# Stadt Teterow, Landkreis Güstrow
# Bebauungsplan Nr. 17.2, Teilbereich II
# im Stand der 1. Änderung
# Erweiterung des Gewerbegebietes
# „Bocksbergweg“
# Bereich Rostocker Chaussee/Bocksbergweg

## Begründung - Satzungsfassung

**Auftraggeber**
Stadt Teterow
Marktstraße 1-3
17166 Teterow

**Bearbeiter**
Dipl.-Ing. W. Becker
Stadtplanung
Bokel, den 06.10.2003

**Ingenieurgemeinschaft Klütz & Collegen GmbH**
Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127/ 97 96-0
Fax 04127/ 97 96-14

# Inhalt

O:\Daten\102114\Sonstiges\Begründung17.2.1(29.09.03).doc

**1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Gemeindegebiet 3**

**2 Bestandsanalyse 3**

**3 Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der 1. Änderung 4**

**4 Landesplanung / Flächennutzungsplanung 6**

4.1 Landesplanung 6

4.2 Flächennutzungsplan 6

**5 Städtebauliche Konzeption 7**

**6 Erforderlichkeit der Planinhalte 7**

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7

6.2 Traufhöhe 8

6.3 Werbeanlagen 8

6.4 Fassadengliederung 8

**7 Grünordnung / Belange von Natur und Landschaft 9**

**8 Ver- und Entsorgung 11**

**9 Immissionsschutz 11**

**10 Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen 11**

**11 Denkmalpflegerische Belange 12**

**12 Flächenbilanz 12**

**Anlage Grünordnungsplan**

# 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 und umfaßt in Teilen die Flurstücke 50/9, 52/1 und 53/26. Der Teilbereich des Flurstückes 53/26 ist im Rahmen der 1. Änderung mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da dort die geänderte Straßenführung entlang läuft. Dieser Bereich war vorher im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17.1 als Industriegebiet mit Anpflanzgebot überplant.

# 2 Bestandsanalyse

Östlich des Plangebietes grenzt der Teilbereich I des Bebauungsplanes 17.2 an. Dieser, bis zur Einmündung an die Bundesstraße 108 Rostocker Chaussee führende Bereich, beherbergt mit dem BMTT und der Firma PlasmaSelect zwei Einrichtungen aus dem Bereich der Biomedizin. Nördlich des Plangebietes grenzt die Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes Bocksbergweg an, in welchem sich mehrere Händler, Handwerksbetriebe und Baufirmen niedergelassen haben. Der als Industriegebiet ausgewiesene Teil wird von der Firma German Carbon, einem Holzkohleproduzenten, dominiert. Südlich des Plangebietes sowie im Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Die Fläche des geplanten Erweiterungsgebietes Teilbereich II für das Gewerbegebiet Bocksbergweg wurde bis jetzt landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Vorfeld der 1. Änderung ist jedoch schon mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma CornPack begonnen worden. Ebenso wurde der Firma CornPack bereits eine Baugenehmigung für eine Halle erteilt und diese mittlerweile errichtet.

# 3 Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der 1. Änderung

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) und Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762).

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 Gewerbegebiets Bocksbergweg nördlich der Ortslage Teterow entlang der Bundesstraße 108 frühzeitig reagiert.

Mit der Ansiedlung des Biomedizin-Technikums-Teterow (BMTT) und der Firma Plasma Select im Teilbereich 1 dieses Bebauungsplanes sind die dort zur Verfügung stehenden Flächen erschöpft. Gleichzeitig besteht jedoch eine weitere Nachfrage nach Baufläche u. a. für Betriebe dieser Branche in Teterow. Für diesen zielgerichteten Bedarf und für die weitere gewerbliche Entwicklung in Teterow ist daher neue Fläche bauleitplanerisch zu sichern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. seiner 1. Änderung und dem parallel zu dieser Änderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 17.3 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 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 der Nutzung der vorhandenen Potentiale der Stadt Teterow - ist die Ausweisung weiterer 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.

Die 1. Änderung wird notwendig, da sich aufgrund konkreter Ansiedelungswünsche zweier Unternehmen neue Grundstückszuschnitte ergeben, die mit der seinerzeit geplanten verkehrlichen Erschließung nicht zu realisieren sind. Um die Ansiedelung eines der Unternehmen gewährleisten zu können, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Kreises Güstrow die Aktualisierung der Erschließungsplanung vorgezogen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans schafft nun den rechtlichen Rahmen für diese neue Situation und regelt unter anderem (im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17.3) den neu zu bilanzierenden Eingriff in Natur und Landschaft und den damit verbundenen Ausgleichsbedarf.

# 4 Landesplanung / Flächennutzungsplanung

## 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 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.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) gerecht zu werden, ist im Entwurf des FNP die in Anspruch zu nehmende „Fläche für die Landwirtschaft" in „gewerbliche Baufläche" umgewandelt worden. Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange innerhalb des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 17.2, Teilbereich 2 sind auch alle Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden innerhalb des Aufstellungsverfahrens 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 „Flächen für die Landwirtschaft".

Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan der Flächennutzungsplan noch nicht in Kraft getreten war, wurde der B-Plan von der höheren Verwaltungsbehörde am ..... genehmigt.

Der Flächennutzungsplan ist mit Stand vom 12/02 am 19.12.2002 von der Gemeindevertretung beschlossen worden und am 14.07.03 vom ~~Innen~~Bau minister des Landes Mecklenburg-Vorpommern genehmigt. Für die 1. Änderung ist daher die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht mehr erforderlich.

# 5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wird bestimmt durch die Fortführung der Erschließung aus dem Teilbereich 1 des Bebauungsplans Nr. 17.2. Sie verläuft auf dem ehemaligen Bocksbergweg am Nordostrand des Plangebietes und schließt am Ende an den Bebauungsplan Nr. 17.3 an, wo sie entsprechend weitergeführt wird. Oberhalb der Straße ist das Gewerbegebiet angeordnet, welches sich in zwei bis an die Südwestgrenze reichende tiefe Grundstücke aufteilt, wobei der südöstliche Teil als Erweiterung der im Teilbereich 1 angrenzenden Betriebsflächen dient.

# 6 Erforderlichkeit der Planinhalte

## 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben aus dem 1. Teilbereich. Das Maß nutzt mit einer GRZ von 0,6 die für Gerwerbegebiete zulässige Dichte, wobei die gem. §19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung die Versiegelungsfähigkeit auf insgesamt 0,8 erhöht.

Durch die Ansiedelung der Firma PlasmaSelect und das BMTT im Teilbereich 1. ist bereits ein Grundstein für einen Biomedizinischen Schwerpunkt in diesem Bereich gelegt. Wunsch der Stadt ist es, diesen Sektor auszubauen. Mit der Aufstellung der B-Pläne Nr. 17.2 Teilbereich 2 und Nr. 17.3 sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Um das Umfeld für derartige Betriebe zu schaffen und die dafür notwendigen Flächen auch verfügbar zu halten, wird die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen, Waschstraßen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## 6.2 Traufhöhe

Die max. Traufhöhe wird als Höhe auf die 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 Gebäudhöhenentwicklung, die für das Landschaftsbild noch verträglich ist und auch im hohen Bereich noch unter der Baumwipfelgrenze des darüberliegenden Waldes liegt.

## 6.3 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 Fremdwerbung 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 (Zigaretten, Alkohol, sonstige Konsumgüter) mißbraucht wird.

## 6.4 Fassadengliederung

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

# 7 Grünordnung / Belange von Natur und Landschaft

Die durch die Gewerbegebietsausweisung verursachten Versiegelungen stellen einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Die dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Statt dessen wird der Ausgleich innerhalb des parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2, Teilbereich 2 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 17.3 erbracht, welcher nördlich an diesen B-Plan anschließt.

Die Bilanzierung wird entsprechend den Hinweisen Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 3 1999) durchgeführt und ist in folgender Tabelle rechnerisch nachgewiesen:

| Biotoptyp | Fläche (ha) | Wertstufe (gem. Biotop-typen-katalog) | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | | Wirkungs-faktor | Flächen-äquivalent |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eingriffsflächen** | | | | | | |
| Ackerfläche/ Hundesportplatz > Gewerbefläche =5,5 x 0,8 = 4,44 | 4,44 | 1 | (1+0,5)*1 | 1,5 | 1 | 6,66 |
| Ackerfläche > vers. Straßenfläche | 0,20 | 1 | (1+0,5)*1 | 1,5 | 1 | 0,30 |
| Wegefläche > vers. Straßenfläche | 0,15 | 0 | (0+0,2)*1 | 0,2 | 1 | 0,03 |
| Ackerfläche/ Hundesportplatz > RRB | 0,10 | 1 | (1+0,0)*1 | 1 | 1 | 0,10 |
| Feldgehölz > Straßenfläche | 0,04 | 3 | (4+0,5)*1 | 4,5 | 1 | 0,19 |
| | | | | | | **7,28** |
| **Kompensationsflächen** | | | | | | |
| Kompensationsmaßnahme | Fläche (ha) | Wertstufe | Kompensations-wertzahl | | Leistungsfaktor | Flächen-äquivalent |
| | | | | | | |
| Wirkzone I | | | | | | |
| Anpflanzung mehrreihiger Hecken | 0,28 | 2 | 2 | | 0,5 | 0,28 |
| Straßenbegleitgrün (13*25m²) | 0,03 | 1 | 1 | | 0,5 | 0,02 |
| | | | | | | **0,29** |

| **Bilanz** | Flächenäquivalente |
|---|---|
| Eingriffsflächen | -7,28 |
| Kompensation | 0,29 |
| **Bilanzsumme** | **-6,99** |

Das Bilanzierungsdefizit wird durch den Bilanzüberschuß im Bebauungsplan 17.3 ausgeglichen

Dem Bebauungsplan ist als Anlage ein Grünordnungsplan zugeordnet, welchem auch die Ausgleichsberechnung entnommen ist. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die genaue Bilanzierung des Eingriffs sind dort detailliert ausgeführt. Die dort aufgeführten Vorschläge zu textlichen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen.

# 8 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 Nordosten 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.

# 9 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.

# 10 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, haben die nach § 7 BbodSchG –Pflichtigen 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.

## 11 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.

## 12 Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Gewerbefläche | 5,55 ha |
| Verkehrsfläche | 0,57 ha |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 0,09 ha |
| Biotope nach § 20 LNatG M-V | 0,39 ha |
| Gesamtfläche | 6,60 ha |

Teterow, den 06.04.2004

Der Bürgermeister
Stadt Teterow