

STADT TETEROW

Landkreis Rostock



2. Änderung 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: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3.1	Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern	4
1.3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Teterow	5
1.3.3	Landschaftsplan	6
1.3.4	Landschaftsschutzgebiet und Naturpark	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Stadtgebiet	6
2.1	Beschreibung des Geltungsbereichs, städtebauliche Situation	6
2.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	7
2.3	Angaben zum Bestand	7
3.	Anlass und Ziele der Planung	7
3.1	Anlass der Planung	7
3.2	Ziele der Planung	7
4.	Städtebauliche Wertung, Abwägung	8
5.	Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	8
5.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
5.2	Gliederung des Geltungsbereiches in die Teilbereiche WA 2 und WA 2.1	9
6.	Zulässige Arten der baulichen Nutzung	9
6.1	Regelmäßig zulässige Arten der baulichen Nutzung	9
6.2.	Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung	10
7.	Maß der baulichen Nutzung	11
7.1	Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche	11
7.3	Maß der baulichen Nutzung - Firsthöhe (FH)	11
8.	Überbaubare Grundstücksflächen	11
9.	Bauweise und Hausformen	12
10.	Flächen für Stellplätze	12
11.	Öffentliche Verkehrsfläche	12
12.	Versorgungsanlagen	13
13.	Immissionsschutz	13
14.	Örtliche Bauvorschriften	14
15.	Ver- und Entsorgung	15
16.	Abfall	15
17.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	15
18.	Kosten	15
19.	Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	15

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 777),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436).

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.11.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.11.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.12.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.12.2017 - 29.01.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	25.04.2018

1.2 Verfahren

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 34 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum und den dazu gehörenden Stellplatzflächen. Der Grenzwert der Größe der Grundfläche 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) BauGB in Anspruch nehmen.

Der hiesigen 2. Änderung liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 aus dem Jahr 2001 und der Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung, „Am Stubbenbruch“ mit Satzungsbeschluss vom 23.11.2016 zu Grunde. Die mit der 2. Änderung nicht überplanten Flächen bleiben weiterhin durch den Ursprungsplan Nr. 34 und dessen 1. Änderung geregelt.

Im Zusammenhang mit dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 wird auch für das übrige mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 überplante Gebiet (WA 1 und WA 3) die BauNVO in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt, um Zweifel an der Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der WA 1 und WA 3 zu beheben.

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."

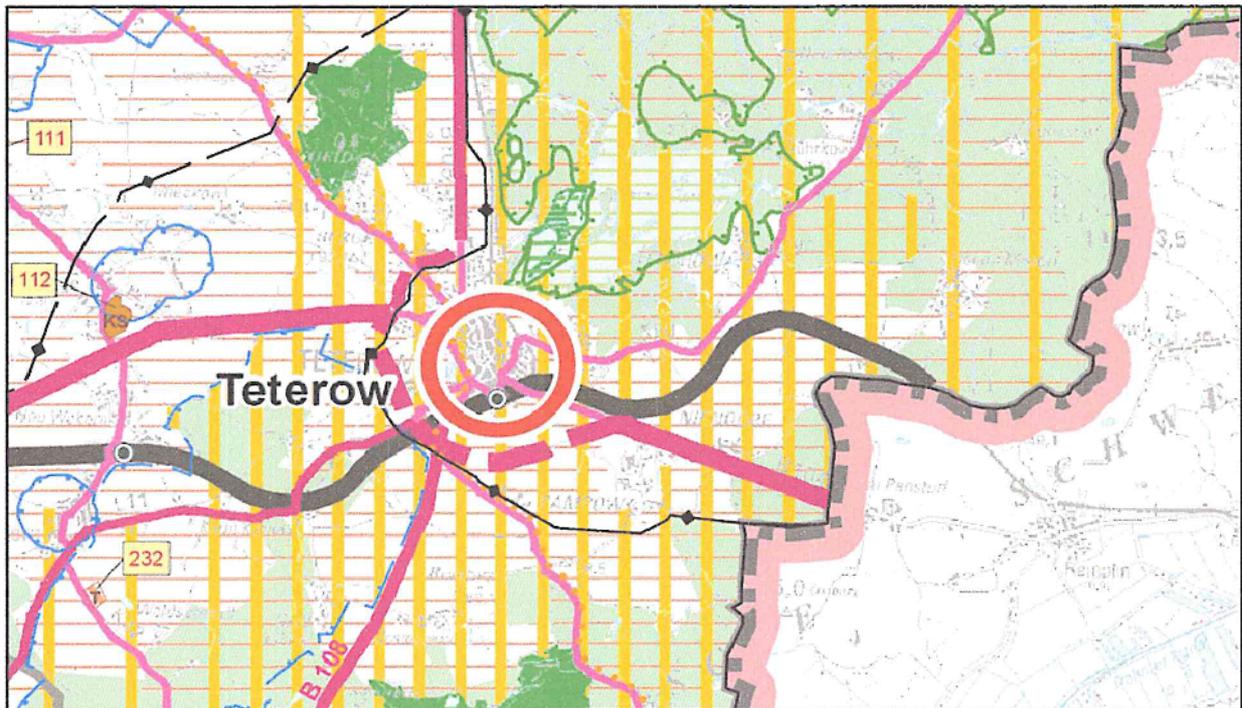


Abbildung 1: Ausschnitt der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 - Mittleres Mecklenburg / Rostock

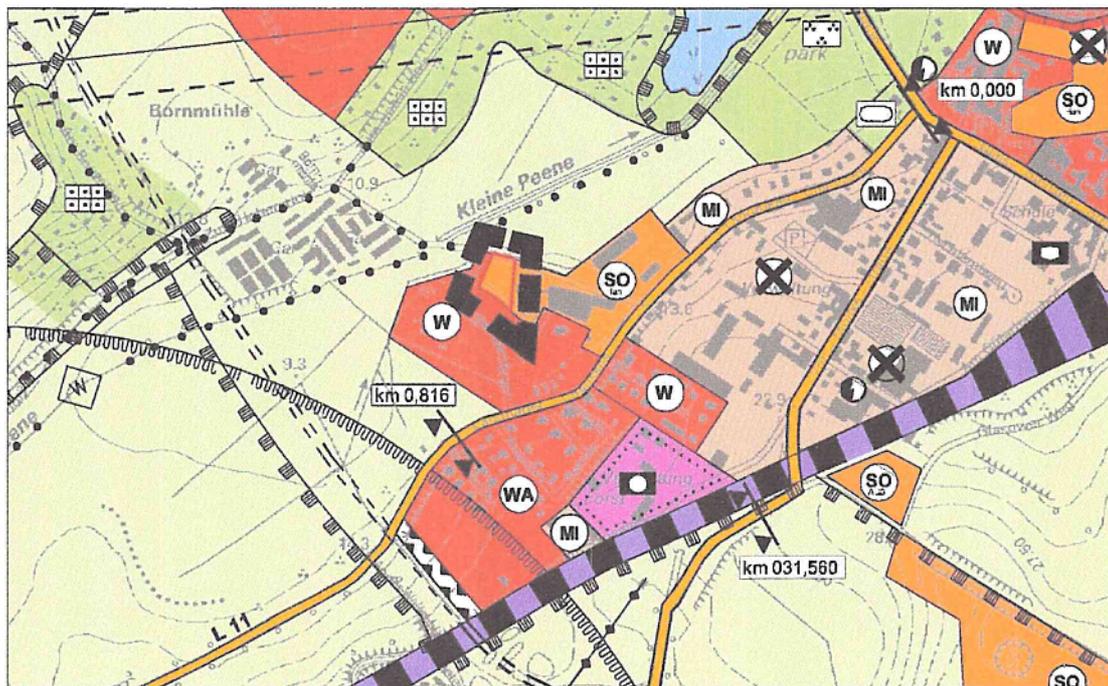
Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum 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.

1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teterow

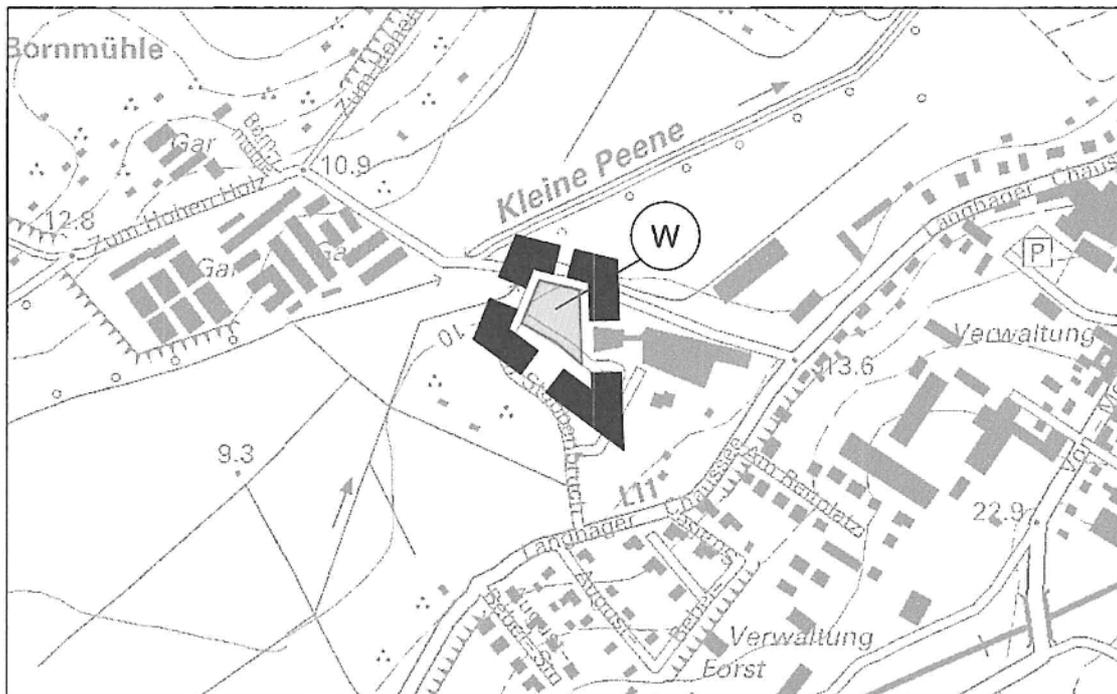
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teterow stammt aus dem Jahr 2003, derzeitiger Stand ist die 5. Änderung. Er stellt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 'Wohnbauflächen' (W) und Teile eines 'Sondergebietes (SO) Handel mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt' dar.

Der überwiegende Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, das Teilgebiet WA 2, folgt mit der Festsetzung 'WA' gem. § 4 BauNVO dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet auf der Teilfläche WA 2.1 entwickelt sich hingegen nicht aus der zugrunde liegenden FNP-Darstellung SO Handel. Es handelt sich um einen Bereich, der bei Aufstellung des FNP für die Erweiterung des Gartenmarktes vorgehalten worden war, für diesen Zweck aber absehbar nicht mehr benötigt wird. Hier sollen nach der 2. Änderung des B-Planes Nr. 34 zukünftig Stellplätze als Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen zugunsten des WA 2 zulässig sein. Wohnnutzung zulässig sein. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan in diesem Teilbereich nicht gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP und ist zu berichtigen.

Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (9. 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 des Bebauungsplanes Nr. 34 und damit auch dieser 2. Änderung 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. 0,6 ha große Geltungsbereich liegt ca. 1 km südwestlich der Teterower Innenstadt am Stadtrand. Der Bereich wird nach Norden abgegrenzt durch das Betriebsgelände des Bau- und Gartenmarktes, im Süden, Westen und Osten durch Wohnbauflächen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Die Geländehöhen differieren um weniger als einem Meter, wobei die mittlere Höhe bei ca. 11,80 m über HN liegt.

Im Plangebiet selbst besteht eine asphaltierte Straße, die Planstraße C, die das Gebiet mit der Straße 'Am Stubbenbruch' und der 'Langhäger Chaussee' (L 11) verbindet.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Es besteht Baurecht gem. § 30 BauGB: Im Bereich des Teilgebietes WA 2 auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 34, 1. Änderung und Ergänzung, aus dem Jahr 2016. Dort ist ein WA festgesetzt. Im Bereich des WA 2.1 gilt bislang die Festsetzung 'SO Bau- und Gartenmarkt' auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 34 in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 2001.

2.3 Angaben zum Bestand

Im Plangebiet dieser 2. Änderung gibt es keine hochbauliche Anlagen. Die Planstraße C ist vorhanden. Die tiefbaulichen Erschließungsanlagen für die vorgesehene Wohnbebauung sind bereits erstellt.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den zentralen Teilbereich WA 2 und der daraus resultierende zusätzliche Bedarf an Flächen für PKW-Stellplätze der vorgesehenen Wohnbebauung.

Diese geänderten Entwicklungsabsichten sind nicht im Wege einer Befreiung gem. § 31 BauGB von den gegebenen Festsetzungen zu erlangen. Daher, und weil das grundsätzliche Entwicklungsziel der Wohnbebauung weiterhin besteht, ergibt sich ein Planungsanlass gem. § 1 (3) BauGB.

3.2 Ziele der Planung

Die vorliegende Änderungsplanung verfolgt nach wie vor das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsneubau zu schaffen. Gegenüber der vorhergehenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 bestehen keine grundlegenden Änderungen der Entwicklungsabsichten. Es handelt sich eher um die Nachsteuerung der Planung infolge konkreter gewordener Vorhabeninhalte.

Teilgebiet WA 2:

- Änderung der zulässigen Grundfläche GR von bisher 1.200 m² zu zukünftig 1.500 m²,
- Änderung und Erweiterung der Baugrenzen,
- Aufnahme von Ferienwohnungen als ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung.

Teilgebiet WA 2.1:

- Festsetzung der Grundnutzung als 'Allgemeines Wohngebiet' anstelle 'Sondergebiet',
- Festsetzung als Stellplatzfläche für Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zugunsten der Fläche WA 2.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Änderung einer Teilfläche „Sondergebiet Handel mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt“ in ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA);
- Förderung der Innenentwicklung durch Anpassung von Festsetzungen zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums als Anpassungsstrategie der Stadt Teterow für die Wohnraumnachfrage im demographischen Wandel;
- Bereitstellung einer Stellplatzanlage zur Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr;
- Stärkung der Stadt Teterow in ihrer zentralörtlichen Funktion als 'Mittelzentrum' durch Angebotsdiversifizierung im Wohnungssegment.

4. Städtebauliche Wertung, Abwägung

Mit der Planung wird an städtebaulich integrierter Stelle der Stadt Teterow eine bereits vorhandene und aktuelle bauliche Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsneubau planungsrechtlich überarbeitet. Die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht zur Nutzung der überplanten Flächen wurde bereits im Rahmen der erst kürzlich, im Jahr 2016, überarbeiteten Planungen erörtert und positiv entschieden. Wesentliche neue städtebauliche Aspekte oder begründungsbedürftige Eingriffe in das örtliche Nutzungsgefüge wirft die 2. Änderung nicht auf.

5. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich liegt ca. 1 km südwestlich der Teterower Innenstadt am Stadtrand. Er umfasst die Flurstücke 93/19 und 93/48 sowie das Flurstück 93/18 (Planstraße C) teilweise, alle Flur 14 der Gemarkung Teterow. Der Bereich wird nach Norden abgegrenzt durch das Betriebsgelände des Bau- und Gartenmarktes, im Süden, Westen und Osten durch Wohnbauflächen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34.

Begründung:

Die Abgrenzung wurde anhand des Änderungsbedarfes gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 in seiner Ursprungsfassung und dessen 1. Änderung und Ergänzung gewählt.

5.2 Gliederung des Geltungsbereiches in die Teilbereiche WA 2 und WA 2.1

Der Geltungsbereich ist in zwei Teilbereiche unterteilt mit den Bezeichnungen WA 2 und WA 2.1.

Begründung:

Die Bezeichnung WA 2 entspricht der Nummerierung im Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung und Ergänzung. Das WA 2.1 hat als Stellplatzfläche für Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen eine dienende Funktion gegenüber der Fläche WA 2.

6. Zulässige Arten der baulichen Nutzung

6.1 Regelmäßig zulässige Arten der baulichen Nutzung

Die Teilbereiche WA 2 und WA 2.1 sind als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt auf der Rechtsgrundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige bauliche Nutzungen im WA 2 sind

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Räume für Freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Teterow. Es soll ein Wohngebiet entstehen, das auch andere, ausschließlich wohnverträgliche Nutzungen aufnehmen kann. Dies gilt in besonderem Maße auch für freie Berufe und soziale und gesundheitliche Dienstleistungen, ohne allerdings die Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes in Frage zu stellen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 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 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 gegenüber dem Wohnen und den sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen entgegenzuwirken.

Im Teilgebiet WA 2.1 sind zulässig:

- Stellplätze als Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen zugunsten des WA 2, gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB sowie § 12 (1) BauNVO.

Begründung:

Die Eingrenzung der Zulässigkeit der Flächennutzung auf Stellplätze im WA 2.1 ist mit dem Bedarf aus der Wohnnutzung im WA 2 begründet. Es soll ein ausreichendes und klar zugeordnetes Angebot geschaffen werden, um Missstände durch wildes Parken, Parksuchverkehr usw. zu vermeiden.

6.2. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung

Nicht zulässige Ausnahmen baulicher Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, außer Ferienwohnungen nach Maßgabe der zulässigen Ausnahme, 2. Spiegelstrich (siehe unten),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden als nicht kompatibel mit der angestrebten Wohnqualität erachtet. Sie sind nicht Teil der zulässigen Ausnahmen gem. § 1 (6) BauNVO.

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- nicht störende Gewerbebetriebe nur in Form von Ferienwohnungen gem. § 4 (3) Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO, wenn diese sich dem Dauerwohnen unterordnen. Zwingende Voraussetzung für Ferienwohnungen ist die überwiegende Dauerwohnnutzung in den jeweiligen Gebäuden. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.

Begründung:

Ausnahmsweise zulässig bleiben Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO. Derartige Einrichtungen entwickeln eine geringe Störwirkung und weisen häufig große Schnittmengen mit den sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen auf. Sie sind vereinbar mit dem Entwicklungsziel des Allgemeinen Wohngebietes.

Ferienwohnungen als untergeordneter Teil der Gesamtnutzung erscheinen in dem geplanten Gebiet städtebaulich vertretbar, solange die Wohnnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind begrenzt auf den Umfang 'nicht störende Gewerbebetriebe'.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Maß der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse

Innerhalb des 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

Innerhalb des WA 2 ist die zulässige max. Grundfläche (GR) für Hauptanlagen mit 1.500 m² festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht der konkreten Bebauungsabsicht. Sie ist städtebaulich an dieser Stelle problemlos und ohne Konflikte zu verursachen umsetzbar. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird nicht überschritten (GR 1.500 m² ./ 4.103 m² Baugrundstück = GRZ 0,366).

7.3 Maß der baulichen Nutzung - Firsthöhe (FH)

Innerhalb des WA 2 ist die zulässige max. bauliche Höhe auf die Firsthöhe 26 m über HN festgesetzt. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

Begründung:

Es ergibt sich eine ungefähre Bauhöhe von 14 m. Dies ist auskömmlich für eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Durch die gegenüber den angrenzenden Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung und Ergänzung, differenzierte Festsetzung baulicher Höhen wird eine Staffelung im baulichen Erscheinungsbild des Gebietes bewirkt, die städtebaulich gewünscht ist.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des WA 2 ist durch Baugrenzen eine zusammenhängende, knapp 100 m lange und bis ca. 31 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 Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Diese Abhebung gegenüber den angrenzenden Bereichen entspricht

dem städtebaulichen Konzept der verschiedenen Planbereiche aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34 und dieser 2. Änderung.

9. Bauweise und Hausformen

Im WA 2 ist nur die offene Bauweise zulässig ohne Festsetzung eines Gebäudetypus.

Begründung:

Der Bereich soll die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau in mehreren Gebäuden vorhalten und Ansiedlungsmöglichkeiten auf größeren Geschossflächen bieten, u. a. auch für sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen.

10. Flächen für Stellplätze

Im WA 2.1 sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen zugunsten des WA 2 zulässig, gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 12 (1) BauNVO.

Begründung:

Es soll ein ausreichendes und klar zugeordnetes Angebot geschaffen werden, um Missstände durch wildes Parken, Parksuchverkehr usw. zu vermeiden.

11. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Planstraße C ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Begründung:

Die innere Gebietserschließung wird derzeit auf privaten Flächen abgewickelt. Diese werden nach Fertigstellung der Planung als öffentliche Verkehrsflächen 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 sich aus der Planzeichnung ergebende Breite.

12. Versorgungsanlagen

Kleinwindkraftanlagen und selbständige Solaranlagen sind unzulässig. 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.

13. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die rückwärtige Gebäudeseite und an 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 Sägewerk“, 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 dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.

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 dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes 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)	(=WR)
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 der Lärmpegelbereich III 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 Grundriss-Gestaltung der Gebäude.

14. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Aussagen zu Werbeanlagen und Fassadenoberflächen, wobei letztgenannte nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports anzuwenden sind.

Begründung:

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen 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.

15. Ver- und Entsorgung

Die tiefbauliche Infrastruktur ist im Jahr 2017 ergänzt worden. Dies gilt insbesondere für den Anschluss des Plangebietes an Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation.

16. Abfall

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

17. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

18. Kosten

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

19. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 in ihrer Sitzung am 25.04.2018 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 29.05.2018


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