

STADT TETEROW

BEGRÜNDUNG ZUR

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 „Am Reitplatz“

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
(nach Abwägung)

Auftraggeber:
Stadt Teterow

Planer:
Dipl.-Ing. Anke Horn, Architektin

Malchin, 31.07.2002

5

Inhalt	Seite
I Grundlagen des Bebauungsplanes	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Anlaß der Planung	6
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
6. Flächennutzungsplan	8
7. Planungsgrundlage	8
8. Bestandsstrukturen	8
8.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	8
8.2 Verkehrliche Erschließung	9
8.3 Ver- und Entsorgung	9
II Planungsziel und wesentliche Auswirkungen	9
III Inhalt des Bebauungsplanes	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung	11
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	12
4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	12
5. Verkehrsflächen	13
6. Flächen für Versorgungsanlagen	13
7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
8. Denkmalschutz	13
9. Sonstige Planzeichen	14
10. Abfall- und Bodenschutz	14
11. Immissionsschutz	14
12. Örtliche Bauvorschriften	18
IV Verfahrensvermerke	19
V Quellenverzeichnis	20
VI Anlagen	
Grünordnungsplan als Textteil	
Geruchsgutachten	
Lärmschutzgutachten	

I Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08.1997, gültig ab dem 01.01.1998 (BGBL. I S. 2141).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung

2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat auf ihrer Sitzung am 02.02.2000 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Reitplatz" in Teterow gefasst.

Die zuständige Landesplanungsbehörde, das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/ Rostock, wurde über den Landkreis Güstrow am 29.09.1999 über die Planungsabsichten informiert.

Am 10.11.1999 ging eine landesplanerische Mitteilung bei der Stadt Teterow ein.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine Information in der Teterower Heimatzeitung, dem Amtsblatt der Stadt am 23.09.2000.

Auf der Sitzung der Teterower Stadtvertretung am 29.09.2000 wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung entsprechend § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für die Zeit vom 02.11.2000 bis 04.12.2000 beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss wurde in der Teterower Heimatzeitung, dem Amtsblatt der Stadt Teterow, ortsüblich bekanntgemacht.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, deren Festsetzungen im Bebauungsplan eingearbeitet sind. Der Textteil der Grünordnungsplanung ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Am Reitplatz“ wurde am 19.12.2001 als Satzung beschlossen.

Aufgrund eines Abwägungsfehlers wurde der Satzungsbeschluss am 29.08.2002 aufgehoben und ein satzungsändernder Beschluss ebenfalls am 29.08.2002 gefasst (Lärmimmission).

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.04.2002 wurde der Entwurf zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Am 29.08.2002 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Reitplatz“ als Satzung beschlossen.

Hinweis:

Die „unterstrichen“ geschriebenen Passagen sind nach der Abwägung hinzugefügt worden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet Teterows etwa 500 m vom Altstadtgebiet entfernt und umfaßt eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Die Bundesstraße 104 ist 300 m, die Bundesstraße 108 etwa ebenso weit entfernt.

Das Gebiet wird im Nordenwesten durch die Langhäger Chaussee begrenzt, die das Stadtzentrum nach Südwesten in Richtung Krakow am See mit Anbindung an die Autobahn A 19 verläßt. Gegenüberliegend befindet sich das Bebauungsplangebiet „Am Stubbenbruch“ Nr 34.

Im Nordosten schließen sich die straßenbegleitende Wohnbebauung der Langhäger Chaussee und die landwirtschaftlichen Betriebe der Mutterkuh GmbH und der Landprodukte GmbH an

Im Südosten grenzen ein Reitplatz mit Anbindung an die von-Moltke-Straße, im Südwesten das Wohngebiet der August-Bebel-Straße und die Kreisstraßenmeisterei Teterow an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung Teil A festgesetzt, die Lage ist in der nachfolgenden Karte zu ersehen.



4. Anlaß der Planung

Mit der Ansiedlung der Firmen PlasmaSelect Teterow, dem Biomedizintechnikum Teterow, der MARKA-AG, der naturo-Pethic's GmbH Teterow und dem Aktivkohlewerk ist die Stadt gefordert, attraktive großzügige Bauplätze vorzuhalten, um die Möglichkeit eines dauerhaften Zuzuges der Mitarbeiter dieser Unternehmen zu ermöglichen.

Die in der nachfolgenden Statistik aufgeführte Einwohnerentwicklung macht deutlich, dass dringender Handlungsbedarf besteht, um den weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen zu bremsen.

Einwohner der Stadt Teterow

1990	ca. 11 400 Einwohner
1991	ca. 11 200
1992	ca. 11 000
1993	ca. 10 800
1994	ca. 10 600
1995	ca. 10 500
1996	ca. 10 400
1997	ca. 10 300
1998	ca. 10 200

Der Anteil an Geschosswohnbauten ist in Teterow relativ hoch.

In der Stadt mit ihren Ortsteilen befinden sich 1 732 Gebäude mit Wohnräumen und bewohnten Unterkünften.

Davon haben 971 Gebäude 1 Wohnung,
321 Gebäude 2 Wohnungen und
440 Gebäude 3 und mehr Wohnungen.

Ein Großteil der letztgenannten betrifft die Geschossbauten.

Von den insgesamt 4 367 in Teterow vorhandenen Wohnungen befinden sich 2 754 in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

Die Wohnungsgenossenschaft hat ca. 840, die Teterower Wohnungsgesellschaft ca. 830 Wohnungen in ihrem Besitz.

In weiteren Mehrfamilienhäusern befinden sich 450 Wohnungen, 85 davon standen 1998 leer.

Dies ist nicht Ausdruck des mangelnden Bedarfs an Wohnungen schlechthin, sondern vielmehr den Wunsch nach attraktivem Wohnraum.

Befragungen ortsansässiger Immobilienbüros bestätigen die Tatsache, dass Grundstücke innerhalb der Ortslage für Gebäude mit geringer Wohnungszahl noch nicht den Wünschen entsprechend angeboten werden können und somit der Wegzug der Einwohner in nahegelegene Ortschaften anhält.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock wird die Stadt Teterow als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft.

Da auf Grund der Zentralitätsfunktion ein Teil des Wohnungsbedarfs realisiert werden soll, ist eine bedarfsgerechte planerische Vorsorge gefordert, wobei die Überplanung von innerstädtischen Flächen der Vorrang einzuräumen ist.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg / Rostock weist in seiner Mitteilung der Ziele der Raumordnung darauf hin, dass von folgenden Zielen auszugehen ist.

1. "Für die zentralen Orte ist die Siedlungsplanung auf die zentralörtliche Funktion unter Berücksichtigung ihrer Verflechtungsbereiche auszurichten. Dazu gehört u.a. das Vorhalten von ausreichend Flächen für den nachfragegerechten Wohnungsbau. Dabei ist der Wohnungsbau so zu planen, dass die allgemeinen Ansprüche der Bevölkerung an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen altersmäßigen und sozialen Gruppierungen abgesichert werden."

2. "Für den Wohnungsbau sind die sich anbietenden Potentiale der Innenentwicklung voll auszuschöpfen. Diesem Anliegen kann mit der Planung grundsätzlich Rechnung getragen werden."

3. "Bei der beabsichtigten Verdichtung der vorhandenen Bebauung ist jedoch zu beachten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Immission auf das künftige Wohngebiet ausgeschlossen werden. Von Bedeutung für die Planung ist daher die künftige Nutzung angrenzender Betriebsflächen."

6. Flächennutzungsplan

Der Stadt Teterow liegt der Entwurf des Flächennutzungsplanes vor.

Beim jetzigen Planungsstand des Flächennutzungsplanes handelt es sich hier um einen Bebauungsplan, gemäß § 8 Abs.3 Satz 2 (Parallelverfahren). Demnach bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.2 der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der gesamte Plangeltungsbereich gehört zur Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teterow, das sich südlich des Plangebietes befindet. Der Schutzradius beträgt 1000 m.

7. Planungsgrundlage

Die Planzeichnung wurde auf einer katasteramtlich bestätigten Vermessungsgrundlage vom öffentlich best. Vermessungsingenieur Steffen Möbius, Malchin erstellt.

8. Bestandsstrukturen

8.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet wird zur Zeit als Pferdeweide genutzt. Der kleinere südöstliche Teil wird nicht genutzt.

Im Gegensatz zu den übrigen umliegenden bebauten Flächen stellt das Plangebiet eine Splitterfläche dar, die vermutlich noch nie baulich genutzt wurde.

Die benachbarte Kreisstraßenmeisterei wird zur Zeit baulich neu geordnet.

Ein neues Verwaltungsgebäude befindet sich bereits in Nutzung.

Weiterhin sind ein Werkstattgebäude und Garagen für die Fahrzeuge geplant.

Der Abstand der künftigen Werkstatt zur Grenze des Plangebietes beträgt dann ca. 130 Meter.

Der Abstand zum Verwaltungsgebäude beträgt ca. 40 Meter.

Ein etwa 35 Meter breiter Grundstücksstreifen der Kreisstraßenmeisterei zum Plangebiet angrenzend soll beräumt und vorerst von Bebauung frei gehalten werden.

Die baulichen Anlagen der Kreisstraßenmeisterei werden laut genehmigtem Bauantrag so auf dem Grundstück angeordnet, dass sie jeweils an den Grundstücksgrenzen stehend, lärmindernd wirken.

Die Betriebsabläufe spielen sich auf dem Innenhof ab.

Direkt nördlich des geplanten Gebietes grenzt die Mutterkuh GmbH an. Die Grenze des Planbereiches liegt ca. 3 m südwestlich der Lagerhalle/ Werkstatt des Betriebes. Aufgrund der besonderen Betriebsabläufe in der landwirtschaftlichen Produktion kann auch an Sonn- und Feiertagen keine grundsätzliche Betriebsruhe gewährleistet werden.

Mittels eines Geruchsgutachtens wurde untersucht, ob durch die Rinderhaltung im B-Plangebiet erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Das Geruchsgutachten wird als Anlage zur Begründung den Planunterlagen beigelegt.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich nicht erschlossen und nur fußläufig erreichbar.

Das Gelände ist relativ stark geneigt und fällt in Richtung Langhäger Chaussee etwa 7,50 Meter ab.

8.3 Ver- und Entsorgung

Über das Grundstück 45/2 führt diagonal die Trinkwasserleitung AZ-DN 400.

Weitere Ver- oder entsorgungsleitungen sind nicht bekannt.

In der Langhäger Chaussee befinden sich straßenbegleitend eine Abwasserleitung, eine Erdgasleitung, ein Stromkabel und eine Regenwasserleitung.

Diese versorgen die umliegenden bebauten Gebiete.

II Planungsziel und wesentliche Auswirkungen

1. Die Stadt Teterow beabsichtigt, für Bauwillige der Stadt selbst bzw. für interessierte hinzukommende Einwohner, bedarfsgerechtes Bauland zur Verfügung zu stellen. Dabei dient die angemessene Verdichtung zu den vorhandenen Wohnbauflächen der Siedlungsentwicklung.

2. Bei entsprechendem Bedarf sollen durchaus die für das Gebiet notwendige Versorgungseinrichtungen zugelassen werden.

3. Die Höhe der baulichen Anlagen soll der Typik der angrenzenden Bebauung entsprechen. Die Topografie ist besonders zu berücksichtigen.

Der Umgang mit versiegelten Flächen hat sparsam zu erfolgen.

4. Angestrebt wird die Lückenschließung an der Landesstraße L 11 mit ansprechender Bebauung, die eine weitere Aufwertung des Stadtbildes in der Nähe des Ortseinganges sichert.

5. Der Geltungsbereich ist teilweise Geräuschemissionen ausgesetzt, die durch den Fahrzeugverkehr auf der L 11 hervorgerufen werden. Unter der Vorgabe des Optimierungsgebotes des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Möglichkeiten der Anordnung der Gebäude und entsprechende Grundrisslösungen in Bezug auf die Schallminimierung zu prüfen.

III Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Bebauungsplan sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um nicht gewollte Nebenwirkungen zu vermeiden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan über die zulässige Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Traufen festgesetzt.

Je nach Lage der Teilfläche, ist die Grundflächenzahl (GRZ) differenziert ausgewiesen.

Die Teilflächen **WA 1 und WA 2** sind mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Der nach Baunutzungsverordnung §17 maximale Wert von 0,4 soll mit dem Ziel der möglichst geringfügigen Flächenversiegelung nicht angestrebt werden.

Im Gebiet **WA 3** ist die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt.

Diese Festsetzung wurde nach Einreichung des Bebauungsplanes zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde geändert.

Während der Planumsetzung hatte sich gezeigt, dass sich dieser Bereich auf Grund der günstigen Besonnungsverhältnisse (Nord -Süd-Ausrichtung) besonders für die Umsetzung einer Reihenhausbebauung eignet.

Reihenhausgrundstücke benötigen wegen des angestrebten unteren Preisniveaus relativ dicht bebaubare Flächen. Demzufolge wurde hier die nach Baunutzungsverordnung mögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Sicherung der harmonischen Aneinanderreihung der einzelnen Gebäude wurde eine maximale Traufhöhe in den Teilgebieten **WA 1 bis WA 3** von 4,50m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt die mittlere Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut in Bezug zu der dem Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß mit II festgesetzt. Im Plangebiet wird über die maximale Traufhöhe von 4,50 m gesichert, dass das zweite Geschöß nur im Dachgeschoß untergebracht werden kann.

Hinweis: Entsprechend § 2 Abs.6 Landesbauordnung M-V gilt auch ein Dachgeschoß als Vollgeschoß, wenn auf zwei Dritteln der Grundfläche des Geschosses eine Raumhöhe von mindestens 2,30m erreicht wird. Dies ist bei heutigen Bauweisen häufig der Fall und findet in begrenztem Maße Berücksichtigung.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Fläche des Baugrundstücks

Bauweise

Für alle Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, dass in diesem Bereich Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen, deren Länge aber auf maximal 50m begrenzt ist.

Baugrenzen, überbaubare Fläche des Baugrundstückes, Hauptfirstlinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Grundsätzlich ist der durch den Neubau baulicher Anlagen im Plangebiet verursachte Bedarf an notwendigen Stellplätzen entsprechend § 48 der Landesbauordnung M-V auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen und Nebengebäude, auch solche Nebengebäude, die baugenehmigungsfrei im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern sind, müssen in Bezug zur angrenzenden öffentlichen Straße hinter die Bauflucht der Hauptgebäude treten.

Carports, einschließlich integriertem Abstellraum (Fahrräder u. ä.), dürfen in den Baufeldern WA 2 und WA 3 auch vor die Bauflucht der Hauptgebäude angeordnet werden.

Diese Änderung hat folgenden Hintergrund:

Das ursprüngliche Baukonzept, wonach die Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraße nicht durch Nebenanlagen verdeckt werden sollten, kann durch den Bauträgerwechsel nicht mehr vollständig durchgesetzt werden. Die Bebauungsstrategie des neuen Vorhabenträgers ist vordergründig auf Reihenhäuser und Doppelhäuser ausgerichtet.

Da jedoch zum Zeitpunkt des Trägerwechsels rege Bautätigkeit zu verzeichnen war, die sowohl die Stadt Teterow als auch der Landkreis als zuständige Baugenehmigungsbehörde nicht unterbrechen wollten, sind von einigen Festsetzungen Befreiungen im Sinne der Landesbauordnung M-V erteilt worden unter der Voraussetzung, dass der B-Plan entsprechend geändert wird.

5. Verkehrsflächen

Die neu zu bauende Anliegerstraße ist wegen der geringen Belastung als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Gesamtbreite beträgt 5,25 m. Bei einer nutzbaren Breite von 4,75 m ist die Begegnung von Lkw und Pkw mit einer verminderten Geschwindigkeit von maximal 30 km/h möglich.

Ca. 40 m hinter der Zufahrt zum Gebiet wird die Fläche aufgeweitet. Hier sind Bäume und 6 öffentliche Stellplätze untergebracht.

Die Verkehrsfläche endet mit einem Wendehammer, der durch seine großzügige Form und Einrahmung mit Bäumen Platzcharakter erhält.

Auf Flächen für die Unterbringung von Straßenbegleitgrün wurde aus Kostengründen verzichtet.

Alternativ ist die straßenbegleitende Bepflanzung entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken vorgeschrieben.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet notwendigen Versorgungsanlagen werden im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum, Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen.

Der Bestandsplan und der Grünordnungsplan als Textteil sind als Anlage an diese Begründung beigefügt.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde sind sofort der zuständigen Bodendenkmalbehörde zu melden.

Die genauen Hinweise und rechtlichen Grundlagen sind dem Textteil B des Bebauungsplanes zu entnehmen.

9. Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Die an der Zufahrt zum Plangebiet eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Dieses gilt ab einer Höhe von 0,7 m über der Fahrbahnoberkante.

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden durch eine Abgrenzungslinie markiert, die die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kennzeichnen.

10. Abfall- und Bodenschutz

Es sind keine Belastungen des Bodens mit Schadstoffen bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S.2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

11. Immissionsschutz

Schallimmissionen:

Grundlage für städtebauliche Planungen bildet die DIN 18 005.

„Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen..... folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“

Für Allgemeine Wohngebiete gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte.

tags	55 dB
nachts	45 dB bzw. 40 dB

Von der Landesstraße L11 gehen erhebliche Schallbelastungen aus, die auf das Plangebiet Einfluss haben.

Das B-Plangebiet wird durch Lärmimmissionen von der Langhäger Chaussee und der Bahnlinie Güstrow - Neubrandenburg gestört.

Für beide Lärmquellen wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die mit folgendem Ergebnis ausgewertet wird.:

Der Gutachter bezieht sich in seiner Stellungnahme auf Untersuchungen, die er im Rahmen der Lärminderungsplanung für die Stadt Teterow durchgeführt hat. Demnach ist das Plangebiet folgenden Lärmpegelbereichen (LPB) zuzuordnen.

LPB IV: Innerhalb des LPB IV liegt die Fläche, die in einer Entfernung von weniger als 19 m östlich der Straßenmitte der Langhäger Chaussee liegt.

LPB III: Innerhalb des LPB III liegt die Fläche, die in einer Entfernung von mehr als 19 m und weniger als 44 m östlich der Straßenmitte der Langhäger Chaussee liegt.

LPB II: Die Fläche, die in einer Entfernung von mehr als 44 m östlich der Straßenmitte der Langhäger Chaussee liegt, ist dem LPB II zuzuordnen.

Diese Ergebnisse sind mit einer entsprechenden Signatur in der Planzeichnung dargestellt.

Festgestellt wird, dass im **LPB IV** keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, da im B-Plan ohnehin eine Baugrenze im Abstand von mind. 20 m von der Fahrbahnkante der Langhäger Chaussee festgesetzt ist, die eine Bebauung in diesem Bereich verbietet.

Im LPB III wird für Außenbauteile von Wohngebäuden ein Schalldämm-Maß von 35 dB gefordert (DIN 4109). In der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist dies bereits berücksichtigt worden, so dass bei Einhaltung dieser Forderung ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. Das Schalldämm-Maß von 35 dB wird von den üblichen Baukonstruktionen bereits erfüllt, so dass auf die Bauherren keine erhöhten Aufwendungen hinsichtlich der Baukosten zukommen.

Festgestellt wird weiterhin, dass der Straßenverkehrslärm der v.-Moltke-Straße für das Plangebiet nicht maßgeblich ist. Selbst wenn die Berechnungen der Langhäger Chaussee auf die v.-Molke-Straße übertragen werden, obwohl die Verkehrsmenge laut gutachterlicher Stellungnahme um etwa 70 Fahrzeuge geringer ist, ergibt sich für das Wohngebiet im Bereich nahe der v.-Moltke-Straße der LPB II, der ein Schalldämm-Maß von 30 dB erfordert. Dieses wiederum wird mit allen üblichen Außenwandkonstruktionen erreicht.

Nach der DIN 18 005 liegt der Ausgangswert für Emissionen, die vom Schienenverkehr ausgehen, bei ca. 68 dB. Bei etwa gleicher Höhe von Emissionsort und Immissionsort kann ein nahezu linearer Schallabbau angenommen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bahnlinie ca. 50 m vom Plangebiet entfernt ist, beträgt der schallabbau nach Gleichung 19 der DIN 18 005 etwa 45 dB. Damit wird mit 23 dB im Planbereich nur noch der LPB I erreicht. Das geforderte Schalldämmmaß liegt somit bei 30 dB, welches mit üblichen Wandkonstruktionen für Außenbauteile erreicht werden kann.

Um für das Wohngebiet „Am Reitplatz“ einen ausreichenden Schallschutz planungsrechtlich abzusichern, beschließt die Stadtvertretung Teterow passive Lärmschutzmaßnahmen im Lärmpegelbereich III, die im Text (Teil B) unter Punkt 6 festgesetzt sind. Die LPB IV, III und II sind, ausgehend von der Straßenmitte der Langhäger Chaussee in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen.

Innerhalb der mit dem Planzeichen **LPB III** gekennzeichneten Fläche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit

1. einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel /Lärmpegelbereich entsprechend nachfolgender Tabelle 1 zu realisieren.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

-bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

2. Terrassen und Balkone sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereiches nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Tabelle 1

erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}(dB)$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
	61 - 65	35	30

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der baulichen Anlagen der Kreisstraßenmeisterei gegen die zu schützende Bebauung des Plangebietes sowie wegen der Betriebsabläufe im Tageszeitraum und der räumlichen Trennung von ca. 40 m zum dem Verwaltungsgebäude und ca. 130 m zwischen der Werkstatt und dem Planbereich kann davon ausgegangen werden, dass Geräuschemissionen der Kreisstraßenmeisterei zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen werden.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Begutachtung wurden die Geruchsemissionen der vorhandenen Rinderstallanlagen, einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen, aus Angaben in der Fachliteratur und den Ergebnissen eigener Geruchsmessungen an vergleichbaren Emissionsquellen ermittelt.

Hierbei wurde berücksichtigt, dass die derzeit zur Rinderhaltung genutzte Lagerhalle zukünftig (ab Mai 2001) nicht mehr zur Rinderhaltung genutzt wird.

Die Geruchsimmissionen wurden mit einem speziellen Ausbreitungsmodell für geruchsbeladene Abluft berechnet und die Berechnungsergebnisse wurden als Flächen- und Punktwerte der Geruchsbelastung dargestellt.

Die Bewertung der berechneten Geruchsimmissionen erfolgte auf der Grundlage der Geruchsimmission-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GIRL-M-V).

Die Berechnung ergab, dass der Immissionwert der GIRL-M-V für ein Wohngebiet sicher eingehalten wird. Ursache hierfür ist die geringe Größe der Rinderanlage, der weitgehende Leerstand während der Sommermonate und die Tatsache, dass sich das B-Plangebiet südwestlich der Stallanlage und damit entgegen der Hauptwindrichtung befindet.

Erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sind durch den Betrieb der Rinderanlage der Mutterkuh GmbH im direkt südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 36 „Am Reitplatz“ nicht zu erwarten.

12. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

§ 86 LBauo M-V besagt, daß die Gemeinde im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen kann.

Ziel der Gestaltung ist es, regionale Bauformen aufzunehmen. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sollen einen Rahmen vorgeben, der für die endgültige Bebauung, auch durch verschiedene Bauherren, ein harmonisches Bild ergibt.

Dachneigungen

Für das Plangebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° vorgesehen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind maximal auf 40% der Trauflänge eines Gebäudes zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein Übermaß an Dachaufbauten verhindert werden.

Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in roten bis braunen Farbtönen, die der regionalen Typik entsprechen und dem Gebiet einen „warmen“ Charakter verleihen.

Nebengebäude und Garagen

Alle Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung der Dachneigung und des Bedachungsmaterials identisch zum Hauptgebäude zu gestalten.

Diese Festsetzung gilt nicht für Holzbauten, z.B. Carports. Diese sind demzufolge auch mit Flachdächern zulässig. (Siehe auch Pkt. III.4 Seite 12)

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften und Festsetzungen nach § 86 BauO M-V sind Ausnahmen und Befreiungen durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darf nicht zu befürchten sein.

Weitere gestalterische Festsetzungen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan, der

in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen eingearbeitet ist.

Siehe hierzu die Anlage des Grünordnungsplanes.

IV **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Reitplatz" der Gemeinde Teterow hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ~~..06.05.2002.....~~ bis ~~..07.06.2002.....~~ öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Stadtvertretung der Stadt Teterow in ihrer Sitzung am 29.08.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Teterow, den ~~.....~~ *20.08.2003*



Bürgermeister
Dr. Reinhard Dettmann

Stadt Teterow

Planverfasser
Anke Horn

Dipl.-Ing. Architektin

V Quellenverzeichnis

1. Frank Steinfurt, "Baugesetzbuch für Planer", Rudolf Müller- Verlag
2. Petra Menzel, Markus Deutsch, Horst Krautter, "Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung", WEKA Baufachverlage
3. Gerd Hammer, "Bauordnung im Bild", WEKA Baufachverlage
4. Stefan Pulkenat, Grünordnungsplan

VI Anlagen

- Grünordnungsplan als Text
- Geruchsgutachten
- Lärmgutachten