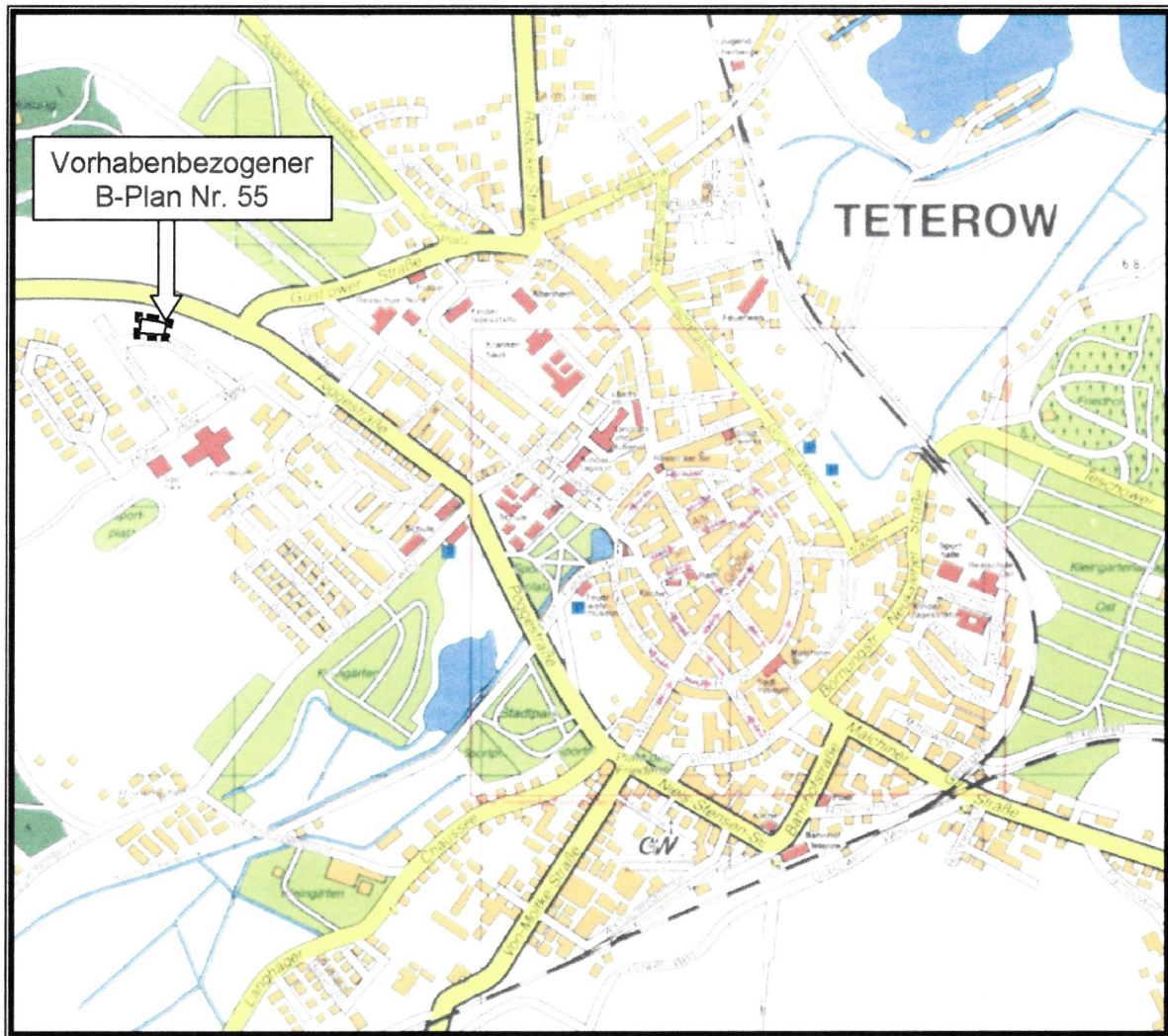


STADT TETEROW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55

„Grundstück Brückenstücke 57“

Begründung



Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf, Vorgaben	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziele der Planung	4
3.	Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise	5
3.2	Grünordnung	6
3.3	Immissionsschutz	6
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	7
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
4.	Kosten	7

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf , Vorgaben

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 die Nachverdichtung einer innerörtlichen Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. 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 Vorhabenbezogenen 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. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	26.05.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.05.2010
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	08.06.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.06. - 23.07.2010
Satzungsbeschluss	28.10.2010

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 Flächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme peripherer Standorte einzuräumen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Stand 12/2002) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Rahmen dieser Satzung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, gelegen in der Flur 17 der Gemarkung Teterow, liegt am westlichen Stadtrand, südlich der Bundesstraße 104, nördlich der Straße Brückenstücke, östlich des Grundstücks Brückenstücke 55 und westlich des Grundstücks Brückenstücke 63. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1.895 m².

1.3 Angaben zum Bestand

Das Grundstück ist mit einem selbstgenutzten Einfamilienhaus bebaut. Im Norden befindet sich ein Lärmschutzwall zum Schutz vor dem auf der Bundesstraße 104 anfallenden Verkehrslärm. In topographischer Hinsicht liegt - auch ohne den Lärmschutzwall - eine bewegte Geländesituation mit Höhen zwischen 28,72 m über NN im Osten und 32,84 m über NN im Westen vor. Der Lärmschutzwall selbst hat eine konstruktive Höhe von 6,00 m über der Bundesstraße und ist zu dieser in einem Abstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand angeordnet.

Nach Westen hin schließen weitere Einfamilienhäuser an, nach Osten hin lediglich ein weiteres, an das dann von der Arbeiterwohlfahrt betreute Altenwohnungen angrenzen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brückenstücke“ in der Fassung seiner 3. Änderung. Der Lärmschutzwall von der Wallkrone bis zum jeweiligen Wallfuß ist darin festgesetzt sowohl als „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, als auch als „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage“. Beide Festsetzungen lassen eine andere, insbesondere bauliche Nutzung des so festgesetzten Bereiches nicht zu.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun, im nordwestlichen Teil seines Grundstücks eine Garage in den Ausmaßen von 6,60 m x 6,60 m zu errichten. Hierfür müsste er mit der westlichen Garagenwand um 0,64 m, mit der östlichen Garagenwand um 1,94 m in den Wall eingreifen, was die Festsetzungen des Bebauungsplanes 28 nicht zulassen. Eine anderweitige, zufriedenstellende Lösung zur Umsetzung der Bauabsicht ist grundstücksbezogen, angesichts der Topographie und der mit Hilfe zahlreicher unterschiedlicher Böschungsbereiche geschaffenen inneren Erschließungssituation auf dem Grundstück, nicht umsetzbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist zunächst eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brückenstücke“ in Betracht gezogen worden. Angesichts des Geltungsbereiches hinsichtlich des Lärmschutzwalles ergab sich bei jener Satzung jedoch keine Betroffenheit in

westlicher Richtung. In östlicher Richtung ergab sich eine Betroffenheit insbesondere für das direkt benachbarte Grundstück, dessen Eigentümer jedoch keine vergleichbaren Bauabsichten hegt. Da es demzufolge um keine Angebotsplanung für eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseigentümer geht, sondern - ganz im Gegenteil - eine Planung mit reinem Vorhabenbezug stattfindet, ist der Weg eines selbständigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt worden. Mit Eintritt der Rechtskraft des Bauleitplans ist dann dieser, und nicht mehr der Bebauungsplan Nr. 28, für Vorhaben innerhalb dieses Plangeltungsbereiches maßgeblich.

3. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 nimmt zum einen Bezug auf die diesbezüglichen Festsetzungen innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und auf die Planungsabsichten des Vorhabenträgers. So ist bestimmt, dass es sich um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO handelt, innerhalb dessen nur Wohngebäude zulässig sind. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 3,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante „Brückenstücke“ in der Mitte des Baugrundstückes, erübrigt sich eine Regelung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird ebenso beibehalten wie die offene Bauweise (o).

Zur Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbildes entlang der Straße Brückenstücke und um eine entsprechende Einbindung in die vorhandene Baustruktur auch weiterhin zu gewährleisten, sind örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Dachflächen, Einfriedungen, Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie die Sockelhöhe.

Die Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude wird neben der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe durch die Dachneigung bestimmt, die für die zulässigen Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer Neigungen zwischen 35° und 49° vorsieht. Hinsichtlich der Dacheindeckung des Hauptgebäudes wird die Korrespondenz zur umgebenden Bebauung aufgenommen. Demnach sind nur Dachziegel oder Dachpfannen in roter Farbe zulässig.

Die Einfriedungen der Grundstücke bestimmen das Gesamterscheinungsbild des Quartiers entscheidend mit. Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Pflanzungen haben mindestens die Höhe der Einfriedungen zu erreichen. Baumpflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt, dass diese - abweichend von der Regelung für Hauptgebäude - auch mit Flachdächern errichtet werden dürfen.

Um entlang der Straße Brückenstücke größere Sprünge im Sockelbereich zu vermeiden, ist festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 50 cm über der Fahrbahn der Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, liegen darf.

3.2 Grünordnung

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten, ist die ansonsten grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung nicht anzuwenden. 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.

Aber auch ohne die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB würde ein Ausgleich nicht notwendig werden, da sich das zulässige Maß der Versiegelung durch die auch weiterhin gültige GRZ 0,4 nicht erhöht.

Der Bebauungsplan Nr. 28 hatte eine textliche Festsetzung zur Bepflanzung der Hausgärten zum Inhalt. Diese Festsetzung wird nun auch zum Gegenstand dieser Satzung gemacht, wonach standortgerechte, heimische Pflanzen und unterschiedliche Pflanzstrukturen (Kräuter-, Stauden-, Sträucher- Baum- und Obstgehölzanpflanzungen) zur Anwendung kommen sollen.

Auf die Darstellung des Lärmschutzwalles als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird verzichtet.

3.3 Immissionsschutz

Von der Art und dem Umfang des geplanten Bauvorhabens selbst, der Errichtung einer Garage in den Ausmaßen 6,60 m x 6,60 m, sind keine schädlichen Emissionen zu erwarten. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Standort des gewählten Vorhabens zu einem Teil in den vorhandenen Lärmschutzwall eingreift, der aufgrund gutachterlicher Betrachtung im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes zwingend erforderlich ist, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen. Die Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist in der Planzeichnung demgemäß so festgesetzt worden, dass die Seitenwände der geplanten Garage, soweit sie sich im Böschungsbereich befinden, anzuschütten und zur Wallkrone hin anzuböschten sind.

Wegen des zu erwartenden Erddrucks auf die Wände des Vorhabens im Rahmen der Verdichtung hat der Vorhabenträger ein örtliches Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Bauphysik mit der Objektplanung beauftragt.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung sowie der Ver- und Entsorgung treten aufgrund der Umsetzung des Vorhabens keine Änderungen im öffentlichen Bereich ein. Sofern die Garage mit Trinkwasser und/oder elektrischer Energie versorgt werden soll, wird dies der Vorhabenträger grundstücksintern regeln.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Notwendig ist allerdings der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages, da die Stadt Teterow Eigentümerin der Flurstücke ist, auf denen sich der Lärmschutzwall befindet. Insofern ist für das Teilstück, das nun für die Baumaßnahme des Vorhabenträgers in Anspruch genommen wird, der Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages erforderlich.

4. Kosten

Die Kosten des Bauvorhabens einschließlich aller Nebenkosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Diesem werden auch die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) übertragen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 in ihrer Sitzung am 28. Oktober 2010 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 29.10.2010

**Stadt Teterow
Der Bürgermeister**



Dr. Dettmann