

Bebauungsplan Nr. 17.2 der Stadt Teterow

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 17.2 der Stadt Teterow für das Gebiet südlich der Straße 'Bocksbergweg', westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich 'Schwarzer See' und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5 mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Teterow in einem durch Gewerbe-
nutzung geprägten Bereich. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 17.2 Teilbereich I vollständig, den südöstlichen Teil des
Bebauungsplanes Nr. 17.2 Teilbereich II und zusätzlich einen ca. 12.000 m² großen
Geländestreifen am südlichen Gebietsrand (Fl.St. 10), der bislang nicht überplant war.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung der
Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG. Der bestehende Betrieb möchte zusätzliche Flächen in
seine räumlichen Betriebsabläufe integrieren. Das Planungsziel beinhaltet, dass unmittelbar
an den vorhandenen Betrieb anschließende überbaubare Flächen bereitgestellt werden, weil
technische und organisatorische Betriebsabläufe dies erfordern. Zu diesem Zweck wurden
die Flächen erworben und stehen damit auch der Umsetzung der Planung zur Verfügung.
Die Erweiterungen sind jedoch nicht auf der Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne
möglich, weil die bisherige Gliederung der überbaubaren Flächen nicht dem jetzigen
Baubedarf entspricht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde der
Bebauungsplan Nr. 17.2 aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow vom 12.11.2005 stellt den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes 17.2 ganz überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dar, so dass der
Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne
aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht. Lediglich am südlichen Rand
des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.2 weist der Flächennutzungsplan
ein Schutzgebiet „LB“ (geschützter Landschaftsbestandteil) aus. Es handelt sich um einen
Teil der Niederung um den Schwarzen See.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des
Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen
Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist
gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und
Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und
überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend bereits aus Gewerbeflächen. Die
Gewerbeflächen sind nur teilweise bebaut, weisen in den bebauten Bereichen aber bereits
einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die unbebauten Flächen liegen derzeit brach oder

werden als Weide für Pferde genutzt. Zudem befinden sich im Plangebiet ein ausgewiesenes Regenrückhaltebecken sowie Maßnahmenflächen. Gemäß der Festsetzungen der Ursprungspläne handelt es sich hierbei um eine Sukzessionsfläche und um eine extensiv genutzte Wiese. Innerhalb dieser Flächen sowie zum Teil in den Randbereichen der Gewerbegebiete und im Süden des Plangebietes haben sich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V entwickelt. Es handelt sich hierbei um 'Feldgehölze' (B) und 'waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe' (V). Entlang der Straße 'Bocksbergweg' befinden sich zudem vier Abschnitte einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe.

Aufgrund der Größe und der Ausgestaltung des Plangebietes wurde ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) vom Büro SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung (Stand 07.01.2020) erarbeitet. Aus dem Gutachten resultieren verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz.

Es ist vorgesehen, Teile der bisher festgesetzten Maßnahmenflächen in Gewerbeflächen umzuwandeln und die GRZ von 0,6 auf 0,8 zu erhöhen. Dies wird zu dem Verlust der Maßnahmenteilflächen sowie einiger geschützten Biotope und zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen und Biotopbeseitigungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Teile der erforderlichen 128.860 Kompensationsflächenäquivalente werden durch Anlagen von freiwachsenden Gebüsch und Hecken (2.658) innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Rest wird extern in der Gemeinde Groß Roge auf den Flurstücken 43 und 316 der Flur 1 in der Gemarkung Mieckow erbracht. Der erforderliche Ausgleich für den Artenschutz wird durch CEF-Maßnahmen sowie durch Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Gehölzstrukturen und von Schilfröhricht) erbracht. Die vorhandenen Eingrünungsmaßnahmen werden ebenfalls erhalten. Zudem sind weitere Anpflanzflächen in den Randbereichen des Plangebietes vorgesehen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch im Zuge der regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben worden. Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von vier Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von drei Stellen vorgetragen worden. Bei der erneuten Beteiligung wurden sieben Stellungnahmen eingereicht. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock verwies auf die überörtlichen Planvorgaben und teilte mit, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei. Bei der beabsichtigten Planung würde es sich um die sinnvolle Aktivierung und Ergänzung von Potenzialflächen bestehender, landesplanerisch bereits bestätigter Bebauungspläne handeln mit dem Ziel, in unmittelbarer Nachbarschaft eines Biotechnologieunternehmens für dieses bedarfs- und nachfragegerecht neue Gewerbeflächen zu entwickeln und damit gleichzeitig das Mittelzentrum Teterow als Produktions- und Technologiestandort zu stärken.

Landkreis Rostock

Seitens der Kreisplanung wurden Anregungen zur Verfahrensoptimierung und besonders zu den zulässigen Arten der baulichen Nutzungen vorgetragen, die im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden. Ergänzend wurden von den Fachabteilungen vorwiegend Hinweise zum Brandschutz, zur Ver- und Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers, zum

Bodenschutz, zu archäologischen Funden bei Erdarbeiten, zu eventuellen Straßensperrungen bei Baumaßnahmen, zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen und zu den geschützten Biotopen vorgetragen, die im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung und den folgenden Erdarbeiten zu berücksichtigen sind. Es wurde angeregt, einen Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erarbeitet, aus dem entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz resultieren.

Stadtwerke Teterow GmbH & Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“
Seitens der Stadtwerke bestanden keine Bedenken zur Planung. Die Leitungsnetze könnten in das Plangebiet verlängert werden.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU)

Das StALU empfahl für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder weniger wertvolle Flächen vorzusehen. Ergänzend wurde auf nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von einem Kilometer zum Vorhaben verwiesen. Es sollten keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen aus der Nutzung genommen werden. Stattdessen soll der naturschutzfachliche Ausgleich durch Rücknahme von zur Bebauung vorgesehenen Flächen bzw. durch Zuordnung auf bereits anerkannte Ökokonten erfolgen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verwies darauf, dass sich bereits Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Laut Landesverordnung LEP M-V vom 27.05.2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Teterow ist Mittelzentrum. Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz 4.1 (2), soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Für das Stadtgebiet Teterow gelten zudem auch die Raumkategorien des LEP: „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ und „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Raumordnung, der Regionalplan (RREP MM/R 2011), sieht den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 17.2 als Siedlungsgebiet außerhalb von Schwerpunkträumen und Entwicklungsbereichen. Entsprechend RREP-Programmsatz G 4.3 (3), Gewerbe- und Industrieflächen im ländlichen Raum, sollen neue Gewerbe- und Industrie-Ansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um die sinnvolle Aktivierung und Ergänzung von Potenzialflächen bestehender, landesplanerisch bereits bestätigter Bebauungspläne mit dem Ziel, in unmittelbarer Nachbarschaft eines Biotechnologieunternehmens für dieses bedarfs- und nachfragegerecht neue Gewerbeflächen zu entwickeln und damit gleichzeitig das Mittelzentrum Teterow als Produktions- und Technologiestandort zu stärken (siehe auch LEP-Leitlinie 2.2 Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns).

Bei der Wertung der Aussagen der Raumordnung im hiesigen Planverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17.2 bereits seit dem Jahr 2005 im Flächennutzungsplan der Stadt Teterow als Gewerbefläche dargestellt ist. Darüber hinaus bestehen dort noch die beiden Bebauungspläne Nr. 17.2 Teilbereich I und Nr. 17.2 Teilbereich II. Beide setzen als zulässige Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Das gleiche Entwicklungsziel hat der neue Bebauungsplan Nr. 17.2, der die Vorgängerausformungen und deren Änderungen ersetzt, soweit das Plangebiet betroffen ist.

Die neue Bebauungsplanung fußt also auf einer bereits erfolgten Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung des LEP 2016 bzw. dessen Vorgängerplans. Die Planung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle folgt insofern den gesetzlichen Ansprüchen gemäß § 1 (4) BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 erfolgt vor dem Hintergrund, dringend benötigte Gewerbeflächen für die ortsansässige Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG bereitzustellen. Es ist eine Fläche direkt angrenzend an das Betriebsgelände erforderlich, so dass andere Standorte im Stadtgebiet nicht in Frage kamen.

Der Bebauungsplan Nr. 17.2 der Stadt Teterow für das Gebiet südlich der Straße 'Bocksbergweg', westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich 'Schwarzer See' und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 28. März 2024 als Satzung beschlossen.

Teterow, den 02.04.2024



.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)