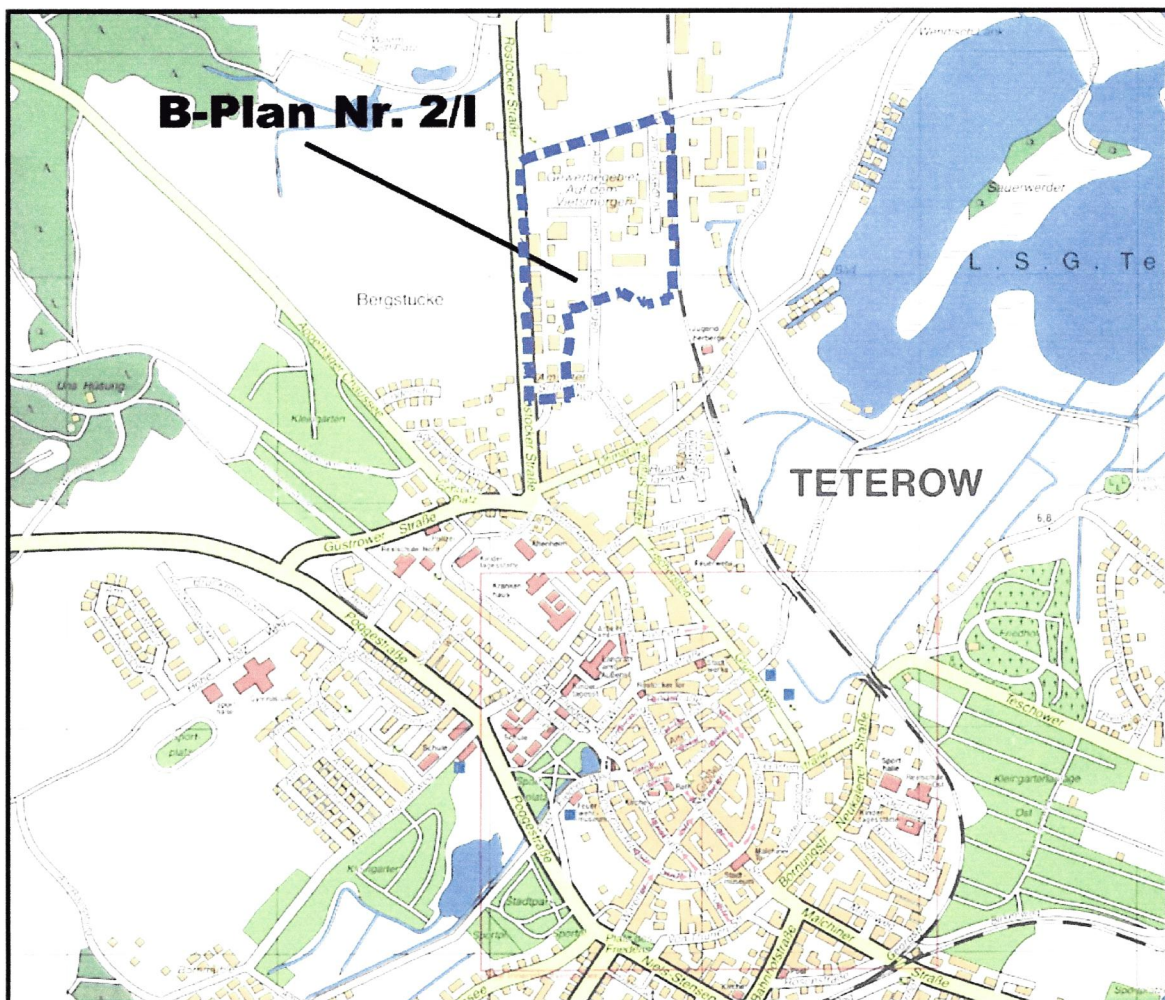


STADT TETEROW

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 2/I

für das Gewerbegebiet „Auf dem Vietsmorgen“

Begründung



Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Ziele der Planung	6
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.	7
3.2 Grünordnung	9
3.3 Immissionsschutz	10
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	12
4. Flächen und Kosten	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998, alle jeweils in der derzeit - bzw. zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses - gültigen Fassung.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in seiner Neufassung vom 05.09.2001, ist nicht notwendig, da das Gewerbegebiet bereits vorhanden ist (Innenbereich) und im Rahmen des Änderungsverfahrens nur eine Anpassung an die geänderten Erfordernisse vorgenommen wird.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	17.05.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	18.09.2004
TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	10.11.2004
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.10.2004
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.11.2004 bis 23.12.2004
Eingeschränkte Beteiligung	14.01.2005
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	24.02.2005

1.2 Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wird Teterow als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft. Die Stadt bildet mit ihrem Umlandbereich einen regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt und soll in diesen Funktionen weiter entwickelt werden. Aufgrund ihrer Zentralitätsfunktion ist die Stadt Teterow Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, die eine ihrer Funktion entsprechende, bedarfsgerechte planerische Vorsorge eines Flächenbedarfs für Einrichtungen der Daseinsvorsorge erfordert.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Stand 12/2002) stellt den Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Diese Klassifizierung entspricht dem vorgefundenen Gebietscharakter.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 liegt am nördlichen Stadtrand von Teterow, östlich der Bundesstraße 108, Gemarkung Teterow, Flur 50. Es wird im Norden begrenzt durch den Brikkettweg, im Osten durch die - zwischenzeitlich stillgelegte - Bahnlinie „Teterow-Gnoien“ und im Süden durch das geplante Baugebiet Seeblick (Bebauungsplan Nr. 10) und die Straße „Am alten Schlachthof“. Der Geltungsbereich ist mit der Ursprungsfassung identisch, mit Ausnahme der ca. 840 m² großen Erweiterungsfläche im Norden in Verlängerung der Straße „Auf dem Vietsmorgen“, die, da hier kein Regelungsbedarf besteht, entfallen ist. Die Gesamtfläche beträgt ca. 13,85 ha.

1.4 Angaben zum Bestand.

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Vereinzelt sind gewerbliche Grundstücke noch unbebaut. Auch die nähere Umgebung ist als gewerbegebietstypisch einzustufen. Als Beleg für die gewerbliche Nutzung werden folgende vorhandene Nutzungen beispielhaft aufgeführt: Teterower Kunststoffwerke, Dentallabor, Dachdeckerbetrieb, Autohaus, Getränkemarkt, Tankstelle, Reifen-Service, Fliesengroßhandel, Spedition, Bürogebäude.

Natur-, Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das gesamte Plangebiet liegt i. M. 2 m tiefer als die Bundesstraße 108, von der es durch eine Böschung abgegrenzt ist. Das Gelände ist topografisch ein wenig bewegt mit einem Gefälle nach Norden und nach Osten zum Teterower See. Die Höhen liegen im Südwesten bei ca. 18,6 m über HN, im Nordwesten bei ca. 16,3 m über HN, im Osten bei ca. 9,3 m über HN.

An einem Gebäude an der Straße „Am alten Schlachthof“ (Flurstück 3/7) befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Form eines Mauerbolzens in ca. 70 cm Höhe.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 existiert die rechtskräftige Ursprungsfassung aus dem Jahre 1992. Ferner existieren vier Änderungsverfahren zur Lösung verschiedener Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Erschließung ergeben haben. Nur eines dieser Verfahren wurde im Jahre 1996 zum Abschluss gebracht.

Derzeit noch nicht bereinigt sind:

- die Ausweisung der Straße „Auf dem Vietsmorgen“ als durchgehende Verkehrsfläche mit Anschluss an die Schlachthofstraße; dadurch Verzicht auf dargestellte Anbindung im Südosten an die Otimarstraße einschließlich Wendekreis;
- die Darstellung der vorhandenen Straße „Am alten Schlachthof“ im Südwesten des Plangebietes;
- die Herausnahme des Wendehammers zwischen Tankstelle und Reifenhandel, da dieser Abzweiger nur als Grundstückszufahrt fungiert;
- die Aufhebung des öffentlichen Parkstreifens in der Straße „Auf dem Vietsmorgen“, der im Zuge der Erschließung nicht errichtet worden ist; unter diesem ca. 5 m breiten Streifen verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen;
- die Herausnahme der nicht mehr erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte;
- die Darstellung der Straße „Am Gänsebrink“, die zum Zwecke der Erschließung von im Süden gelegenen Grundstücken länger, als im Bebauungsplan festgesetzt, ausgebaut worden ist;
- die Darstellung der vorhandenen Grünstreifen an der Rostocker Chaussee und davon abzweigend, an den Straßen „Vietsmorgen“ und „Auf dem Vietsmorgen“;
- die Herausnahme der auf den Grundstücken festgesetzten Anpflanzgebote, die zum großen Teil durchgeführt wurden und zum geringen Teil aufgrund betriebsbedingter Abläufe nicht umsetzbar sind;
- die nachrichtliche Übernahme der Quelle als nach § 20 des Landesnaturschutzgesetzes geschütztes Biotop.

Weitere Probleme, die darauf beruhen, dass dieser Plan vor zwölf Jahren als einer der ersten in der Stadt Teterow aufgestellt worden ist, in darstellerischer und textlicher Hinsicht schließen sich ebenso an wie Rücksichtnahmen auf den Bahnbetrieb, der zwischenzeitlich eingestellt worden ist. Dies erfordert die Anpassung der Kartengrundlage an die aktuelle Flurkarte, eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen, die Bereinigung bezüglich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die Angabe von Höhen und die Nordausrichtung des Planes.

Im Zusammenhang mit Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist seitens des Landkreises Güstrow erneuter Regelungsbedarf angemahnt worden. Dabei handelt es sich um

- die Erweiterung der Teterower Kunststoffwerke auf Flächen, die derzeit nicht als Bauflächen ausgewiesen sind und
- eine ausgewiesene öffentliche Parkplatzfläche, die hochbaulich genutzt werden soll.

Hier lassen sich Lösungen nur auf der Ebene des Bauplanungsrechts finden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlicher Art ist erforderlich.

Angesichts der vorhandenen Probleme des Ursprungsplans, seiner bisherigen Änderungen und der neuerlichen Erfordernisse ist daher beabsichtigt, im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Nummernvergabe 2/I eine rechtssichere Satzungsgrundlage zu schaffen.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anpassen der Flächen für bauliche Nutzung und der Baugrenzen an die Entwicklungspotenziale der vorhandenen Betriebe, dadurch Absicherung von Investitionen und Arbeitsplätzen;
- Anpassen der Erschließung und des ruhenden Verkehrs an die tatsächlichen Gegebenheiten und Erfordernisse;
- Änderung der Anpflanzgebote an die tatsächlichen Gegebenheiten und Erfordernisse und Darstellung der Grünflächen;
- Anpassungen in darstellerischer und textlicher Hinsicht an die aktuellen Erfordernisse und Bedingungen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans verfolgte Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht dem Grundgedanken der städtebaulichen Entwicklung und dem Flächennutzungsplan, so dass den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen usw.

Art der baulichen Nutzung:

Für das Gewerbegebiet gilt, dass, von den in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen, folgende Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m². Ausgenommen von dieser Regelung ist der Handel mit Getränken.

Diese Festsetzung wurde entsprechend den aktuellen Erfordernissen gegenüber der Ursprungsfassung differenziert und auf Waren des täglichen Bedarfs beschränkt. Der bisherige grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandel - mit Ausnahme von Autohäusern - hat sich als zu restriktiv erwiesen und wurde in der Praxis auch nicht durchgesetzt. Hinzu kommt, dass der Schutz der Innenstadt dann nicht unterlaufen wird, wenn typischerweise nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wie bei einem Getränkemarkt, einem Fliesenfachmarkt oder einem Heizungs- und Sanitärbetrieb stattfindet.

Einer der Innenstadt nachteiligen städtebaulichen Entwicklung gilt es entgegenzuwirken. Mit der Festsetzung, Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche im Plangebiet auszuschließen, verfolgt die Stadt Teterow schrittweise aber kontinuierlich das Ziel, auch diese Art des Einzelhandels schwerpunktmäßig wieder auf das Zentrum zu konzentrieren und somit zu dessen Attraktivitätssteigerung beizutragen. Damit folgt die Stadt Teterow der Empfehlung des Gutachtens der BBE Kiel, mit Nachdruck alle planungsrechtlichen Instrumentarien zu nutzen, um weitere Ansiedlungen zu verhindern, die Umsatz aus der Innenstadt abziehen.

Maß der baulichen Nutzung/Grundflächenzahl:

Wie bisher wird für das Gewerbegebiet die **Grundflächenzahl** (GRZ) 0,8, die **Geschossflächenzahl** (GFZ) 1,6 und die **Zahl der Vollgeschosse** mit II festgesetzt. Von der bisherigen Festsetzung einer Baumassenzahl wird abgesehen, da über die vorgenannten Bedingungen, in Verbindung mit der Begrenzung der **Firshöhe** auf 10,00 m über OK Straßenmitte der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße, der bauliche Rahmen ausreichend bestimmt ist. Eine maßstabsgerechte Bebauung ist weiterhin gewahrt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl darf um 0,1 erhöht werden, wenn durch Fassadenbegrünung mindestens 50 % der Außenfläche (Fassade) abgedeckt und wenn bei Dachbegrünung mindestens 50 % der überbauten Fläche im Dachbereich begrünt werden.

Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter. Für die maximalen Firshöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich macht. Dann dürfen maximal 20 % der jeweils überbauten Fläche die festgesetzten Firshöhen um höchstens 3,00 m überschreiten.

Bauweise, Baugrenzen:

Wie bisher ist eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die Baukörper über 50 m Länge ermöglicht. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Die Festsetzung von **Dachformen** wird nicht mehr für notwendig erachtet, da durch die Höhenbeschränkung und angesichts der bei gewerblichen Bauten üblichen Dachformen und Neigungen (hallenartige Bauten) kein begründeter städtebaulicher Handlungsbedarf gesehen wird. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Die **Baugrenzen** der Ursprungsfassung werden an die vorhandene Erschließung und die vorhandenen Grünflächen angepasst und verlaufen wie vorher zusammenhängend in 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen. Zum Schutz der Quelle als gesetzlich geschütztem Biotop werden die Baugrenzen in diesem Bereich zurückgenommen. Für das die Baugrenze überschreitende Gebäude auf dem Flurstück 3/7 sind für die Dauer seines Bestandes Umbauten und Nutzungsänderungen als zulässig festgesetzt. Bei Fortfall des Gebäudes ist die aus der Planzeichnung ersichtliche Baugrenze einzuhalten. Für die Überdachung der Tankstellenanlage, die in Teilen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes 20-m-Anbauverbotszone liegen würde, ist eine am jetzigen Bestand orientierte Anpassung vorgenommen worden.

Gestalterischen Festsetzungen:

Gestalterische Festsetzungen betreffen wie bisher die **Dachflächen**, **Einfriedungen** und **Werbeanlagen**. Die sichtbare Dachfläche der Hauptgebäude ist einheitlich zu gestalten. Die Beschränkung auf Hartdächer entfällt. Neu wird bestimmt, dass die Einheitlichkeit der Dachfläche für den Einbau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden darf.

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind wie bisher bis max. 2,50 m Höhe zulässig und zwar als Drahtzaun, Stabmetallzaun (neu) und/oder lebende Hecke. Im Bereich der Grundstücksauffahrten sind gemauerte Pfeiler zulässig. Hinsichtlich der Einfriedungen der Grundstücke zueinander trifft der Bebauungsplan aufgrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung keine Regelungen; hier sind die allgemeinen Vorschriften maßgeblich. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von 10 m - dies entspricht auch der maximalen Firsthöhe der Gebäude -, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlage zur Straßenmitte, zulässig. Für darüber hinausgehende Werbung stehen im Plangebiet Sammelwerbeanlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

3.2 Grünordnung

Grünordnerische Aspekte haben aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine schwerpunktmäßige Bedeutung. Parallel zur Rostocker Chaussee - innerhalb und außerhalb - des Geltungsbereiches sowie parallel zur Bahntrasse sind Gehölzbestände vorhanden. Weitere Baumreihen finden sich an den Straßen „Vietsmorgen“, „Auf dem Vietsmorgen“ und südlich des Reifenservices. Diese Straßenbäume sind als zu erhalten bestimmt.

Die vorhandenen Grünstreifen werden im Rahmen der Neuaufstellung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Der 20 m breite Grünstreifen an der Straße „Vietsmorgen“ verbindet weiterhin die Landschaftsschutzgebiete „Heidberge“ und „Teterower See“. Alle Grünstreifen dürfen für Grundstücksein- und -ausfahrten unterbrochen werden. Darüber hinaus gehende Festsetzungen bezüglich der Grünstruktur werden in einem Gewerbegebiet für nicht erforderlich gehalten.

Durch die Überplanung werden keine neuen Eingriffe vorbereitet. Zudem liegt das Plangebiet im Innenbereich und es wird kein höherer Versiegelungsgrad als vorgefunden festgesetzt. Daher ist ein Ausgleichserfordernis, das im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln wäre, nicht gegeben.

3.3 Immissionsschutz

Im **Altlastenkataster** des Landkreises Güstrow sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, verpflichtet ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist **Schallimmissionen** ausgesetzt, die insbesondere durch den Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 108 (Rostocker Straße) sowie den Straßen „Brikettweg“ und „Auf dem Vietsmorgen“ hervorgerufen werden. Die einzelnen Konflikte, die sich aus der Sicht des Schallschutzes insbesondere für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen möglicherweise ergeben, wurden bereits im Vorfeld im Zusammenhang mit der „Lärminderungsplanung Stadt Teterow“ (Dr. Degenkolb/Rostock; Stand: 10.06.2002) im M 1 : 5.000 auf der Grundlage einer prognostischen Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches ausgearbeitet.

Demnach werden nur durch den Verkehr auf der B 108 die Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1, von tagsüber 65 dB(A) im straßennahen Bereich derzeit bis zu einer Tiefe von 10 bis 15 m um bis zu 5 dB(A) überschritten (jeweils bestimmt in 4 m Höhe). Für den nächtlichen Beurteilungszeitraum werden hier aber die Orientierungswerte von 50 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der nächtliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. im rückwärtigen bzw. inneren Bereich der Grundstückstücke eingehalten. Die dichte straßennahe Bebauung wirkt sich auf die rückwärtigen Bereiche schallabweisend aus.

Die Prognose für 2010 unterscheidet sich nur unwesentlich von der derzeitigen Situation.

Als Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung werden die ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109, bezogen auf den Nachtzeitraum und prognostiziert auf das Jahr 2010, in der Planzeichnung dargestellt. Im Text (Teil B) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile differenziert nach Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen festgesetzt. Dabei darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis - bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei Innenhöfen um 10 dB(A) - gemindert werden.

Tabelle:

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R' _w , res in dB	
		Aufenthaltsräume In Wohnungen	Büroräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Da die Orientierungswerte für das Gewerbegebiet durch die Schallimmissionen des Gesamtverkehrs in Teilbereichen deutlich überschritten werden, sind Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Aktive Schutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Ersatzweise werden für alle Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume von Betriebswohnungen sowie Büroräumen an Gebäudeseiten, die an den Straßen liegen und zu diesen direkt ausgerichtet sind, passive Schallschutzmaßnahmen bestimmt. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Räume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungsanlagen und die Verwendung von Außenbauteilen, die ein entsprechend resultierendes Schalldämmmaß nicht unterschreiten.

Bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen handelt es sich von der Zweckbestimmung her grundsätzlich nicht um störanfällige Einrichtungen. Die Verträglichkeit zwischen den lärmemittierenden Anlagen auf der einen Seite und den gegenüber Lärm schutzbedürftigen Betriebsstätten und -wohnungen auf der anderen Seite ist aufgrund des derzeit vorhandenen Nebeneinanders grundsätzlich als erreichbar anzusehen. Wesentliche Veränderungen der Verkehrslärmsituation aufgrund der als zulässig bestimmten Nutzungen im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung sollten Regelungen im Detail den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des o. g. Gutachtens vorbehalten bleiben.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes erfolgt direkt von der Rostocker Straße (B 108) über die Straßen „Brikettweg“ im Norden und „Am alten Schlachthof“ im Süden. Vom „Brikettweg“ zweigen nach Süden eine Sackgassenerschließung („Am Gänsebrink“) sowie die Verbindungsstraße „Auf dem Vietsmorgen“ ab. Die Sichtdreiecke sind außerhalb des Geltungsbereiches nachrichtlich dargestellt.

Die Grundstücksgrenzen entlang der Rostocker Chaussee und der Einmündung Brikettweg sind - mit Ausnahme der Zufahrten der Tankstelle - als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten dargestellt, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der

Bundesstraße zu gewährleisten und um aufwändige Anschüttungen wegen des Höhenunterschieds zu vermeiden. Das Plangebiet grenzt an den Verknüpfungsbereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt Teterow im Zuge der B 108, der wie außerhalb der Ortsdurchfahrt zu behandeln ist. Dem Anbauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, wird durch entsprechend entfernte Baugrenzen und der Festsetzung einer Anbauverbotszone entsprochen.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** im öffentlichen Raum sind an der Ostseite der Straße „Am Gänsebrink“ in Längsaufstellung vorgesehen.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes - Gas, Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze der Stadtwerke Teterow GmbH bzw. des Zweckverbands „Wasser/Abwasser Mecklenburger Schweiz“ sichergestellt. Die Bauherren haben - auch im Rahmen ihrer Erweiterungsabsichten - mit dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Im Geltungsbereich können **Telekommunikationsanlagen** und Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Deutschen Telekom AG liegen, die bei der Ausführung von Bauarbeiten zu berücksichtigen sind.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow. Anfallender Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtiger Körperschaft zu überlassen.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 BauGB nicht erforderlich. Wegen der von der Ursprungsfassung des Bebauungsplans abweichenden Erschließungsanlagen wird es in Teilbereichen für notwendig erachtet, Grundstücksgrenzen zukünftig entfallen zu lassen. Dies kann privatrechtlich geregelt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung Fläche	in m ²	Prozent
Gewerbegebiet (GE)	112.930 m ²	81,5 %
Verkehrsfläche	9.791 m ²	7,1 %
Grünflächen	15.7851 m ²	11,4 %
Gesamtfläche	138.536 m²	100,0 %

Die Stadt Teterow trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt Teterow
Der Bürgermeister

Teterow, den 30.03.2005


Dr. Dettmann