

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - August-Bebel-Straße 3 - 18209 Bad Doberan

Stadt Teterow
Postfach 1136
17161 Teterow

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 106-106n-BP06500-
E210624

Name: Annemarie Hase
Telefon: +49 3843 755-61121
Telefax: +49 3843 755-10800
E-Mail: Annemarie.Hase@lkros.de
Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10

Datum: 03.08.2021

Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“

hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 24.06.2021) 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

Hauptsitz Güstrow
Am Wall 3 - 5
18273 Güstrow
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10800

Außenstelle Bad Doberan
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan
Telefon: 03843 755-0
Telefax: 03843 755-10810

Allgemeine Sprechzeiten:
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Internationale Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11
Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

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 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 BauNVO (BauNVO) ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zwei-seitig offenen 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 Geländeoberfläche, 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 von § 14 BauNVO. Es wird empfohlen, die in Rede 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 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. 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 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 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 sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese 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 Umfanges 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 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.

5. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungnahmen 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Fink
Amtsleiter

Anlage:
Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises Rostock

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) und 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V

Vorhaben: 106-106n-BP06500-E210624
B-Plan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet "Mühlenblick"

Bauort: Teterow, ~

Lage: Gemarkung Teschow (tete), Flur 17, Flurstück div.

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 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.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen steht jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Haß, Tel.: 03843/755-63303; E-Mail: Stephan.Hass@lkros.de) zur Verfügung.

Haß



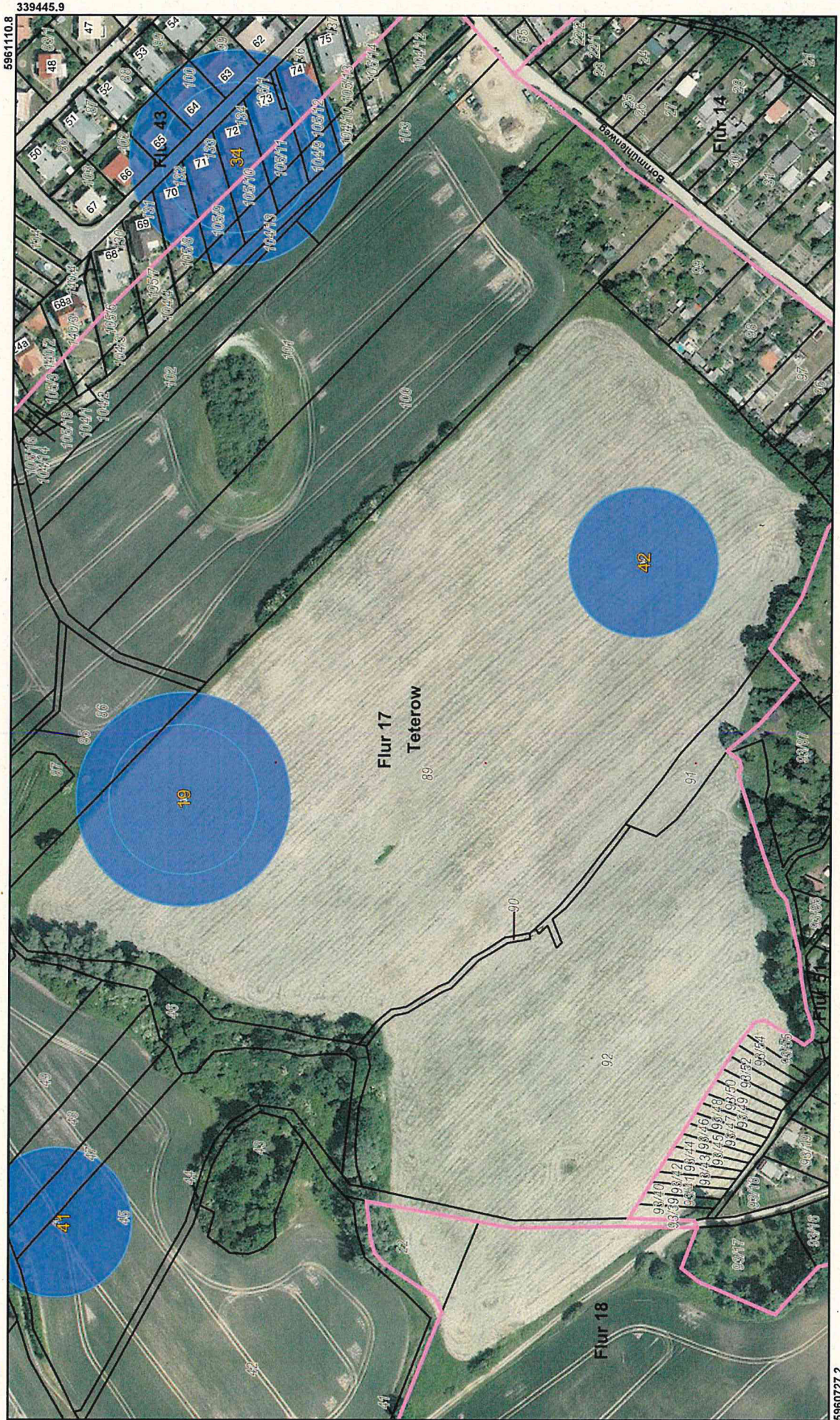
Auszug aus dem Geodatenportal - Landkreis Rostock nur für interne Zwecke

Teterow (131763)

Flur 17

Maßstab ca. 1 : 2500
Erstellt durch Haß

Erstellt am 23.07.2021



339445.9

596110.8

5980727.2

© Landkreis Rostock - Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen, zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht dienstlichen Gebrauch (§34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr

Güstrow, 19. Juli 2021
Tel. 03843/755-65222
Fax: 03843/755-65899
Bearbeiter: Frau Freudenreich
AZ: III.65.2, 36.12.07.01-freu

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Baltzer

im Hause

**Stellungnahme zum Vorhaben: 106-106nBP06500-E210624
B-Plan Nr. 65 der Stadt Teterow**

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 abzusperrern 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!

Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter landkreis-rostock.de als pdf-Datei abrufbar.

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

gez. Freudenreich

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 02.08.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-199

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06500-E210624
Vorhaben: B-Plan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet "Mühlenblick"
Vorhabensträger: Stadt Teterow
Stand: 24.06.2021

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:

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 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karin Knopf

Sachbearbeiterin

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 20.07.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-199

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06500-E210624
Vorhaben: B-Plan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet "Mühlenblick"
Vorhabensträger: Stadt Teterow

Aus Sicht der Untere 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 verwiesen, dass eine ungedrosselte Ableitung in die „Kleine Peene“ ausgeschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Vernunft

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06500-E210624
Vorhaben: B-Plan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet "Mühlenblick"
Vorhabensträger: Stadt Teterow

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 Vorhabensgebiet 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 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 Landkreis 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.

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 21.07.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-199

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06500-E210624
Vorhaben: B-Plan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet "Mühlenblick"
Vorhabensträger: Stadt Teterow

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Skirl

STADT TETEROW
Eingang
15. Juli 2021



Anlagen: Reg.-Nr.:
Bearb.hinweis:

Stadtwerke Teterow GmbH • Gasstraße 26 • 17166 Teterow

Bergringstadt Teterow
Der Bürgermeister
Marktplatz 1-3
17166 Teterow

als Betriebsführer des
Zweckverbandes „Wasser/Abwasser
Mecklenburgische Schweiz“

Ihr Ansprechpartner
Claudia Fischer
Telefon: +493996153331
C.Fischer@sw-teterow.de

Teterow, 14.07.2021

**Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ und
12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Teterow GmbH und der Zweckverband „Wasser/Abwasser Meckl. Schweiz“ haben keine Bedenken zu 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.

Mit freundlichem Gruß

Grindel
Abteilungsleiter
Technisches Management

Wasser- und Bodenverband "Teterower Peene", Teterower Straße 16, 17168 Jördenstorf

Stadtverwaltung
Bergringstadt Teterow
z.H. Frau Hohenegger
Marktplatz 1-3

17166 Teterow

Jördenstorf, 04.08.2021

**Bebauungsplan Nr.65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ und 12.
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow
Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Hohenegger,

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?

Für Rückfragen oder klärende Gespräche stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichem Gruß



Falk Bansch
Geschäftsführer

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Bergringstadt Teterow
Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1-3
17166 Teterow

bearbeitet von: Marcel Stehle
Telefon: 0385 588-67122
E-Mail: marcel.stehle
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12z-104/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 30.07.2021

**B-Plan Nr. 65 Wohngebiet Mühlenblick und 12. Änderung F-Plan Teterow, Vorentwurf
Ihr Schreiben vom 08.07.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Post- und Hausanschrift sowie

Sitz der Amtsleiterin:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Besucheranschrift

Dienstgebäude Bützow:

Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670

Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)

0385/588-67899 (Bützow)

E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de

Internet: www.stalu-mv.de/mm

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. 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 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 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.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl