

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 13.09.2021	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1244 – 2
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	04.11.2021 6 Ja-Stimmen, einstimmig
Umwelt, Verkehr, Tourismus	04.11.2021 8 Ja-Stimmen, einstimmig
Hauptausschuss	15.11.2021 9 Ja-Stimmen, einstimmig
Stadtvertretung	29.11.2021 Beschlussfassung

Betreff: 12. Änderung Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Teterow für das Gebiet „Mühlenblick“ südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Beratungsergebnis:

Gremium: Stadtvertretung		Sitzung am: 29.11.2021		Top: 8
Einstimmig x	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage x	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung / Begründung:

Mit der Auslegung als wesentlichstem Verfahrensschritt bei der Erarbeitung von Bauleitplänen wird bezweckt, der Öffentlichkeit Gelegenheit zum Abgeben von Stellungnahmen zu geben. Behörden und Bürger erhalten dadurch die Möglichkeit, in einem förmlichen Verfahren ihre Vorstellungen zum Planentwurf mitzuteilen oder auf seine Inhalte einzuwirken. Die öffentliche Auslegung bildet die Grundlage einer sachgerechten Abwägung durch die Gemeinde.

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet die Darstellungen und Festsetzungen, die zum Erreichen der Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2021 erforderlich sind (Einbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung an der Bornmühle sowie vorhandener privater Dauerkleingärten in den bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes). Ebenso eingearbeitet wurden die Anregungen und Hinweise von Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadtvertretung möge die Entwürfe von Planzeichnung und Begründung billigen und die öffentliche Auslegung beschließen.

| Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. _____

Finanzielle Auswirkungen

Ja: _____ / Nein: x

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

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


 Andreas Lange
 Bürgermeister


 U. Hohenegger

Beschluss Nr. 132 – 20 / 21

über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow für das Gebiet „Mühlenblick“ südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

a) Abwägung (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die während der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Behörden hat die Stadtvertretung Teterow mit dem aus dem Abwägungsprotokoll ersichtlichen Ergebnis geprüft.

Die Beteiligten, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind vom Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:

-

2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über die Seite der Stadt Teterow www.teterow.de zugänglich zu machen.

Teterow, 29.11.2021



Andreas Lange
Bürgermeister

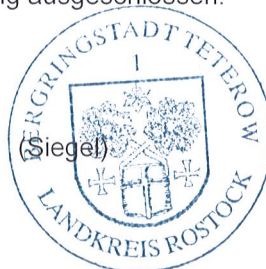
Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 21
davon anwesend: 18
Ja-Stimmen: 18
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

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

Teterow, 29.11.2021



Andreas Lange
Bürgermeister

Stadt Teterow

Landkreis Rostock

12. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Mühlenblick'

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

- Abwägungsprotokoll -

über die Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Beteiligungen gemäß
§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
(Stellungnahme vom 08.09.2021)

Auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

zu 1.: - Satzung über den B-Plan Nr. 65 mit Planzeichnung M 1 : 2.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

- Begründung zum B-Plan mit Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

zu 2.: - 12. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1 : 5.000, Textteil, Begründung und Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 24.06.2021)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu den o. g. Planungen:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot (klassische Einfamilienhausgrundstücke, Doppel- und Reihenhäuser sowie auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) auf bislang überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen zur Bedarfsdeckung einer anhaltend großen Nachfrage nach Baugrund für den individuellen Wohnungsbau, aber auch im Sektor des Geschosswohnungsbaus, durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 65 umfasst ca. 13,99 ha, davon ca. 7,75 ha WA.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Teterow stellt das Plangebiet größtenteils bereits als Wohnbaufläche (W) dar. Im Westen und Süden sind Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ausgewiesen. Mit der 12. F-Planänderung ist überwiegend die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) sowie zusätzlich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Änderungsbereichs vorgesehen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die Vorentwürfe des Bebauungsplans Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Hinweis auf die Beurteilungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

bzw. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO MV vom 22. August 2011) beurteilt.

Teterow wird im LEP-Kapitel Zentrale Orte, Programmsatz Z 3.2 (3), als Mittelzentrum festgelegt und soll dementsprechend als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort gesichert und weiterentwickelt sowie in der Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

Die Gesamtkarte des LEP und die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP stellen für die Stadt Teterow ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) und ein Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(3) (RREP: Tourismusschwerpunkt im Binnenland) dar.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung, und Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, sowie die RREP-Programmsätze Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt.

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange kann für den geplanten Wohnbaustandort eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, sofern sichergestellt ist, dass die im FNP bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellte Landwirtschaftsfläche zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Wohnbebauung kurz- oder mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt wird (vgl. LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zunächst soll das Plangebiet den dringend benötigten kurzfristigen Bedarf an örtlichen Wohngrundstücken decken. Die Bemühungen, die östlich anschließende Fläche zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, waren bislang nicht von Erfolg gekrönt. Es wird aber weiter daran gearbeitet.

der Innenentwicklung).

Die Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Wohnansprüche in verschiedenen Wohnformen, insbesondere im Wohnungsmarktsegment des Geschosswohnungsbaus, wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel, am Teterower Stadtrand und dennoch in guter Erschließungslage sowie noch zu schaffender direkter Anbindung an das Siedlungsgefüge nachfragegerecht ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung kann Teterow über den im RREP-Programmsatz Z 4.1 (2) definierten dreiprozentigen Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln. Dieses Vorgehen dient der Stärkung Zentraler Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Die beabsichtigte Planung erfüllt die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich der Konzentration auf Teterow in seiner zentralörtlichen Funktion und einer damit einhergehenden nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastrukturen (Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, OPNV/SPNV usw.).

Mit Blick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für neue Wohnbaugrundstücke verweise ich auf die

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird entsprochen. Der Umweltbericht wird um Belange des Bodenschutzes und um entsprechende

Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogramms hinsichtlich der Sicherung bedeutsamer Böden (Programmsatzes Z 4.5 (2)).

Im weiteren Verfahren ist dieser raumordnerische Belang abzuarbeiten. Die zu überplanenden Bereiche mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung sind dazu auf eine mögliche Betroffenheit von Flächen mit Bodenwertzahlen ≥ 50 zu prüfen, da solche gemäß dem o. g. Programmsatz nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Bei Flachengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist nicht von einer Raumbedeutung auszugehen.

4. Sonstige Hinweise

Entgegen der Aussagen in beiden Planbegründungen ist die Stadt Teterow im LEP M-V 2016 nicht explizit als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen festgelegt.

Das Plangebiet berührt die im RREP entsprechend Programmsatz G 6.4 (2) festgelegte Vorbehaltstrasse für eine Ortsumgehung im Zuge der B 104. Der Entwicklung des geplanten Wohngebietes steht dies nicht entgegen. Die Ortsumgehung ist im aktuellen Bundesverkehrswegeplan nicht mehr enthalten, sodass in absehbarer Zukunft nicht mit einer Verwirklichung dieses Vorhabens gerechnet werden kann.

Das RREP bleibt davon zunächst aber unberührt. Die langfristige Freihaltung der Vorbehaltstrasse als Vorgabe der Regionalplanung ist von der Stadt Teterow in ihrer Abwägung zu berücksichtigen.

Ich empfehle der Stadt, sich mit Blick auf die geplante umfängliche städtebauliche Entwicklung mit ihren sozialen Infrastrukturkapazitäten auseinander zu setzen, um bei Fehlentwicklungen rechtzeitig gegensteuern zu können und Engpässe zu vermeiden.

Aufgrund des Alters sowie der Zahl der Änderungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und in Anbetracht der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu steuern, ist

Aussagen zur Sicherung bedeutsamer Böden ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend korrigiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gesichtspunkt der langfristigen Freihaltung der Vorbehaltstrasse wird in die Abwägung eingestellt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Stadt hat sich bereits mit ihren sozialen Infrastrukturkapazitäten auseinandergesetzt und wird dies auch zukünftig fortsetzen, um Fehlentwicklungen im Bedarfsfall rechtzeitig gegensteuern zu können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält die Anzahl von derzeit 12 Änderungen des Flächennutzungsplanes noch für nicht so unübersichtlich, wird sich aber mit dem Thema FNP-Neuaufstellung zu gegebener Zeit beschäftigen.

eine FNP-Neuaufstellung dafür als das geeignete Mittel anzusehen. Darin kann die Stadt Teterow ihren kommunalen Planungswillen entsprechend der aktuellen Lage und den zukünftigen Erfordernissen (Einwohner- und Wohneinheitenentwicklung, Sicherung der Daseinsvorsorge u. a. m.) ausformen. Dies vor allem auch im Hinblick auf ihre zentralörtlichen Aufgaben und den demografischen Wandel als mittelfristig die zentrale Herausforderung bei der Entwicklung des Landes.

Zu den Umweltberichten werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planungen sind im Amt unter der ROK-Nr. 2_040/21 (B-Plan Nr. 65) bzw. 2_094/00 (FNP) erfasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung

(Stellungnahme vom 03.08.2021)

Durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o. g. Planentwurf abgegeben:

Die Stadt Teterow beabsichtigt mit der Änderung des F-Planes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche vorzubereiten. Es soll ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangebot entstehen. So sollen neben Einfamilienhausgrundstücken und Doppelsowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1. Flächennutzungsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf die Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Genehmigungspflicht auch für Bebauungspläne gemäß §§ 10 Abs. 2 S. 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 S. 2 BauGB gilt.

Es wird zudem auf § 6 Abs. 6 BauGB verwiesen: Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

2. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

3.

Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Bauamt, Amt 63,
633 Untere Denkmalschutzbehörde, vom
23.07.2021

Amt für Straßenbau und Verkehr, Amt 65,
652 Straßenverkehr, vom 19.07.2021

Umweltamt, Amt 66,
661 Untere Naturschutzbehörde, vom
02.08.2021

662 Untere Wasserbehörde, vom 19.07.2021

664 Untere Bodenschutzbehörde, vom
27.07.2021

665 Untere Immissionsschutzbehörde, vom
21.07.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen der Fachämter werden zur Kenntnis genommen und gesondert abgewogen.

Landkreis Rostock, Untere Denkmal-
schutzbehörde

(Stellungnahme vom 23.07.2021)

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale betroffen, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden (Kartenausschnitt anbei, blaue Markierungen).

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Details zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen sind dem Verfahren zum B-Plan Nr. 65 „Mühlenblick“ zu entnehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das weitere Verfahren frühzeitig mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 65 wird berücksichtigt.



Der Kartenausschnitt mit den blauen Markierungen wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau
und Verkehr, SG Straßenverkehr**
(Stellungnahme vom 19.07.2021)

Zum vorgenannten Bauvorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen.

Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde

(Stellungnahme vom 02.08.2021)

Zu den vorgelegten Planunterlagen (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht) mit Bearbeitungsstand 24.06.2021 wird aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Zur Begründung Punkt 3:

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt (Flurstücke 89, 92, Flur 17), Ackernutzung ist untergeordnet (Flurstück 100, Flur 17).

Zum Umweltbericht Punkt 5.1:

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rand des ausgewiesenen Biotopverbunds im weiteren Sinne (GLRP 2007). Zu diesem Biotopverbund gehören nahezu alle Offenlandbereiche um die Stadt Teterow. Im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ist keine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion zu prognostizieren.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Vogelschutzgebiet (aktueller Stand der Natura 2000-Landesverordnung M-V). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt in einer Entfernung, die nicht betrachtungsrelevant ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben.

Der Sachverhalt kann bestätigt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird um Aussagen zu einer möglichen Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion ergänzt. Zudem werden ein Artenschutzfachbeitrag und eine Biotoptypenkartierung erstellt, die diese Thematik ebenfalls berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere
Wasserschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 19.07.2021)

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o. g. F-Plan-Entwurf.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im B-Plan-Verfahren zu klären.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird bis zum nächsten Verfahrensschritt konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde

(Schreiben vom 27.07.2021)

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o. g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt. Ich verweise auf die bodenschutzrechtliche Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren. Die im Änderungsbereich betroffenen Böden haben eine mittlere Bodenwertzahl von 49, zählen also trotz des Nichterreichens der BWZ von 50 zu den wertvollen Böden im Land und besitzen eine hohe Schutzwürdigkeit.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine anthropogene Überprägung wird hier nicht gesehen.

Allgemeine Hinweise:

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf-

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 65 wird gesondert abgewogen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde
(Schreiben vom 21.07.2021)

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o. g. F-Plan-Entwurf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“

(Stellungnahme vom 04.08.2021)

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“ keine Ergänzungen oder Einwände. Von einer Zustimmung ist auszugehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich positiv angesehen. Der geplante Rückbau der Rohrleitung mit der einhergehenden Renaturierung des Abschnittes des Bornmühlengrabens ist aus unserer Sicht zu begrüßen.

Aus dem vorliegenden Entwurf geht jedoch nicht hervor, wie das anfallende Niederschlagswasser letztendlich abgeführt werden soll. Wie soll die Einleitung in den Kötheler Bach als Hauptvorflut erfolgen? Der Weg des Wassers ab dem geplanten Regenrückhaltebecken bzw. aus dem Wohngebiet ist nicht erkennbar. Wenn es vorgesehen sein sollte, die vorhandene Rohrleitung des Bornmühlengrabens bis zum Kötheler Bach zu nutzen, ist diese im Vorfeld auf ihre Leistungsfähigkeit zu prüfen. Da die Leitung vielfach überbaut ist und über mehrere Privatgrundstücke verläuft, steht der Wasser- und Bodenverband einer zusätzlichen Belastung eher ablehnend gegenüber.

Bei der Planung ist das abzuführende Niederschlagswasser aus den neuen versiegelten Flächen unbedingt im Zusammenhang mit der hydraulischen Gesamtsituation des Einzugsgebietes des Kötheler Baches zu betrachten. Im Rahmen des Hochwasserschutzes für die Stadt Teterow ist zwingend zu erörtern, welche Auswirkungen das Niederschlagswasser des Wohngebietes bei Starkregenereignissen speziell auf die Pegelsituation am Mühlenteich hat. Kann es hier aufgrund von zu viel Wasser in zu kurzer Zeit zu Problemen kommen?

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

**Stadtwerke Teterow GmbH und
Zweckverband „Wasser/Abwasser
Mecklenburgische Schweiz“**
(Stellungnahme vom 14.07.2021)

Die Stadtwerke Teterow GmbH und der Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ haben keine Bedenken zum o. g. Bebauungsplan.

Die unter Punkt 4 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Erschließungen sind korrekt dargelegt.

Das Baugebiet befindet sich nicht in den Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Teterow.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
(Stellungnahme vom 30.07.2021)

Zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Abteilung grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme sind sicherzustellen.

Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sollten landwirtschaftliche Betriebe von der Planung betroffen sein, werden diese rechtzeitig informiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

WRRL

Zu den Wasserkörpern und den Belangen der WRRL werden in den vorliegenden Unterlagen keine Ausführungen gemacht. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Begründung/zu klärende Sachverhalte:

Zur Niederschlagsentwässerung werden in beiden Unterlagen keine konkreten Angaben gemacht. Es wird ausgeführt, dass das Regenwasser wegen der Lehmböden nicht versickern kann. Sollte dies der Fall sein, fehlen im B-Plan Regenrückhaltebecken. Durch die Regenentwässerung wäre vermutlich der berichtspflichtige Wasserkörper MIPE-1800 Köthelbach betroffen.

Durch die Abwasserentsorgung kann es auch zu erhöhten Nährstoffeinträgen in den Teterower See und den Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) kommen. In der aktuellen Maßnahmenplanung wurde die Maßnahme MIPE-1900_M16 „Stabilisierung der P-Austräge KA Teterow“ im Hinblick auf die Nährstoffeinträge in den Teterower See formuliert. Direkt durch das Vorhaben betroffen ist der Grundwasserkörper WP_PT_2_16.

Der Ausgleich sollte auch zur Umsetzung von WRRL-Maßnahmen an den vom Vorhaben

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde und der WBV wurden ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der parallelen

betroffenen Gewässer eingesetzt werden.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 790 m nordöstlich vom Vorhaben (Gemarkung Teterow, Flur 35, Flurstücke 19/2, 22/5) betreibt die Biogas Produktion Altmark GmbH zwei Blockheizkraftwerke (BHKW). Ein BHKW mit dem Brennstoff Biogas hat eine Feuerungswärmeleistung von 2,098 MW, das

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 abgewogen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Bodenschutzbehörde wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zweite BHKW mit den Brennstoffen Biogas und Erdgas hat eine Feuerungswärmeleistung von 3,399 MW.

Hinsichtlich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe sowie Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.