

STADT TETEROW

Landkreis Rostock



Satzung über die

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34

für das Gebiet nördlich Langhäger Chaussee (L 11), nord- und südöstlich vorhandener
Gräben und südwestlich des Bau- und Gartenmarktes Langhäger Chaussee 26 - 28

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3.1	Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern	5
1.3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Teterow	6
1.3.3	Landschaftsplan	7
1.3.4	Landschaftsschutzgebiet und Naturpark	7
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet	7
2.1	Beschreibung des Geltungsbereichs, städtebauliche Situation	7
2.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	7
2.3	Angaben zum Bestand	8
3.	Anlass und Ziele der Planung	9
3.1	Anlass der Planung	9
3.2	Ziele der Planung	9
4.	Städtebauliche Wertung, Abwägung	10
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
5.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	11
5.2	Gliederung des Geltungsbereiches in Teilbereiche WA 1 bis WA 3	11
6.	Zulässige Arten der baulichen Nutzung	12
6.1	Regelmäßig zulässige Arten der baulichen Nutzung	12
6.2.	Ausnahmsweise zulässige Arten der baulichen Nutzung	13
6.3.	Zulässige Art der baulichen Nutzung - Räume für freie Berufe	14
6.4.	Zulässige Art der baulichen Nutzung - Ferienwohnungen	14
6.5.	Übersicht über zulässige und unzulässige bauliche Nutzungen	16
7.	Maß der baulichen Nutzung	17
7.1	Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche und Grundflächenzahl	18
7.3	Maß der baulichen Nutzung - Nichtanrechnung bestimmter Anlagen	19
7.4	Maß der baulichen Nutzung - Firsthöhe (FH)	19
7.5	Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
8.	Überbaubare Grundstücksflächen	20
9.	Bauweise und Hausformen	22
9.1	Vom Landesrecht abweichende Abstandstiefen	22
10.	Flächen für Stellplätze und Garagen	23
11.	Freiflächen	24

11.1 Freiflächen - Grünflächen	24
11.2. Freiflächen - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
11.3. Freiflächen - Aufschüttungen und Abgrabungen	24
11.4. Freiflächen - Wasserflächen	25
12. Verkehrsflächen	25
12.1. Öffentliche Verkehrsflächen	25
12.2. Verkehrsflächen - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
12.3. Verkehrsflächen - Zweckbestimmung Fußweg	26
12.4. Verkehrsflächen - Grabenumlegung an der Langhäger Chaussee	27
13. Versorgungsanlagen	28
13.1 Versorgungsanlagen - Fläche im WA 3	28
13.2. Versorgungsanlagen - Flächen für Windkraft und Solarenergie	28
14. Immissionsschutz	28
15. Örtliche Bauvorschriften	29
16. Ver- und Entsorgung	30
17. Abfall	30
18. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	30
19. Flächen und Kosten	30
20. Landschaftspflege und Artenschutz	31
21. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	36

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 und
- § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	26.04.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.06.2016
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	07.07.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	01.08. - 02.09.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.11.2016

1.2 Verfahren

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Der Grenzwert der Geschossfläche von 20.000 m² gem. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB wird durch die vorliegende Planung nicht erreicht. Anhaltspunkte i. S. v. § 13 a (1) Sätze 4 und 5 BauGB bestehen nicht. Insofern kann das beschleunigte Planverfahren die Erleichterungen gem. § 13 (2) 1. und 4. BauGB in Anspruch nehmen. Der hiesigen Änderung und Ergänzung liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 „Am Stubbenbruch“ mit Satzungsbeschluss vom 19. Juli 2001 zu Grunde. Der Bebauungsplan Nr. 34 wird durch die 1. Änderung und Ergänzung teilweise überplant, die nicht überplanten Anteile des alten Geltungsbereiches werden weiterhin durch den Ursprungsplan geregelt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 sind geringfügige Anpassungen des Flächennutzungsplans notwendig. Diese können gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, in vollem Umfang entsprochen wird.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.3.1 Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 wird die Stadt Teterow als ein 'Mittelzentrum' in der Planungsregion „Region Rostock“ eingestuft. Der Begründungstext führt u. a. aus:

Punkt 3.2 'Zentrale Orte': „Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in Ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.“

Punkt 4.2 'Wohnbauflächenentwicklung': "Der Wohnungsbau ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu **konzentrieren**."

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.

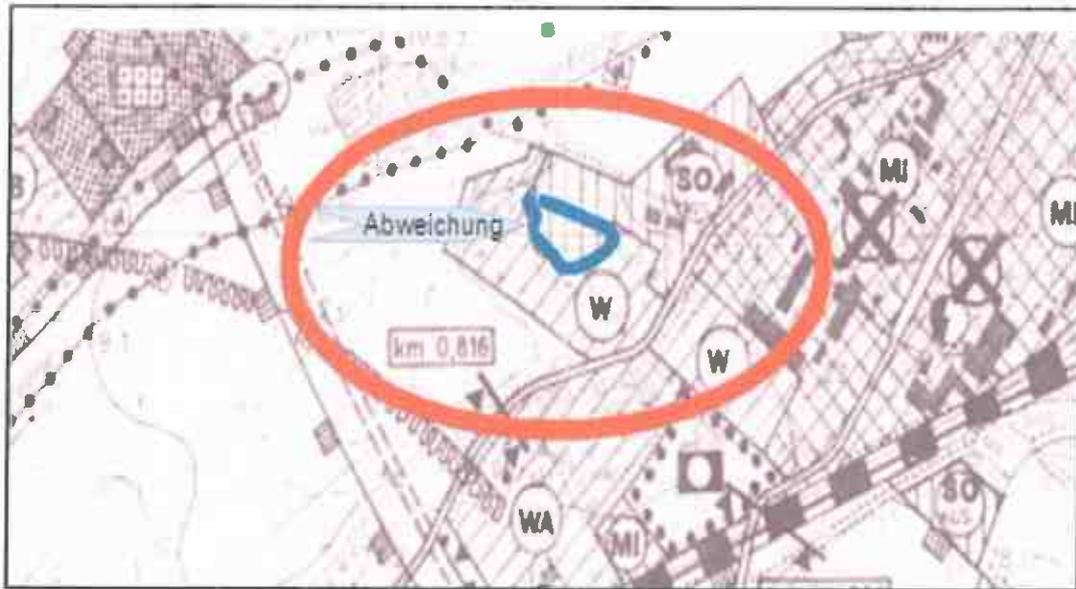


Abbildung 1: Ausschnitt der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 - Mittleres Mecklenburg / Rostock

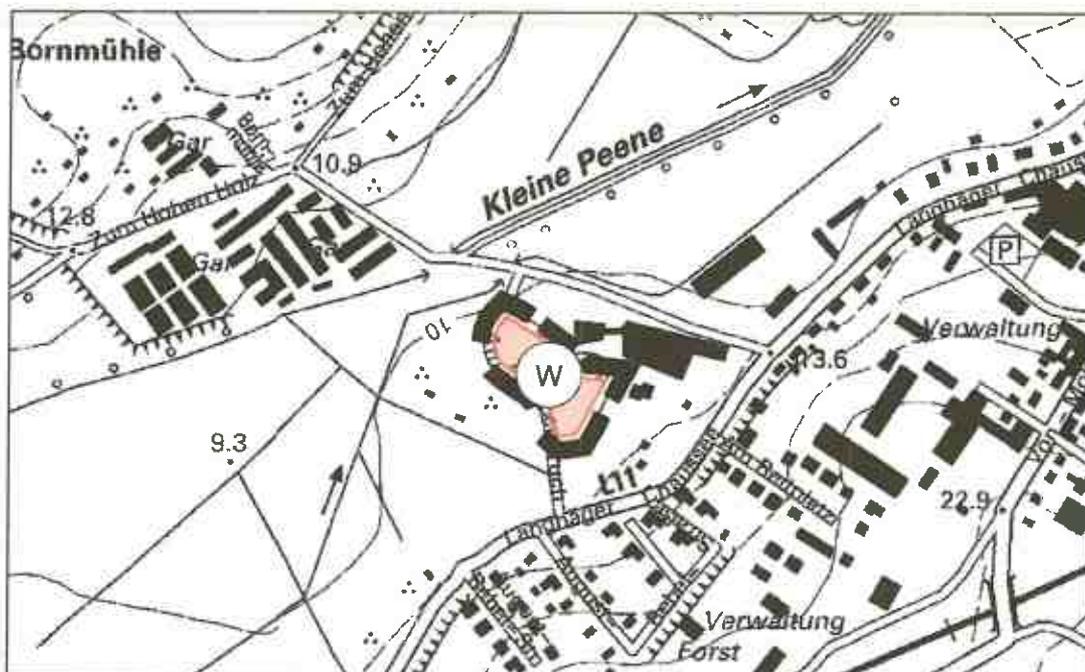
1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teterow

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teterow stammt aus dem Jahr 2003, derzeitiger Stand ist die 4. Änderung. Er stellt den überwiegenden Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 als Wohnbaufläche „W“ dar. Eine Ausnahme bildet der mittlere nördliche Teil, der im FNP als „SO Handel“ dargestellt ist. Es handelt sich um den Bereich, der bei Aufstellung des FNP für die Erweiterung des Gartenmarktes vorgehalten worden war, für diesen Zweck aber absehbar nicht mehr benötigt wird. Hier soll nach dem Bebauungsplan zukünftig Wohnnutzung zulässig sein. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan in diesem Teilbereich nicht gem. § 8 (1) BauGB aus den Darstellungen des FNP und ist zu berichtigen.

Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (5. Änd. durch Berichtigung)



1.3.3 Landschaftsplan

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

1.3.4 Landschaftsschutzgebiet und Naturpark

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 liegt unmittelbar nördlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (Verordnung über das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet vom 25. Februar 1998) und den gleichnamigen Naturpark. Regelungen, insbesondere die Verbote, die in der Verordnung aufgeführt sind, beziehen sich nur auf das Landschaftsschutzgebiet selbst.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs, städtebauliche Situation

Der ca. 3,1 ha große Geltungsbereich liegt ca. 1 km südwestlich der Teterower Innenstadt am Stadtrand, aber noch im Siedlungszusammenhang. Der Bereich wird nach Norden abgegrenzt durch das Betriebsgelände des Bau- und Gartenmarktes, im Westen durch einen Wassergraben parallel zur Kleinen Peene, im Südosten durch die Langhäger Chaussee und im Südosten durch einen Wassergraben als Grenze zur Niederung des Landschaftsschutzgebietes.

Die Topographie im Geltungsbereich ist mäßig bewegt, es bestehen Niveauunterschiede von ca. 1,0 bis 1,5 m zwischen dem Ost- und dem Westteil, zudem fällt das Gelände im letzten Teil nach Südwesten ab. Der Geltungsbereich liegt zwischen zwei Niederungen, die durch die angrenzenden Wassergräben und die Kleine Peene hydraulisch erschlossen sind. Die Grundwasser-Flurabstände sind dementsprechend gering.

Der Bereich ist an das örtliche und überörtliche Straßennetz durch die Langhäger Chaussee angebunden.

Im Plangebiet selbst bestehen drei asphaltierte Straßen, die das Gebiet zwischen der Straße Stubbenbruch und der Langhäger Chaussee in einer Art Ringschließung mit zwei äußeren Anbindungen aufteilen.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Es besteht zunächst Baurecht gem. § 30 BauGB auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 34 aus dem Jahr 2001. Der Bebauungszusammenhang bzw. mit Baurechten nach § 30 BauGB versehene Bereich der Stadt Teterow endet südlich des Gebietes.

2.3 Angaben zum Bestand

Der oberirdische Baubestand im Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung umfasst im Teilbereich WA 1 einige Gartenhütten, die allerdings nicht unter die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes fallen. Die Kleingartennutzung ist beendet. Im Teilbereich WA 3 befindet sich das Betriebsleiter-Wohnhaus für den Baumarkt. Im WA 2 gibt es keine hochbauliche Anlagen.

Im Laufe der Zeit sind verschiedene Geländeaufschüttungen und -abgrabungen erfolgt. Diese sind nun in der Planzeichnung als topographischer Bestand (Ist-Höhen) festgesetzt.

Im Planbereich besteht ein Straßennetz auf privatem Grund, das auch als Bereitstellungsraum für Lieferverkehre des Bau- und Gartenmarktes genutzt wird.

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung stellt sich als verkehrerschlossene Freifläche mit kurz gehaltenen Wiesen dar, im Bereich der Wassergräben und der ehemaligen Kleingärten befinden sich einzelne Bäume.

Eine tiefbauliche Hauptnutzung sind die vom Eigentümer angelegten, verkehrstauglichen Erschließungsstraßen aus dem Jahr 1996. Dieses kleine Straßennetz wurde jedoch nur als Fahrbahn und Abwasserkanal errichtet und nicht in Verbindung mit der üblichen tiefbaulichen Erschließung für Gas, Wasser, Haus-Abwasser, Strom. Diese Leitungen und Kanäle sind im Plangebiet nicht existent oder im Bereich der Planstraße B, abweichend vom Verlauf der Straßentrasse, verlegt. Anschlüsse für alle Medien liegen im Bereich der Langhäger Chaussee an der Plangebietsgrenze.

Zudem vorhanden ist eine das Gebiet querende unterirdische Trinkwasserleitung AZ-DN 400. Diese Leitung muss im Rahmen der Neuordnung des Gebietes so verlegt werden, dass eine Parzellierung und ungestörte bauliche Inanspruchnahme möglich wird. Vorhanden ist auch eine von Südwest nach Nordost verlaufende Hochspannungsfreileitung, die zukünftig umgelegt wird. Abstimmungsgespräche mit den Trägern der Trinkwasserleitung und der Hochspannungsleitung ergaben die Bereitschaft, die Leitungsverläufe der Freileitung und der Trinkwasserleitung der zukünftigen Planung anzupassen.

Bodenbelastungen in Form von naturfremden Ablagerungen, Gebäuderesten u. Ä. wurden während der Planungsarbeiten und behördlichen Abstimmungen nicht erkannt oder angezeigt.

Die gegebene äußere und innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig und in gutem Zustand. Sie ist für die weitere Nutzung im Sinne des Planungszieles sehr gut geeignet. Eine innere tiefbauliche Erschließung zur Ver- und Entsorgung von Wohngebäuden muss größtenteils noch erstellt werden.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die geänderte städtebauliche Entwicklungsabsicht für den südlichen und zentralen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 34.

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 34 sieht im Norden und in der Gebietsmitte noch Bauflächen für den Einzelhandel (Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt) vor, im Südteil Allgemeine Wohngebiete.

Die Entwicklung des Nordteils wurde plangemäß umgesetzt, es besteht ein Bau- und Gartenmarkt. Der Zentrale Bereich des alten B-Planes Nr. 34 war ebenfalls für Einzelhandel vorgesehen und wird aber dafür nicht mehr benötigt. Hier sollen in Zukunft Wohnbauflächen entstehen, auf der Grundlage der 1. Änderung und Ergänzung (WA 2).

Im Süden sieht der Ursprungsplan bereits Allgemeine Wohngebiete vor. Mittlerweile besteht der Wunsch, diese Wohnbauflächen besser zu ordnen und nach zeitgemäßen Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem ist es erforderlich, eine geordnete Erschließung mit Leitungen und Kanälen für die Ver- und Entsorgung an die Teilgebiete WA 1 und WA 2 heranzuführen.

Das heutige Betriebsleiter-Wohnhaus und die daran südlich angrenzende unbebaute Fläche (WA 3) sollen ebenfalls als Wohnbauflächen neu geordnet werden. Dabei soll die Zweckbindung des Betriebsleiter-Wohnhauses entfallen. Das Grundstück wird in Zukunft städtebaulich integriert in das vorgesehene Wohngebiet.

Diese geänderten Entwicklungsabsichten sind nicht im Wege einer Befreiung gem. § 31 BauGB von den gegebenen Festsetzungen zu erlangen. Daher, und weil eine ortsbauliche Brache vermieden werden soll, besteht ein Planungsanlass gem. § 1 (3) BauGB.

3.2 Ziele der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Flächenangeboten für den Wohnungsneubau. Zudem soll im Rahmen der Grundnutzung 'Allgemeines Wohnen' die Möglichkeit geschaffen werden, Flächen für soziale Dienstleistungsangebote zu schaffen. Die das Wohnen nicht störenden Gewerbe und Dienstleistungen sollen sich an die demographisch bedingte Nachfrage nach sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungsangeboten richten.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Änderung zweier Teilflächen „Sondergebiet Handel mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt“ in ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA);
- Zulässigkeit verschiedener Wohnungsbautypen als Anpassungsstrategie der Stadt Teterow für die Wohnraumnachfrage im demographischen Wandel;
- Förderung von sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungsangeboten für die Wohnbevölkerung durch Flächenbereitstellung;

- Herausnahme überbaubarer Grundstücksflächen aus Niederungsbereichen;
- Förderung der Innenentwicklung durch Anpassung von Festsetzungen zur Umsetzung von Bauabsichten (Aktivierung von Baulandreserven);
- Bündelung und Verlegung von das Plangebiet kreuzenden Versorgungsleitungen in eine zukünftig öffentliche Erschließungsfläche;
- Ergänzung der für ein Wohngebiet erforderlichen Infrastruktur;
- Aufwertung des Standortes 'Teterow' durch Angebotsdiversifizierung im Wohnungsmarktsegment.

4. Städtebauliche Wertung, Abwägung

Mit der Planung wird an städtebaulich integrierter Stelle der Stadt Teterow eine bereits vorhandene bauliche Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsneubau planungsrechtlich überarbeitet. Diese Absicht steht nicht im Konflikt mit dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung. Insofern wird die vom Gesetzgeber mit Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geforderte besondere Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht berührt. Die vorliegende Planung berührt auch nicht die aus den Regelungen der §§ 1 (5) letzter Satz, 1 a (2) 3. und 4. Satz BauGB resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen.

Demgegenüber besteht aus Sicht der Stadt Teterow das erhebliche öffentliche Interesse im Sinne von § 1 (3) BauGB an der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Ziel der planenden Stadt ist es, fortlaufend ihre Attraktivität als Wohnungsstandort im regionalen Umfeld zu erhalten und auszubauen. Dies wird mit Hilfe der vorliegenden Planung erreicht durch die Bereitstellung neuer und attraktiv gelegener privater Wohnungsbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus räumt der Plan aber auch die Möglichkeit ein, altersgerechte Wohnformen im modernen Geschosswohnungsbau entstehen zu lassen. Im Zusammenhang mit dem Schwerpunkt sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungsangebote kommt dies der Qualifizierung der Stadt Teterow als Wohnstandort deutlich entgegen.

Die Planung entspricht den für das Mittelzentrum Teterow formulierten Zielen der Raumordnung. Entsprechend dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen gemäß RREP-Programmsatz G 4.1 (1) auf die zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 3.2 (1), konzentriert werden. Dies dient deren Stärkung und verhindert gleichzeitig eine Zersiedelung des ländlichen Raumes. In der Stadt Teterow bestehen zwar einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten, jedoch nicht für das ergänzende Wohnungsmarktsegment des gehobenen, individuellen Wohnungsbaus auf großen Grundstücken. Ebenso sind Flächen für größere Einheiten im neuen Geschosswohnungsbau nicht direkt verfügbar. Die in Aussicht genommene Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Größe darüber hinaus nicht dazu geeignet, ein Überangebot zu schaffen.

Vor diesen Oberzielen erscheint es städtebaulich gerechtfertigt, trotz stagnierender Einwohnerzahlen im überschaubaren Rahmen die rechtlichen Grundlagen zu schaffen

für neue, hochwertige und vor allem bedarfsgerechte Wohnungsbauangebote, zumal sämtliche Grundstücke des im Oktober 2015 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 61 'Zum Wasserwerk' bereits verkauft sind.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 30.800 m² große Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt: Im Norden durch die rückwärtigen Freiflächen des Bau- und Gartenmarktes an der Straße Stubbenbruch, nordwestlich durch die nördliche Außenkante eines Gewässergrabens, so dass der Graben noch zum Planbereich zählt, westlich durch einen weiteren Wassergraben, südlich durch eben diesen weiteren Grabenverlauf. Die südwestliche Außengrenze verläuft auf der südwestlichen Seite der Langhäger Chaussee, so dass ein Abschnitt dieser Straße zum Geltungsbereich zählt. Im weiteren Verlauf springt die Geltungsbereichsgrenze wieder zurück auf die westliche Seite der Langhäger Chaussee und verläuft im Winkel an der östlichen und nördlichen Grenze des Grundstücks des zum Baumarkt gehörenden Betriebsleiterwohnhauses und bezieht dieses in den Geltungsbereich mit ein.

Begründung:

Die Einbeziehung eines Abschnittes der Langhäger Chaussee in den Geltungsbereich ist der erforderlichen Festsetzung von Sichtdreiecken für die sichere Verkehrsabwicklung geschuldet, wo dies nicht mehr erforderlich ist, springt die Grenze wieder hinter die Straße zurück. Das Grundstück des Betriebsleiterwohnhauses ist ebenfalls Gegenstand städtebaulichen Regelungsbedarfes. Seine Zulässigkeit in nicht integrierter Lage wurde durch die betriebliche Erforderlichkeit gerechtfertigt, begründete aber auch die Zweckbindung als Betriebsleiterhaus. Da dieses Haus in Zukunft ein Teil des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes sein wird, wird es in dasselbe nun planungsrechtlich mit einbezogen mit der Folge, dass die Zweckbindung an den Baumarkt entfallen kann. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes. Dies wird durch die nachvollziehbare Abgrenzung ggü. der Einzelhandelsnutzung, Verkehrsflächen und Landschaftsschutz erreicht.

5.2 Gliederung des Geltungsbereiches in Teilbereiche WA 1 bis WA 3

Der Geltungsbereich ist in 3 Teilbereiche unterteilt mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 3. In den Teilbereichen sind unterschiedliche zulässige bauliche Maße, bauliche Nutzungsmöglichkeiten und Bauweisen festgesetzt.

Begründung:

Die gewählte Unterteilung bewirkt eine städtebauliche Zonierung des Baugebietes in Bereiche mit jeweils unterschiedlichen Aufgaben, Funktionen und zulässigen Maßen. Sie folgt der Entwicklungsabsicht, für verschiedene Segmente des Wohnungsneubaus unterschiedlich nutzbare Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Unterschiedlichkeit besteht hier sowohl in den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, als auch in der unterschiedlichen zulässigen baulichen Dichte und dem daraus resultierenden Grundstückskostenanteil.

Im Teilbereich WA 1 sind klassische Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten das Entwicklungsziel. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre Südwestausrichtung mit Blick auf die landschaftsgeschützte Niederung aus. U. a. aus diesem Grund wurde hier, anders als noch im Ursprungsplan, keine zweite Baureihe festgesetzt trotz tlw. beachtlicher Grundstückstiefen.

Im Teilbereich WA 2 soll entweder eine Zeilenbebauung mit bis zu 50 m langen Baukörper möglich sein oder alternativ die Errichtung von voneinander abgesetzten größeren Baueinheiten als Stadtvillen. Der Bereich bildet den baulichen und funktionalen Schwerpunkt der Gebietsentwicklung mit der Möglichkeit, Sonderwohnformen zu entwickeln bzw. größere Einheiten für Dienstleistungsangebote anzusiedeln.

Der Teilbereich WA 3 ist dem vorhandenen Wohnhaus sowie drei Baueinheiten für Einzel- und Doppelhäuser vorbehalten. Hier ist im Unterschied zum Teilgebiet WA 1 eine höhere bauliche Dichte und kostengünstigere Bauweise zulässig.

6. Zulässige Arten der baulichen Nutzung

6.1 Regelmäßig zulässige Arten der baulichen Nutzung

Die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sind als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt auf der Rechtsgrundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

Zulässig in allen Teilbereichen sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) 1. BauNVO und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke gem. § 4 (2) 3. BauNVO.

Zulässig im Teilgebiet WA 2 sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.

Nicht zulässig in den Teilgebieten WA 1 und WA 3 sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, gem. § 1 (5) BauNVO.

Zulässig in allen Teilgebieten sind:

- Räume für Freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

Es bestehen besondere Regelungen zu Ausschlüssen und Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Teterow. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das in besonderem Maße auch freien Berufen und sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen offen steht, ohne allerdings die Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes in Frage zu stellen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke gem. § 4 (2) 2. BauNVO bezieht sich auf in der Regel kleinteilige, gemeinnützige und öffentliche Angebote, die in Wohngebieten grundsätzlich als verträglich im gebietlichen Versorgungsrahmen erachtet werden können und an dieser Stelle ausdrücklich erwünscht sind.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Läden und Gaststätten im WA 2 zielt in erster Linie auf die Möglichkeit ab, besondere Wohnformen mit einem Versorgungsangebot zu versehen und Außenwirkungen und Flächenkonkurrenzen ggü. dem Wohnen und den sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen entgegenzuwirken.

6.2. Ausnahmsweise zulässige Arten der baulichen Nutzung

Nicht zulässige Ausnahmen in allen Teilgebieten sind Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO, das sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, gem. § 1 (6) BauNVO.

Begründung:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Feinsteuerung), Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung. Sie sind nicht Teil der zulässigen Ausnahmen gem. § 1 (6) BauNVO.

Zulässige Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO in allen Teilgebieten sind:

- Anlagen für Verwaltungen.

Begründung:

Die Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbe auf soziale und gesundheitliche Dienstleistungen und der Zulässigkeit auch größerer Einheiten an sozialen und gesundheitlichen Dienstleistern folgt der städtebaulichen Grundkonzeption, im Planbereich neben dem Wohnen einen besonderen, wohnverträglichen Nutzungsschwerpunkt einzuräumen. Es sollen gewerbliche, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen für die Wohnbevölkerung zulässig sein. Deren Angebot und Umfang kann deutlich abweichen von öffentlichen, gemeinnützigen und gebietsbezogenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke gem. § 4 (2) 2. BauNVO.

Der sozial- und gesundheitswirtschaftliche Nutzungsschwerpunkt entwickelt einen gewissen Schutzanspruch ggü. anderen gewerblichen Nutzungen, auch wenn diese im Sinne des Planungsrechts als nicht störend eingestuft sind und damit im WA zulässig wären. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine städtebauliche Feinsteuerung. Andere nicht störende Gewerbe und Handwerke sowie Einzelhandel und Gaststätten sind gänzlich ausgeschlossen oder stark begrenzt, um einer unbilligen Belastung der Wohnnutzung entgegenzusteuern und der Entwicklungsmöglichkeit und räumlichen Konzentration sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungen gute Rahmenbedingungen zu verschaffen.

Zulässig in allen Teilgebieten bleibt zudem die Ausnahme gem. § 4 (3) 3. BauNVO. Es handelt sich um Anlagen für Verwaltungen, da derartige Einrichtungen eine geringe Störwirkung entwickeln und auch häufig große Schnittmengen mit den sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen aufweisen. Sie sind zudem vereinbar mit dem Entwicklungsziel des WA.

Diese Feinsteuerung stellt einen Grundzug des Nutzungskonzeptes dar. Sie ist städtebaulich mit dem Ziel eines besonderen Gebietsprofils begründet, ohne allerdings die Grundnutzung des allgemeinen Wohnens in Frage zu stellen. Die festgesetzten Ausschlüsse sind verhältnismäßig, weil diese städtebauliche Steuerung grundsätzlich zur Verfügung steht, sie sind zumutbar, weil in der Stadt Teterow kein Mangel an gewerblichen Flächenangeboten für die hier ausgeschlossenen Ausnahmen besteht.

6.3. Zulässige Art der baulichen Nutzung - Räume für freie Berufe

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in allen Teilgebieten zulässig.

Begründung:

Diesbezüglich bedarf es keiner Festsetzung, weil sich die Regelung bereits aus § 13 BauNVO ergibt. Die Ausübung freier Berufe ist häufig eng mit sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen verknüpft und daher im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

6.4. Zulässige Art der baulichen Nutzung - Ferienwohnungen

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 ist neben der regulären Wohnnutzung pro Wohngebäude Einzelhaus oder Doppelhaushälfte jeweils eine Ferienwohnung, die sich der Dauerwohnung unterordnet, zulässig. Zwingende Voraussetzung für die Ferienwohnung ist die Dauerwohnnutzung im selben Gebäude. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind unzulässig.

Im Teilgebiet WA 2 sind Ferienwohnungen und andere touristische Beherbergungsformen nicht zulässig, gem. § 1 (4) Nr. 2 und (9) BauNVO.

Begründung:

Die Stadt Teterow liegt in einem touristisch relevanten Raum Mecklenburg-Vorpommerns. Grundsätzlich sollen kleinteilige moderne Übernachtungs- und Ferienwohnmöglichkeiten entstehen können. Dem entgegen steht der durch die jüngere Rechtsprechung erklärte Grundkonflikt zwischen allgemeiner Wohnnutzung und Ferienwohnen. Ferienwohnen, insbesondere in größerem Umfang oder auch in ausschließlich dazu genutzten Gebäuden, entwickelt negative Außenwirkungen ggü. der Dauerwohnnutzung. Ferienwohnungen heben sich daher noch einmal von Beherbergungsbetrieben herkömmlicher Art ab. Ferienwohnungen sind im Sinne dieser Satzung keine Beherbergungsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe. Ihre Zulässigkeit wird ausdrücklich feingesteuert.

Das Bundesverwaltungsgericht urteilte am 11. Juli 2013, die Einrichtung von Mischgebieten besonderer Art verstoße gegen die Paragraphen 10 und 11 der BauNVO. Dagegen urteilte das OVG Lüneburg am 18. September 2014, dass eine Gemeinde in einem

Sondergebiet 'Kurgebiet/Gebiet für Fremdbeherbergung' Ferienwohnungen und Dauerwohnungen durchaus als Regelnutzung nebeneinander zulassen könne. Eine besondere Belastung der Anwohner durch eine Nutzung als Ferienwohnung wurde in dem Urteil verneint (AZ. 1 KN 123/12).

Aus der Rechtsprechung zu dem Thema ist nach heutigem Stand zwar ein planungsrechtlich relevanter Grundkonflikt Ferienwohnen / Allgemeines Wohnen ableitbar. Gleichzeitig weist die Rechtsprechung aber auch darauf hin, dass unter dem Aspekt der Konfliktbewältigung ausdrücklich gestaltete städtebauliche Konzepte den Konflikt rechtssicher überwinden können. Dem kommt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Teterow nach, indem Ferienwohnen begrenzt ist:

- auf die Teilgebiete WA 1 und WA 3,
- in ihrer Anzahl (1 Ferienwohnung pro Einzelhaus/Haushälfte),
- in ihrem Umfang (dem Dauerwohnen untergeordnet),
- in der Kombination (immer zwingend zusammen mit vorhandener Dauerwohnnutzung),
- durch Ausschluss ausschließlich oder überwiegend zum Ferienwohnen genutzter Gebäude.

Daraus ergibt sich eine deutliche Unterordnung des Ferienwohnens ggü. der regulären Wohnnutzung. Es entstehen keine Zulässigkeitsgrundlagen für größere gewerbliche Ferienwohnungsbestände, die in Konflikt mit dem Entwicklungsziel WA träten. Die obligatorische Koppelung von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb eines Gebäudes und die Begrenzung durch Unterordnung ggü. dem Dauerwohnen gewährleistet die Durchmischung und die soziale Kontrolle, die erforderlich ist, um störende Auswirkungen von Ferienwohnen gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung zu unterbinden. Auf diesem Weg ist eine ausreichende Konfliktbewältigung gewährleistet.

Der gänzliche Ausschluss von Ferienwohnungen im Teilgebiet WA 2 ist damit begründet, dass dort höhere Dichten baulicher Nutzung und besondere Funktionen entstehen sollen. Dem stehen Ferienwohnungen entgegen.

Die vorstehenden Regelungen wurden auf der zum Zeitpunkt der Planerstellung geltenden Rechtslage getroffen. Allerdings stellen diese Regeln auch gegenüber einer anstehenden Ergänzung der BauNVO in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten den aus Sicht der plangebenden Stadt beachtlichen und städtebaulich gewollten Rahmen dar.

Die Rechtsprechung des OVG Greifswald wendet sich an Plangebiete und städtebauliche Situationen, in denen Nutzungskonflikte zwischen allgemeinem Wohnen und Ferienwohnen eingetreten sind. Diese Missstände resultieren aus planerisch ungesteuertem Ferienwohnen als dominanter, die Eigenart von Wohngebieten maßgeblich prägender Nutzung, die letztlich die Eigenart des Baugebietes als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) in Frage stellt. Insbesondere das Entstehen von ausschließlich durch Ferienwohnungen belegten Gebäuden in Wohngebieten hat die Rechtsprechung des OVG Greifswald als Fallgrundlage. Um einen solchen Fall handelt es sich im Rahmen der hier gegenständlichen Planung nicht.

6.5. Übersicht über zulässige und unzulässige bauliche Nutzungen



→ zulässig



→ nicht zulässig

Art der baulichen Nutzung, Anlage, Rechtsgrundlage	Teilgebiet WA 1	Teilgebiet WA 2	Teilgebiet WA 3
Wohngebäude gem. § 4 (2) 1. BauNVO			
Der Versorgung des Gebiets dienende Läden gem. § 4 (2) 2. BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO		X nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO
Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) 2. BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO		X nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO
Nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) 2. BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke		 auch in ihrer Bedeutung und Funktion über das Baugebiet hinausgehend gem. § 1 (9) iVm 1 (4) 2 BauNVO	
Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 (3) Nr. 1	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO
Ausnahme sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO	 nur nicht störende Gewerbebetriebe in Form sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungsangebote, wie Tagesbetreuung, betreute Wohnformen, Pflegedienste, Beratungsstellen, eine zulässige Ausnahme gem. §§ 1 (9) und 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Diese Ausnahmen sind auch in einem Umfang zulässig, der über die Versor-	 nur nicht störende Gewerbebetriebe in Form sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungsangebote, wie Tagesbetreuung, betreute Wohnformen, Pflegedienste, Beratungsstellen, eine zulässige Ausnahme gem. §§ 1 (9) und 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Diese Ausnahmen sind auch in einem

		ung des Baugebietes selbst hinausgeht.	Umfang zulässig, der über die Versorgung des Baugebietes selbst hinausgeht.
Ausnahme Anlagen für Verwaltungen § 4 (3) Nr. 3 BauNVO	☺	☺	☺
Ausnahme Gartenbaubetriebe § 4 (3) Nr. 4 BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO
Ausnahme Tankstellen § 4 (3) Nr. 5 BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO	X nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO
Räume für freie Berufe gem. §§ 4 und 13 BauNVO	☺	☺	☺
Ferienwohnungen	☺ Eine Ferienwohnung, die sich dem Dauerwohnen unterordnet, pro Einzelhaus und zwingend in Verbindung mit Dauerwohnung im selben Haus. Nur oder überwiegend zum Ferienwohnen genutzte Gebäude sind nicht zulässig.	X nicht zulässig gem. § 1 (4) 2 BauNVO	☺ Eine Ferienwohnung, die sich dem Dauerwohnen unterordnet, pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und zwingend in Verbindung mit Dauerwohnung im selben Haus oder Haushälfte. Nur oder überwiegend zum Ferienwohnen genutzte Gebäude sind nicht zulässig.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung und eine energetisch angemessene Gebäudegestaltung eingeräumt werden. Die herkömmliche Bauweise mit einem Vollgeschoss im Bereich des privaten Wohnungsbaus stößt da an ihre Grenzen, wo mittlerweile wieder zwei Generationen unter einem Dach wohnen und wo energetische Vorgaben kompakte bauliche Kubaturen erfordern. Gleichzeitig soll aber die Obergrenze von 2 Vollgeschossen die lockere Bebauung und Nutzungsdichte einer hochwertigen Stadtrandlage gewährleisten. Zudem erfordert die Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes und Naturparks eine zurückhaltende Bebauung, um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Im Teilgebiet WA 2 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Hier soll eine verdichtete Bebauung zulässig sein, die wirtschaftlich und technisch günstige Bau- und Nutzungsmöglichkeiten einräumt. Von der Geschosshöhe kann im Wege der Befreiung abgewichen werden, wenn die festgesetzte Firsthöhe eingehalten wird. Staffelgeschosse, die im Sinne des Bauordnungsrechtes nicht als Vollgeschoss zählen, sind zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche und Grundflächenzahl

Im Teilgebiet WA 1 ist die zulässige maximale Grundfläche (GR) für Hauptanlagen mit 150 m² und 130 m² festgesetzt. Differenzierte Festsetzungen gelten für Terrassen und Nebenanlagen.

Begründung:

Die für das Teilgebiet WA 1 festgesetzten maximalen Grundflächen pro überbaubarer Fläche spiegeln das städtebauliche Entwicklungsziel einer lockeren und hochwertigen Einzelhausbebauung wider. Die Festsetzung einer absoluten Flächengröße GR ist erforderlich aufgrund der stark variierenden Grundstücksgrößen. Mit der Festsetzung einer Verhältniszahl GRZ würden hier zu unterschiedliche und damit städtebaulich nicht gewollte Gebäudegrundflächen zulässig sein. Tatsächlich ist es aber Teil des planerischen Konzeptes, in dem Bereich gleichmäßig große Gebäude entstehen zu lassen, unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Unterscheidung von 150 m² GR für die innen liegenden und 130 m² GR für die beiden außen liegenden Bauflächen folgt den an den Gebietsrändern engeren Grundstückszuschnitten. Die geringere GR von 130 m² soll eine unverhältnismäßige hohe Grundstücksausnutzung auf Kosten der Gebietsqualität unterbinden.

Die festgesetzten GR von 150 m² bzw. 130 m² im Zusammenhang mit der Nichtanrechnung von Terrassenflächen und der Möglichkeit, 2 Vollgeschosse zu errichten, gewährleisten eine großzügige und zeitgemäße Gebäudeausbildung.

Die differenzierten Regelungen zur zulässigen Anrechnung und Nichtanrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Terrassen sind getroffen worden, um keine zu starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten zu verursachen, die ortsplanerisch nicht begründbar wäre.

Im Teilgebiet WA 2 ist die zulässige maximale Grundfläche (GR) für Hauptanlagen mit 1.200 m² festgesetzt. Differenzierte Festsetzungen gelten für Nebenanlagen und Stellplätze.

Begründung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche entspricht der im Planungsprozess ermittelten Bebauungsdichte bzw. Flächengröße für das jeweils angestrebte Entwicklungsziel in den Teilbereichen. Sie spiegelt, zusammen mit der festgesetzten Bauweise, die städtebauliche Entwicklungsabsicht wider, das WA 2 entweder zeilenartig zu bebauen oder die Möglichkeit zu haben, mehrere Stadtvillen zu errichten.

Im Teilgebiet WA 3 sind zulässige maximale Grundflächenzahlen für Hauptanlagen in Höhe von 0,3 pro Grundstück festgesetzt. Differenzierte Festsetzungen gelten für Terrassen und Nebenanlagen.

Begründung:

Im Teilgebiet WA 3 soll eine höhere bauliche Grundstücksnutzung zulässig sein im Vergleich zum Teilgebiet WA 1. Zudem sind in dem Teilgebiet WA 3 auch Doppelhäuser erlaubt. Mit Hilfe der GRZ kann hier variabel auf die im Einzelfall vorhandenen Bauwünsche für ein Einfamilienhaus oder für eine Doppelhausbebauung eingegangen werden.

Die differenzierten Regelungen zur zulässigen Anrechnung und Nichtanrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Terrassen sind getroffen, um keine zu starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten zu verursachen, die städtebaulich nicht begründbar wäre.

7.3 Maß der baulichen Nutzung - Nichtanrechnung bestimmter Anlagen

In allen Teilgebieten sind die Flächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Nebenanlagen nicht auf die zulässige maximale Grundfläche oder Grundflächenzahl anzurechnen.

Begründung:

Die festgesetzten Grundflächen und Grundflächenzahlen sind auf die Hauptanlage bezogen. Weitere Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar, da Regelungen, wie die Bebauungstiefe für Stellplätze und Garagen oder Terrassen, Fehlentwicklungen vorbeugen. Als notwendige Zahl von Stellplätzen im Sinne dieser Planung wird die Zahl 2 pro Wohnung angesehen.

7.4 Maß der baulichen Nutzung - Firsthöhe (FH)

Im Plangebiet sind die zulässigen maximalen baulichen Höhen festgesetzt. Sie werden ausgehend von der vorhandenen Geländehöhe am Standort der jeweiligen Anlage ermittelt. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

Begründung:

In den Baugebieten WA 1 und WA 3 werden Bauhöhen von ca. 9,50 m über Gelände eingeräumt, also auskömmlich für eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach. Entsprechend ist das Verhältnis von zulässiger Bauhöhe und Geschoszahl im Teilgebiet WA 2, dort ist zudem die Wahl der Dachneigung frei.

Durch die zwischen den Teilbereichen differenzierte Festsetzung baulicher Höhen wird eine Staffelung im baulichen Erscheinungsbild des Gebietes bewirkt, die städtebaulich gewünscht ist. Zum einen soll die Bebauung am Stadtrand nur vertretbare Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsbild entwickeln, zum anderen markiert die Höhenstaffelung mit dem höchsten Punkt im Teilgebiet WA 2 den baulichen und funktionalen Schwerpunkt des Gebietes. Die Festsetzung berücksichtigt zudem auch Effekte wie die beabsichtigte Orientierung an dem gegebenen Geländeverlauf, die Reduzierung

gegenseitiger Verschattung, organisch wirkende Baukörperabfolgen und Vermeidung von störenden Ausreißern. Ein Übermaß an Regelung wird durch die Unbeachtlichkeit aufragender technischer Gebäudeteile vermieden.

7.5 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 sind pro Wohngebäude Einzelhaus jeweils zwei Wohnungen zulässig, in den im Teilgebiet WA 3 zulässigen Doppelhäusern ist je Haushälfte max. 1 Wohnung zulässig. Nähere Regelungen bestehen für planungsrechtlich nicht dem allgemeinen Wohnen zuzurechnende Ferienwohnungen.

Begründung:

Die Anzahl von zwei zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus ist städtebaulich begründet mit dem Ziel, dem kleinteiligen privaten Wohnungsbau Angebote zu schaffen. Eine Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus würde ein Übermaß an Regelung bedeuten. Zudem soll die Möglichkeit bestehen, dem in Zukunft wieder vermehrt nachgefragten Wohnen in zwei Generationen unter einem Dach Raum zu bieten.

Für Doppelhaushälften wurde die Obergrenze auf eine Wohneinheit festgelegt, weil hier ansonsten städtebaulich nicht gewünschte Belegungsdichten zustande kommen könnten.

Im Bereich des WA 2 existiert keine derartige Regelung. Hier besteht in Ergänzung des Gebietsangebotes die Möglichkeit, Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilgebiet WA 1 sind südlich entlang der Planstraße A insgesamt 8 durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster vorgesehen.

Begründung:

Die Lage der Baufenster im WA 1 folgt der städtebaulichen Konzeption für den Teilbereich. Die Lage der Flächen entspricht der beabsichtigten Parzellierung des Geländes.

Die 8 überbaubaren Grundstücksflächen sind größer als die jeweils zulässige Grundfläche pro Grundstück, so dass ein Vor- oder Zurückspringen der straßenseitigen Gebäudefluchten möglich ist. Zudem erlaubt die Tiefe des Baufensters die Anlage von straßenseitigen Nutzungen wie Stellplätzen und Vorfahrten.

Im Grundsatz wird der zukünftige Baubestand im WA 1 im oberen, straßenseitigen Teil der Grundstücke gehalten und damit der gegenseitigen Verschattung und Störung der rückwärtigen Gartenflächen entgegengewirkt. Das Entwicklungsziel ist ein großer, Grundstücksgrenzen überschreitender gemeinsamer Freiraum im rückwärtigen Gartenbereich und eine zusammenhängende straßenseitige Bauflucht. Zudem entspricht es der planerischen Vorsorge, die Bebauung in verantwortlichem Abstand zu dem Niederungsgebiet entlang des Wassergrabens zu halten.

Die Lage der überbaubaren Flächen im WA 1 ist ein planerischer Grundzug, von dem nicht abgewichen werden darf. Vor dem Hintergrund der Bewegungsmöglichkeit innerhalb der Bauflächen und einzelner Überschreitungsmöglichkeiten, wie z. B. für offene Terrassen, erscheint die Festsetzung verhältnismäßig und vertretbar.

Im Teilgebiet WA 2 ist durch Baugrenzen eine zusammenhängende, knapp 100 m lange und bis ca. 27,6 m breite überbaubare Fläche festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise verhindert allerdings Baulängen von mehr als 50 m.

Begründung:

In dem Bereich wird eine intensivere bauliche Nutzung in Form von zusammenhängender Zeilenbebauung oder einzelner Stadtvillen ermöglicht. Diese Abhebung ggü. den angrenzenden Bereichen entspricht dem städtebaulichen Konzept.

Im Teilgebiet WA 3 bestehen zwei durch Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Flächen, wobei in der nördlichen bereits ein Wohnhaus steht. Die beiden überbaubaren Flächen sind durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Hausgarten“ abgetrennt. Im Südteil reicht die überbaubare Fläche bis zu 30 m in die Grundstückstiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B.

Begründung:

Im Unterschied zum WA 1 soll hier die bauliche Entwicklung auch tief in die Grundstücke hinein verlaufen können. Eine intensivere bauliche Ausnutzung soll ausdrücklich eingeräumt werden. Der Zuschnitt der einzelnen Grundstücke soll flexibel handhabbar sein, eine vorgeschriebene Baukörperabfolge wird in dem Bereich nicht angestrebt zugunsten wirtschaftlich günstigerer Baumöglichkeiten.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen für die Anlage von offenen Terrassen bis zu 6 m zulässig gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO. Eine Überschreitung durch andere Teile der Hauptanlage ist nicht zulässig. Ganz oder teilweise eingehauste Terrassen außerhalb der Baugrenzen sind nicht Teil dieser Überschreitungsmöglichkeit. „Rückwärtig“ ist hier als parallel zur Straßenbegrenzungslinie mit Ausrichtung auf die hintere Grundstücksgrenze aufzufassen.

Begründung:

Die Überschreitungsmöglichkeit um 6 m für rückwärtige offene Terrassen ist so zu verstehen, dass „offen“ im Sinne dieser Planung ohne seitliche, hintere oder obere Einhausung bedeutet. Derartige Maßnahmen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Rahmen der geltenden ordnungsrechtlichen Auflagen zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit räumt daher eine großzügige hausnahe Freiflächengestaltung ein. Sie ist jedoch auf offene Terrassen begrenzt, so dass sich keine hochbauliche Entwicklung in die hinteren und freizuhaltenden Grundstücksbereiche fortsetzt.

9. Bauweise und Hausformen

Im Teilgebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Begründung:

Dies entspricht dem in diesem Bereich angestrebten Wohnungsbausegment in lockerer hochwertiger Bebauung, ergänzt durch weitere Festsetzungen wie Zahl zulässiger Wohneinheiten und bauliche Maße.

Im Teilgebiet WA 2 ist nur die offene Bauweise ohne Gebäudetypus festgesetzt.

Begründung:

Der Bereich soll die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau in mehreren Gebäuden vorhalten und Ansiedlungsmöglichkeiten auf größeren Geschossflächen für nicht störende Gewerbe aus dem Bereich sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungen bieten.

Im Teilgebiet WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Begründung:

Der Bereich soll ein Teilangebot für den privaten kleinteiligen Wohnungsbau bieten, der aber im Vergleich zum Bereich WA 1 intensivere und damit auch wirtschaftlich günstigere bauliche Entwicklungen einräumt.

9.1 Vom Landesrecht abweichende Abstandstiefen

Im Teilgebiet WA 1 ist, abweichend von den landesrechtlichen Regelungen, jeweils an der in der Planzeichnung gekennzeichneten seitlichen, südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze eines Grundstücks ein verkleinerter Grenzabstand von mindestens 2 m für Hauptanlagen zulässig. Gegenüber der seitlichen, nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze sind die landesrechtlichen Grenzabstände vollumfänglich, d. h. mit 3 m Tiefe, einzuhalten. Damit kommen Gebäudeabstände von minimal 5 m zustande, denn an eine Grundstücksseite mit verringerter Abstandstiefe grenzt jeweils eine Nachbarseite mit regulärer Abstandstiefe direkt an.

Begründung:

Die Verringerung der Grenzabstände an den genannten Stellen erfolgt aus städtebaulichen Erwägungen. Mit dieser Regelung ist es möglich, das Baugebiets qualitativ hochwertig und raumsparend zu entwickeln. Die Festsetzung bewirkt im Teilgebiet WA 1 eine städtebaulich gewollte und sich am Straßenverlauf orientierende Gebäudeabfolge planerisch festzusetzen. Alle diese nebeneinander liegenden Gebäude erhalten einen nach Süden bis Westen ausgerichteten, besonnten, hochwertigen rückwärtigen Gartenanteil mit Blickbeziehung in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Bei Einhaltung der regulären Grenzabstände entlang der Straße wäre nur eine Reihe mit 6 oder weniger Gebäuden zulässig, weil die Grenzabstände entsprechend Platz beanspruchen. Diesen Gebäuden würden unverhältnismäßig große rückwärtige Freiflächen zugeordnet. Im Interesse eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und wirtschaftlich vertretbaren Entwicklungsbedingungen wird hier eine vertretbare Lösung geschaffen, indem auf der selben Fläche entlang der Straße 8 Baumöglichkeiten für Gebäude in der erwähnten Süd-West-Ausrichtung errichtet werden können.

Eine Alternative zu engeren Gebäudeabständen wäre es gewesen, eine zweite Baureihe auszubilden. Dies hätte einen unverhältnismäßigen Erschließungsaufwand nach sich gezogen, einen erheblichen Qualitätsverlust durch rückwärtige Bebauung bewirkt und zudem wären die Gebäude in zweiter Reihe nahe an die feuchte Niederung herangerückt, was ebenfalls mit Nachteilen für Bewohner, Bausubstanz und naturschutzfachlichen Aspekten verbunden gewesen wäre.

Die Reduzierung der landesrechtlichen Regelabstände aus städtebaulichen Gründen auf jeweils einer Grundstücksseite tritt nicht in Konflikt mit den ordnungsrechtlich gebotenen Sozialabständen. Dies ist bei einer Reihe zweigeschossiger Einfamilienhäuser nicht zu befürchten, ebenso wenig wie mangelnde Belüftung und Besonnung. Die festgesetzte Regelung beeinträchtigt auch nicht die erforderliche Gefahrenabwehr, weil moderne Bauweisen und Baustoffe den gesetzlichen Brandschutz auch mit einem Gebäudeabstand von 5 m vollumfänglich gewährleisten.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 gilt, dass nach Landesrecht verfahrensfreie Anlagen gem. § 61 LBauO M-V und in den Abstandsflächen zulässige Nebenanlagen sowie Vorbauten gem. § 6 (6) Nr. 2 LBauO M-V - mit Ausnahme von Garagen, Stellplätzen und Wegeflächen - einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 2 m einhalten müssen, gem. § 9 (1) 2 a BauNVO.

Begründung:

Infolge der Liberalisierung des Ordnungsrechtes sind auch intensiv genutzte Anlagen wie Terrassen und Freisitze, aber auch betretbare Gartenhäuser und Schuppen, in erheblichem Umfang nicht mehr abstandsflächenpflichtig. Der Verordnungsgeber hat damit entschieden, die vormalig ordnungsrechtlich geregelten Tatbestände freizugeben oder durch planungsrechtliche Festsetzungen zu regeln. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Bau- und Grundstrukturen sind so großzügig angelegt, dass von der Möglichkeit der planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht wird und Anlagen der o. g. Kategorien einen Grenzabstand von zwei Meter einhalten müssen, um gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Garagen, Stellplätze gem. § 61 (1) 1 b. und § 6 (7) LBauO M-V und Wege sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Begründung:

Von Garagen und Stellplätzen geht in der Regel keine Störwirkung aus, die einen besonderen Grenzabstand als Konfliktvorsorge oder -bewältigung erforderlich macht.

10. Flächen für Stellplätze und Garagen

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze zulässig, gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO.

Begründung:

Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken soll außerhalb der rückwärtigen Ruhe-Zonen untergebracht werden. Die zulässige Bebauungstiefe räumt diese Möglichkeit problemlos ein.

11. Freiflächen

11.1 Freiflächen - Grünflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die rückwärtigen, von der Straße abgewandten Teilflächen als 'private Grünflächen' mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll ein grundstücksübergreifender Grünflächenzusammenhang bewahrt werden. Die Zweckbestimmung „Hausgarten“ grenzt die intensive Erholungs- und gärtnerische Nutzung der privaten Freiflächen ab von den ebenfalls zu den Grundstücken zählenden „Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gem. § 9 (1) 25. b BauGB. Letztere sind naturnah zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2. Freiflächen - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Wassergräben an der Gebietsgrenze im Nordwesten und Südwesten ist eine „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Fläche erstreckt sich über alle 8 Baugrundstücke innerhalb des WA 1. Sie ist von jeder baulichen Nutzung, von Versiegelung, von Ablagerungen jeglicher Art, von intensiver gärtnerischer Nutzung und von - auch baugenehmigungsfreien - Nebenanlagen freizuhalten.

Begründung:

Die zum Erhalt festgesetzte Fläche entlang des Wassergrabens im WA 1 dient dazu, naturnahe Räume entlang der LSG-Grenze zu bewahren und zu entwickeln. Sie stellt gleichsam einen Puffer zwischen den intensiv bauakzessorisch genutzten Grundstücksbereichen und dem benachbarten Schutzgebiet her.

Die Gräben bilden eine natürliche, als Begrenzung der Ortsbaulichen Entwicklung geeignete, Landmarke. Zudem sind die Gräben Teile der gebietlichen Erschließungsanlagen. Sie besitzen die Funktion als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung für Teile des Baugebietes. Die Funktion der Wassergräben als Ableiter des auf den Grundstücken des WA 1 anfallenden Oberflächenwassers ist von erheblicher Bedeutung. Beeinträchtigungen durch Verringerung der Grabenquerschnitte, Beschädigung des Bewuchses der Grabenwände, Aufstauungen oder andere Einleitungen als Regenwasser sind strikt zu unterbinden. Ebenso dienen die Gräben als natürliche Barriere gegenüber der angrenzenden landschaftsgeschützten Niederung. Die Freihaltung eines Schutzbereiches auf der Seite des Baugebietes ist daher erforderlich. Die Pflege und Unterhaltung der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband erfolgt von der jeweils anderen Seite des Baugebietes.

11.3. Freiflächen - Aufschüttungen und Abgrabungen

Ausgangspunkt für die Bemessung von Geländehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Ist-Geländehöhen in m über HN. Aufschüttungen des vorhandenen Ge-

ländenniveaus sind in allen Teilgebieten (WA 1 - WA 3), Abgrabungen lediglich in den Teilgebieten WA 2 und WA 3, nur innerhalb der von baulichen Anlagen genutzten Flächen bis +/- 1,00 m Höhe zulässig. Bemessungspunkte sind die in der Planzeichnung eingetragenen Ist-Geländehöhen.

Begründung:

Die Höhenlage der Bebauung soll aus städtebaulichen Gründen dem vorhandenen Geländeverlauf folgen. Aufgeschüttete Bauflächen stünden dem entgegen, ebenso wäre die Oberflächenentwässerung im Zusammenspiel mit angrenzenden Grundstücken konfliktträchtig, da die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes im Plangebiet begrenzt ist. Eingegrabene Bauflächen wiederum stünden im Konflikt mit dem hohen Grundwasserstand. Ziel der Planung ist es, eine möglichst für jedes Grundstück selbst und gegenüber den Nachbargrundstücken konfliktfreie Höhenentwicklung zu gewährleisten. Aufgrund der unter Straßenniveau liegenden Höhen im WA 1 sind dort Abgrabungen unzulässig.

11.4. Freiflächen - Wasserflächen

In der Planzeichnung sind die beiden Wassergräben festgesetzt gem. § 9 (1) 16. BauGB.

Begründung:

Bei den Wassergräben handelt es sich um die Gräben 450/368 im Nordwesten und 550/369 im Südwesten. Ein dritter Grabenabschnitt verläuft entlang der Langhäger Chaussee und weiter als Rohrleitung. Unterhaltungspflichtig ist der Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“. Die Gräben bilden eine natürliche, als Begrenzung der ortsbaulichen Entwicklung geeignete Landmarke. Ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich soll den adäquaten Umgang mit der Grenze zum dahinter liegenden Landschaftsschutzgebiet sichern. Zudem sind die Gräben Teile der gebietlichen Erschließungsanlagen. Sie erfüllen die Funktion als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung für Teile des Baugebietes und sind daher Teil der städtebaulich erforderlichen Organisation der geplanten Siedlungserweiterung. Neben der örtlichen Funktion für das Plangebiet ist zu beachten, dass das Einzugsgebiet der Gräben sich bis hinter die Bahnlinie und die Bundesstraße 108 erstreckt. Die Fließgewässer haben als Gewässer II. Ordnung somit eine hohe Bedeutung.

12. Verkehrsflächen

12.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planstraßen A, B, und C sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Das gleiche gilt für die Fußwegverbindung zwischen der Planstraße B und dem Wendehammer der Planstraße C.

Begründung:

Die innere Gebietserschließung wird derzeit auf privaten Flächen abgewickelt. Diese wird nach Fertigstellung der Planung als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und in das Eigentum und die Baulast der Stadt Teterow übergehen. Ziel der Festsetzung ist die

öffentliche Sicherung der uneingeschränkten bauplanungsrechtlichen Erschließung aller Bauflächen. Zwischen der Stadt Teterow und dem heutigen Flächeneigentümer ist die beabsichtigte Übertragung einvernehmlich abgestimmt.

Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die exakte Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist kein planerischer Grundzug. Abweichungen können, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, über § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung) geprüft werden. Planerische Grundzüge sind allerdings die uneingeschränkte Erschließungsfunktion dieser Flächen und deren in der Planzeichnung eingetragenen Maße.

12.2. Verkehrsflächen - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Südwestlich entlang der Planstraße A verläuft ein mindestens 4 m breiter Geländestreifen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke und der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger.

Östlich entlang der Planstraße B verläuft ein mindestens 3 m breiter Geländestreifen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke und der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger.

Begründung:

Bei der Anlage der Planstraßen A und B wurden, bis auf die Oberflächenwasserabführung, keine Ver- und Entsorgungsleitungen in die Straßentrasse gelegt. Damit besteht noch keine ausreichende tiefbauliche Erschließung für ein Wohngebiet. Westlich der Planstraße B liegt lediglich die Trinkwasserleitung für das bestehende Wohnhaus im Teilgebiet WA 3. Um die Straßen nun nicht wieder aufzureißen zu müssen, sollen die erforderlichen Leitungen und Kanäle in den straßenbegleitenden Geländestreifen gelegt werden, die auch als Überfahrt zu den angrenzenden Grundstücken genutzt werden und als Bereiche für öffentliche Parkplätze dienen können. Eine Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der genannten Art ist erforderlich, um die Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen. Abweichungen vom Platzangebot des Geländestreifens sind nicht zulässig, Abweichungen von der Lage des Geländestreifens sind zulässig, soweit diese nicht die Erschließungsfunktion allgemein oder auch nur für einzelne Nutzer beeinträchtigen. Die bereits vorhandene Trinkwasserleitung entlang der Planstraße B soll im Zuge der Erschließungsarbeiten in den dafür vorgesehenen Bereich auf die andere Straßenseite verlegt werden.

12.3. Verkehrsflächen - Zweckbestimmung Fußweg

Zwischen der Planstraße B und der Planstraße C ist eine Fußgängerverbindung festgesetzt.

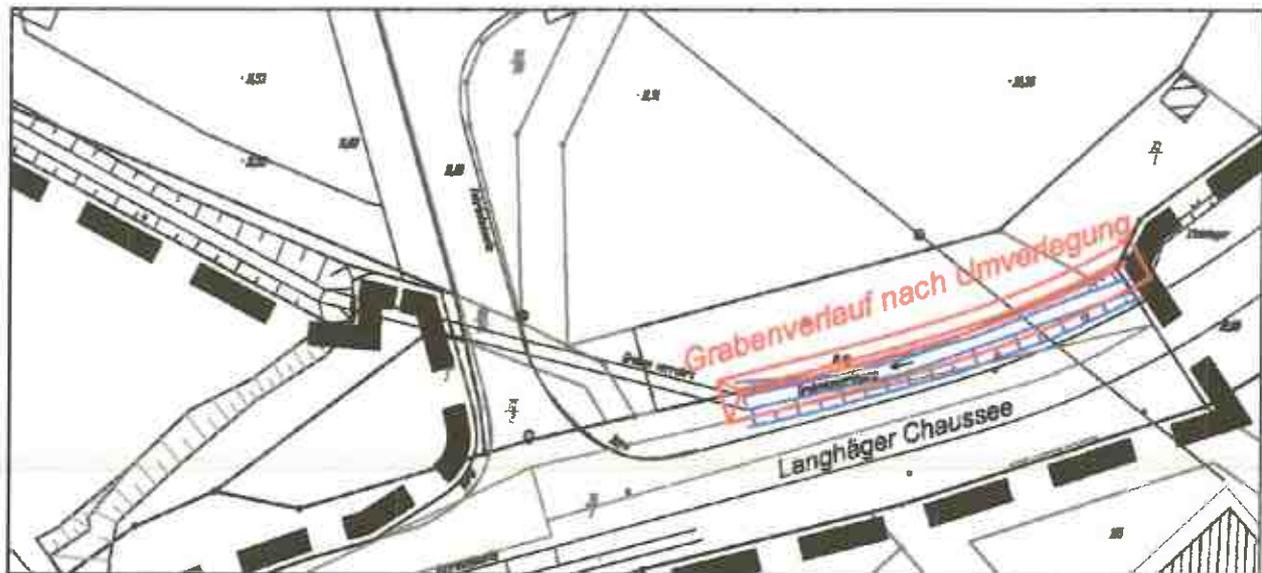
Begründung:

Die Fußgängerverbindung soll die Durchlässigkeit des Gebietes für nicht motorisierten Verkehr gewährleisten und die Erreichbarkeit der Wohn- und anderen Nutzungen im Teilgebiet WA 2 sicherstellen.

12.4. Verkehrsflächen - Grabenumlegung an der Langhäger Chaussee

Im Bereich der Langhäger Chaussee soll auf Wunsch des Baulastträgers die Lage eines straßenbegleitenden Grabens über eine Länge von ca. 50 m und eine Breite von ca. 5 m angepasst werden. Durch die Maßnahme wird die öffentliche Verkehrsfläche 'Langhäger Chaussee' in die bisherige angrenzende private Grundstücksfläche hinein erweitert. Im Rahmen der Planerstellung wurde diese Maßnahme einvernehmlich zwischen der plangebenden Stadt, dem Grundeigner und dem Baulastträger des Grabens abgestimmt. Die Lage der Maßnahme ist als „Grabenumlegung“ in die Planzeichnung eingetragen. Nach der Graben- und Leitungsverlegung an der Langhäger Chaussee sind als Ersatz für zwei entfallende Eschenahorn und eine entfallende Esche vier heimische, standortgerechte Laubbäume zwischen der Straße und dem neuen Graben zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Abbildung 4: Lage des zu verändernden Grabenverlaufs entlang der Langhäger Chaussee.



13. Versorgungsanlagen

13.1 Versorgungsanlagen - Fläche im WA 3

Südlich des Teilgebiets WA 3 ist eine Fläche gem. § 9 (1) 14. BauGB festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich für die technische Erschließung. Anlagen dazu sind, soweit möglich und sinnvoll, auf diesen Standort zu konzentrieren.

13.2. Versorgungsanlagen - Flächen für Windkraft und Solarenergie

Kleinwindkraftanlagen und selbständige Solaranlagen sind in allen Teilgebieten nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

Begründung:

Kleinwindkraftanlagen können mit erheblicher optischer und akustischer Störwirkung über die eigentlichen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren baulichem Erscheinungsbild. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

14. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die rückwärtige Gebäudeseite und Freiflächen eines großflächigen Einzelhandels 'Bau- und Gartenmarkt'. Die von dort auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus Lärm, Staub, Erschütterung wurden anhand der organisatorischen, zeitlichen und räumlichen Betriebsabläufe des Baumarktes bewertet. Das hat zum Ergebnis geführt, dass keine relevanten, planungsbegründenden Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die von der Bahnstrecke an der Straße „Am Sägwerk“, außerhalb des Geltungsbereiches stammenden Immissionen, sind im Geltungsbereich nur geringfügig wahrnehmbar. Sie begründen keine planerischen Schutzmaßnahmen.

Das Plangebiet ist planungsrelevanten Schallimmissionen ausgesetzt, die durch den Straßenverkehr auf der Langhäger Chaussee (Landesstraße L 11) hervorgerufen werden. Diese Immissionslage wurde bereits zur Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2000 gutachterlich bewertet. Das damalige Gutachten ist die Grundlage für den planerischen Umgang auch in der 1. Änderung und Ergänzung.

Die einzelnen Konflikte, die sich aus der Sicht des Schallschutzes gegenüber Straßenverkehrslärm ergeben, wurden zudem im Zusammenhang mit der „Lärminderungsplanung Stadt Teterow“ (Dr. Degenkolb / Rostock, Stand: 10.06.2002) im M 1:5.000 ermittelt. Dieses Grundlagenwerk geht nicht auf die Fläche der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 34 ein, sondern bewertet im Stadtgebiet vergleichbare Flächen

und zieht vergleichbare Schlüsse. Demnach sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1, (55 dB(A)) innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber und nachts (45 dB(A)) einzuhalten.

Zudem zu Rate gezogen für die planerische Bewertung wurde die „Städtebauliche Lärmfibel online“ des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg.

Art des Verkehrsweges	Beurteilungspegel nachts (in dB(A))			
	55	50	45	40
	(=GE)	(=MI)	(=WA)	(=VR)
Abstand von der Achse (m)				
Straße:				
- Bundesautobahn	450	800	1300	1800
- Bundesstraße	100	200	450	800
- Landesstraße	40	70	150	330
- Gemeindestraße		20	40	90
Schiene:				
- Fernverkehrsstrecke	190	400	750	1200
- Nahverkehrsstrecke	100	240	500	850
- Nahverkehrsstrecke ohne Güterverkehr	20	40	100	220
- Straßenbahnlinie		10	20	40

Tabelle: Ungefähr erforderlicher Abstand von Verkehrswegen, um bei ungehinderter Schallausbreitung den angegebenen Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten (aus Tab. 3/1, „Städtebauliche Lärmfibel online“ des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg).

Als Ergebnis der Immissionseinschätzung sind in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III und IV nachrichtlich dargestellt und die daraus abzuleitenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Text (Teil B) festgesetzt. Diese betreffen das erforderliche resultierende Schalldämmmaß, den erforderlichen hygienischen Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern, schalldämmende Lüftungseinrichtungen sowie die Grundrissgestaltung der Gebäude.

15. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Aussagen zu Dächern, Dachneigung, Fassadenoberflächen, Einfriedungen und Werbeanlagen. Sie gelten nicht für Nebenanlagen, Stellplatzüberdachungen und Garagen.

Begründung:

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen für Gebäude sind erforderlich, um über ein Grundgerüst an Regelungen zu verfügen, das eine städtebaulich geordnete, im Ortsbild harmonisch auftretende Bebauung gewährleistet.

Der Plan will in dem Rahmen, in dem es die Wirtschaftlichkeit und die gebotene planerische Zurückhaltung empfehlen, solche Gestaltvorgaben treffen, die das Vorhaben als Teil einer geordneten Stadtentwicklung erkennbar machen. Die wenigen Vorgaben, die diesbezüglich formuliert sind, erscheinen verhältnismäßig.

Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen sind verbindlich zu handhaben. Die vorgesehenen Ausnahmen für Solarmodule räumen die Möglichkeit ein, ein besonderes Maß an Energieeinsparung bzw. der Gewinnung regenerativer Energien im Städtebau auf kleinteiliger Ebene umzusetzen. Sie sind daher vertretbar, aber auch deutlich auf diese Zielsetzung begrenzt.

16. Ver- und Entsorgung

Für die Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden ist die vorhandene tiefbauliche Infrastruktur zu ergänzen. Insbesondere der Anschluss von Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes noch nicht vorhanden. Diesbezüglich ist die Ingenieurgruppe Teterow GbR in Kontakt mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erarbeitet ein Erschließungskonzept.

17. Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Eigenbetriebes 'Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock maßgeblich.

18. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umliegung, sind nicht erforderlich. Für die schrittweise und plangemäße Entwicklung des Gebietes ist die grundbuchliche Aufteilung in Eigentumspartellen vorgesehen.

19. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Fläche in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	13.591	44,1
Verkehrsflächen	6.200	20,1
Fläche für Versorgungsanlagen	482	1,6
Hausgarten	4.313	14,0
Gehölzfläche	4.532	14,7
Wasserfläche (Graben)	1.711	5,5
Gesamtfläche	30.829	100,0

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten trägt der Grundeigentümer. Zwischen der Stadt Teterow und dem Grundeigentümer ist im Vorfeld des Bauleitplan-Verfahrens eine städtebauliche Vereinbarung zur Kostenübernahme abgeschlossen worden.

20. Landschaftspflege und Artenschutz

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten, ist die grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung nicht anzuwenden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. 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 Plangebiet wird im Wesentlichen von Rasenflächen eingenommen. In den Randbereichen bestehen einige Gebüsch und Bäume. Der westliche und südwestliche Bereich wurde seinerzeit als Kleingärten genutzt, wovon heute nur noch zwei betrieben werden, der Rest aber stillgelegt ist. Gebäude sind nur noch ganz vereinzelt vorhanden.

Der Bewuchs straßenbegleitend zur 'Langhäger Chaussee' sowie entlang des Entwässerungsgrabens im Südwesten, Westen und Nordwesten des Plangebietes bis zum Baumarkt Schnepf, wird, wie auch im Bebauungsplan Nr. 34, als zu erhalten festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten Bäume, straßenbegleitend zur Straße 'Am Stubbenbruch', werden in der 1. Änderung und Ergänzung nicht mehr festgesetzt, da an der Westseite der Straße 'Am Stubbenbruch' Leitungen verlegt werden, die durch die Wurzeln der Bäume nicht beschädigt werden dürfen. Der rückwärtige Bereich im Westen des Plangebietes, wird - entgegen der Ursprungsplanung - von jeglicher Bebauung freigehalten, um ein Heranrücken an den Graben zu verhindern, um somit die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren.

Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' und 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Zur Ermittlung und Bewertung des Vorkommens von 'besonders geschützten' und 'streng geschützten' Tierarten im Plangebiet wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in diesem Kapitel wiedergegeben.

Der untersuchende Biologe hat das Plangebiet wie folgt eingeteilt:



Lebensraumausstattung im Untersuchungsgebiet (rote Linie = B-Plangrenze) (Faunistisches Fachgutachten vom 12.06.2016)

- | | |
|------------|---|
| A, B, C, D | Rasenflächen, regelmäßig kurz gemäht |
| E | aufgelassenes Grünland |
| F | bewirtschaftetes Grünland |
| G | bewirtschaftete Kleingärten, südlich mit Abfallablagerungen |
| 1 | Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern |
| 2 | bewirtschaftete Kleingartenflächen mit Gartenhäusern |
| 3 | aufgelassene Gartenfläche ohne Bebauung |
| 4 | Gehölzsaum aus höheren Bäumen |
| 5a, 5b | Gehölzgruppen aus Nadelgehölzen |
| 5c | Gartenhecke |
| 5 d | niedere Hecke aus Ziergehölzen |

A) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten. Es wurden fünf Begehungen zur Erfassung des Vogelbestandes durchgeführt. Hierbei wurden 54 Vogelarten festgestellt.

Der Biologe kommt zu dem Ergebnis, dass die Liste der verschiedenen Vogelarten keine Besonderheiten enthält und dass sie dem üblichen Durchschnitt gemäß Biotopausstattung hinsichtlich der Artendichte entspricht. "Arten des Offenlandes, insbesondere von feuchten Wiesenniederungen und freien Hecken wie Kiebitz, Rebhuhn, Wachtelkönig, Neuntöter und Sperbergrasmücke haben sich nicht bis in den außerhalb des Be-

bauungsplangebietes Nr. 34 kontrollierten Freiraum 'vorgewagt' bzw. kommen auf Grund ihrer Seltenheit heute hier nicht mehr vor."

Die Auflistung der verschiedenen Brutvögel innerhalb und in den Randbereichen des Plangebietes sowie die Nahrungsgäste, Rastvögel und die sonstigen Vogelarten können dem Faunistischem Fachgutachten auf den Seiten 10 und 11 entnommen werden.

B) Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien wurde im westlichen Bereich des Plangebietes festgestellt. Hier wurden Gras- und Moorfrösche sowie eine wandernde Erdkröte entdeckt und die Rufe von zwei Laubfröschen wahrgenommen. Der restliche B-Plan-Bereich ist laut dem untersuchenden Biologen aufgrund des Pflegezustandes der Flächen und zu wenig oder zu schnell fließendem Wasser in den Gräben für Amphibien eher weniger geeignet. Er geht davon aus, dass für die Erdkröte der Lebensraum im Westen des Plangebietes ein Überwinterungsort bzw. Jahreslebensraum ist. "Die im näheren Umfeld des B-Plangebietes befindlichen Gewässer werden auf Grund ihrer Beschaffenheit (Wasserqualität, Fließgeschwindigkeit) als suboptimale Laichhabitate beurteilt. Zumindest kann nicht vom Vorhandensein einer größeren Population von Amphibien im Wirkungsbereich des B-Plangebietes ausgegangen werden."

C) Reptilien

Im ehemaligen Kleingarten im Westen des Plangebietes befinden sich Reste einer ehemaligen Bebauung als ein übereinanderliegender Haufen Ziegelsteine. Die sich darin befindenden Hohlräume bieten gute Versteckmöglichkeiten für Eidechsen. Der Biologe konnte bei einer seiner 7 Begehungen, als die Vegetation noch nicht so weit entwickelt war, eine sich sonnende Waldeidechse feststellen. Er vermutet, dass in diesem Bereich mehr als nur diese eine Waldeidechse lebt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte bei den Begehungen nicht festgestellt werden. Die Zauneidechse ist nach der FFH-Richtlinie eine besonders geschützte Art. Für sie dürfte der Lebensraum nicht trocken und besonnt genug sein.

D) Fledermäuse

Die im Plangebiet noch vorhandenen Gartenhäuser konnten nicht als Quartiere für Fledermäuse ausgemacht werden. Im Westen des Plangebietes und im Bereich der noch bewirtschafteten Kleingärten bieten einige alte und höhlenreiche Bäume Quartiere. Der Biologe konnte jedoch keine Nutzungen (Aus- oder Einflüge) durch Fledermäuse feststellen.

Bei einer Abendkontrolle wurden lediglich zwei über den gemähten Wiesenflächen im Zickzack-Flug fliegende kleine Fledermausarten beobachtet. Hier dürfte es sich um **Zwergfledermäuse** *Pipistrellus pipistrellus* (bzw. die Zwillingsart **Mückenfledermaus** *P. pygmaeus*) gehandelt haben. Eine größere Art querte einmal die Freiflächen im Überflug. Nach dem Habitus wurde sie als **Braunes Langohr** *Plecotus auritus* angesprochen.

Die beiden Arten sind in Mecklenburg-Vorpommern häufig vorkommend. Die Zwerg- bzw. Mückenfledermaus ist regelmäßig in Siedlungsbereichen fliegend anzutreffen. Das Braune Langohr zählt eher zu einer Waldart.

Der Biologe kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden Fledermausarten das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat befliegen haben. Eine konkrete Zuordnung zu einem in der Nähe stehenden Gebäude oder zu Höhlenquartieren war nicht feststellbar.

E) Wirbellose

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus den Tiergruppen 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

F) Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

Fazit

Da die geplante Wohnbebauung sich überwiegend auf den kurzgemähten Rasenflächen befinden wird, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine Brutvogel- oder Amphibienarten unmittelbar vertrieben werden. Bruthabitate einiger Brutvogelarten gehen hingegen durch die Überplanung der genutzten Kleingartenflächen verloren. "Da es sich bei den hier festgestellten Vogelarten um solche des urbanen Bereiches handelt und wohl davon ausgegangen werden kann, dass nach der Bauphase auch das Wohnumfeld gärtnerisch gestaltet werden wird, werden diese neuen Lebensräume wieder analog von selbigen Arten besiedelt werden."

Während der Bauphase müssen die Arten, die die Rasenflächen als Nahrungshabitate nutzen, in andere Flächen des Umfeldes ausweichen. "Je nach Jahreszeit des Baubeginns kommt es durch Materialtransporte und Bauarbeiten selbst dazu, dass bisherige Brutvogelhabitate nicht besetzt werden oder begonnene Bruten aufgegeben werden. Soweit Vögel bereits Junge im Nest haben, ist zu vermuten, dass sich die Vögel den Störungen anpassen und die Fütterungen der Jungvögel fortsetzen werden. Die bauzeitlichen Störungen sind als relativ kurzzeitig und nicht nachhaltig zu beurteilen."

Die Randbiotope des Plangebietes, die aus Gehölzen bestehen, ist eine große Bedeutung als Vogellebensräume beizumessen. Wenn ein Teil des aufgelassenen Gartens in der Nordwestecke des B-Plangebietes als Lebensraum für Tierarten als „Wildnisgebiet“ zu erhalten wäre, "dürfte es zu keinen wesentliche faunistischen Beeinträchtigungen gegenüber dem vorgefundenen Zustand kommen. Weitgehend alle hier festgestellten Vogelarten sowie Amphibien und Reptilien würden ihren Lebensraum finden."

Der Biologe kommt zu dem Schluss, dass die artenschutzrechtlichen Belange als kompensiert angesehen werden können, wenn die im Randbereich liegende Gehölzfläche nachhaltig gesichert wird sowie Störungen und Eingriffe in diesen Bereich unterbleiben.

Um dies zu gewährleisten, schlägt der Biologe Vermeidungsmaßnahmen vor, die dem Faunistischen Fachgutachten ab der Seite 14 entnommen werden können. Von den sechs vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden drei in vollem Umfang umgesetzt. Hierzu zählt die neu formulierte planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 12, wonach - anders als noch in der Vorentwurfsfassung - innerhalb der gesamten zum Erhalt festgesetzten grabenbegleitenden Gehölzfläche jede bauliche Nutzung, Versiegelung, Ablagerung und intensive gärtnerische Nutzung unzulässig ist, sondern im Fokus hier nun der Erhalt dieser Fläche steht.

Ebenso wird die Breite des zu erhaltenden Gehölzstreifens geändert. Hier werden nun, statt der durchgängigen 7,00 m im Ursprungsplan, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Breiten zwischen 7,00 und 35,00 m festgesetzt. Dies führt aus artenschutzrechtlicher Sicht zu einer Aufwertung des Bereiches, wenn man bedenkt, dass nach dem Ursprungsplan lediglich auf voller Länge ein 7,00 m breiter Streifen hätte erhalten bleiben müssen und in dem jetzt 35,00 m breiten, zu erhaltenden Abschnitt im Nordwesten des Plangebietes hätte eine zweite Baureihe entstehen können.

Um in praktischer Hinsicht die nur extensive Nutzungsmöglichkeit der Gehölzfläche späteren Grundeigentümern gegenüber zu untermauern, hat der jetzige Grundstückseigentümer der plangebenden Stadt Teterow zugesagt, die betreffenden Bereiche der Grundstücke nicht zu Baulandpreisen zu verkaufen und zusätzlich in den notariellen Grundstückskaufverträgen einen Hinweis auf die entsprechende Festsetzung des Bauleitplans aufzunehmen.

Aus dem Faunistischen Fachgutachten werden ferner die Fristen zur Entnahme von Gehölzen zur Baufeldräumung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 übernommen sowie ein Hinweis, dass Bäume mit mindestens einem Stammdurchmesser von 100 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

Die aus dem Fachgutachten übernommenen Vorschläge im Zusammenspiel mit den praktischen Umsetzungsmaßnahmen privatrechtlicher Natur führen dazu, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Die Vermeidungsvorschläge, den Bereich der als 'zu erhalten' festgesetzten Gehölzfläche abzuzäunen, daraus ein eigenes Flurstück zu bilden und in kommunales Eigentum zu überführen, sind aus zweierlei Gründen nicht umsetzbar. Die Stadt Teterow hat kein Interesse an der Überführung der Gehölzfläche in kommunales Eigentum, da sie dann auch der - wenn auch nur eingeschränkten - kommunalen Pflege unterliegen würde und sie im Fall von Windbruch Haftungsansprüchen ausgesetzt sein könnte.

Ebenso gravierend ist aber der Gesichtspunkt, dass weite Teile der Gehölzfläche nach der rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34 Baulandcharakter mit einem entsprechenden Bodenwert haben. Die Umsetzung der Vermeidungsvorschläge (Abzäunung - eigenes Flurstück - kommunales Eigentum) käme einem enteignungsgleichem Eingriff gleich, der weder dem planerischen Willen der Stadt entspricht, noch rechtlich durchsetzbar sein dürfte.

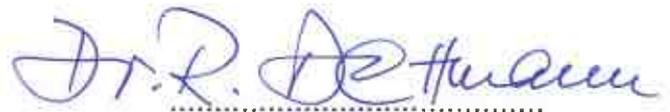
Im Ergebnis führen die mit dem Grundeigentümer einvernehmlich abgestimmten Maßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung artenschutzrechtlicher Belange im Verhältnis zur Ursprungssatzung, ohne dass die Stadt sich haftungs- oder entschädigungsrechtlichen Ansprüchen aussetzen muss.

21. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 in ihrer Sitzung am 23. November 2016 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 15.02.2017



Dr. Reinhard Dettmann
(Bürgermeister)