

BEKANNTMACHUNG der Stadt Teterow

über die erneute 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

Der von der Stadtvertretung Teterow in der Sitzung am 24.03.2022 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Mühlenblick“ sowie der Entwurf der Begründung dazu liegen

vom 03. Mai 2022 bis zum 03. Juni 2022

in der Stadtverwaltung Teterow, Marktplatz 1-3, 17166 Teterow, im Flur des 2. Obergeschosses des Rathauses, während folgender Zeiten

montags, dienstags, mittwochs	von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
donnerstags	von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich sind der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse www.teterow.de eingestellt und zugänglich.

Im Ergebnis der regulären Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Bearbeitungsstand 29.11.2021 ergaben sich hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen und der Höhenbezugspunkte Änderungen in den Grundzügen der Planung ergeben, die eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zur Folge haben.

Folgende umweltrelevante Informationen sind zur Einsichtnahme verfügbar und liegen ebenfalls mit aus:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung,
- Artenschutzfachbeitrag,
- Biotoptypenkartierung,
- Faunistische Kartierungen 2021,
- im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen des WBV "Teterower Peene" vom 17.12.2021, des Landkreises Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde vom 16.12.2021, des Landkreises Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 06.01.2022, des Landkreises Rostock, Umweltamt, Untere Wasserbehörde vom 09.12.2021, des Landkreises Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde vom 17.12.2021 und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 03.01.2022,

Umweltbericht

Der Umweltbericht enthält eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Umweltzustandes sowie eine Abschätzung der auf die Planungsinhalte bezogenen Auswirkungen zu den nachfolgenden Schutzgütern:

- Mensch, menschliche Gesundheit: Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht so erheblich sein, dass Richt- oder Grenzwerte überschritten werden.
- Arten und Lebensgemeinschaften: Die genaue Ausgestaltung des Plangebietes ist durch ein Artenschutzgutachten, das auch Aussagen zu den Biotop- und Nutzungstypen, enthält, zu beurteilen.
- Boden und Relief: Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünland- und Ackerfläche, in kleineren Bereichen aus einem Gehölzbiotop und Dauerkleingärten. Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Die Böden haben insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und sind unempfindlich gegenüber Gefährdungen, wie Erosionen und Bodenverdichtungen. Die Böden haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.
- Wasser, Grund- und Oberflächenwasser: Innerhalb des Plangebietes befindet sich zum Teil ein Soll. Weitere natürliche Gewässer sind nicht bekannt. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände

liegen keine genauen Angaben vor. Es deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah anstehen könnte. Das Plangebiet hat eine' allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und den Oberflächenwasserschutz.

- Klima/Luft: Das Plangebiet besteht überwiegend aus als Grünland und Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Bei Ackerflächen handelt es sich um strukturlose Flächen mit keiner geschlossenen Vegetationsdecke, die nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung beitragen. Grünlandflächen weisen dagegen eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Sie tragen zur Kaltluftentstehung bei. Das Plangebiet hat eine' allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima:
- Landschaftsbild: Es handelt sich um Flächen am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft. Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nur eingeschränkt negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird, sofern die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen angelegt werden.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Derzeit ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Kulturdenkmale, archäologische Denkmale oder sonstige Schutzgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären, befinden.
- Fläche: Bei der Ausweisung der Wohnbaufläche werden zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.
- Wechselwirkungen: Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Artenschutzfachbeitrag

- Methodik und Daten
- Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen
- Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände
- Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Biotopkartierung

Die Biotopkartierung trifft Aussagen zu der Zusammensetzung der unterschiedlichen Biotop- und Nutzungstypen.

Umweltrelevante Stellungnahmen

WBV Teterower Peene:

Die Entwässerungsplanung für Niederschlagswasser ist dem Verband zur Bewertung und Zustimmungserteilung im Zusammenhang mit der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock vorzulegen.

Landkreis Rostock

Untere Denkmalschutzbehörde

Im Planbereich sind mehrere Bodendenkmale betroffen, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Eine archäologische Begleitung oder eine Hauptuntersuchung vor der Erschließung wird nötig.

Untere Naturschutzbehörde

Mit den Planungen verbunden ist eine Überbauung gesetzlich geschützter Biotope. Dafür ist eine Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz für die Rechtskrafterlangung des B-Planes erforderlich, die auf Antrag durch die untere Naturschutzbehörde erstellt wird. Der Antrag wurde durch die Stadt gestellt, die Genehmigung seitens der uNB in Aussicht gestellt.

Untere Wasserbehörde

Der B-Plan ist in der weiteren Bearbeitung in Bezug auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser weiter zu konkretisieren. Die grundsätzliche Lösung wird akzeptiert. Die Öffnung einer Rohrleitung... stellt einen Gewässerausbau dar und bedarf der Planfeststellung bzw. der Plangenehmigung.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen den aktuellen B-Plan-Entwurf.

Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Wasserwirtschaft

Die Unterlagen wurden nach Hinweisen des StALU MM ergänzt. Nicht alle Hinweise wurden berücksichtigt. Die Niederschlagsentwässerung des Geländes soll über ein Regenrückhaltebecken und einen

Graben in den Köthelbach erfolgen. Es fehlen Aussagen, ob dadurch für den Wasserkörper MIPE-1800 eine hydraulische und/oder stoffliche Belastung entsteht.

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Belange der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken.

Immissionsschutz/ Abfall

In der Nähe befinden sich nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. "Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass Luftschadstoffe und Schall emittiert werden können."

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Dienststunden in Zimmer 20 des Rathauses, Marktplatz 1-3, 17166 Teterow, zur Niederschrift abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 65 unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des B-Planes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB" (Artikel 13 DSGVO), das mit ausliegt.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Teterow, 06.04.2022

Andreas Lange
Bürgermeister