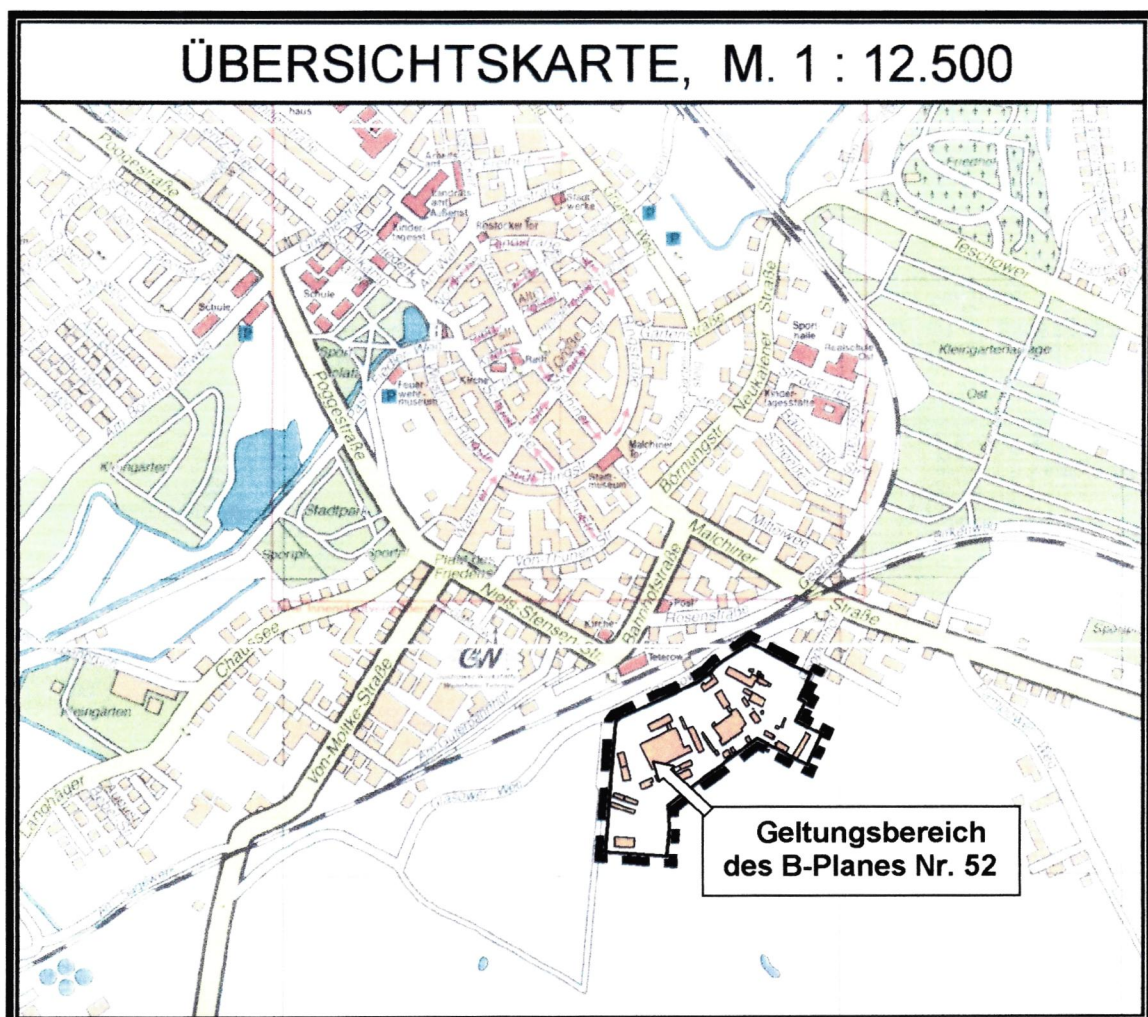


STADT TETEROW

Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Glasower Weg“

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Angaben zum Bestand	4
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Ziele der Planung	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2 Grünordnung	9
3.3 Immissionsschutz	10
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	11
4. Flächen und Kosten	12

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Innerhalb des ganz überwiegend bebauten Siedlungsbereichs sollen brachgefallene Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 25. Juni 2005, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO unterschritten wird. Es sind maximal zulässige Grundflächen von 19.726 m² (2.000 m² + 1.000 m² + 1.000 m² + 6.000 m² + 4.000 m² + 2.500 m² + 3.226 m² [0,4 x 8.065 m²]) festgesetzt. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	23.01.2008
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.01.2008
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.03.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.03 – 18.04.2008
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.05.2008
Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	05.06.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	30.06. – 31.07.2008
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	24.09.2008

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wird Teterow als Mittelzentrum 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. Dabei ist der Überplanung von innerstädtischen Brachen der Vorrang vor der Inanspruchnahme peripherer Standorte einzuräumen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Stand 12/2002) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Diese Klassifizierung entspricht, mit Ausnahme des 5-geschossigen Wohngebäudes Glasower Weg 6 - 9, dem vorgefundenen Gebietscharakter. Lediglich ganz im Nordosten des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan eine „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Die Ausweisung als Gewerbegebiet einerseits und nordöstlich der Erschließungsstraße andererseits im Rahmen dieser Satzung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, gelegen in den Fluren 8 und 49 der Gemarkung Teterow, liegt am südlichen Stadtrand, südlich des Bahnhofs mit dessen Gleisanlagen und der Bundesstraße 104. Es wird im Nordwesten und Westen begrenzt durch den Glasower Weg, im Nordosten durch die Bebauung an der Malchiner Straße und im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Gesamtgröße beträgt ca. 6,38 ha.

1.4 Angaben zum Bestand.

Das Plangebiet wird ganz überwiegend gewerblich genutzt. Neben einer Firma für Schiffssignalanlagen sind folgende weitere gewerbliche Nutzungen anzutreffen: Technikgebäude der Telekommunikation, Fitnessstudio, Büro- und Lagergebäude eines Baubetriebes, Spielhalle und Tierarztpraxis mit -beherbergung. An zentraler Stelle ist eine ehemalige Großbäckerei bereits vor Jahren brachgefallen und bietet einen ruinösen Gesamtanblick. Am westlichen Rand des Plangebietes steht ein 5-geschossiges Wohngebäude in Plattenbauweise, neben dessen Garagenanlage eine Überfahrt zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche besteht.

Das im Südosten angrenzende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Natur-, Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Gelände ist, ohne dass markante Höhenversprünge erkennbar sind, topographisch gleichmäßig bewegt. Es fällt vom höchsten Punkt im Südwesten nach Norden hin um ca. 4 m, nach Osten hin sogar um ca. 9 m ab. Die mittlere Höhe beträgt ca. 17,5 m über NN.

Im Plangebiet befinden sich Aufnahmepunkte. Aufträge zur Sicherung bzw. Verlegung der Aufnahmepunkte sind ca. 6 Wochen vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherrn an das Kataster- und Vermessungsamt beim Landkreis Güstrow bzw. an ein Öffentlich bestelltes Vermessungsbüro zu richten.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Firma Aqua Signal genießt eine herausragende Stellung auf dem Gebiet der Ausrüstung von Schiffen mit Lichtsignalanlagen. Die Geschäftsleitung mit dem Firmenhauptsitz in Bremen ist in konkrete Überlegungen eingetreten, den Standort Teterow zu festigen und produktionstechnisch zu vergrößern. Bereits jetzt zählt die Firma zu einem der größten Arbeitgeber in Teterow und Umgebung; expansionsbedingt wäre die Bereitstellung weiterer Arbeitsplätze die Folge.

Getrennt durch das Grundstück eines Fitnessstudios liegt neben der Firma Aqua Signal seit Jahren das Grundstück einer ehemaligen Großbäckerei brach. Die darauf befindlichen baulichen Anlagen können nur noch als Ruinen bezeichnet werden. Witterungseinflüsse und das Fehlen jeglicher Pflege haben zu einer Verwahrlosung geführt, die das Ordnungsamt der Stadt in unregelmäßigen Abständen zu einem Tätigwerden veranlasst haben. Dieser einerseits trostlose Zustand, verbunden andererseits mit den Erweiterungsabsichten eines funktionierenden Unternehmens, fordert sowohl in stadtplanerischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht zu einem Handeln. Es soll die Gelegenheit genutzt werden, einen Schandfleck inmitten eines gewerblich genutzten Gebietes zu beseitigen und gleichzeitig Raum für eine sinnvolle Nachnutzung zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine diesbezügliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die unter Einbeziehung der benachbarten Flächen für ein Mindestmaß an gegenseitiger Rücksichtnahme sorgt.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Entgegenwirken möglicher Fehlentwicklungen durch langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eindeutige Festlegung der Gebietskategorien und der Nutzungsspektren für die gewerblichen und gemischten Bauflächen;
- Festsetzung von Flächen für die bauliche Nutzung und der Baugrenzen an die Entwicklungspotenziale der vorhandenen Betriebe, dadurch Absicherung von Investitionen und Arbeitsplätzen;
- Absichern des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks (Klein- und Mittelgewerbe) in Verbindung mit Ladenflächen;
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt;

- Reduzierung des vorhandenen Wohngebäudes auf den Bestandsschutz zur langfristigen Sicherung der umgebenden gewerblichen Nutzungen;
- Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Die mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Ausweisung eines Gewerbegebietes und im Nordosten eines Mischgebietes 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, Bauweise 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, mit Ausnahme von auf den Grundstücken selbst produzierten Waren an Endverbraucher.

Die Lage am südlichen Stadtrand von Teterow spricht gegen die Ansiedlung von kundenintensiven Handelseinrichtungen. Darüber hinaus sollen, der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, die dem Innenstadtbereich zugedachten Funktionen nachhaltig gestärkt werden. Ohne Ausschluss bestünde die Gefahr, dass sich durch Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, Läden und/oder Verkaufsstellen ein „faktisches Sondergebiet“ entwickeln könnte. Die Innenstadt würde geschwächt, die umfangreichen Bemühungen zu ihrer Stärkung wären unterlaufen. Diese Gefahr besteht allerdings nicht, wenn sich der Handel lediglich auf Waren an Endverbraucher erstreckt, die auf den Gewerbegrundstücken selbst produziert werden. In diesem Falle wäre der Kreis der Kunden überschaubar und dem Firmeninteresse nach einem Direktverkauf Genüge getan.

Das Wohngebäude Glasower Weg 6 - 9 mit seiner ausgeübten Wohnnutzung ist bereits jetzt planungsrechtlich unzulässig, da sich die umgebende Bebauung - auch ohne Überplanung - als Gewerbegebiet darstellt. Es genießt aufgrund der erteilten Baugenehmigung jedoch Bestandsschutz, was die Möglichkeit zur Gebäudeunterhaltung einschließt. Als ausdrückliche ortsplanerische

Entscheidung der Stadt erfolgt auch hier die Festsetzung als Gewerbegebiet, um langfristig Konflikte, insbesondere in immissionsrechtlicher Hinsicht, zu vermeiden bzw. zu beseitigen. Die Planungssicherheit der umgebenden Gewerbebetriebe soll so hinsichtlich ihrer ausgeübten und beabsichtigten Nutzungen gefördert werden.

Allgemein zulässig innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Begründet ist diese Festsetzung neben möglicherweise betriebsbedingten Ablaufprozessen auch aus Sicherheitsaspekten heraus.

Der Teil des Plangebietes zwischen der Erschließungsstraße und der nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Abgrenzung entspricht, legt man eine gewisse Parzellenunschärfe wegen des großen Maßstabes zu Grunde, der des Flächennutzungsplanes. Für das Mischgebiet ist der Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO maßgeblich.

Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind arealbezogene maximale **Grundflächen** und keine Grundflächenzahlen festgesetzt, die eine Überbauung von bis zu insgesamt 16.500 m² zulassen. Durch die Wahl dieser Festsetzungsmöglichkeit wird erreicht, dass das Plangebiet am Übergang zur freien Landschaft nicht allzu sehr verdichtet werden kann und eine landschaftliche Einbindung möglich bleibt. Anders verhält es sich im Mischgebiet, in dem eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist. Hier wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Baugebiet aus mehreren Flurstücken besteht und ansonsten die ersten Bauwilligen die Grundfläche schon ausschöpfen und andere Teile nicht bebaut werden könnten. Die zulässigen Grundflächen dürfen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zur Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden, um den Erfordernissen betrieblicher Funktionsabläufe und dem Stellplatzbedarf in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können. Von einer Festsetzung der maximal zulässigen **Vollgeschosse** wird abgesehen, da in Gewerbe- und Mischgebietegebieten die Höhe der einzelnen Geschosse produktions- und lagerbedingt sehr weit variieren kann. Stattdessen wird die **Firsthöhe** im Gewerbegebiet auf maximal 16 m, im Mischgebiet auf maximal 12 m über Oberkante Straßenmitte des Glasower Weges begrenzt. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter. Für die maximalen Firsthöhen 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 Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschreiten. Eine maßstabsgerechte Bebauung ist weiterhin gewahrt.

Bauweise, Baugrenzen:

Es 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** sind an die vorhandene Erschließung und Bebauung angepasst. Zur öffentlichen Verkehrsfläche haben die Hauptgebäude mindestens 5 m, nachbarbezogen und zur angrenzenden, außerhalb des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlichen Fläche mindestens 3 m Abstand einzuhalten. Die Bestimmungen der LBauO M-V sind zu beachten.

Gestalterischen Festsetzungen:

Gestalterische Festsetzungen betreffen die **Dachflächen**, **Einfriedungen**, **Werbeanlagen** und **Fassaden**.

Die sichtbare **Dachfläche** der Hauptgebäude ist einheitlich zu gestalten. Es wird bestimmt, dass die Einheitlichkeit der Dachflächen nur für den Einbau von Solaranlagen oder Dachbegrünungen unterbrochen werden darf.

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind bis max. 2 m Höhe zulässig und zwar als Drahtzaun, Stabmetallzaun und/oder lebende Hecke. Im Bereich der Grundstücksauffahrten sind darüber hinaus gemauerte Pfeiler zulässig. Hinsichtlich der Einfriedungen der Grundstücke zueinander trifft der Bebauungsplan aufgrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung keine Regelungen; hier sind die allgemeinen landesrechtlichen Vorschriften maßgeblich.

Bei der Vielzahl von Einrichtungen und Betrieben ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von **Werbeanlagen** erforderlich, um Wildwuchs zu vermeiden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Grundstücksein- und -ausfahrten errichtet werden und eine Höhe von 8 m über der Fahrbahnmitte des Glasower Weges nicht überschreiten. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind aufgrund ihrer Ablenkwirkung nicht zulässig. Werbung an zur gemeinschaftlichen Nutzung aufgestellten Werbeanlagen ist aus Informationsgründen zulässig.

An fensterlosen **Fassaden** sind je angefangene 7 m Kletterpflanzen einschließlich erforderlicher Kletterhilfen zu setzen, um im südlichen

Ortseingangsbereich der Stadt den Eindruck von reinen Funktionsbauten abzumildern.

3.2 Grünordnung

Für Bebauungspläne im bislang unbeplanten Innenbereich ist die Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht vorgesehen. Grundsätzlich sind jedoch aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist zur Zeit bestimmt durch gewerbliche Bauten in Form von teils klein-, teils großflächigen Hallen, oftmals in Verbindung mit Verwaltungstrakten. Die vorhandene Flächenversiegelung im Freigelände ist sehr hoch. Grünstrukturen wie Hecken, Baumreihen, Einzelbäume sind nur im Bereich der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Es wird angestrebt, eine straßenbegleitende durchgehende Baumreihe zu schaffen und dauernd zu erhalten. Daher ist festgesetzt, je angefangene 12 m Grundstückslänge, soweit nicht bereits vorhanden, einen großkronigen, standortgerechten und heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Im Interesse eines angemessenen Lebensraumes hat die wasserdurchlässige Baumscheibe mindestens 6 m² pro Baum zu betragen.

Darüber hinaus gilt der in § 26 a des Landesnaturschutzgesetzes geregelte Schutz für Bäume mit einem Stammumfang von 1,00 m gemessen in 1,30 m Höhe.

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.

Beeinträchtigungen im Hinblick auf **Schallimmissionen** ist für das gesamte Stadtgebiet Teterow im Jahre 2002 die Lärminderungsplanung des Sachverständigenbüros für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb, Rostock, nachgegangen. Demnach wurden seinerzeit durch **Gewerbelärm** tagsüber Werte zwischen 45 - 50 dB(A), nachts < 35 dB(A) erreicht. Maßgebend in Gewerbegebieten sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1, die bei 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts liegen. Bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen handelte es sich somit 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 damals wie heute vorhandenen Nebeneinanders grundsätzlich als erreichbar anzusehen. Da die vorliegende Planung aber die gewerbliche Entwicklung nicht auf die bestehenden Betriebe begrenzt, sind textliche Festsetzungen hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in die Satzung aufgenommen worden. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung sollten Regelungen im Detail den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Aufgrund des geringen **Schienenverkehrs** kam es im Jahre 2002 auch unter diesem Gesichtspunkt zu keinen Überschreitungen. Die Prognose zeigt jedoch auf, dass eine Verkehrszunahme und damit eine höhere Belastung in das Plangebiet hinein voraussehbar ist. Die prognostizierte Immissionsbelastung könnte für den nächtlichen Beurteilungszeitraum den Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschreiten. Auch diesbezüglich sind dann die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile zu beachten. Dabei darf nach der Lärminderungsplanung aus dem Jahr 2002 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis - bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) - gemindert werden.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes erfolgt im Norden über eine ca. 100 m lange Stichstraße mit Wendehammer, ansonsten direkt über den Glasower Weg. Dieser mündet in die Malchiner Straße (B 104), von wo aus die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr gewährleistet ist.

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 Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen zum Teil über Privatgrundstücke, so dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten unbedingt Einsicht in die vorhandenen Bestandspläne zu nehmen ist.

Die Verwertung oder dezentrale Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers ist grundsätzlich zulässig. Sollte aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht möglich sein, sind in Absprache mit dem Zweckverband bzw. der unteren Wasserbehörde grundstücksbezogen Rückhalteeinrichtungen und/oder Einrichtungen der Vorbehandlung von Niederschlagswasser abzustimmen. In die Abstimmung ist der Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“ einzubinden, soweit eine Ableitung nach Westen in das Gewässer II. Ordnung Nr. 157/374 beabsichtigt ist, da die Aufnahmefähigkeit des offenen Grabensystems begrenzt ist.

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

Wegen der bereits vorhandenen Bebauung und der darauf abgestimmten Festsetzungen ist ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 BauGB nicht erforderlich. Teilweise wird es für notwendig erachtet, Grundstücksgrenzen zukünftig entfallen zu lassen bzw. eine neue Grundstücksaufteilung vorzunehmen. Dies kann jedoch privatrechtlich geregelt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung Fläche	in m ²	Prozent
Gewerbegebiet (GE)	53.078 m ²	83,2 %
Verkehrsfläche	2.625 m ²	4,1 %
Mischgebiet (MI)	8.065 m ²	12,7 %
Gesamtfläche	63.769 m²	100,0 %

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

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt Teterow
Der Bürgermeister

Teterow, den 08.10.2008


Dr. Dettmann