

STADT TETEROW

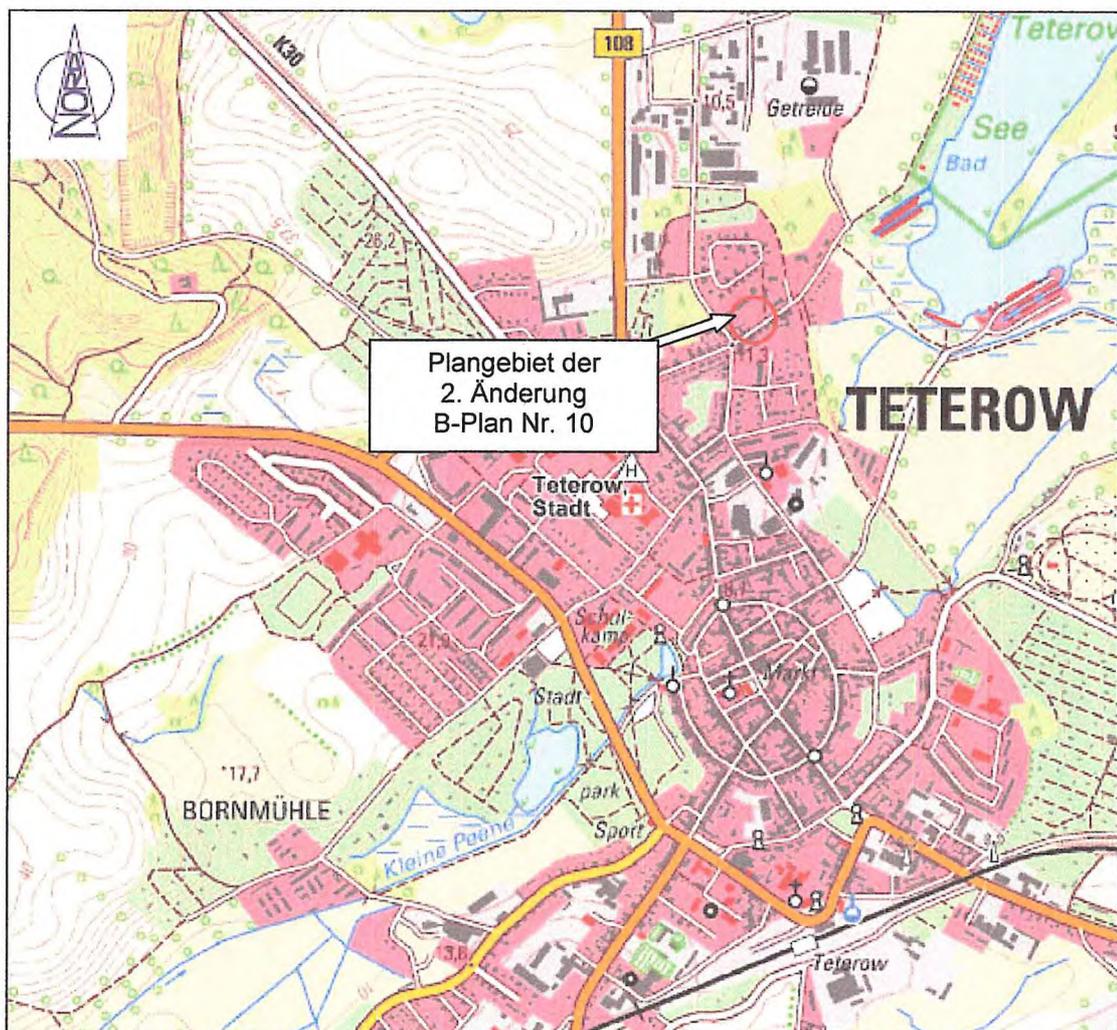
Landkreis Rostock



Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

für das Gebiet nördlich Otimarstraße, östlich des Grundstückes Otimarstraße 51,
südlich des Kindergartens an der Schlachthofstraße, westlich des Fußweges
zwischen Otimarstraße und Wendenring

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.2.1 Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern	5
1.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	8
2.3 Städtebauliche Wertung, Abwägung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans.....	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	9
3.2.2 Höhe baulicher Anlagen	10
3.2.3 Höhenbezugspunkte.....	10
3.3 Bauweise, Hausformen	10
3.4 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	12
3.7 Flächen für Versorgungsanlagen	12
3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL).....	12
3.9 Örtliche Bauvorschriften.....	13
3.9.1 Stellplätze und Garagen	13
3.10 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	14
3.10.1 Verkehr.....	14
3.10.2 Ver- und Entsorgung	14
3.10.3 Flächen für Abfallbeseitigung	14
3.11 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	14
3.12 Landschaftspflege und Artenschutz	15

3.13 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	17
4. Kosten.....	18
5. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	18

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) 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),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

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 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	19.12.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.01.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.02.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	26.02. - 27.03.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	22.05.2019

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.2.1 Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Laut Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Der Stadt Teterow ist die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln, bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29)

Zur Wohnbauentwicklung führt die Begründung unter Punkt 4.2 'Wohnbauflächenentwicklung' u. a. aus: "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.

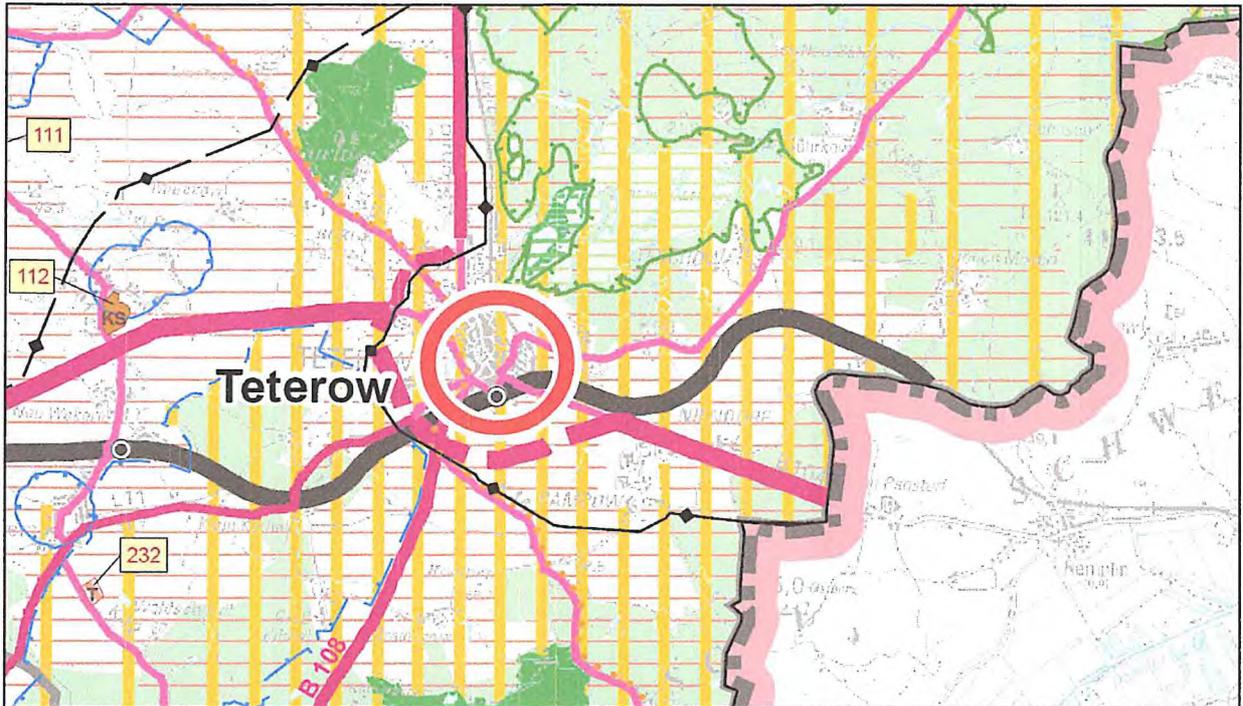


Abbildung: Ausschnitt der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 - Mittleres Mecklenburg / Rostock

1.2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt, so dass die vorliegende Planung dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.



Abbildung: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der 'Otimarstraße', östlich des Grundstückes 'Otimarstraße 51', südlich des Kindergartens an der 'Schlachthofstraße' und westlich des Fußweges zwischen 'Otimarstraße' und 'Wendenring' und weist eine Größe von ca. 0,24 ha auf. Das Plangebiet liegt im südlichen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Teterow, die im Jahr 2003 Rechtskraft erlangte. Sowohl die 1. Änderung als auch der Ursprungsplan aus dem Jahr 2001 haben für das Plangebiet bereits eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Teterow in räumlicher Nähe zum östlich angrenzenden 'Teterower See'. Das Stadtzentrum befindet sich in weniger als einem Kilometer Entfernung. Diverse Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in maximal einem Kilometer Entfernung.

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen baulichen Strukturen. Westlich, südlich und östlich schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die umliegende Gebäudestruktur weist ein heterogenes Bild auf. Sie wird sowohl von Geschosswohnungsbau, aber auch von lockeren Einfamilien- und Doppelhausstrukturen geprägt. Im Norden befindet sich eine Kindertagesstätte.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Nach der weitgehenden Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 10 hat sich im Bereich des Plangebietes dieser 2. Änderung der Bedarf ergeben, kleinteilig planerisch nachzusteuern, um auf der noch unbebauten Fläche Wohnraum im Sinne einer qualitativen Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Die vorhandenen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ermöglichen keine optimale Ausnutzung des Grundstückes. Dies hat zur Folge, dass auf dem Grundstück trotz des vorhandenen Bebauungsplans noch keine Wohnbauentwicklung stattgefunden hat.

Mit dem demographischen Wandel geht neben der Überalterung auch die Reduzierung der Haushaltsgrößen einher. Ursachen für diese Entwicklung sind neben dem Wandel der Altersstruktur auch die Individualisierung der Lebensstile und die damit einhergehende veränderte Bedeutung von Familie. Mit der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten ändert sich auch die Wohnraumnachfrage. Vor allem Einfamilienhäuser werden langfristig weniger nachgefragt werden. Die Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen Wohnungen wird hingegen weiter zunehmen. Besonders in diesem Segment ist das Angebot an neuem Wohnraum in Teterow noch ausbaufähig.

2.2 Ziele der Planung

Der Stadt Teterow ist daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung soll sparsam und schonend umgegangen werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll eine vorhandene Baulücke gefüllt werden. Zum einen soll dem zunehmenden Bedarf an Wohnungen durch Geschosswohnungsbau im vorderen Bereich (WA 1) begegnet werden, gleichzeitig soll im hinteren Bereich (WA 2) der Bau von zwei Doppelhäusern ermöglicht werden. Die verdichtete Bauweise im hinteren Grundstücksbereich entspricht dem Wunsch heutiger Bauherren nach kleineren Gartenflächen. Die Planung stärkt die Funktion des Mittelzentrums Teterow als Wohnstandort.

Die Planungsziele, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Neu-Überplanung einer Baulandreserve als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Änderung einer Baugrenze in eine Baulinie und Verlegung an die vorhandene Gebäudeflucht in der 'Otimarstraße';
- Anpassung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Interesse einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes für den Mietwohnungsbau und von zwei Doppelhäusern.

2.3 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. Wesentliche neue städtebauliche Aspekte oder begründungsbedürftige Eingriffe in das örtliche Nutzungsgeflecht wirft die 2. Änderung nicht auf.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es wird gemäß § 4 BauNVO ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und WA 2) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige bauliche Nutzungen 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 'Allgemeines Wohngebiet' entstehen, das auch andere, ausschließlich wohnverträgliche Nutzungen aufnehmen kann. Dies gilt auch für freie Berufe und soziale und gesundheitliche Dienstleistungen, ohne allerdings die Eigenart eines 'Allgemeinen Wohngebietes' in Frage zu stellen.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für eine differenzierte Flächenentwicklung werden zwei Teilbereiche, WA 1 und WA 2, festgesetzt, für die z. T. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 1 auf 0,4 und im WA 2 auf 0,3 festgelegt. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt in 'Allgemeinen Wohngebieten' 0,4. Im WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 100 % überschritten werden. Zudem sind die Flächen

von ebenerdigen nicht überdachten Terrassen direkt an Wohngebäuden, ebenso wie die von Dachüberständen und Balkonen, bei der Ermittlung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung ist § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Begründung:

Die bereitgestellte Wohnbaufläche soll unter Berücksichtigung eines generellen sparsamen Umgangs mit Grund Boden im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung entwickelt werden. Die Planung passt sich an die vorhandene Siedlungsstruktur an und verfolgt eine angemessene Verdichtung, die im hinteren Bereich (WA 2) gegenüber dem WA 1 abgestuft wird.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige maximale bauliche Höhe wird im vorderen WA 1 auf die Firsthöhe (FH) 22 m festgesetzt. Im hinteren WA 2 wird die Firsthöhe (FH) auf 20 m festgesetzt. Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

Begründung:

Es ergibt sich eine ungefähre Bauhöhe für das WA 1 von 11 m. Dies ist auskömmlich für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Im WA 2 ist eine Gebäudehöhe von ca. 8 m möglich, so dass dort zwei Vollgeschosse realisiert werden können. Durch die differenzierte Festsetzung baulicher Höhen unter gleichzeitiger Beachtung der vorhandenen Topographie wird eine Staffelung im baulichen Erscheinungsbild des Gebietes bewirkt, die städtebaulich gewünscht ist.

3.2.3 Höhenbezugspunkte

In der Planzeichnung sind Ist-Geländehöhen eingetragen. Bezugssystem für die festgesetzten maximalen Firsthöhen im WA 1 und WA 2 ist das Deutsche Haupthöhennetz DHHN 1992.

Begründung:

§ 18 Abs. 1 BauNVO schreibt vor, dass bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Ziel ist es, dafür die vorhandene Topographie heranzuziehen, an der sich die maximale zulässige Höhe zukünftiger baulicher Anlagen zu orientieren hat.

3.3 Bauweise, Hausformen

Es wird die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO festgesetzt. Im WA 1 werden keine Festsetzungen für einen Gebäudetypus getroffen. Im WA 2 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

Ohne Festsetzung wären sämtliche Bauweisen (offen, geschlossen, abweichend) innerhalb des Plangebietes zulässig. Ziel ist es aber, die offene Bauweise trotz des schmalen Grundstücks als verbindlich festzusetzen.

Im WA 1 wird auf die Festlegung eines Gebäudetypus verzichtet, um in diesem Bereich eine intensivere bauliche Nutzung in Form eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen zu ermöglichen. Im rückwärtigen Bereich (WA 2) sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Durch die differenzierte Festsetzung des Gebäudetypus wird eine Abstufung im baulichen Erscheinungsbild des Gebietes bewirkt, die städtebaulich gewünscht ist. Zudem stehen so verschiedene Angebote für unterschiedliche Wohnansprüche zur Verfügung.

3.4 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 wird keine Festsetzung in Bezug auf die Höchstzahl an Wohnungen in Wohngebäuden getroffen, da in dem Bereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich 10 Wohnungen gewünscht ist und besonders die Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen künftig zunehmen wird. Im WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern auf zwei und in Doppelhaushälften auf eine Wohneinheit begrenzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Höchstanzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Verdichtung im WA 2 gegenüber dem WA 1 abzustufen.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA 1 ist eine überbaubare Fläche gemäß § 23 BauNVO, die zu drei Seiten Baugrenzen aufweist, festgesetzt. Im südlichen Bereich, zur Otimarstraße, wird eine Baulinie festgesetzt. Im WA 2 sind jeweils zwei überbaubare Flächen mit entsprechenden Baugrenzen festgesetzt. Ebenerdige nicht überdachte Terrassen direkt an Wohngebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung ist § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

Begründung:

Die Baugrenzen sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen, hausnahe Terrassen oder Balkone entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt wird. Durch die Baulinie im vorderen Bereich wird die Gebäudeflucht verbindlich an die vorhandenen Bestandsgebäude in der 'Otimarstraße' gelegt.

3.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im westlichen und östlichen Bereich des WA 1 sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze als Gemeinschaftsanlage sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Es soll ein ausreichendes und klar zugeordnetes Angebot an Stellplätzen geschaffen werden, um Missstände durch wildes Parken, Parksuchverkehr usw. zu vermeiden. Je Wohneinheit soll im WA 1 ein privater Stellplatz auf dem Grundstück vorgehalten werden. Der Ausschluss der Stellplatznutzung außerhalb der dafür festgesetzten Bereiche ist erforderlich, weil die Flächeninanspruchnahme für Stellplätze und Garagen erheblich sein kann. Die Beschränkung der Stellplatzflächen folgt der beabsichtigten räumlichen Organisation des Plangebiets von klar voneinander abgegrenzten kleinen Freiflächen, für das WA 2 erforderlichen GFL-Flächen und Flächen für hochbauliche Nutzungen.

Für das WA 2 werden keine entsprechenden Flächen festgesetzt. Die festgesetzten zwei Stellplätze je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen (siehe Kapitel 3.7.2).

3.7 Flächen für 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.

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. Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zwar zulässig, sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,50 m zugunsten der Ver- und Entsorger und des WA 2. Auf die Erschließung über die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Flächen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung des WA 2 in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

Begründung:

Die Erschließung der Grundstücke im WA 2 erfolgt über das WA 1. Um planungsrechtlich dauerhaft, d. h. unabhängig von Eigentumsrechten, eine auskömmliche und geordnete Nutzung zu gewährleisten und um unangemessene Erschließungskosten jetzt und während der zukünftigen Nutzung zu vermeiden, wird der Nutzungsanspruch in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der uneingeschränkten bauplanungsrechtlichen Erschließung für alle Bauflächen.

Der Verlauf der Trassen 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. 1 oder 2 BauGB (Ausnahme oder Befreiung) geprüft werden. Planerische Grundzüge sind allerdings die uneingeschränkte Erschließungsfunktion dieser Flächen und deren Breite von mindestens 3,50 m.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffene örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V für Stellplätze und Garagen ist erforderlich, um das Plangebiet bestmöglich in die bestehende Siedlungsstruktur zu integrieren und eine Inanspruchnahme des öffentlichen Bereichs für den ruhenden Verkehr möglichst auszuschließen.

3.9.1 Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind im WA 1 mindestens ein Stellplatz und in WA 2 mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

Begründung:

Im WA 2, wo die Errichtung von zwei Doppelhäusern möglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass dort voraussichtlich Familien einziehen. Bedingt durch die meist hohe Motorisierungsquote von Familien und um den öffentlichen Straßenraum möglichst vom ruhenden Verkehr freizuhalten, sind auf den jeweiligen Baugrundstücken im WA 2 zwei Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten.

Da der geplante Geschosswohnungsbau im WA 1 voraussichtlich eher kleinere Haushalte anspricht, wird hier von einer geringeren Motorisierungsquote der Haushalte ausgegangen. Hier wird das Vorhalten von einem Stellplatz je Wohneinheit als ausreichend erachtet.

3.10 Verkehr, Ver- und Entsorgung

3.10.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die 'Otimarstraße' erschlossen. Die 'Otimarstraße' grenzt unmittelbar an den Schnittpunkt der B 104 (Schwerin - Neubrandenburg) und der B 108 (Rostock - Waren). Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs 'Teterow, Grotte' befindet sich in 350 m Entfernung. Von dort verkehren folgende Buslinien:

230: Laage – Teterow ZOB,

225: Gnoien – Teterow ZOB.

3.10.2 Ver- und Entsorgung

Die äußeren Anschlusspunkte der Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Energie und Telemedien liegen an der 'Otimarstraße'. Es ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Neuverlegung in das Gebiet hinein, das von außen vollständig erschlossen ist.

3.10.3 Flächen für Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Eigenbetriebes 'Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock maßgeblich. In der Planzeichnung festgesetzt sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Südwesten des Plangebietes Flächen für das zeitweilige und dauerhafte Abstellen von Müllsammelgefäßen.

3.11 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Nach dem Ursprungsplan liegt das Plangebiet in den Lärmpegelbereichen I und II. Festsetzungen in Form aktiven oder passiven Lärmschutzes, wie sie noch die Vorgängerfassungen des Bauleitplans vorsahen, sind nicht erforderlich, da durch die Erfüllung der Anforderungen an die Energieeinsparverordnung (EnEV) ausreichende Schalldämmmaße erreicht werden.

Nördlich an das Plangebiet befindet sich eine Kindertagesstätte. Zur Zumutbarkeit von Lärm, auch Kinderlärm, wandten Gerichte in der Vergangenheit oftmals unterschiedliche Regelwerke wie die TA Lärm, die Sportanlagenlärmschutzverordnung oder die Freizeitlärmrichtlinie an, obwohl diese Regelwerke für die Bewertung von Kinderlärm an sich nicht anwendbar waren. Der Gesetzgeber hat auf diese Problematik mit dem am 28. Juli 2011 in Kraft getretenen § 22 Abs. 1 a BImSchG reagiert. Dieser lautet: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder

hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich ausdrücklich der Wille, „ein klares gesetzgeberisches Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft zu setzen“ und dass die neue Bestimmung als „privilegierende Regelung“ zu verstehen sei (Amtl. Begründung, BR-Drucks. 128/11, S. 2). Dies hat zur Folge, dass für die Zumutbarkeit von Belästigungen u. a. von Kindertageseinrichtungen, für Kinderlärm ein anderer Maßstab zur Anwendung kommt als für gewerbliche Anlagen oder Sport- und Freizeitanlagen.

Bei der Kindertagesstätte handelt es sich um das Krippenhaus 'Kleine Hechte', in dem Kinder ab dem 3. Monat bis zum Übergang in den Kindergarten, also in der Regel bis zum 3. Lebensjahr, betreut werden. Es handelt sich bei dieser Einrichtung um einen Regelfall im Sinne des BImSchG. Hinsichtlich des Fahrverkehrs, bedingt durch das Personal des Krippenhauses und die Eltern, die ihre Kinder zum Krippenhaus bringen und sie von dort abholen, sind Konflikte nicht zu erwarten. Die Stellplatzanlage befindet sich nordwestlich des Krippenhauses und damit im abschirmenden Schutz des Gebäudes gegenüber dem Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Nachtbetrieb findet nicht statt. Das Krippenhaus ist von 06.30 - 17.30 Uhr geöffnet.

3.12 Landschaftspflege und Artenschutz

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 m²) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass vorliegend keine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durchzuführen ist. Bereits die gültige 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie der Ursprungsplan der Stadt Teterow haben in diesem Bereich eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Folgende Planungsvorgaben betreffen das Gebiet:

Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgenden Aussagen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

Tourismusschwerpunktraum

"In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen

touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Das betrifft die Gemeinden: Dahmen, Dobbin-Linstow, Güstrow, Hohen Demzin, Krakow am See, Lohmen, Mühl Rosin, Teterow, Reimershagen, Schorssow."

Biotopverbund

"In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden."

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung (2007)

Der 'Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock' enthält ebenfalls die Aussage, dass es sich um einen Bereich mit besonderer Bedeutung für den Tourismus handelt. Außerdem ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401 dargestellt (vgl. Karte 10).

Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See". Dieser befindet sich östlich des Plangebietes in etwa 130 m Entfernung.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401

Entgegen den Darstellungen im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007, liegt das Plangebiet laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401. Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch das EU-Vogelschutzgebiet DE 2242 - 401 in etwa 300 m Entfernung.

LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft östlich in etwa 130 m Entfernung.

Landschaftsplan

Die Stadt Teterow hat bisher keinen Landschaftsplan aufgestellt. Die Aussage im 'Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan' (erste Fortschreibung, 2007), dass die Stadt Teterow über einen fertiggestellten Landschaftsplan verfügt (vgl. Karte 12: Kommunale Landschaftsplanung), ist unzutreffend.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das Plangebiet besteht aus einer Freifläche, die direkt an vorhandene Bebauung anschließt und bereits seit dem Jahr 2001 als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen ist. Im Plangebiet befinden sich eine Rasenfläche und einzelne Gehölzstrukturen in den Randbereichen (Bäume, Gebüsche). Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Es ist vorgesehen, die Rasenfläche zukünftig mit drei Wohngebäuden zu bebauen. Wohnwege (GFL-Flächen) sollen die innere Erschließung gewährleisten.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Gartenfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Wohnwege werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut dem 'Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern' vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie stehen im Plangebiet überwiegend Sande an.

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwasser-Flurabstandes ist davon auszugehen, dass dieser mehr als 1,00 m beträgt, d. h., dass kein oberflächennahes Grundwasser ansteht. Somit ist nicht zu erkennen, dass sich für den Wasserhaushalt Beeinträchtigungen ergeben könnten.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer als Garten genutzten Fläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Durch die angrenzenden Gebäude und Straßen ist eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den Gebüschern und Bäumen auf der Rasenfläche verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) ist nicht zu erwarten.

3.13 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.

4. Kosten

Die Stadt Teterow hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 in ihrer Sitzung am 22. Mai 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 11.06.2019


.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)