

Satzung der Stadt Waren (Müritz) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 * Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B 108 *

für das Gebiet zwischen der Bundesstraße 108 und der Bahnlinie Berlin - Rostock

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBL. M-V, S. 102), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B 108 *, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

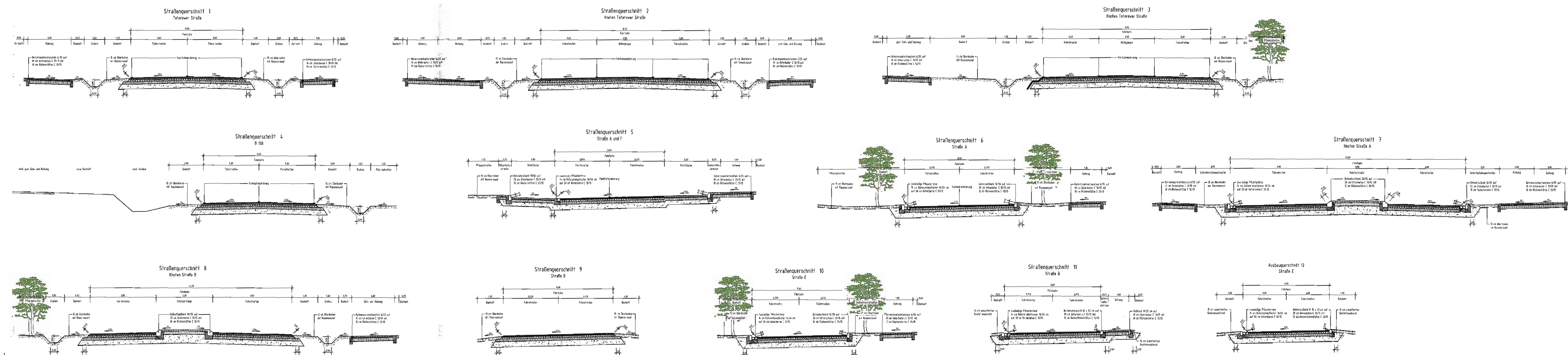
Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte

M: 1 : 100



Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

Rechtsgrundzüge

Nachrichtliche Übernahme

Darstellung ohne Normcharakter

Text (Teil B)

Planzeichen

Festsetzungen

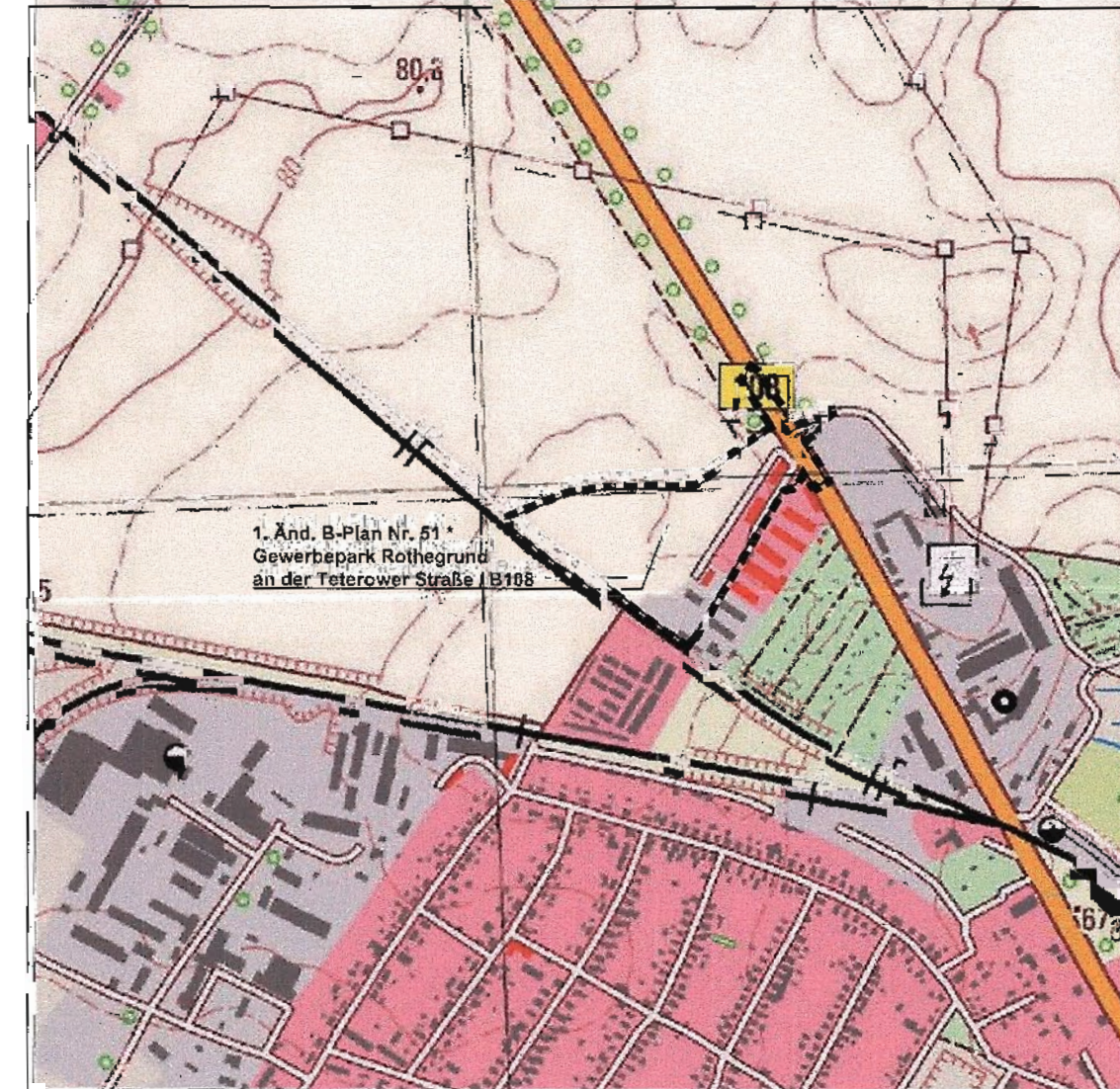
Rechtsgrundzüge

Nachrichtliche Übernahme

Darstellung ohne Normcharakter

Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Beauftragt:
ingenieurgesellschaft nord
Waren (Müritz), den 21.11.2011

Stadt Waren (Müritz) - Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B108“
Landkreis Müritz

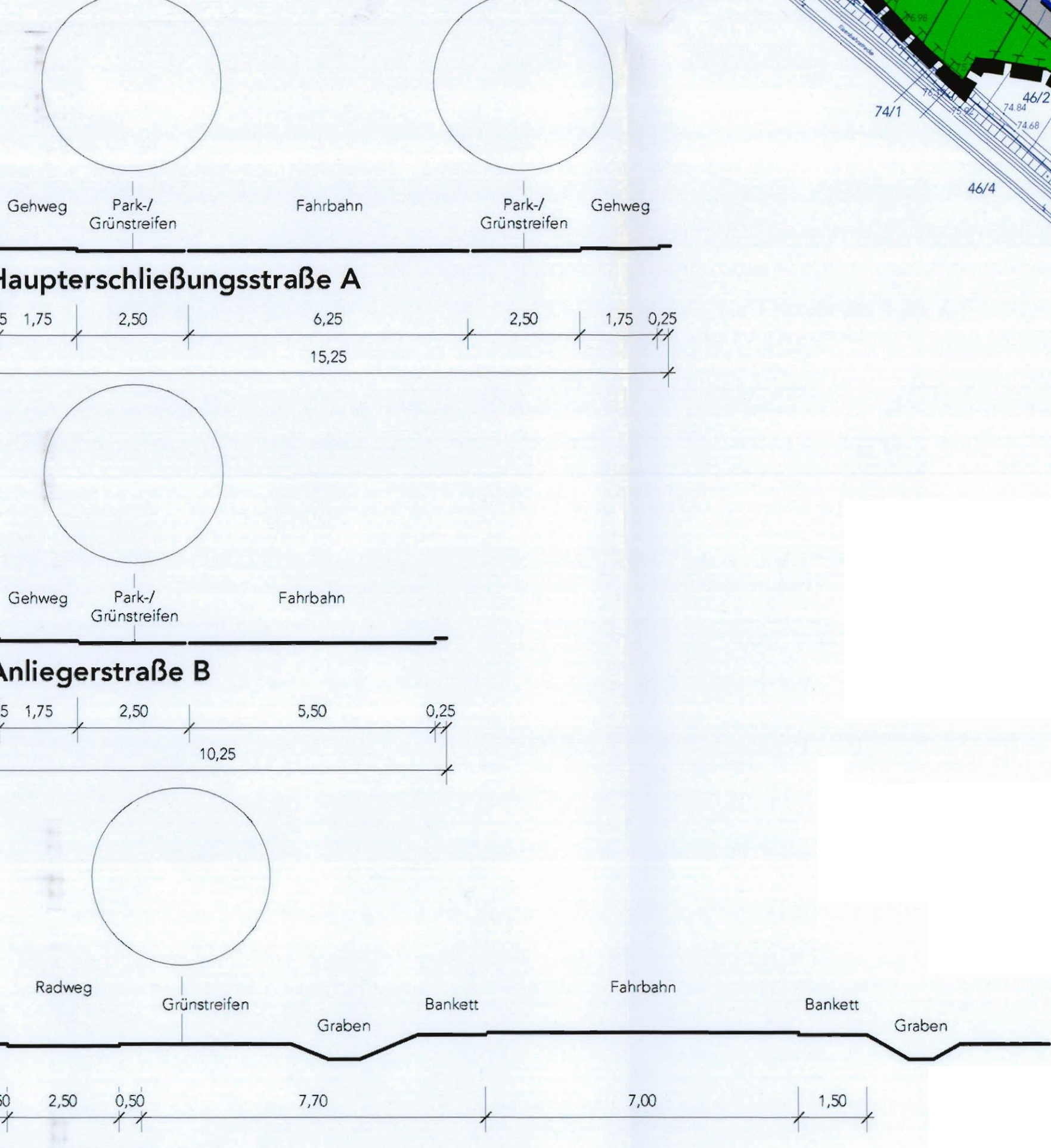
Für das Gebiet nördlich des bebauten Gebietes der Stadt Waren (Müritz) an der Teterower Straße. Es wird im Süden durch die Flurstücke 19/3, 20/4, 21/3, 21/5, 21/6 und 21/7 (alle Flur 15), im Osten durch die Bundesstraße 108, im Norden durch die geplante Umgehungsstraße und im Westen durch die Bahnlinie Berlin-Rostock begrenzt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S.690) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 16.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B108“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Planzeichnung (Teil A) M. 1:1.000



Straßenprofile



- Zeichenerklärung**
Festsetzungen
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GZe Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - OK bis 7,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - OK 5,0 bis 7,0 m Oberkante baulicher Anlagen als von-bis-Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - DN 0 bis 15° zulässige Dachneigung als von-bis-Maß (§ 86 LBauO M-V)
 - Bahnlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Offentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für Lampenbereich III
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 10 Abs. 5 BauNVO) bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigungen innerhalb eines Baugebietes (§ 86 LBauO M-V)
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - bestehendes Gebäude
 - Flurstücksgrenzen mit Nummer
 - Höhenlinie mit Maß
 - Böschungen
 - vorhandener Baum

Text (Teil B)

- An der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Zulässigkeiten entsprechend dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO, ausgenommen Gewerbegebiete, die durch ihre Installationen die vorhandenen Wohnnutzungen südlich des Planungsbereiches wesentlich stören können
- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 qm Geschosfläche zulässig, soweit sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosfläche von 300 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.200 qm Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großvolumig sind, eine Überschreitung erfordert
- Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die durch die bauliche Anlage überbaute vorhandene mittlere natürliche Geländehöhe. Als vorhandene natürliche Geländehöhe gelten die Höhenangaben der Vermessungskarte in der Planzeichnung
- Ausnahmsweise sind Überschreitungen bis 10 m Höhe zulässig, wenn die betreffenden Anlagen Produktions- bzw. Lagerhallen sind und die größere Höhe aus verbautechnologischen Zwecken heraus erforderlich ist
- Bei der Ermittlung der Geschosfläche unter Punkt 1.4 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Gehwege entlang von Straßen sind mit wasserdurchlässigem Oeko-Beton-Plaster herzustellen
- Das anfallende Niederschlagswasser von befahrenen Flächen ist über Straßenabläufe dem Regenrückhaltebecken zuzuführen
- Zur Sammlung von belastetem Oberflächenwasser ist ein Regenrückhaltebecken als Standgewässer mit einem Überlauf für Regen zu anlegen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das Regenrückhaltebecken mit einer Mindesttiefe von 1,25 m ist gegen Grundwasser durch naturnahe Materialien (Ton) abzusichern und anfallend durch entsprechende Modellierung des Bodens und der Uferbereiche verschiedene Pflanzungen (Flachwasserbereich und Sumpfpflanzen mit Schilf und Großseggenriede > 2 bis 3 m)
- Entlang der geplanten Umgehungsstraße sowie der B 108 ist ein 5 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrstufige Feldhecke mit Krautsum - dieser besteht jeweils 1 m breit - gemäß Planliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Ueberhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Abstand von 1 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihenverlauf. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten
- Entlang der westlichen Bahntrasse ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als siebenreihige, mehrstufige Feldhecke mit Krautsum - dieser besteht 1 m breit - gemäß Planliste an der zukünftigen Grundstücksgrenze vorzusehen. Alle 25 m ist ein Ueberhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Eibere, Filzrose, Weirose, Brombeere, Reiheweide und Wildrosen zu 5% je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 8 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsrand 3 m breiten Pflanzstreifen zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmplätzen sind entsprechende der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schallimmissionswerte (L_{WA}) einzuhalten: LPB I: Wohnräume u.ä. 35 dB, Bürosräume u.ä. 30 dB, LPB II: Wohnräume u.ä. 35 dB, Bürosräume u.ä. 30 dB, LPB III: Wohnräume u.ä. 35 dB, Bürosräume u.ä. 30 dB, LPB IV: Wohnräume u.ä. 35 dB, Bürosräume u.ä. 30 dB
- Schutzbedürftige Schall- und Kinderzimmer sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafumkleiden der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils von der Bahnlinie bzw. Bundesstraße angrenzenden Seite der Gebäude anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße A ist bedingt, in der Mitte des Wendekreises in der Nebenererschließungsstraße B einseitig, im Abstand von 16 m die Bepflanzung mit Straßenbäumen aus der Planliste mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm vorzunehmen. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie sind mit bodenbedeckenden Wildgehoizen zu bepflanzen. Die Entwicklungspflege mit Bewässerung beträgt 3 Jahre
- Um das Regenrückhaltebecken ist im Abstand von 6 m die Bepflanzung von Bäumen mit dem Entwicklungsgestaltungskreis mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm vorzunehmen
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Grundstücksgrenzen in einer Breite von 2,0 m mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es sind zweireihige Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Krautsumme sind dauerhaft zu erhalten
- Je angelegter 6 Stellplätze, jedoch mind. nach einer Stellplatzfläche von 75 qm, ist ein standortgerechter Laubbäum entsprechend Planliste mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe (Mindestbreite 1,5 m, Mindestgröße 4 qm) anzulegen und zu begrünen
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als extensive Rasenbegrünung naturnah zu gestalten. Pro angefangene 1.000 qm Freifläche ist ein standortgerechter Laubbäum entsprechend Planliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen
- Ungeländete, geschlossene Wandflächen sind je angefangene 50 qm Fassadenfläche mit je 3 Stück kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Der vorhandene Baum am Radweg an der B 108 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V
- Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien im öffentlich einsehbaren Außenbereich ist unzulässig
- Als Dachdeckung sind nur Dachsteine bzw. Dachziegel (in roter Farbgebung), Zink- oder Kupferblechdeckungen sowie belastete bzw. begründete Flachdachabdeckungen zulässig
- Untergründete Dachflächen bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche sind auch in anderen als den festgesetzten Dachneigungen und mit anderem Material zulässig
- Dachflächen von Teilbauwerken sind auch in sonstigen Metallblechdeckungen zulässig
- Außenwandflächen sind nur als Ziegelauswerk (in rotem bis gelbem Farbton), Putz, Beton, Holz, Glas sowie Zink- oder Kupferverkleidung zulässig
- Außenwandflächen von Hallenbauwerken sind auch in sonstigen Metallverkleidungen zulässig
- Anstriche und Farbbeschichtungen an Außenwandflächen dürfen einen Heizwertgehalt (Weißanteil) von 50 nicht überschreiten
- Werbeanlagen sind nur an den Außenwandflächen zulässig. Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude max. 1,50 m überagen
- Ausnahmsweise sind auch Werbeanlagen ohne diese Beschränkungen zulässig, wenn es sich dabei um eine zentrale Werbung für das gesamte Gewerbegebiet handelt und die Zustimmung der Stadt Waren (Müritz) vorliegt
- Frei aufgestellte Fahnen- und Werbemasten sind allgemein zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig
- Ordnungswidrig nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Materialien anders als in Ziff. 9.1 festgesetzt verwendet,
- die Gestaltung der Dachflächen anders als in Ziff. 9.2 festgesetzt ausführt,
- die Gestaltung von Außenwandflächen anders als in Ziff. 9.3 festgesetzt ausführt,
- die Gestaltung von Werbeanlagen anders als in Ziff. 9.4 festgesetzt ausführt.

- Pflanzenliste**
- Großkronige Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis - Flatterulme
 - Kleinkronige Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Weißdorn
Malus communis - Wildapfel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweisel
Prunus padus - Traubeneiche
Pyrus communis - Wildbirne
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix alba - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Scotus torminalis - Eibere
Ulmus minor - Feldulme
 - Sträucher
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartweigel
Cornus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Eucryphia europaea - Pfaffenhütchen
Genista tinctoria - Färbeginster
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Deutsches Gelbblat
Prunus avium - Traubeneiche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa gallica - Eglarose
Rosa spinosissima - Bienenleiröse
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa undulata - Kaudäutige Rose
Rosa majalis - Zimrose
Rosa pratincola - Alpenheckenrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Salix alba - Salweide
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Kornweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Hinweise:
Die Entwicklungspflege mit Bewässerung für die Anpflanzungen in den festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung der Natur entlang der Bahnlinie, der B 108 und der geplanten Umgehungsstraße sowie für die Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen soll 3 Jahre betragen. Die Hinweise zur Pflege von Anpflanzungen aus dem Grünordnungsplan (Anlage zum B-Plan) sind zu beachten.

Verfahrensvermerk:
Aufgeklärt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Waren (Müritz) vom 09.04.2003. Der Planungsbereich wurde mit Beschluss vom 15.12.2005 geändert.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Warenr Wochenblatt“ am 19.05.2003 erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14. September 2005 durchgeführt.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 15.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.01.2006 bis zum 20.02.2006 während folgender Zeiten:
Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo - Mi 13.30 - 16.00 Uhr, Do 13.30 - 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.01.2006 im „Warenr Wochenblatt“ öffentlich bekanntgemacht worden.

Waren (Müritz), den 22.02.2006
gez. Rhein
Rhein (Bürgermeister)

Der karastermäßige Bestand an Flurstücken am 01.06.2006 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressanspruch können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den 01.06.2006
gez. Kirchner
Amtsleiter Katasteramt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 16.05.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.2006 gebilligt.

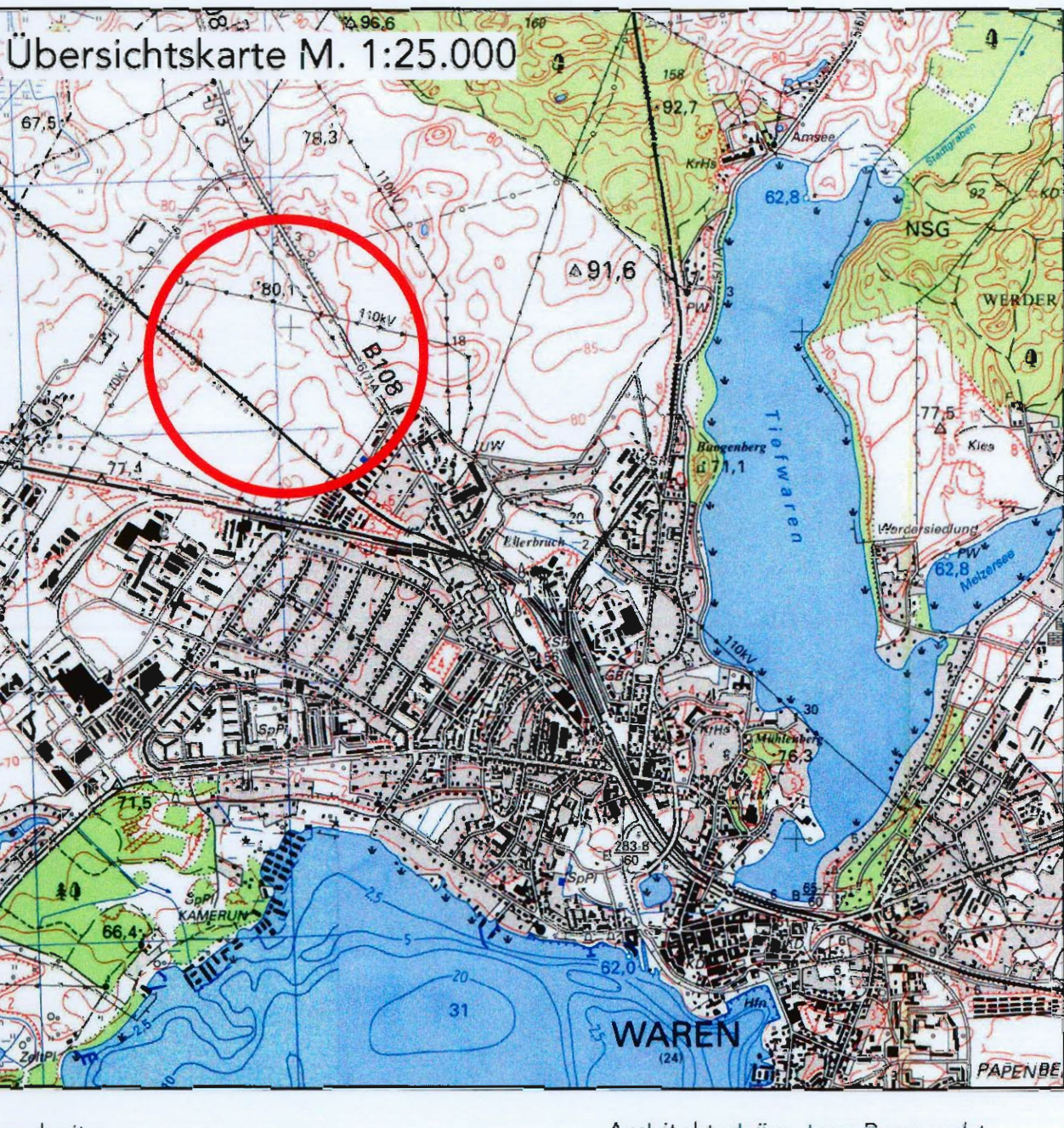
Waren (Müritz), den 17.05.2006
gez. Rhein
Rhein (Bürgermeister)

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 06.06.2006
gez. Rhein
Rhein (Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ersichtlich im „Warenr Wochenblatt“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V wurde hingewiesen. Die Satzung ist am 2.06.2006 in Kraft getreten.

Waren (Müritz), den 13.06.2006
gez. Rhein
Rhein (Bürgermeister)



Bearbeiter:
Architekturbüro Jens Rupprecht
Lange Straße 57, 17192 Waren (Müritz)
Fon (03991) 125 127
Fax (03991) 125 128
eMail info@jens-rupprecht.de
web www.jens-rupprecht.de

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Müritz)
über den
Bebauungsplan Nr. 51
„Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B108“