg wird der westlich des Plangebietes gelegene Bereich mit dem Bergring an den Bocksbergweg angebunden. Das Plangebiet wird in diesem Bereich durch parallel verlaufende, breite Grünzonen gegliedert.

6 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten orientieren sich an den Vorgaben aus dem B-Plan 17.2.

Durch die Ansiedlung der Firma PlasmaSelect und das BMTT östlich des Plangebietes wurde der Grundstein für einen biomedizinischen Schwerpunkt an diesem Standort gelegt. Zielstellung der Stadt ist es, diesen Sektor auszubauen. Um das entsprechende Umfeld für derartige Betriebe zu schaffen und die dafür notwendigen Flächen auch verfügbar zu halten, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen, Waschstraßen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung soll sich architektonisch der Gewerbenutzung unterordnen. Daher sind Wohnungen nur integriert in die Gewerbebauten zulässig, freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Mit einer GRZ von 0,6 wird die gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete zulässige Obergrenze nicht ausgeschöpft, wobei die mögliche Überschreitung gem. §19 Abs. 4 BauNVO den maximalen Versiegelungsgrad auf insgesamt GRZ 0,8 erhöht.

6.2 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird als Höhe über der Normalhöhe HN festgesetzt. Dem Hangverlauf entsprechend wird die Gewerbefläche hierzu in einen oberen und einen unteren Bereich aufgeteilt und für jeden Bereich eine andere Traufhöhe festgesetzt. Damit wird zum einen gewährleistet, dass im hinteren Grundstücksbereich (also oben am Hang) noch eine vernünftig nutzbare Gebäudehöhe zulässig ist, ohne sich dafür tief in den Hang einschneiden zu müssen. Zum anderen ergibt sich dadurch eine Staffelung in der Gebäudehöhenentwicklung, die für das Landschaftsbild noch verträglich ist und auch im hohen Bereich noch unter der Baumwipfelgrenze des darüberliegenden Waldes liegt.

Der Hang hat in den Gewerbegebieten eine Höhenentwicklung von ca. 38 – 56 m über HN. Mit einer Traufhöhe von 60 bzw. 65 m über HN können die Gebäude in den Gewerbegebieten damit je nach Lage am Bocksbergring bis zu ca. 22 m hoch und im oberen Bereich des Hanges im Minimum ca. 9,0 m hoch errichtet werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässt. Dies entspricht dem gewerbetypischen Bedarf nach großen, flexibel zu nutzenden Gebäuden, ohne jedoch eine geschlossene Blockrandbebauung zu bedingen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sehr großzügig angeordnet mit einem Abstand von jeweils 3,0 m zu den Grün- und Straßenverkehrsflächen. Dadurch kann den Gewerbebetrieben - auch unter Berücksichtigung der Hanglage im Plangebiet - eine möglichst große Flexibilität zur Anordnung der Gebäude gewährt werden, die den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen entspricht.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und hier auch nur bis zu einer Größenordnung von 5% der Fassadenfläche zulässig. Eine Überschreitung der Traufhöhe von bis zu 1 m durch Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben kann zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind bis zu einer Höhe von max. 6 m ab Geländehöhe in Form von Masten zulässig. Großflächige Werbeanlagen, die der Fremdwirkung dienen, sind ausgeschlossen.

Die Festsetzungen dienen der Übersichtlichkeit und der harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild. Zudem soll vermieden werden, dass das Plangebiet aufgrund seiner exponierten Hanglage parallel zur B 108 als "Werbefläche" für gebietsfremde Produkte missbraucht wird, die nicht auf die dort angesiedelten Firmen verweisen.

6.5 Fassadengliederung

Aufgrund der gewerblichen Nutzung in Zusammenhang mit der großzügig festgesetzten abweichenden Bauweise für Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m sowie den möglichen Gebäudehöhen ist die Entstehung großer, monotoner Wandflächen nicht auszuschließen. Um diesen Effekt zu verhindern bzw. abzumildern, wird für Wandflächen eine Gliederung durch konstruktive Elemente oder durch farbliche Gestaltung festgesetzt.

7 Grünordnung

Die durch die Gewerbegebietsausweisung verursachten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Die dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Da darüber hinaus noch weitere Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen, kann der Eingriff durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 17.2 Teilbereich und seiner 1. Änderung ebenfalls hier ausgeglichen werden. Zudem verbleibt ein weiterer Teil nicht genutzter Ausgleichsfläche, der der Gemeinde für andere Maßnahmen als Ökokonto zur Verfügung steht.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den B-Plan Nr. 17.3 wird entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 3 1999) durchgeführt und ist in folgender Tabelle rechnerisch nachgewiesen:

Bilanzierung des Eingriffs						
Biotoptyp	Fläche (ha)	Wertstufe (gem. Biotop-typen-katalog)	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad		Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Eingriffsflächen						
Ackerfläche > Gewerbe/fläche '=9,08 x 0,8 = 7,08	7,26	1	(1+0,5)*1		1,5	10,90
Ackerfläche > Straßenfläche	0,70	1	(1+0,5)*1		1,5	1,06
Wegefläche > Straßenfläche	0,23	0	(0+0,5)*1		0,5	0,12
Feuchte Glatthaferwiese/ Grabenröhricht >	(1) 0,20	2	(2+0,0)*1		2	0,41
Ackerfläche > Wasserwirtschaftliche Fläche	(1) 0,20	1	(1+0,0)*1		1	0,20
						12,68
(1 angenommene Werte für den Ausgleich des Regenrückhaltebeckens, in gesondertem LBP zu konkretisieren)						
Kompensationsflächen						
Kompensationsmaßnahme	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl		Leistungs-faktor	Flächen-äquivalent
Wirkzone I						
Anpflanzung mehrreihiger Hecken	0,60	2	2		0,5	0,60
Einzelbäume (26 * 25 m ²)	0,06	1	2		0,5	0,06
Straßenbegleitgrün (48*25m ²)	0,12	1	1		0,5	0,06
Wirkzone II						
Extensives Grünland	2,00	2	3		0,95	5,70
Sukzessionsfläche	0,83	2	3		0,95	2,35
Flächige Gehölzpflanzung	1,37	2	3		0,95	3,92
						12,68
Bilanz						Flächenäquivalente
Eingriffsflächen						-12,68
Kompensation						12,68
Bilanzsumme						0,00

Dem Bebauungsplan ist als Anlage der Grünordnungsplan (GOP) zugeordnet, welchem auch die Ausgleichsberechnung entnommen ist. Die Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die genaue Bilanzierung des Eingriffs sind dort detailliert ausgeführt. Die dort aufgeführten Vorschläge zu textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im GOP werden folgende Pflanzempfehlungen gegeben:

Bäume für die Pflanzung im Straßenraum und an Regenanlagen

- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ Säulen-Hainbuche
- Fraxinus excelsior Gemeine Esche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Quercus robur ‚Fastigiata‘ Säuleneiche
- Quercus palustris Sumpfeiche

Bäume für die Pflanzung an Stellplatzanlagen und im „Vorgartenstreifen“

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ Säulen-Hainbuche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sorbus intermedia Skan. Mehlbeere
- Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ Stadtbirne
- Robinia pseudoacacia Robinie

Pflanzen zur Begrünung von Zäunen

- Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
- Hedera helix Efeu
- Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
- Humulus lupulus Hopfen

Einheimische standortgerechte Sträucher für flächige Pflanzungen und Hecken

(Heister sind mit HEI gekennzeichnet)

• <i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	HEI
• <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	HEI
• <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
• <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
• <i>Corylus avellana</i>	Hasel	
• <i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weiß-Dorn	
• <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
• <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	HEI
• <i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	HEI
• <i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
• <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	HEI
• <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
• <i>Quercus robur</i>	Sieleiche	HEI
• <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	
• <i>Salix div. spec.</i>	Weiden	
• <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
• <i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball.	

8 Ver- und Entsorgung

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

Abwasserseitig soll das ausgewiesene Gebiet an die Kanalisation im Bocksbergweg angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, es wird eine gesonderte Planung hinsichtlich Dimensionierung und Bauausführung erstellt.

Die Regenentwässerung des Gebietes muß in Richtung des östlich gelegenen Vorflutsystems im Bereich der Kalkwiesen erfolgen. Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sich die Abflüsse für einen Bemessungsstarkregen erhöhen. Um die Abflussbeiwerte zu reduzieren, ist eine Regenrückhaltung notwendig.

Dazu wird in Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und berührten Grundstückseigentümer eine Regenrückhaltung östlich des Baugebietes im Bereich des Grabens zu den Kalkwiesen vorgesehen.

9 Verkehr

Von der Rostocker Straße kommend verläuft der Bocksbergweg durch die Gewerbeflächen der Bebauungspläne Nr. 17.1 und 17.2 und führt am Ostrand des Geltungsbereiches durch das Plangebiet. Er wird als Verkehrsfläche mit einer für die Anforderungen eines Gewerbegebietes ausreichend dimensionierten Fahrbahnbreite von 6,5 m und einem einseitig auf der Hangseite verlaufenden Fuß- und Radweg mit 2,45 m Breite ausgebaut.

Der Bocksbergweg endet in einer für entsprechende Gewerbeverkehre dimensionierten Wendeanlage. Von dort führt nach Norden ein landwirtschaftlicher Weg (Gerecht für die Allgemeinheit sowie Fahrrecht für Land- und Forstwirtschaft), nach Westen bindet ein Fuß- und Radweg u.a. die Speedwaybahn am Bergring an. Zur Erschließung der Gewerbeflächen zweigt vom Bocksbergweg die Planstraße A als Stichstraße ab. Die Fahrbahnbreite beträgt hier 6,0 m.

10 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt abseits jeder Wohnbebauung, daher sind diesbezüglich keine Immissionskonflikte zu erwarten. Für betriebsgebundenes Wohnen sowie für Aufenthaltsräume sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Da die Wohnnutzung jedoch in diesen Fällen untergeordnet und den betreffenden Betrieben direkt angegliedert ist, ist eine Festsetzung etwaiger Maßnahmen nicht notwendig.

11 Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen / Bodenschutz

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 Landreis Güstrow / Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, ist nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V meldepflichtig.

12 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.

13 UVP-Pflichtigkeit

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 sieht die Prüfung unterschiedlichster Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Umwelt vor.

Hierunter fallen sogenannte „Industriezonen“ für Industrieanlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Weisen diese eine zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt 2 ha bis weniger als 10 ha auf, ist gem. der Anlage 1 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend UVPG §3c Abs.1 Satz 2 durchzuführen.

Im konkreten Fall ist ein Zuwachs an Gewerbeflächen von 9,08 ha mit einer GRZ von 0,8 (inkl. Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. 7,26 ha versiegelter Fläche vorgesehen.

Die erforderliche allgemeine Vorprüfung ist damit Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans und liegt als Anlage in Form eines Umweltberichtes bei.

14 Flächenbilanz

Gewerbeflächen inkl. Anpflanzgebote B und C	9,08 ha
Straßenverkehrsflächen und Wege	
inkl. Anpflanzgebote	1,29 ha
Flächen für Versorgungsanlagen - RRB	0,08 ha
Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen,	
Anpflanzgebote A und D)	11,35 ha
Flächen für Wald	0,87 ha
Biotope nach § 20 LNatSchG M-V	0,05 ha
Gesamtfläche	22,72 ha

Teterow, den 27.06.2005



Der Bürgermeister
Stadt Teterow