

# STADT TETEROW

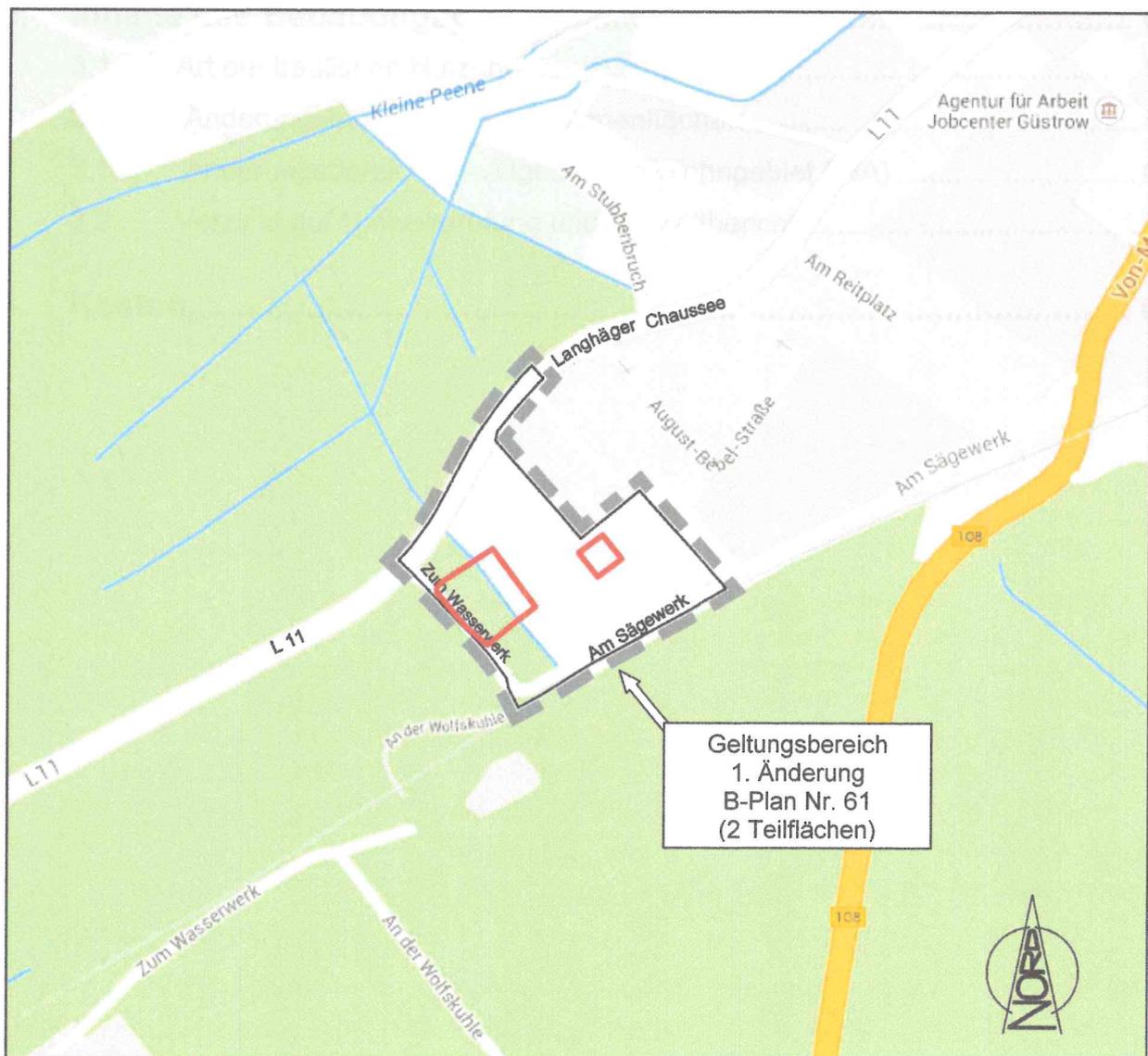
Landkreis Rostock



## Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 Wohngebiet 'Zum Wasserwerk' (2 Teilbereiche)

für das Gebiet am Ortseingang 'Langhäger Chaussee' (L 11) zwischen 'August-Bebel-Straße', 'Am Sägewerk' und 'Zum Wasserwerk'

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1    Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2    Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3    Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4    Angaben zum Bestand im gesamten Plangebiet Nr. 61 .....	4
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1    Anlass der Planung .....	5
2.2    Ziele der Planung .....	5
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
3.1    Art der baulichen Nutzung .....	5
3.1.1    Änderungsbereich T - Maßnahmenfläche .....	5
3.1.2    Änderungsbereich G - Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	6
3.2    Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht .....	6
<b>4. Kosten .....</b>	<b>6</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und
- § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011.

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

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

Die 1. Änderung verursacht keine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, da Grundzüge der Flächennutzung im Stadtgebiet nicht berührt werden.

Die mit dem Verfahren zur 1. Änderung erfolgten Ergänzungen und Änderungen sind geringfügig im Vergleich zu den weiterhin bestehenden Festsetzungen des Ur-Planes Nr. 61. Beide Pläne sind im Zusammenhang anzuwenden. Alle von der 1. Änderung nicht berührten planungsrechtlichen Inhalte des Ur-Planes Nr. 61 gelten uneingeschränkt weiter.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	29.06.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.06.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.07.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.07. - 01.09.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.01.2018

## **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Zu den übergeordneten Planungsvorgaben wird auf den Begründungstext des Bebauungsplans Nr. 61 der Stadt Teterow, Satzungsbeschluss vom 28. Oktober 2015, verwiesen. Infolge der 1. Änderung ergeben sich keine neuen Inhalte für den Begründungstext.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung umfasst die 2 Änderungsbereiche T und G.

Der Änderungsbereich T (Teich) liegt am Westrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 auf den Flurstücken 32/4, 82/5, 80/29. Der Ur-Plan sieht die Nutzungen als Maßnahmenfläche, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Privater Hausgarten' und als Wassergraben vor.

Der Änderungsbereich G (Garagen) liegt zwischen den Baufeldern 3 und 6 auf dem Flurstück 80/29 und verläuft in Verlängerung der gesamten Breite der privaten Wegefläche entlang der GFL-Fläche bis zum Flurstück 80/8. Der Ur-Plan sieht die Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Privater Hausgarten' vor.

## **1.4 Angaben zum Bestand im gesamten Plangebiet Nr. 61**

Mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wurde im Frühjahr 2016 begonnen. Mitte des Jahres 2017 sind die Baufelder 1, 3, 4, 5, 7 und 8 bebaut, die Baufelder 2 und 6 sind noch frei, wobei eine bauliche Nutzung des Baufeldes 6 kurzfristig nicht zu erwarten ist, da es der Wohnbebauung auf dem benachbarten Baufeld 7 als Freifläche dient.

Die Erschließungsanlagen sind nahezu vollständig hergestellt. Der Verkehrsfluss auf der äußeren Erschließung über die Straßen 'Am Sägewerk' und 'Zum Wasserwerk' wurde neu geordnet, in Form einer Einbahnregelung. Vor dieser Entwicklung kann die mit dem Ur-Plan Nr. 61 beabsichtigte städtebauliche Entwicklung als nahezu vollständig umgesetzt und auch als erfolgreich bewertet werden.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Nach der weitgehenden Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 61 hat sich an zwei Stellen des Baugebiets der Bedarf entwickelt, kleinteilig planerisch nachzusteuern. Dieser Bedarf lässt sich rechtssicher nur im Wege einer Änderung des Bauleitplanes umsetzen.

### **2.2 Ziele der Planung**

Die 1. Änderung verfolgt das Ziel, die geplante Nutzung des gesamten Plangebietes zu optimieren und Erkenntnisse, die sich im Laufe der Vermarktung und Bebauung ergeben haben, planungsrechtlich umzusetzen.

Es gelten weiterhin die unter Punkt 2.2 der Planbegründung zum Ur-Plan Nr. 61 genannten Entwicklungsziele, auf die hier verwiesen wird.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Änderungsbereich T - Maßnahmenfläche**

Im Änderungsbereich T wird eine Fläche als Maßnahmen- und Entwicklungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Anlage einer Wasserfläche „Privater Teich“ zulässig. Zweckbestimmung des Teiches ist die Garten- und Freiraumgestaltung sowie die Aufwertung der Aufenthaltsmöglichkeiten in dem Freiraum. Der Teich hat keine wasserwirtschaftliche Funktion; der zu- und ablaufende Wassergraben darf aber in seiner Funktion für die Oberflächenentwässerung nicht eingeschränkt werden. Die Pflege und Wartung des privaten Gewässers obliegt dem Eigentümer.

Die an dieser Stelle bisher vorgesehenen Nutzungen 'Maßnahmen- und Entwicklungsfläche' als Landfläche, Grünfläche 'Privater Hausgarten' und 'Wasserfläche' als Wassergraben gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB entfallen. Die Größe der anzulegenden Teichfläche kann variieren innerhalb der Maßnahmenfläche. Zulässig sind auch die Gestaltung der Uferzonen als naturnahe Aufenthaltsbereiche.

#### **Begründung:**

Die Besiedlung des Plangebietes Nr. 61 hat verdeutlicht, wie hoch die dortigen Freiraumqualitäten für den Aufenthalt im Freien und für Ruhe und Erholung geschätzt werden. Dieses Potential soll weiter entwickelt und genutzt werden. Durch die Möglichkeit der Anlage einer Wasserfläche kann eine hochwertige, naturnahe Freiraumsituation geschaffen werden, ohne dass dadurch andere Funktionen beeinträchtigt werden.

### **3.1.2 Änderungsbereich G - Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im Änderungsbereich G wird der als WA festgesetzte Bereich des Teilgebietes 3 erweitert. Gleichzeitig wird der Bereich mit der näheren Zweckbestimmung 'Fläche für Garagen', der Wohnnutzung im Teilgebiet 3 dienend, versehen. Dort soll ein Garagengebäude in den max. Maßen von 8 x 21 m zulässig sein.

Begründung:

Die Besiedlung des Gebietes hat ergeben, dass die dem Baufeld 6 zugeordnete Grünfläche nicht benötigt wird, da das Baufeld 6 selbst dem Baufeld 7 als Freifläche dient. Gleichzeitig wurde erkannt, dass das Flächenangebot für den ruhenden Verkehr im Baufeld 3 schwierig umzusetzen ist. Daher soll die Fläche im Änderungsbereich G nun als Garagenfläche der Wohnnutzung im Baufeld 3 dienen zur Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Abstellflächen für den ruhenden Verkehr. Die Änderung der Flächennutzung ist nicht mit Funktionsverlusten verbunden, da das Freiflächenangebot für das ungenutzte Baufeld 6 nicht benötigt wird.

### **3.2 Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass vorliegend keine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durchzuführen ist.

Zu beachten ist jedoch, dass sich der Teich in einer ausgewiesenen Ausgleichsfläche befindet. Um den Ausgleichscharakter zu wahren, ist der Teich sich selbst zu überlassen, sodass sich Pflanzen auf natürlichem Wege dort ansiedeln. Es dürfen keine Pflanzen in den Teich eingebracht werden.

## **4. Kosten**

Die Stadt Teterow hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Antragsteller geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

## 5. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 in ihrer Sitzung am 23.01.2018 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 12.02.2018



.....  
**Dr. Reinhard Dettmann**  
**(Bürgermeister)**