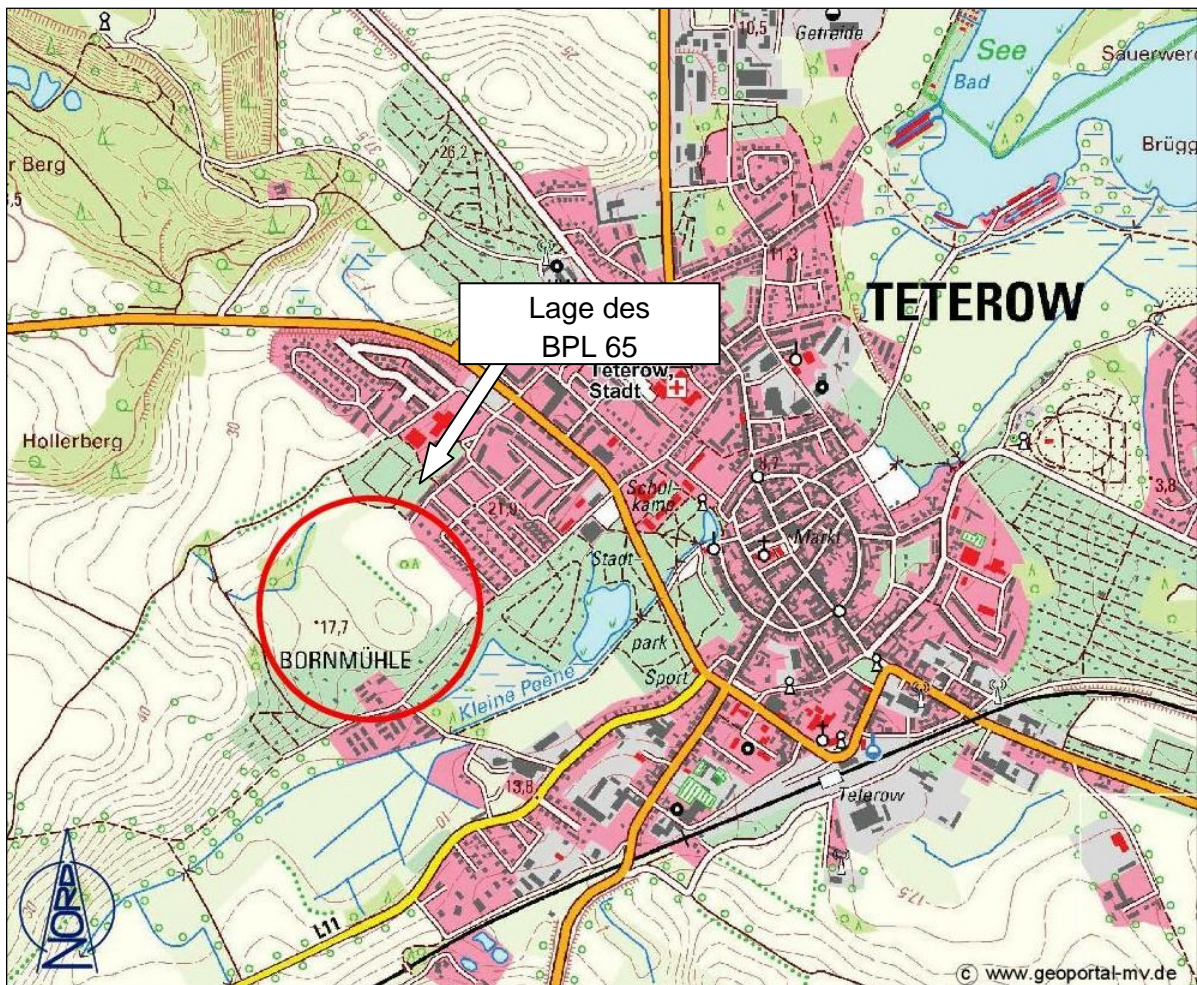


Bebauungsplan Nr. 65

für das Gebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg,
nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Begründung



STADT TETEROW
Landkreis Rostock

Stand: Vorentwurf, 21. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	3
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	7
3. Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	8
3.2 Grünordnung	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
3.4 Hinweise	14
4. Flächen und Kosten.....	16
5. Umweltbericht.....	16

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 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. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- 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).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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."

Der LEP M-V 2016 legt die Stadt Teterow als „Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ fest.

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.

Die Stadt Teterow zählt zu einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland: „In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. [...] 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“ (RREP MM/R 2011 Punkt 3.1.3, Seite 21). Zudem stellt der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird geregelt, dass die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" soll. Um den ermittelten Bedarf an dringend benötigten Wohneinheiten decken zu können, müssen neben sehr kleinteiligen Wohnbaupotenzialen innerhalb des bebauten Raumes neue Wohnangebote auch im Außenbereich geschaffen werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teterow dazu entschlossen, dem dringend benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf mit der Ausweisung

eines Wohngebietes zu begegnen.

Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Gebiet zu finden. Im Rahmen vorangegangener Überlegungen wurden von der Stadt im Jahr 2018 mehrere Standorte für ein neues Wohngebiet geprüft. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Suche nach neuen Wohngebieten gezielt zu betreiben, alle Möglichkeiten zu prüfen und auch schwierig zu entwickelnde Lagen zu berücksichtigen, um der wachsenden Nachfrage nach geeigneten Flächen für Ein- und Mehrfamilienhausbau nachzukommen. Insgesamt wurden 12 verschiedene Flächen in Betracht gezogen:

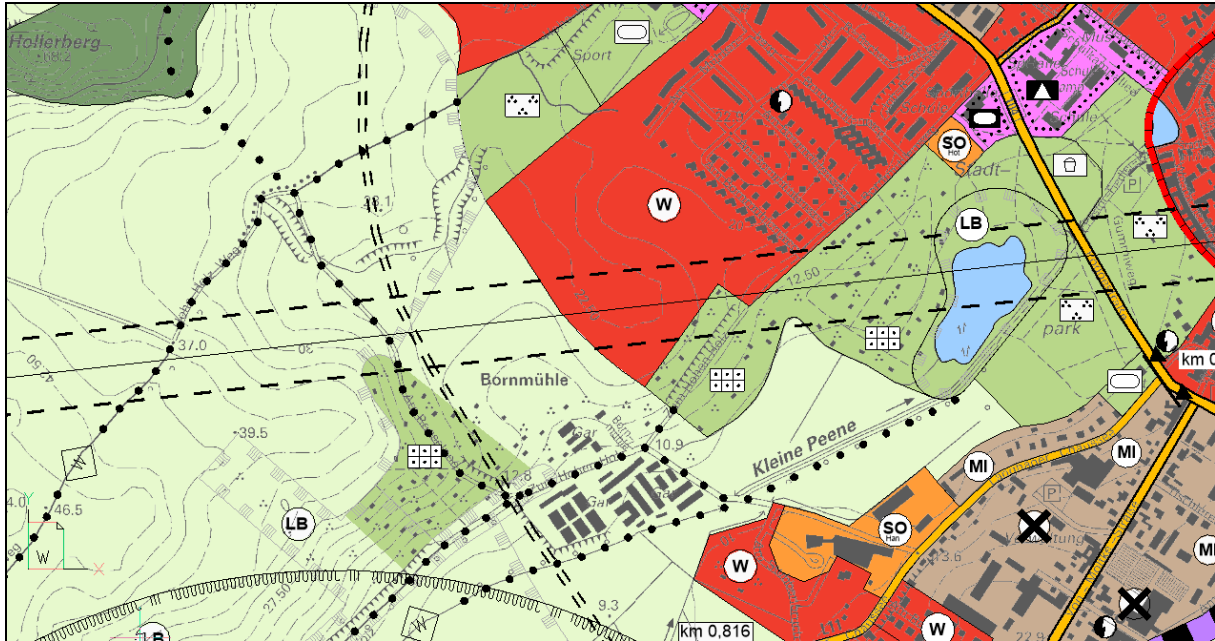
01. Areal 'Brikettweg';
02. Fläche hinter der Straße 'Eckernbrink' in der Teschower Siedlung;
03. Fläche 'Utkiek' und Sportplatz in Niendorf;
04. Grundstücke zum Landgut / 'Hofwiesenweg' im Ortsteil Teschow;
05. Fläche 'Am Freibach';
06. Ortsteil Pampow, Erweiterung Abrundungssatzung;
07. Ehemaliges OGS-Gelände hinter der 'Malchiner Straße';
08. Ehemaliges Gelände Meliorationsgenossenschaft 'Georgstraße'/ 'Mittelweg';
09. Fläche 'Brückenstücke', westlicher Bereich hinter der Bebauung 'Am Mühlenberg';
10. Fläche zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg' (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65);
11. Nachnutzung 'Sondergebiet Hotel' am 'Seebahnhof';
12. Fläche südlich der B 104 am Weg nach Pampow in Niendorf.

Die einzelnen Flächen sind unterschiedlich gut für eine Wohnnutzung geeignet. Alle Flächen befinden sich in privater Hand, so dass die Stadt keinen direkten Einfluss auf einen Verkauf oder eine Umsetzung hat. Einzelne der untersuchten Flächen erscheinen weniger geeignet. Gründe hierfür sind unter anderem die angrenzenden Nutzungen, die sich mit einer Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen, komplizierte Erschließungssituationen, schwierige topographische Verhältnisse oder z. B. die Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Im Rahmen der weiter vorangegangenen Überlegungen hat sich die Fläche 10 zwischen 'Bornmühle' und Wohngebiet 'Am Mühlenberg', die Gegenstand der hiesigen Planung ist, als besonders geeignet herauskristallisiert. Zudem steht sie für eine wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Es handelt sich um eine sich anbietende Fläche zur Arrondierung der Siedlungsstruktur. Obwohl am Rande des Siedlungsgefüges gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage auf.

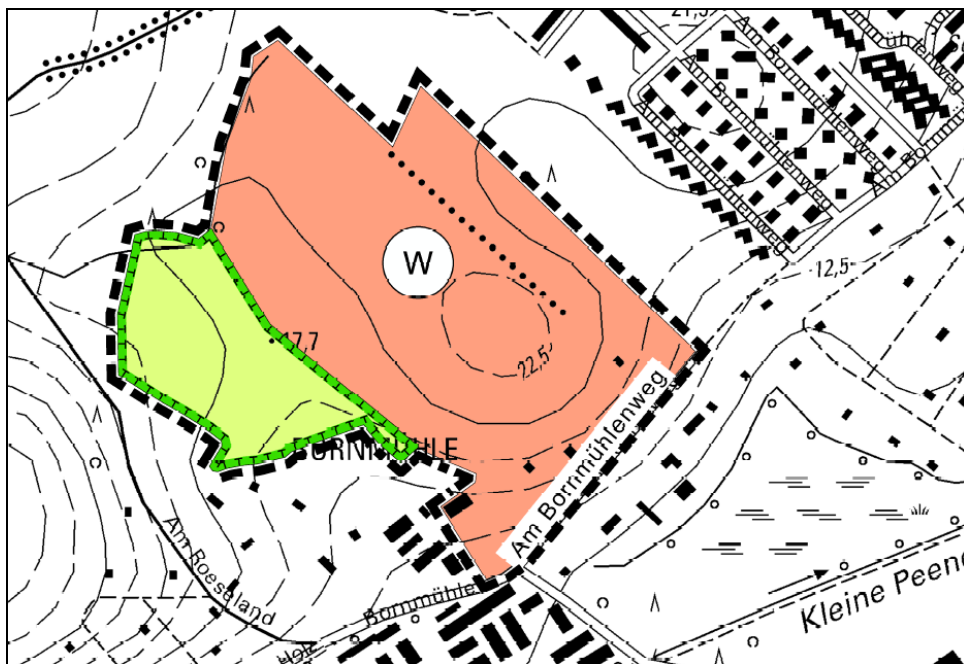
Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dar, im Westen ist ein Bereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und im Süden ein Bereich als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten'. Zudem wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan von einer 'Richtfunktrasse' gekreuzt. Da künftig im Plangebiet ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen werden soll, ergibt sich eine Abweichung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Daher erfolgt parallel zu dieser Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow. Durch die Änderung des

Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 65 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(12. Änderung)**



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des besiedelten Bereiches der Stadt Teterow und weist eine Größe von ca. 14 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südwestlich der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' / 'Am Mühlenberg', nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen. Auf den Ackerflächen befinden sich mehrere kleinere Gehölzinseln. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Dauerkleingartenanlage. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Wohngebäude des Bornmühlenkomplexes vorzufinden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Im Südwesten befindet sich darüber hinaus die Bornmühle mit den zugehörigen baulichen Anlagen. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hinter der schmalen landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an, die überwiegend von lockerer Einfamilienhausbebauung dominiert wird. Die landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan bereits als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt und soll ebenfalls langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, dringend benötigten Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf bereitzustellen. Die große Nachfrage nach dringend benötigten Wohngrundstücken kann mit den vorhandenen Innenbereichspotenzialen nicht befriedigt werden. Geplant ist es, ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot zu schaffen. So sollen neben klassischen Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

2.2 Ziele der Planung

Die Stadt Teterow beabsichtigt, ein neues Wohngebiet für den örtlichen und regionalen Bedarf auszuweisen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die städtebauliche Entwicklung zu lenken und das Angebot für den örtlichen und regionalen Wohnungsbedarf zu verbessern. Obwohl am Rande des

Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage und eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge auf.

Die gemeindlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen und regionalen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- Bereitstellung von verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Wohnansprüche;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden drei '**Allgemeine Wohngebiete**' (**WA 1 bis WA 3**) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. In den '**Allgemeinen Wohngebieten**' (WA 1 bis WA 3) sind im Plangebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und § 13 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO, wenn diese sich dem Dauerwohnen unterordnen. Zwingende Voraussetzung für Ferienwohnungen ist die überwiegende Dauerwohnnutzung in den jeweiligen Gebäuden. Ausschließlich oder überwiegend dem Ferienwohnen dienende Gebäude sind nicht zulässig.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die sich anschließende Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus würden die genannten Nutzungen ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet mit sich bringen. E-Ladestationen sind von dem Ausschluss von Tankstellen nicht betroffen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen als untergeordneter Teil der Gesamtnutzung erscheinen in dem geplanten Gebiet städtebaulich vertretbar, solange die Wohnnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Grundflächenzahl (GRZ), die Höchstzulässigkeit von maximal einem bzw. zwei oder drei Vollgeschossen und die maximale Firsthöhe (FH).

Angepasst an die umliegende Bebauung und um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** im WA 2 und WA 3 auf 0,3 festgesetzt. Im WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die erhöhte GRZ im WA 1 gegenüber dem WA 2 und WA 3 begründet sich mit der hier angedachten verdichteten Bauweise in Form von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern, während im WA 2 und WA 3 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

Der private Erschließungsweg für das Grundstück 49 sowie die GFL-Flächen für die Grundstücke 47, 48, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 und 77 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

Die festgesetzten **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren

Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezoneen möglich sind. **Terrassen** sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind nur Gebäude in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken. Im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder **Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden zulässig. Da im WA 1 eine verdichtete Bauweise angestrebt wird und auch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser denkbar wären, wird hier kein Haustyp festgesetzt. So können innerhalb des Plangebietes differenzierte Wohnangebote für verschiedene Ansprüche bereitgestellt werden.

Für das WA 1 sind drei **Vollgeschosse (III)** als Höchstmaß festgesetzt. Für das WA 2 gelten zwei Vollgeschosse (II) und für das WA 3 ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß. Im Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen zudem durch die festgesetzten maximalen **Firsthöhen (FH)** begrenzt. Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Firsthöhen (FH) im Plangebiet sind die in der Planzeichnung grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). Diese sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht in der Planzeichnung eingetragen. Mit Fertigstellung der Straßenausbauplanung werden diese angepasst an die künftigen Höhen der Verkehrsflächen zum Entwurf festgesetzt.

Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 15,00 m, im WA 2 10,50 m und im WA 3 9,00 m und korrespondiert mit der Anzahl der Vollgeschosse in den jeweiligen Gebieten. Da das WA 1 vorwiegend für Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, resultiert folglich hieraus die höhere maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen gegenüber dem WA 2 und WA 3. Die niedrigere Firsthöhe im WA 3 gegenüber dem WA 2 ist damit begründet, dass ein lockerer und verträglicher Übergang zur freien Landschaft und zur Maßnahmenfläche im Westen sichergestellt werden soll. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und einen für den Siedlungsrand untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, wird im WA 3 deren **Anzahl** begrenzt. So sind im WA 3 bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhaushälften nur eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig. Im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl nicht begrenzt, da hier bewusst auch eine verdichtete Bauweise angestrebt wird.

Um einer unerwünschten Verdichtung am Siedlungsrand entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke für Wohngebäude** im

WA 3 festgesetzt. Diese beträgt für das gesamte Plangebiet für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 300 m².

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung rückwärtiger Grundstücke sind zum Teil Flächen mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Teterow.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Doppel- und Reihenhäuser, Nebenanlagen sowie Stellplätze/Garagen.

Die **Dachneigung** im WA 2 und WA 3 muss mindestens 18 Grad betragen. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zulässig. Gründächer sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachneigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in Bezug auf ihre Außenwände, Traufhöhe, Dachform und -eindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

3.2 Grünordnung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Künstliche Lichtquellen wie z. B. Straßenlaternen überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind in den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen den Baugrenzen und der erschließenden Verkehrsfläche) unzulässig und in den rückwärtigen Bereichen auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zu begrenzen. Die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Straßenbäume festgesetzt. Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen (Pflanzanweisung folgt in der Begründung im weiteren Verfahren). Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden soll über die westlich der 'Wohnbaufläche' anschließenden 'Maßnahmenfläche' gesichert werden. Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über eine Planstraße, die von der Straße 'Am Bornmühlenweg' abzweigt, erschlossen. Diese bindet im Nordwesten an die Bundesstraße 104 (B 104) an, die die überörtlichen Verkehrsbezüge gewährleistet.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs 'Teterow, Gymnasium' befindet sich fußläufig in ca. 850 m Entfernung. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- Linie 225: Gnoien – Jördenstorf – Teterow;
- Linie 230: Malchin – Teterow Matgendorf – Laage;
- Linie 232: Teterow – Schorssow – Ziddorf – Rothenmoor – Malchin;
- Linie 233: Teterow – Groß Wokern – Nienhagen;
- Linie 240: Güstrow, Lalendorf – Teterow;
- Linie 244: Teterow – Groß Wokern – Bartelshagen – Teterow;
- Linie 246: Jördenstorf – Lelkendorf – Teterow;
- Linie 247: Teterow – Groß Wüstenfelde/Jördenstorf – Matgendorf;
- Linie 251: Krakow am See – Langhagen – Teterow.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Teterow erfolgt über die Stadtwerke Teterow. Das Leitungsnetz muss ins Plangebiet erweitert werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit dem Zweckverband "Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz" und der örtlichen Feuerwehr Hydranten in ausreichender Anzahl innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sowie von den neu zu errichtenden Straßenflächen soll nach ersten Überlegungen in verschiedenen Bereichen des Plangebietes zurückgehalten werden, um auch bei Starkregenereignissen große Wassermengen bewirtschaften zu können.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die an das Plangebiet heranreichende Kanalisation der angrenzenden Wohngebiete entsorgt werden. Dafür sind entsprechende Kanäle in das Plangebiet hinein zu verlängern.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Teterow ist an das Netz der Telekom Deutschland AG und die TETje digital der Stadtwerke Teterow, die die Stadt mit Glasfaser versorgt, angeschlossen.

Gas, Elektroenergie, Wärme

Für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie sind die Stadtwerke Teterow zuständig. In Abstimmung mit den Stadtwerken Teterow ist die Versorgung mit Wärme durch die Bereitstellung eines 'kalten Nahwärmenetzes' geplant, so dass eine zusätzliche Versorgung mit Gas möglicherweise entbehrlich ist.

Abfall

Die Abfallbeseitigung obliegt dem 'Eigenbetrieb Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock. Die 'Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock' ist zu beachten.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002).

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Stellplätze, Garagen

Hinsichtlich der Anzahl der bereitzustellenden Stellplätze oder Garagen gilt die Satzung der Stadt Teterow über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen (Stellplatzsatzung) vom 21. Juni 2007.

3.5 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. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeine Wohngebiete	77.490	55,4
Verkehrsflächen	27.970	20,0
Maßnahmen- und Grünflächen	30.750	22,0
Wasserflächen	3.135	2,2
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	590	0,4
Gesamtfläche	139.925	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt.

5. Umweltbericht

....folgt im weiteren Verfahren.

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 in ihrer Sitzung amdurch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den

.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)