

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 / 1236 – 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: Bebauungsplan „Mühlenblick“

Beschlussvorschlag:

**Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Teterow für das
allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“**

Beratungsergebnis:

Gremium: Stadtvertretung		Sitzung am: 29.11.2021		Top: 9
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: 17 / nein: 0	Enthaltung 1	lt. Beschlussvorlage x	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung / Begründung:

Mit der Auslegung als wesentlichstem Verfahrensschritt bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen 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 Bebauungsplanentwurf 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 16.12.2020 erforderlich sind (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohngrundstücken für unterschiedliche Wohnformen zur Deckung des örtlichen und regionalen Bedarfs). 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 jähr. laufende Haushalts- belastung: Mittelab- fluß, Kapitaldienst, Fogelasten 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. 133 – 20 / 21

über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „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 des Bebauungsplanes Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:
 - Es wird angeregt, andere Materialien als Sichtmauerwerk und Putz nicht nur für Fassadengliedernde Elemente, sondern auch für Giebeldreiecke zuzulassen.
 - Es wird angeregt, nicht Holzhäuser generell, sondern nur Blockbohlenhäuser im Plangebiet auszuschließen.
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: 17
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 1

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

Bebauungsplan Nr. 65

'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 Änderungsreichs vorgesehen.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

2. Beurteilungsgrundlagen

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

Der Hinweis auf die Beurteilungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

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

Wohnbebauung kurz- oder mittelfristig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt wird (vgl. LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang 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.).

wird aber weiter daran gearbeitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu steuern, ist 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.

noch für nicht so unübersichtlich, wird sich aber mit dem Thema FNP-Neuaufstellung zu gegebener Zeit beschäftigen.

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 Aufstellung des B-Planes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen. Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet mit differenzierten Wohnangeboten zu entwickeln. So sollen neben Einfamilienhausgrundstücken und Doppel- sowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf Folgendes anzumerken:

Es wird begrüßt, dass sich die Stadt Teterow intensiv mit der Wohnentwicklung und dem Wohnbedarf beschäftigt. Die Stadt hat als Mittelzentrum eine besondere Funktion als Wohnstandort, für die Daseinsvorsorge und insbesondere auch als gut entwickelter Gewerbestandort für die gesamte Region. Allerdings ist festzustellen, dass Teterow in den letzten Jahren sukzessiv Einwohner verloren hat (2001 - 2020: - 1.494, d. h. - 15 %). Die Bevölkerungsprognose des Landkreises Rostock sieht für Teterow weitere Einwohnerverluste bis 2035, insbesondere bei Kindern und den arbeitsfähigen Einwohnern, voraus. Daher ist es für Teterow wichtig, entsprechende Bedarfe zu analysieren und Maßnahmen umzusetzen, um der negativen Einwohnerentwicklung entgegen zu steuern. Aus diesem Grund muss sich die Stadt in der vorliegenden Planung noch ergänzend mit der bisherigen Entwicklung (Einwohner, Altersgruppen, Wohnungsbestand, soziale Infrastruktur) auseinandersetzen. Daraus sind dann die konkreten Bedarfe für den Wohnungsbau unter Beachtung der

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Aussagen zum Bedarf und zur künftigen Bevölkerungsentwicklung ergänzt.

verschiedenen Altersgruppen abzuleiten. Ein Angebotsmix, wie bereits mit EFH, MFH, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen, ist durchaus wünschenswert. Es sollten jedoch auch die Entwicklungen im Innenstadtbereich (Leerstand, Sanierungen, Umnutzungen / Aktivierungen usw.) mit betrachtet werden.

Das Amt für Kreisentwicklung hat der Stadt Teterow im April 2020 eine umfangreiche Strukturanalyse für die Stadt und den Nahbereich sowie im Mai 2021 eine aktuelle Bevölkerungsprognose bis 2035 mit Realabgleich zur Verfügung gestellt. Diese Daten können für die vorliegende Planung verwendet werden.

2. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

Nach der textlichen Festsetzung 02/a) ist im Plangebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen ebenerdiger, mindestens zweiseitig offener Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach S. 3 dieser Vorschrift können im Bebauungsplan von S. 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die eben genannte Vorschrift ist jedoch auf Terrassen (wie oben beschrieben) nicht anwendbar. Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Terrasse, welche direkt an die Hauptanlage (Wohnhaus) anschließt, als Teil der Hauptanlage zu werten. Die Terrasse ist somit keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Es wird empfohlen, die in Rede

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Strukturanalyse im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, wird aber nicht geteilt. Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02 a ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von

stehende Festsetzung zu überarbeiten.

Des Weiteren ist nach der textlichen Festsetzung 02/b) festgelegt, dass private Erschließungswege für das Grundstück 49 sowie die GFL-Flächen für die Grundstücke 47, 48, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 und 77 bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen sind. Es wird angeregt, die privaten Erschließungswege als private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen. Die Erschließungswege befinden sich nach der vorliegenden Planung auf Bauland (WA). Daher sind sie nach § 19 Abs. 3 BauNVO in die GRZ mit einzurechnen. Eine Nichtberücksichtigung kann nicht erfolgen.

3. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ohne Bezugspunkte ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht möglich. Die Vorschrift entspricht den allgemeinen Anforderungen an die Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen (...), bezogen auf die Merkmale dieses Maßbestimmungsfaktors. Ist beabsichtigt, die

diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem sei der Hinweis erlaubt, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02 a soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die GFL-Flächen für die benannten Grundstücke werden nach der überarbeiteten Planung als öffentliche Wohnwege festgesetzt und sind somit nicht mehr bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Für das Grundstück 49 bleibt es bei der bisherigen Festsetzung auf der Rechtsgrundlage § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen (FH) werden nach Fertigstellung der Straßenausbauplanung ergänzt.

Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.“ (Quelle: EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauNVO § 18 Rn. 3)

Als oberer Bezugspunkt hinsichtlich der festgelegten Höhe wird im Bebauungsplan der First von baulichen Anlagen bestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht jede bauliche Anlage einen First aufweist. Sollte der Fall eintreten, dass im Plangebiet eine bauliche Anlage errichtet werden sollte, die keinen First aufweist, besteht hier eine Regelungslücke. Dies sollte bei der weiteren Planung betrachtet werden.

Nach der textlichen Festsetzung 03/b) sind aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zu unbestimmt ist. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. „Die Art der Ausnahme wird dadurch eindeutig bestimmt, dass der Plan den Maßbestimmungsfaktor nennt, von dem abgewichen werden darf. Der Umfang der Abweichung ist zu definieren, indem festgelegt wird, wie weit die Abweichung (zahlenmäßig) gehen darf. Mangelt es an (einer) dieser „inhaltlichen Umgrenzungen“, ist der Ausnahmeverbehalt unwirksam.“ (Quelle: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 16 Rn. 46, beck-online)

Der eben genannten Festsetzung mangelt es an einer Festlegung des Umfangs in Bezug auf die Ausnahme. Es wird empfohlen, die Festsetzung zu überarbeiten.

4. 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 Umständen bei der Geltendmachung der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollten Gebäude keinen First haben, entspricht die festgesetzte maximale Firsthöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe. Ein erläuternder Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird entsprechend konkretisiert. Es wird festgesetzt, dass von der Höhenbegrenzung untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen sind. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzten Firsthöhen um max. 2,00 m überschreiten.

Der Empfehlung wird entsprochen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

5.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter 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 20.07.2021,

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 Fachabteilungen sind Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

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.

Aufgrund der vollflächigen Betroffenheit von Bodendenkmalen wird dringend angeraten, rechtzeitig im Vorfeld eine fachwissenschaftliche Voruntersuchung des gesamten B-Plan-Bereiches durchführen zu lassen, um die genaue Ausdehnung, den Erhaltungszustand und die Qualität der betroffenen Bodendenkmale zu ermitteln. Durch diese archäologische Voruntersuchung kann bereits im Vorfeld der Erschließung mittels Suchschnitten festgestellt werden, in welchen Bereichen umfangreichere archäologische

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.

Der Anregung wird gefolgt und das weitere Verfahren frühzeitig mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt.

Bergungs- und Dokumentationsarbeiten (Hauptuntersuchungen) notwendig werden. Letztere sollten möglichst nach Ermittlung der Voruntersuchungsergebnisse durchgeführt werden, um Baufreiheit und somit Planungssicherheit zu gewährleisten. Durch diese Hauptuntersuchungen im Vorfeld der Erschließung werden die Bauherren von der Verpflichtung befreit, archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen selbst zu veranlassen und zu finanzieren. In vielen B-Plan-Gebieten des Landes wurde eine solche Vorgehensweise bereits erfolgreich praktiziert.



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 die gesperrten Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen sind. 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)

Planzeichnung

Bei der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt es sich im Bereich des Flurstücks 46 um das gesetzlich geschützte Biotop GUE20943 (GIS-Code 0407-313B5155) Gesetzesbegriff „naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder“. Um eine nachrichtliche Übernahme wird gebeten.

Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung

Es fehlt die Ermittlung von Funktionsbeeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe ≥ 3 (s. HzE Punkt 2.4). Für Wohngebiete gelten nach Anlage 5 50 m bzw. 200 m Wirkungsbereich für derartige Biotope sowie die entsprechende prozentuale Beeinträchtigung nach Tab. 0,5 und 0,15. Dies betrifft v. a. die geschützten Biotope, die im nordwestlichen Bereich angrenzen. Die geschützten Biotope südöstlich der Straße „Bornmühlenweg“ können aufgrund der Vorbelastung durch die Straße unberücksichtigt bleiben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung erfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes entsprechend angepasst.

Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Wasserbehörde

(Stellungnahme vom 20.07.2021)

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ist der B-Plan-Entwurf in der weiteren Bearbeitung in Bezug auf dem Umgang mit dem Niederschlagswasser zu konkretisieren. Die Erarbeitung eines entsprechenden Konzepts durch ein Ingenieurbüro wird begrüßt. Aus den Erfahrungen vergangener Niederschlagsereignisse wird darauf hingewiesen, dass eine ungedrosselte Ableitung in die „Kleine Peene“ ausgeschlossen wird.

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

(Stellungnahme 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. Die 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.

Hinweise:

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- 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. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz 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.

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.

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.

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. B-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

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

Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt. 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.

des Landkreises Rostock wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

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.

Der Ausgleich sollte auch zur Umsetzung von WRRL Maßnahmen an dem vom Vorhaben 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,

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, den Ausgleich über die ca. 2,5 ha große Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes zu erbringen. Die genaue Ausgestaltung und Berechnung der Fläche erfolgt erst zum nächsten Verfahrensschritt.

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.

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 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.