



forma_te e.V. | Malchiner Str. 22 | 17166 Teterow

Landkreis Rostock
Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde
z.Hd. Frau Hardler

03.11.2023

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Ehemaliges OGS-Gelände“ der Stadt Teterow

Stellungnahme/Recherche zur potenziellen Beeinträchtigung des Bodens

Das Gelände wurde vor der Wende über Jahrzehnte als Zwischenlager für die Obst- und Gemüseweiterverteilung genutzt, bekannt unter der Bezeichnung (OGS -Obst- Gemüse- Speisekartoffel). Wir haben eine Vielzahl von Gesprächen mit ehemaligen Mitarbeitenden des OGS-Betriebes geführt, welche zu DDR- Zeiten vor Ort gearbeitet haben, sowie Zeitzeugen der Nutzungsphase vor den OGS-Zeiten befragt. Die gewonnenen Daten werden in einem durch uns aufgelegtem Zeitzeugenprojekt verwendet, welches die Nutzung im Zeitverlauf darstellen möchte. Die Treffen mit den ehemaligen Mitarbeitern wollen wir auch zukünftig fortsetzen und die Erzählungen und Schilderungen dokumentarisch festhalten. Darüber hinaus war es uns möglich über die letzten Jahre hinweg Archivaufnahmen zu sammeln, die die Chronik des Geländes sowie dessen Nutzung ausweisen. Das Teterower Stadtarchiv hat uns hierbei unterstützt.

Im Folgenden antworten wir auf Ihre im Anschreiben eingebrachten Fragen. Außerdem verweisen wir für Punkt 2 auf den Anhang, in dem Sie Archivaufnahmen und Fotos als historische Belege vorfinden. Gerne können Sie uns auch besuchen oder weitere Nachweise verlangen.

1) Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden

Gemäß dem aktuellen in Planung befindlichen Bebauungsplans sowie den umfassenden Sanierungsgebäuden, begrenzt sich das bauliche Vorhaben auf die Sanierung des vorgefundenen Bestandes zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels im Jahr 2019.

Es sind keine Erweiterungen der baulichen Anlagen geplant und somit keine weitere Versiegelung der Flächen. Bei der vorgegebenen GRZ des Bebauungsplanes von 0,6 ist eine Erweiterung durch Hauptgebäude kaum möglich. Auch wenn durch die Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO bis 0,9 möglich ist, wird diese nicht ausgeschöpft. Denn auf gar keinen Fall wollen wir unser Gelände zu 90% versiegeln. Ganz im Gegenteil kommt es zu einer Renaturierung von Geländeflächen, Rückbau von Versiegelung, Begrünung von bestehenden Dachflächen und Erweiterung von Hochbeetflächen auf bereits versiegeltem Boden.

Angesichts der zukünftigen Nutzung des OGS-Geländes für einen sozio-kulturellen Veranstaltungsbetrieb, wird der motorisierte Verkehr auf ein Mindestmaß reduziert und findet nur auf dafür vorgesehenen – bereits versiegelten – Wegen statt. Diese Veränderung der Nutzung impliziert ebenso, dass es im Betrieb zu keinem Einsatz von jeglichen Schadstoffen kommt, die eine potenzielle Gefahrenquelle für die Böden darstellen könnten. Vielmehr wird nach den ökologischen Standards (z.B. hinsichtlich der fachgerechten Müllentsorgung oder den verwendeten Materialien im Rahmen des Betriebs) verkehrt und darüber hinaus das Bewusstsein – innerhalb des Vereines aber auch als Bildungsauftrag – für eine ökologische Nachhaltigkeit und Diversität vertreten. So haben beispielsweise in der Vergangenheit bereits Workshops zum Thema Hochbeetbau mit Schülern stattgefunden.

Durch das Von dem Planvorhaben gehen somit keine Auswirkungen aus, die sich negativ auf den Boden auswirken.

2) Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion

Die Beschreibung und Bewertung des Bodenzustandes

Die Stadt Teterow liegt lt. Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLPR MMR) in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, Landschaftseinheit Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz.

Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) hinsichtlich des Bodenpotentials herrscht in Teterow ein Bodenfunktionsbereich vor. Der Bereich, in dem der Geltungsbereich liegt, ist von Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne bestimmt. Die Schutzwürdigkeit des Bodenfunktionsbereiches wird im Plangebiet mit gering bewertet.



Abbildung 1: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Nach der Bodenkarte 1:500.000 wird der Bereich des Vorhabenstandortes in Teterow mit Lehm-/ Sand- Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestauch), mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig beschrieben. (Abb. 1) Der Standort ist durch langjährige intensive Nutzung anthropogen vorbelastet.



Abbildung 2; Bodenkarte 1:500.000 (Januar 2024) Quelle: Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Um Ihnen transparent darzulegen, dass der Ist-Zustand der Böden als schadstofffrei anzunehmen ist, möchten wir folgend die Ergebnisse unserer historischen Recherche durch Zeitzugengespräche und Archivarbeit in Form einer chronologischen Geländedenutzung darstellen. Sollten Sie weitere Nachweise benötigen, melden Sie sich gerne. Zu den nachstehenden Phasen haben wir Ihnen (im Interesse einer nicht zu sperrigen Datei) lediglich exemplarisch einige Archivaufnahmen beigefügt.

- **Phase 1 (ca. 1912 bis ca. 1945): Möbelfabrik und Tischlerei - Fridjof Schwartz**
(s. Anhang: S. 1 - 4)

- Fabrikgrundstück Fridjof Schwartz wurde erschlossen als Betrieb für Tischlerarbeiten
 - Während der Weltkriege wurden in der Firma Packgefäße aus Holz hergestellt, die an die Heeresfabriken versendet wurden
 - Das Inventar technischer Anlagen verweist auf die Unbedenklichkeit der verrichteten Arbeiten (siehe Anhang)
- Mit 6500qm entspricht das damalig genutzte Gelände ca. der heutigen Fläche
- Durchschnittlich waren 70 Mitarbeitende beschäftigt, ein Potenzial von bis zu 200 Mitarbeitenden war ausgewiesen
- Ab 1936 ist uns der Schriftverkehr über die Auftragsgesuche der Firma vorliegend
 - Umstand ist eine hohe Arbeitslosenquote sowie ein geringer Auftragsbestand
- Ab 1939 (während des 2. Weltkrieges) fehlen die Archivaufnahmen

- Wahrscheinlich ist, dass die Archivaufnahmen im Zuge des Weltkrieges vernichtet wurden oder in den Wirren verloren gingen
 - Aus den aktuellen Dokumenten geht jedoch hervor, dass die Firma erneut in die Produktion von Packkisten eingebunden wurde

- **Phase 2 (ca. 1947 bis ca. 1957): Sack und Planfabrik Teterow - Helmuth Berger**
(s. Anhang: S. 5 - 6)
 - Bekannt sind uns u.a. die Eintragung ins Handelsregister sowie in das Amtsgericht und die Industrie- und Handelskammer
 - Mit dem Tod von Herrn Berger 1955 haben die Nachfahren das Unternehmen aufgelöst
 - Aus Zeitzeugenberichten und Archivaufnahmen ist bekannt, dass es sich hier insbesondere um das Knüpfen von Säcken für den Agrarsektor gehandelt hat (z.B. Kartoffelsäcke aus Bast) sowie die Distribution und Anpassung von Abdeckplanen (z.B. f. LKW) aus natürlichen Rohstoffen
 - Der Betrieb nutzte lediglich einen Teil des Geländes von Fridjof Schwartz

- **Phase 3 (ca. 1962 - 1989): VEB Kombinat OGS (Obst-Gemüse-Speisekartoffel), Zweigstelle Teterow mit Zugehörigkeit zum Kombinat Demmin**
(s. Anhang: S. 7 - 9)
 - Über den Nutzungszeitraum stand es in der Funktion des Ankaufs, der Lagerung und Distribution von diversen Sorten Obst, Gemüse und Speisekartoffeln
 - Auf dem Gelände befanden sich Lagerhallen (z.B. Bananenkeller), Hallen für Sortier- und Verpackungsgerätschaften sowie Verwaltungsgebäude
 - Bezogen wurden die organischen pflanzlichen Güter aus (1) angegliederten Betrieben des agrarwirtschaftlichen Sektors (vorrangig aus dem Umland Teterows); (2) aus Kleingärten sowie von (3) sozialistischen Bündnissen (z.B. Pfadfinder, Jugend forscht ...)
 - Motorisierte Logistik fand auf dem Gelände v.a. im Rahmen des Be- und Entladens statt
 - Erfolgte auf den noch heute vorzufindenden betonierte Rundwegen
 - Fahrzeuge wurden nicht auf dem Gelände betankt, sondern auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Malchiner Straße
 - Auch der Einsatz von Gasen fand auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Malchiner Straße statt
 - Vom OGS-Gelände aus wurden ca. 200 Verkaufsstellen regelmäßig beliefert
 - Vor Ort kam es zu keinem Einsatz von Pestiziden, sondern lediglich einer schnellstmöglichen Distribution der vor Ort gelagerten pflanzlichen Güter
 - Genutzt wurde eine Zentralheizung, die durch einen Holz- und Kohleofen betrieben wurde

- Der Fuhrpark wurde in betonierten Kaltlagerhallen abgestellt
- **Phase 4 (1996 - 1999): Teppichwelt TW-Defour GmbH Zweigstelle Teterow - Inhaber J.Freier**
(s. Anhang: S. 10)
 - Übernahme des Geländes durch eine Lübecker Eigentumsgemeinschaft im Rahmen der Treuhand
 - Vermietung eines kleinen Teils des Geländes an das o.g. Unternehmen
 - Verkauf und Lagerung von Teppichen an Laufkundschaft
- **Phase 5 (1999 – 2019): kurzweilige Zwischennutzung und Leerstand**
 - Ein Teil des Geländes (versiegelte Kaltlagerhallen) wurden im o.g. Zeitraum kurzfristig vermietet, u.a. an die Nachbarschaft
 - Hierbei kam es zur Einlagerung von unbedenklichen Arbeitsmaterialien wie z.B. Fliesen oder Holz
 - Bei der Übernahme des Geländes durch uns wurden die Hallen leer übergeben
 - Der Rest des Geländes wurde in dem Zeitraum nicht genutzt und verwies zum Zeitpunkt (bis auf Bauschutt, Kartoffelsäcke oder einfache Baumaterialien) auf keine Schadstoffnutzung oder ungemäße Entsorgung dieser hin
 - Übernahme eines „reinen“ Geländes
- **Phase 6 (seit 2019): Übernahme durch den forma_te e.V.**

Fazit:

Innerhalb des Geländes wurden weder Fahrzeuge betankt, noch wurde mit Öl oder sonstigen bodengefährdenden Stoffen geheizt bzw. gehandelt oder gelagert.

Aufgrund dieser Aussagen von Zeitzeugen und Belege der ehemaligen Nutzungen des Geländes kann somit davon ausgegangen werden, dass keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens anzutreffen sind.

3) Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Bei der geplanten Umnutzung in ein Sonstiges Sondergebiet sind minimale Erweiterung der baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan Nr. 66B „Ehemaliges OGS-Gelände“ geplant, welche fast ausschließlich auf bereits vollversiegelten Flächen stattfinden. Aus diesem Grund führt die Planung nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und seinen Funktionen.

Da das Plangebiet bereits zum Großteil versiegelt ist, kommt es im Bereich der vorgesehenen Flächen für die Bebauung zu keiner weiteren Versiegelung bzw. einem Verlust der Bodenfunktionen. Im restlichen Bereich des Plangebietes könnte man baubedingt von Beeinträchtigungen der Bodenschichtung und Bodenverdichtungen durch Erdbewegungen und Maschinenverkehr ausgehen, allerdings ist durch die jahrelange Nutzung der Flächen (siehe historische Recherche) selbst der unversiegelte Boden bereits verdichtet. Im Jahr 2023 wurde ein Teil der bereits verdichteten Bodenschichten aufgelockert und begrünt.

Bei eventuellen Bauarbeiten im Zuge der Bauausführung, wird durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen der Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermieden.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 66B „Ehemaliges OGS-Gelände“ sind nicht zu erwarten und stellen somit keine Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet werden müssten.

Vielmehr umfassen die Baumaßnahmen bereits versiegelte Flächen, welche dann auf Grundlage moderner Standards saniert werden. Zudem wird der motorisierte Verkehr auf ein Mindestmaß reduziert.

4) Prüfung von Planungsalternativen

Für die geplante Nutzung stehen keine Planungsalternativen zur Verfügung.

5) Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen)

Im Rahmen der Sanierung von Teilen des Geländes kommt es zu einer Einbeziehung von fachspezifischen Architektur- und Planungspersonal sowie Handwerkern. Vollzogen werden soll im Laufe der Zeit eine möglichst auf regenerativen Ressourcen basierende Sanierung (Lehm, Stroh und Holz) sowie eine Wiederaufbereitung des Bestandes. Sollten im Zuge der Sanierungen der baulichen Anlagen, Altlasten zu Tage treten, werden diese durch uns ordnungsgemäß entsorgt.

Es werden folgende Hinweise in den Plan (Textteil B unter Hinweise) aufgenommen:

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten

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.

6) Maßnahmen zur Überwachung

Die begleitenden Planungs- und Architekturleistungen sind als Form der Einhaltung von Standards zu werten, die darüber hinaus durch die von uns engagierte Bauleitung begleitet wird. Die behördlichen Träger und involvierten Ämter sind in Planung und Umsetzung jederzeit in vollem Umfang beteiligt. Auch wird der Umgang mit Gütern auf dem Gelände vereinsintern durch eine verpflichtende Hausordnung, in die der § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) mit aufgenommen wird, geregelt.