

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



öffentlich:	<input checked="" type="checkbox"/>
nicht öffentlich:	<input type="checkbox"/>

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 21.10.2022	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1259 - 4
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	03.11.2022
Umwelt, Verkehr, Tourismus	03.11.2022
Hauptausschuss	14.11.2022
Stadtvertretung	24.11.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 34 „Am Stubbenbruch“

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet „Am Stubbenbruch“

Beratungsergebnis:

Gremium:		Sitzung am:		Top:
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung/ Begründung:

Nach § 7 Abs. 1 BauGB sind bei der Abwägung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange, die während der Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung geltend gemacht werden, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

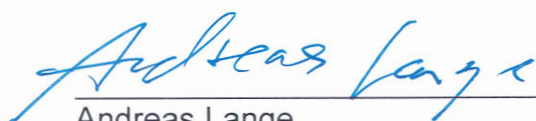
Die Stadtvertretung Teterow möge über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja : / Nein: x

1	2	3		4
Gesamtkosten Beschaffungs-/ Herstellungskosten	jährliche Folgekosten/ - lasten	Finanzierung Eigenanteil i.d.R.= Kreditbedarf	objektbezogene Einnahme (Zuschüsse/ Beiträge)	einmalige oder jährl. laufende Haushaltsbelastung: Mittelabfluß, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulat. Kosten
EUR :	EUR:	EUR:	EUR:	EUR:

Veranschlagung		nein	Untersachkonto
			xxxxx.xxxxx
im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt		Sachkonto Finanzkonto
mit:	mit	ja, mit	xxxxxxxxx
HH-Jahr:	HH-Jahr:	EUR:	xxxxxxxxx



Andreas Lange
Bürgermeister



Hendrik Ackermann
Fachbereichsleiter

über die Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und Nachbargemeinden zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das allgemeine Wohngebiet und das „Am Stubbenbruch“**1. Planerischer Grundgedanke**

Anlass der 3. Planänderung ist, dass der im Plangebiet ansässige Baumarkt, mit integriertem Baustoffhandel und Gartencenter beabsichtigt, geringfügige bauliche Erweiterungen auf seinem Betriebsgrundstück vorzunehmen. Da keine zusätzlichen Flächen für eine Betriebserweiterung am Standort in Teterow zur Verfügung stehen, sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück in Form einer Nachverdichtung erforderlich. Die entsprechenden Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung werden durch die Baugrenzen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten Baugrenzen ermöglichen keine vollumfängliche Ausnutzung des Baugrundstückes. Zudem wird die Erweiterung durch die festgesetzte Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt.

Für die notwendige Erweiterung sind sowohl die Vergrößerung der Baugrenzen im Teilbereich A zur effektiveren Grundstücksausnutzung sowie eine Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erforderlich. Gleichzeitig soll auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden, da diese ebenfalls die Erweiterungsmöglichkeiten stark einschränkt. Eine planerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' soll wegen nicht erkennbaren Bedarfs ebenfalls dem Betriebsgelände zugeschlagen werden.

Der zweite Anlass der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die Bereitstellung von Wohngrundstücken für den örtlichen und regionalen Bedarf. Es besteht kein erkennbarer Bedarf mehr an entsprechenden Dauerkleingartenparzellen im Plangebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern 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. Großräumig betrachtet handelt es sich um eine sich anbietende Innenbereichsfläche.

Das Plangebiet soll dazu in zwei Teilbereiche (A und B) unterteilt werden. Um die notwendigen Anpassungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, werden beim Teilbereich B lediglich die textlichen Festsetzungen (Textteil B) neu verfasst und die Planzeichnung des Ursprungsplanes Nr. 34 bleibt weiterhin maßgeblich. Aufgrund der erforderlichen weitreichenderen Änderungen im Teilbereich A wird hier der Bebauungsplan (Planzeichnung und Textteil B) vollständig neu verfasst.

2. Gewichtung der Anregungen und Hinweise

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat mit Schreiben vom 29.09.2022 mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung den Planungszielen nicht entgegenstehen.

Von Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geltend gemacht. Anregungen und Hinweise von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange sind in der Abwägung geprüft und gewürdigt worden.

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Die nachfolgenden Prüfergebnisse sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Teterow, 24.11.2022

Siegel

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 21

davon anwesend:

Ja – Stimmen:

Nein – Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern waren keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen.

Teterow, 24.11.2022

Siegel

Bürgermeister