# BEBAUUNGSPLAN NR. 66B
# „EHEMALIGES OGS-GELÄNDE“

(für die Stadt Teterow nach § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**LANDKREIS ROSTOCK**

**Begründung zur Satzung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)**

**Auftraggeber:**

forma_te e.V.
Malchiner Straße 22
17166 Teterow
Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Teterow

**Auftragnehmer:**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
🖷 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

**Bearbeiter:**

Ina Crepon
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

**Planungsstand:**

**Entwurf April 2024**

# Inhaltsverzeichnis

**GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN ..... 3**
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf ..... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ..... 4
1.3 Angaben zum Bestand/Ausgangsbedingungen ..... 4
1.4 Verkehrliche Erschließung ..... 5
1.5 Nutzungsbeschränkungen ..... 5

**2. PLANUNGSGRUNDLAGEN ..... 6**
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ..... 6
2.2 Flächennutzungsplan ..... 7

**3. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG ..... 8**
3.1 Anlass der Planung ..... 8
3.2 Ziele der Planung/Städtebauliches Konzept ..... 9

**4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS ..... 9**
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ..... 9
4.2 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBau-O M-V) ..... 11
4.3 Erschließung ..... 12

**5. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§§ 1 A ABS. 3 UND 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) ..... 13**
5.1 Artenschutz ..... 13
5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ..... 14
5.3 Bodenschutz / Altlasten ..... 14

**6. FLÄCHENBILANZ ..... 14**

**7. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG ..... 15**

**8. ANLAGEN ..... 16**
8.1 Artenschutzfachbeitrag ..... 16
8.2 Stellungnahme/Recherche zur potenziellen Beeinträchtigung des Bodens ..... 16

Abbildung 1; Auszug aus dem LEP M-V ..... 6
Abbildung 2; Auszug aus dem RREP MMR-LVO ..... 6
Abbildung 3; Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Teterow ..... 7
Abbildung 4; Berichtigung des FNP - zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Teterow ..... 8

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467),

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist

  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),

- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Im Interesse einer zukunftsfähigen planungsrechtlichen Absicherung des Standortes und der unterschiedlichen geplanten Nutzungsangebote hat die Stadtvertretung am 23. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 gefasst. Zunächst war es beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 66 sowohl für das Plangebiet als auch für eine östlich angrenzende Grünlandfläche aufzustellen. Dort wurde bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um den dringend benötigten Wohnraum für den örtlichen Bedarf bereitzustellen. Es handelt sich dabei um eine sich anbietende Siedlungsfläche. Nachdem der Bebauungsplan die frühzeitige öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchlaufen hat, hat sich herausgestellt, dass es beim hiesigen Plangebiet noch Abstimmungsbedarf zur weiteren Planung gibt. Dies führte zu zeitlichen Verzögerungen. Das allgemeine Wohngebiet war von dem erforderlichen Abstimmungsbedarf nicht betroffen. Daher hat sich die Stadt Teterow dazu entschieden, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 entsprechend den Arten der zulässigen Nutzungen in zwei unterschiedliche Bebauungspläne (BPL 66 A und BPL 66 B) zu splitten. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wurde als BPL 66 A eigenständig fortgeführt, so dass sich die Zeitverzögerungen nicht auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auswirken. Die Überplanung des ehemaligen 'OGS-Geländes erfolgt daher als Bebauungsplan Nr. 66 B.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 66B findet im beschleunigten Verfahren, gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB statt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

| Verfahrensschritte | Datum |
|---|---|
| | |
| Aufstellungsbeschluss Gesamtplan | 23.06.2020 |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | |
| TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB | |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | |
| Abwägungsbeschluss | |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | |

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des besiedelten Stadtgebietes am Stadtrand von Teterow. Konkret handelt es sich um das „ehemalige OGS-Gelände“ östlich Norma-Markt, südlich „Malchiner Straße“ (B 104), westlich „Pampower Weg“ und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 6.029 m² auf.

## 1.3 Angaben zum Bestand/Ausgangsbedingungen

Das „Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kultur“ (SO) wird gegenwärtig von einer seit vielen Jahren brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche eingenommen. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände eines „Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplexes“ (OGS-Gelände), welches bereits mit mehreren Gebäuden bebaut ist. Die Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Umgeben sind die verschiedenen Gebäude, die sich vor allem aus Lagerhallen zusammensetzen, von stark versiegelten Hofflächen.

Das Plangebiet ist im Norden sowohl von Wohnbebauung als auch von gewerblicher Nutzung umgeben. Westlich schließt ein Discounter an. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

## 1.4 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Teterow ist ein Knotenpunkt zwischen den Städten Neubrandenburg, Rostock, Güstrow und Waren. Die Bundesstraßen B104 und die B108 durchlaufen die Stadt in alle Himmelsrichtungen. Das Plangebiet grenzt direkt an die B104 (Malchiner Straße) an und ist somit an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle „Teterow, Bergringstadion befindet sich an der „Malchiner Straße“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 230: Malchin - Teterow - Matgendorf - Laage;
- Linie 232: Malchin - Rothenmoor - Ziddorf - Schorssow - Teterow.

## 1.5 Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz
Im Plangebiet sind keine Bau- sowie Bodendenkmale vorhanden.

Altlasten
Altlasten sind derzeit nicht bekannt.
Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rostock abzustimmen.

Kampfmittelbelastung
Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Trinkwasserschutzzonen
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone

Gesetzlich geschützte Bäume, Biotope/Geotope
Innerhalb des Plangebietes und in einem Umkreis von 200 m befinden sich keine gesetzlich geschützten Naturbestandteile.

Nationale und internationale Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet, noch liegt es innerhalb des 300 m Radius zu einem dieser Gebiete. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ liegt in 700 m Entfernung, südlich des Plangebietes und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Laut dem Landesraumentwicklungsprogramm **Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016** (siehe Abbildung) gehört die Stadt Teterow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Der Stadt Teterow ist die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

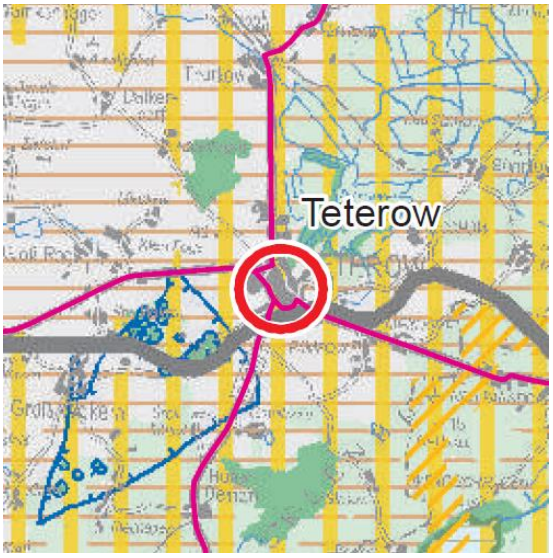


**Abbildung 1; Auszug aus dem LEP M-V**

*„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiterzuentwickeln, bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren.“* (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29)

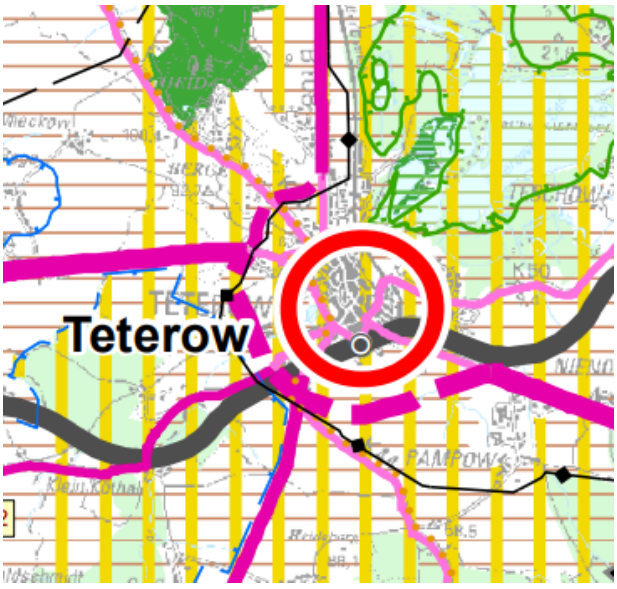


**Abbildung 2; Auszug aus dem RREP MMR-LVO**

Im **'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock"** (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt ist. Für diese festgelegten Räume gilt, dass sie in ihrer Leistungskraft gestärkt werden sollen, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Die Stadt Teterow zählt zudem zu einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland:

*„In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. [...] In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll*

*die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.“* (RREP MM/R 2011 Punkt 3.1.3, Seite 21)
Die Planung folgt dem Ziel als Tourismusschwerpunktraum.

Zudem stellt der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.
*"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."*
Da es sich um die Aktivierung einer Konversionsfläche handelt, steht die Planung dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nicht im Weg.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet zum Teil als „Mischgebiet“ (MI) und zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Da zukünftig ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Kultur“ ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung zu den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der F-Plan im Zuge einer Berichtigung angepasst, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

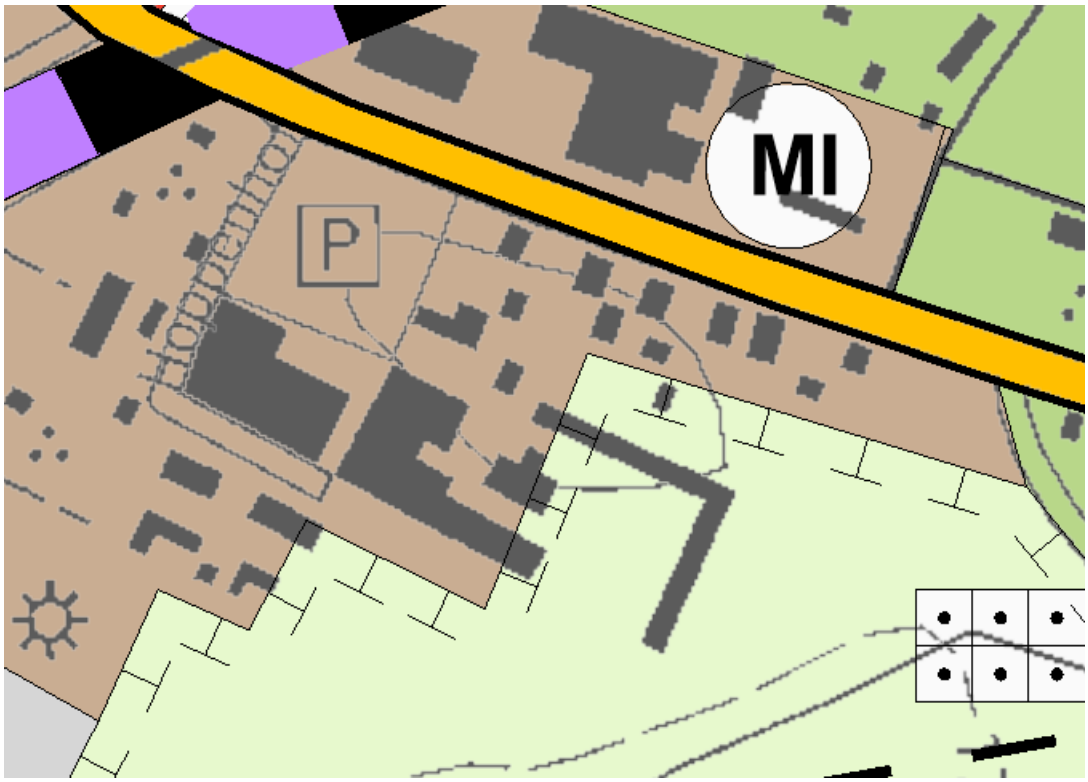


**Abbildung 3; Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Teterow**

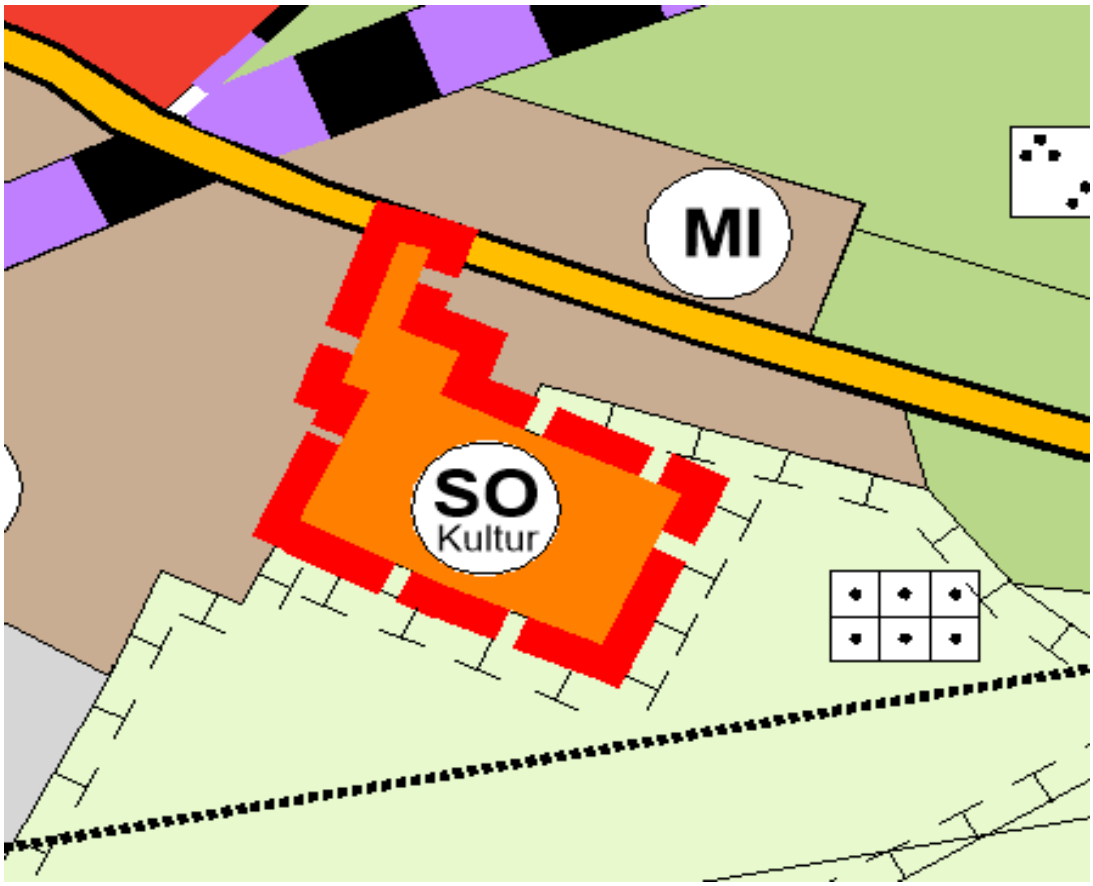


**Abbildung 4; Berichtigung des FNP - zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Teterow**

## 3. Anlass und Ziele der Planung

### 3.1 Anlass der Planung

Die Mitglieder des im Jahr 2018 gegründeten gemeinnützigen Vereins 'forma_te e. V.' haben es sich zur Aufgabe gemacht, moderne Programme in den Bereichen Kultur, Demokratieförderung, Kompetenzbildung und Freizeit zu entwickeln und umzusetzen. Zu diesem Zweck wurde der ehemalige 'Obst-Gemüse-Speisekartoffel-Komplex' ('OGS-Gelände') im Jahr 2019 erworben, der langfristig zu einem multifunktionalen Gemeinschafts- und Kulturzentrum umgebaut werden soll. Ziel des Vereins ist die verschiedenartige Förderung von Kunst und Kultur im Großraum Teterow, der internationale Austausch zwischen Menschen verschiedener Länder auf unterschiedlichen Ebenen, sowie die Förderung von Jugendlichen und Erwachsenen. Dabei stehen der aktive Erhalt und Ausbau von Vielfalt, Demokratie- und Toleranzverständnis und die Vermittlung eines friedvollen und respektvollen Miteinanders der unterschiedlichen Kulturen und Meinungen im Vordergrund sowie die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten Gemeinnütziger.

Das Angebot an Kultur, Freizeit- und Gemeinschaftszentren sowie Jugend- und Erwachsenentreffs in der Region ist sehr gering, daher ist die Nachfrage in diesem Segment besonders groß. Dem fehlenden Angebot will der Verein mit dem Umbau des ehemaligen 'OGS-Geländes' begegnen und eine brachliegende Gewerbefläche wiedernutzbar machen. Dazu sollen die vorhandenen brachliegenden Gebäude weitestgehend erhalten bleiben und saniert werden. Das Gelände befindet sich in guter und zentraler Lage an der

B 104. Das Stadtzentrum Teterow ist in weniger als einem Kilometer zu erreichen. Das Vereinsgelände soll künftig sowohl zum Teil für öffentliche als auch für eine private Nutzungen zur Verfügung stehen.

Angedacht ist die Entwicklung eines multifunktionalem Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum, in dem verschiedensten Nutzungen Raum gegeben werden soll. Neben Veranstaltungen, wie Musik-, Film- und Kunstveranstaltungen und Seminaren, Workshops sowie Sport- und Freizeitangeboten soll auch die handwerkliche Kompetenzbildung in Werkstätten gefördert werden. Verschiedenste Freizeitangebote sollen verschiedenste Zielgruppen ansprechen. Mit dem Ziel der Integration von unterschiedlichsten Personenkreisen wird ebenfalls ein sozialer Aspekt verfolgt. Ein Hostel und ein gastronomisches Angebot, z. B. in Form eines Cafés, sollen das geplante Angebot ergänzen und das ehemalige 'OGS-Gelände' langfristig zu einem zentralen Treffpunkt der Bewohner der Stadt Teterow machen.

### 3.2 Ziele der Planung/Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist zum einen, das brachliegende ehemalige 'OGS-Gelände' zu reaktivieren und die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um das Gelände zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums umzunutzen und umzubauen. Das gesamte Gebiet soll städtebaulich geordnet, der vorhandene Gebäudebestand auf dem „OGS-Gelände“ planungsrechtlich abgesichert und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden.

Die städtischen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Reaktivierung einer brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des 'OGS-Geländes' zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Förderung und Ausbau von Freizeit- und Kulturangeboten für die Bürger der Stadt Teterow;
- Attraktivitätssteigerung der Stadt Teterow und Steigerung der Identifikation der Bürger mit ihr durch die Schaffung eines neuen Treffpunkts für Jugendliche und Erwachsene.

## 4. Inhalt des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein „**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur“ (SO$_{Kultur}$)** festgesetzt, dass dem Betrieb eines multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrums dient.

Im „Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kultur“ (SO$_{Kultur}$) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Veranstaltungsräume mit Außenbereich;
- Anlagen für kulturelle, künstlerische, soziale, sportliche und Freizeitzwecke;
- Werkstätten;
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- Büroflächen und Verwaltungsräume;
- Lagerräume und -hallen;
- Übernachtungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis;
- Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf;
- sonstige dem Betrieb dienende Anlagen.

Das allgemeine Wohnen im SO ist unzulässig. Wohnen ist nur zulässig, wenn es zeitlich begrenzt ist oder für Personen, die im oder für den Verein tätig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Da das Gelände aufgrund der bisherigen Nutzung, bereits mit zahlreichen Gebäuden bebaut und stark versiegelt ist und die bestehenden Gebäude weitestgehend erhalten bleiben sollen, ist eine hohe GRZ mit entsprechender Überschreitungsmöglichkeit für die bereits stark versiegelten Flächen notwendig. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf durch die Grundflächen der in bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die mit GFL-Rechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

Höhe baulicher Anlagen

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im Plangebiet 8,50 m. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe des gewachsenen Geländes in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 Meter überschreiten, da von ihnen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Bebauungsplan sind 4 Baufelder festgesetzt.
Die **Baugrenzen** im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) sorgen für eine planerische Absicherung der bestehenden Gebäude, die weitestgehend erhalten bleiben sollen. Gleichzeitig werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten generiert.

Im SO gilt die **abweichende Bauweise (a)** nach § 22 Abs. 4 BauNVO**.** Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass eine Bebauung bis auf die Grundstücksgrenzen mit **vom Landesrecht abweichenden Abstandstiefen** zulässig ist, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden oder in einer anderen Form sichergestellt wird, dass die ordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse erfüllt sind.
Das „Sonstige Sondergebiet“ ist bereits mit mehreren Gebäuden bebaut, die überwiegend bis an die Grundstücksgrenze heran errichtet worden sind. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Da die gesetzlich geforderten seitlichen Grenzabstände nicht eingehalten werden können, bedarf es dieser Festsetzung.

Gewinnung von erneuerbaren Energien (Versorgungsanlagen)
Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von + 0,60 m bis - 0,60 m zulässig. Bezugshöhe für die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist das gewachsene Gelände. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass nicht Gebäude entstehen, die zwar nur eine Firsthöhe von 8,50 m über OKFF aufweisen, durch eine entsprechend hohe Aufschüttung aber dennoch die umliegenden Gebäude deutlich überragen.

Nachrichtliche Übernahme
Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL**) sind festgesetzt zugunsten der Betreiber des Betriebsgeländes des „forma_te e. V.“ und deren Besucher sowie den privaten und öffentlichen den Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Teterow. Ebenso besteht eine eingetragene Dienstbarkeit -Wegerecht- für den Eigentümer der Flurstücke 81/, 81/7 und 81/67 der Flur 49, Gemarkung Teterow.

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBau-O M-V)

Werbeanlagen
Das geplante Kulturzentrum befindet sich im rückwärtigen Bereich und ist direkt von der „Malchiner Straße“ nicht einsehbar. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist auf der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) daher ein **freistehender Werbeträger (**Pylon) mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnmitte der angrenzenden Malchiner Straße zulässig.

## 4.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Flurstück 81/68 mit direktem Anschluss an die Malchiner Straße (B104).

Stadttechnische Erschließung
Derzeit ist das Gelände nicht an das öffentliche Trink- und Abwassernetz sowie an die Stromversorgung angeschlossen.
Der Anschluss an das bestehende Trink- und Abwassernetz sowie der Stromversorgung soll über das Flurstück 81/68 erfolgen bis zu den Anschlussstellen in der Malchiner Straße.
Die Trinkwasserversorgung der Stadt Teterow erfolgt über den „Zweckverband Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“.
Das Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der „Malchiner Straße“ entsorgt werden. Dafür sind entsprechende Leitungen in das Plangebiet zu legen.

Regenwasser
Da die anstehenden Böden für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen nicht geeignet sind und das Plangebiet nahezu vollversiegelt ist, wird die Beseitigung des Regenwassers, wie von der Stadtwerke GmbH als Betriebsführer des „Zweckverbandes Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ vorgeschlagen, zentral geregelt.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Stadt Teterow ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH und der TETje digital, der Stadtwerke Teterow, die die Stadt mit Glasfaser versorgt, angeschlossen.

Gas und Elektroenergie
Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie sind die Stadtwerke Teterow zuständig.

Abfall
Die Abfallbeseitigung obliegt dem „Eigenbetrieb Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock. Die „Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock“ ist zu beachten.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht. In einem Umkreis von 300 m befinden sich mehrere Hydranten, somit ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

## 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

### 5.1 Artenschutz

Um erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu umgehen, sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
Die folgenden aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung werden zur Festsetzung vorgeschlagen.

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

**V 1: Fledermäuse**
- Jegliche Bauarbeiten im Dachbereich müssen durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) begleitet werden.
- Ein Protokoll der Arbeit der öBB ist regelmäßig der uNB vorzulegen.

**V 2: potentieller Verlust von geschützten Brutvogel-Niststätten an Gebäuden**
- Im Vorfeld ist bei jeglichen Abriss- und Baumaßnahmen zu prüfen, ob geschützte Niststätten durch geplante Bauvorhaben betroffen sind.
- vor Beginn der Bauarbeiten muss ein Ausgleich im Verhältnis von 1:3 geschaffen werden

**V3: Bauzeitenregelung**
- Die geplanten Bauarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März, erfolgen.
- Dauern die Bauarbeiten über diesen Zeitraum hinaus an, muss verhindert werden, dass sich Rauchschwalben in den Gebäuden in denen gebaut wird ansiedeln können.

## 5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG bei tatsächlichem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten umzusetzen.

**A 1: Ersatz-Niststätten Brutvögel**

- Vor Beginn der Bauarbeiten sind Ersatzniststätten für Rauchschwalben anzubringen (im Verhältnis 1:3).
- Die Maßnahme ist durch eine öBB zu begleiten und zu dokumentiert.
- Ein Protokoll der Arbeit der öBB ist der uNB vorzulegen.

## 5.3 Bodenschutz / Altlasten

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um Lehm-/Sand-Parabraunerden-Pseudogley. Die Fläche ist anthropogen geprägt und fast vollständig versiegelt.
Bei der geplanten Umnutzung in ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kultur“ sind minimale Erweiterung der baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan Nr. 66B „Ehemaliges OGS-Gelände“ geplant, welche ebenfalls fast ausschließlich auf bereits vollversiegelten Flächen stattfinden. Aus diesem Grund führt die Planung nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und seinen Funktionen.
Auch wenn derzeit keine Altlasten im Gebiet bekannt sind, muss aufgrund der ehemaligen Nutzungen des Plangebietes das Schutzgut Boden genauer betrachtet werden. Aus diesem Grund wurde eine historische Recherche bis hin ins Jahr 1912 vorgenommen, um diesen Widerspruch auszuräumen. Aus diesem geht hervor, dass in den letzten 100 Jahren keine bodenverunreinigenden Stoffe auf diesem Gelände zum Einsatz kamen. Dennoch werden in den Bebauungsplan die Hinweise des Bodenschutzes mit aufgenommen. Der vollständige Bericht mit der Betrachtung des Schutzgutes Boden und Altlasten ist als Anlage dieser Planung beigefügt.

## 6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans 66B „Ehemaliges OGS-Gelände“ umfasst eine Fläche von **5.368 m².**

| | Bestand | B-Plan |
|---|---|---|
| | | |
| Mischgebiet | 6.029 m² | - |
| Sonstiges Sondergebiet | - | 6.029 m² |
| **Gesamt** | **6.029 m²** | **6.029 m²** |

## 7. Hinweise für die weitere Planung

Bodendenkmale
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten
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 Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Schutz des Oberbodens
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.
Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist, sofern er nicht anderweitig innerhalb des Plangebietes genutzt werden kann, fachgerecht zu entsorgen.
Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Niederschlagswasser
Vor Errichtung neuer Gebäude bzw. vor Versiegelung neuer Flächen ist die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten und der zuständigen unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Dies kann in Form eines Baugrundgutachtens oder eines geotechnischen Berichtes erstellt werden.

Baumschutz
Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung
Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund muss davon ausgegangen werden, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.
Um Lärmimmissionen, welche vom Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kultur“ ausgehen, zu vermeiden sind die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts im täglichen Betrieb einzuhalten. Ausnahmen sind über Sondergenehmigungen zu regeln.

## 8. Anlagen
### 8.1 Artenschutzfachbeitrag
### 8.2 Stellungnahme/Recherche zur potenziellen Beeinträchtigung des Bodens

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 B in ihrer Sitzung am …….. durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Teterow, den** .....

**Andreas Lange**
**(Bürgermeister)**