

Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



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

| | | |
|---|---------------------|---|
| Fachbereich Bau und Stadtentwicklung | Datum 18.02.2022 | Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1236 – 3 |
|---|---------------------|---|

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Bauausschuss | 10.03.2022 6 Ja-Stimmen, 1 Enthalt. |
| Umwelt, Verkehr, Tourismus | 10.03.2022 5 Ja-Stimmen, 2 Enthalt. |
| Hauptausschuss | 14.03.2022 8 Ja-Stimmen, 2 Enthalt. |
| Stadtvertretung | 24.03.2022 Beschlussfassung |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 Bornmühle

Beschlussvorschlag:

Beschluss über den Entwurf und die (erneute) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

Beratungsergebnis:

| | | | | |
|--------------------------|---|------------------------|---------------------------|--|
| Gremium: Stadtvertretung | | Sitzung am: 24.03.2022 | | Top: 8 |
| Einstimmig | mit Stimmenmehrheit ja: 13 / nein: 0 | Enthaltung 3 | lt. Beschlussvorlage x | abweichender Beschluss s. Rückseite |

Problembeschreibung/ Begründung:

Im Ergebnis der regulären Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich bezüglich der Höhe baulicher Anlagen und der Höhenbezugspunkte und damit wesentliche Änderungen in den Grundzügen der Planung ergeben, die eine erneute Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung nach sich ziehen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde daraufhin entsprechend geändert.

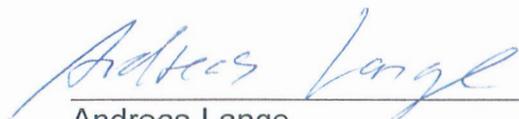
Die Stadtvertretung Teterow möge die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschließen.

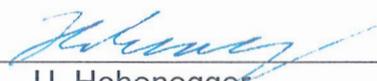
Finanzielle Auswirkungen

Ja : / Nein: x

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

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


 Andreas Lange
 Bürgermeister


 U. Hohenegger

Beschluss Nr. 152 – 23 / 22

über den Entwurf und die (erneute) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet südwestlich der Bebauung Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg, nordwestlich der Bornmühle und östlich landwirtschaftlicher Flächen

a) Abwägung aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 65 angegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung mit dem aus dem Abwägungsprotokoll ersichtlichen Ergebnis geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Billigung des Entwurfes und erneute 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 *mit folgenden Änderungen gebilligt*:
 - Das Grundstück Nr. 84 wird dem WA 4 zugeordnet.
 - Die Grundstücke Nr. 1 bis 8 und Nr. 92 werden dem WA 4 zugeordnet.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die 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, 25.03.2022



Andreas Lange
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 21

davon anwesend: 16 Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 3

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern haben folgende Mitglieder der Stadtvertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Teterow, 25.03.2022



Andreas Lange
Bürgermeister

Bergringstadt 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 Beteiligung gemäß
§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

| | |
|--|--|
| <p>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens hat folgender Träger öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt, dass von seiner Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Güstrow | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Deutsche Telekom AG, Dresden- Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Schwerin- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, Schwerin- Amt Mecklenburgische Schweiz- Stadt Malchin | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock- Landkreis Rostock- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg- Stadtwerke Teterow als Betriebsführer des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schwerin- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen- Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“, Jördenstorf | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Seitens der Öffentlichkeit sind 18 Stellungnahmen abgegeben worden.</p> | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (Stellungnahme vom 14.01.2022)</p> <p>1. Planungsinhalt Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Ansprüche auf bislang überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen zur Verbesserung des Angebots für den örtlichen und den Wohnungsbedarf im Nahbereich von Teterow auf dem Sektor des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser), aber auch im Geschosswohnungsbau (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern), durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO.</p> <p>Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 65 umfasst ca. 12,43 ha, davon ca. 7,51 ha WA.</p> <p>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 „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Mit der parallelen 12. F-Planänderung ist überwiegend die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) sowie zusätzlich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Südwesten des Änderungsbereichs vorgesehen.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ bzw. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow werden raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Meck-</p> | <p>Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.</p> <p>Der Sachverhalt ist zutreffend.</p> <p>Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.</p> <p>Der Hinweis auf die übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen.</p> |

lenburg-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.

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange sind die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ bzw. der damit im Zusammenhang stehenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Ausweisung eines Wohngebietes für den örtlichen und darüberhinausgehenden Bedarf mit einer Mischung aus differenzierten Angeboten für unterschiedliche Wohnansprüche und Altersgruppen soll dem Trend weiterer Einwohnerverluste im Mittelzentrum Teterow entgegenwirken und wird im Sinne der nachhaltigen Stabilisierung des Zentralortes aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Meine Stellungnahme vom 08.09.2020 zu den Vorentwürfen des B-Plans bzw. der 12. F-Planänderung behält weiterhin Gültigkeit.

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.

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 Stel-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 08.09.2021 wurde wie unten folgt berücksichtigt.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung zur Stellungnahme vom 08.09.2021:

lungnahme 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“ 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.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Hinweis auf die Beurteilungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

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: Tourismusschwerpunktraum 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 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.

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 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 Raumbedeutsamkeit auszugehen.

4. Sonstige Hinweise

Entgegen der Aussagen in beiden Planbe-

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 Aussagen zur Sicherung bedeutsamer Böden ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

gründungen 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 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

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|---|--|
| <p>(FNP) erfasst.</p> | |
| <p>Landkreis Rostock (Stellungnahme vom 14.02.2022)</p> <p>Durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o. g. Planentwurf Stand 29.11.2021) abgegeben:</p> <p>Die Stadt Teterow beabsichtigt mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen. Es soll ein Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnangeboten entstehen. So sollen neben Einfamilienhausgrundstücken und Doppelsowie Reihenhäuser auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Regionalplanung</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes anzumerken:</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf erwähnt, sollte sich die Stadt Teterow im Zuge der vorliegenden Planung intensiver mit der bisherigen und künftigen Entwicklung der Stadt (Einwohner, Altersgruppen, Wohnungsbestand, ...) auseinandersetzen. Insbesondere auch die soziale Infrastruktur (Kitas, Schulen, Pflegeeinrichtungen usw.) sollten bei Planungen von größerem Umfang - wie der vorliegenden - konkret mit betrachtet werden, um Bedarfe frühzeitig zu erkennen.</p> <p>Festsetzung der GRZ</p> <p>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 Ermitt-</p> | <p>Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Teterow setzt sich fortwährend mit ihrer künftigen Entwicklung auseinander und hat die soziale Infrastruktur fest im Blick.</p> <p>Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.</p> |

lung 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 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 stehende Festsetzung zu überarbeiten.

Verfahrensvermerke

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, 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 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.

"In § 4 a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 i. V. m. Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt." (Quelle EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4 a Rn. 34)

Aus den Verfahrensvermerken geht nicht hervor, dass die auszulegenden Unterlagen in ein zentrales Internetportal eingestellt worden sind. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen.

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.

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
16.12.2021

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ortsüblichen Bekanntmachungen sind über das Internetportal der Stadt Teterow zugänglich gemacht worden. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Amt für Straßenbau und Verkehr, Amt 65,
652 Sachgebiet Straßenverkehr, vom
08.12.2021

Umweltamt, Amt 66,
661 Untere Naturschutzbehörde, vom
06.01.2022

662 Untere Wasserbehörde, vom 09.12.2021

664 Untere Bodenschutzbehörde, vom
17.12.2021

665 Untere Immissionsschutzbehörde, vom
04.01.2022

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

Bauamt

Untere Denkmalschutzbehörde

(Stellungnahme vom 16.12.2021)

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

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Archäologische Voruntersuchung hat bereits stattgefunden. Zudem befindet sich in der Begründung ein entsprechender Hinweis auf die Bodendenkmale.

Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes 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.

Vom 22. - 26.11.2021 wurde eine fachwissenschaftliche Voruntersuchung durchgeführt, die die genaue Ausdehnung, den Erhaltungszustand und die Qualität der betroffenen Bodendenkmale ermitteln sollte. In der Fachstellungnahme zum B-Plan 65 (Az.: 050576-21-63303) wurde eine „... fachwissenschaftliche Voruntersuchung des **gesamten** B-Plan-Bereiches ...“ empfohlen. Leider wurde nicht die gesamte B-Plan-Fläche untersucht und somit ist auch die Ausdehnung der Bodendenkmale weiterhin ungewiss. Das hat zur Folge, dass eine Archäologische Baubegleitung oder eine Hauptuntersuchung vor der Erschließung nötig wird. Diesbezüglich wurde bereits Kontakt zu der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgenommen und am 13.01.2022 ein Besprechungstermin zwecks Abstimmung anberaumt.



Amt für Straßenbau- und Verkehr
Sachgebiet Straßenbau
 (Stellungnahme vom 08.12.2021)

Keine Straßen in Baulast des Landkreises Rostock betroffen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachgebiet Straßenverkehr

(Stellungnahme vom 08.12.2021)

Zum vorgenannten Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Bei der baulichen Anlage der Gehwege im Wohngebiet wird auf die Einhaltung der Regelbreite für Gehwege von 1,60 m hingewiesen.

An Kreuzungen oder Einmündungen sind gemäß § 35 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV) die erforderlichen Sichtdreiecke von Bauten oder Anpflanzungen freizuhalten.

Sollte die Maßnahme Auswirkung auf öffentliche Verkehrsflächen haben, ist rechtzeitig vor Baubeginn durch 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. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und mind. 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen. Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter landkreis-rostock.de als PDF-Datei abrufbar.

Umweltamt**Untere Naturschutzbehörde**

(Stellungnahme vom 06.01.2022)

Zu den vorgelegten Planungsunterlagen (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht, Biotoptypenkartierung, faunistischen Erfassungen und Artenschutzfachbeitrag) mit Bearbeitungsstand 29.11.2021 wird aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Begründung / Eingriffsbilanzierung

Mit den Planungen verbunden ist die Überbauung gesetzlich geschützter Biotope, vorliegend einer Feldhecke (s. Punkt 4.4 der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 2 zu § 20 NatSchAG M-V) und eines mesophiles Laubgebüschs (s. Punkt 4.3 der Anlage 2 zu § 20 NatSchAG M-V). 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 Teterow bereits gestellt. Die Genehmigung wird seitens der uNB in Aussicht gestellt.

Die zeitlichen Vorgaben für die Anlage der Artenschutzmaßnahmen (Bewirtschaftung der Fläche in Todendorf mit der Saison 2022) sowie Anbringen von Nistkästen im Geltungsbereich sind zwingend einzuhalten und vor Beginn der Brutzeit (März) umzusetzen.

Untere Wasserbehörde

(Stellungnahme vom 09.12.2021)

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist in der Erschließungsplanung weiter zu konkretisieren, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Wasserkörper MIPE - 1800 Köthelbach). Die grundsätzliche Lösung wird akzeptiert. Die Öffnung einer Rohrleitung als Ausgleichsmaßnahme wird nur unter naturschutzrechtlichen Aspekten betrachtet. Die Rohrleitung ist ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 551 im Anlagenverzeichnis des WBV „Teterower Peene“. Das Vorhaben stellt einen Gewässerausbau nach § 67 WWHG dar und bedarf nach § 68 der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung.

Der Umweltbericht wird akzeptiert.

Untere Bodenschutzbehörde

(Stellungnahme vom 17.12.2021)

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

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

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

Die in der 1. Stellungnahme gegebenen Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

(Stellungnahme vom 06.01.2022)

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine durch den Menschen hervorgerufene landwirtschaftliche Nutzung, die als anthropogen überprägt bezeichnet werden kann.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|---|---|
| | |
| <p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (Stellungnahme vom 03.01.2022)</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Zum nun vorliegenden Entwurf werden folgende Hinweise aus wasserwirtschaftlicher und aus Sicht der WRRL gegeben:</p> <p>Der B-Plan betrifft über die Niederschlagsentwässerung den Wasserkörper MIPE-1800 (Köthelbach / Kleine Peene). Über die Abwasserentsorgung werden der Pampower Graben (MIPE-1900) und der Teterower See belastet. Die genannten Wasserkörper sind berichtspflichtig und verfehlen die Ziele der WRRL.</p> <p>Die Unterlagen wurden nach Hinweisen des StALU MM mit Stellungnahme vom 30.07.2021 zu den Vorentwürfen der Pläne ergänzt. Nicht alle Hinweise aus der Stellungnahme 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. Die Betrachtung der Auswirkungen auf den Köthelbach im Umweltbericht ist nicht ausreichend, da zwar das Regenrückhaltebecken erwähnt, aber die Ableitung des Wassers in den Köthelbach ignoriert wird. Das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot werden nicht geprüft.</p> <p>Durch die Zunahme an Baugrundstücken, die an die Abwasserentsorgung (KA Teterow) angeschlossen werden, kann es zu erhöhten Nährstoffeinträgen in den Teterower See und den Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) kommen. Eine Betrachtung der Auswirkungen fehlt. In der aktuellen Maßnahmenplanung nach WRRL wurde die Maßnahme MIPE-1900_M16</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR ist in die Erschließungs- und Entwässerungsplanung eingebunden und wird die erforderlichen Nachweise erbringen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Die Beendigung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes dürfte sich erfahrungsgemäß jedenfalls nicht negativ auf den Wasserkörper auswirken.</p> |

„Stabilisierung der P-Austräge KA Teterow“ im Hinblick auf die Nährstoffeinträge in den Teterower See formuliert. Auch hier werden Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot nicht geprüft.

Direkt durch das Vorhaben betroffen ist der Grundwasserkörper WP_PT_2_16, worauf bereits im Schreiben vom 30.07.2021 hingewiesen wurde. Ergänzt wurde eine Betrachtung der Auswirkungen auf das Grundwasser, die zum Schluss kommt, dass keine negative Beeinträchtigung zu erwarten ist. Der Argumentation kann gefolgt werden.

Zu den Wasserkörpern und den Belangen der WRRL werden in den vorliegenden Unterlagen nach wie vor keine Ausführungen gemacht. Das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot sollten geprüft werden. Die Unterlagen sollten entsprechend ergänzt werden.

Der Ausgleich sollte auch zur Umsetzung von WRRL-Maßnahmen an den vom Vorhaben betroffenen berichtspflichtigen Gewässer eingesetzt werden.

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Belange der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Dem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden ist in Regionen mit überdurchschnittlich gut für die landwirtschaftliche Produktion geeigneten Flächen besondere Bedeutung beizumessen. Im Planverfahren ist sicherzustellen, dass Landwirtschaftsflächen nur in absolut notwendigem Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Der Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme gewinnt, wegen der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen bei gleichzeitig stetigen und allgemein hohen Flächenverlusten für verschiedenste andere Nutzungen, zunehmend an Bedeutung. Auf den zeitweilig in

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR ist in die Erschließungs- und Entwässerungsplanung eingebunden und wird die erforderlichen Nachweise erbringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der gesetzlich geforderte Ausgleich wird an anderer Stelle (teilweise im Plangebiet, teilweise außerhalb) geleistet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 Dränagesysteme sind sicherzustellen.

- Betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und möglichst einvernehmliche Regelungen über die Flächeninanspruchnahme herzustellen. Im Falle von Flächenverlusten, bei Nutzungseinschränkungen oder bei negativen Auswirkungen auf die Einhaltung von im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen bestehenden Verpflichtungen (deren Nichteinhaltung Rückforderungen zur Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen.

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.

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen zum Vorhaben keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken.

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

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

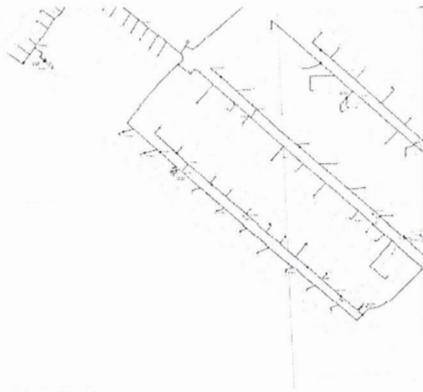
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

| | |
|---|--|
| <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Stadtwerke Teterow als Betriebsführer des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ (Stellungnahme vom 13.12.2021)</p> <p>Die Stadtwerke Teterow GmbH haben keine Bedenken zu o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.</p> <p>Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 14.07.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.07.2021:</u></p> <p>Die Stadtwerke Teterow GmbH und der Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ haben keine Bedenken zum o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Die unter Punkt 4 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Erschließungen sind korrekt dargelegt.</p> <p>Das Baugebiet befindet sich nicht in den Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Teterow.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 14.07.2021 wurde wie folgt berücksichtigt.</p> <p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 14.07.2021:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|--|
| | |
| <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schwerin (Stellungnahmen vom 19.01.2022)</p> <p><u>Stellungnahme 1:</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Lageplan wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65.</p> |



Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Stellungnahme 2:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

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

Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

| | |
|---|--|
| | |
| <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (Stellungnahme vom 03.12.2021)</p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> | <p>Die Stellungnahme und das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte ist bereits entsprochen worden. Der Landkreis Rostock ist ebenfalls am hiesigen Bauleitplanverfahren beteiligt worden.</p> |

| | |
|--|--|
| | |
| <p>Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“, Jördenstorf (Stellungnahme vom 17.12.2021)</p> <p>Der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.</p> <p>Dem Bebauungsplan in seiner vorliegenden Fassung erteilt der Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“ ebenfalls seine Zustimmung.</p> <p>Die unter dem Punkt Abwasserentsorgung (Regenwasser) angeführte Entwässerungsplanung durch die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist dem Verband zur Bewertung und Zustimmungserteilung im Zusammenhang mit der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock vorzulegen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> |

| | |
|--|--|
| | |
| <p>Privat 1 (Stellungnahme vom 06.01.2022)</p> <p>Der geplanten Bebauung des o. g. Wohngebietes, seiner Zuwegung und der zeitlichen Bauplanung widersprechen wir einstimmig und vehement.</p> <p>Begründung:</p> <p>Erstens: Die Bebauung im vorhandenen Wohngebiet Am Bornmühlenweg / Am Mühlenberg ist gekennzeichnet von eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einzelnen zweigeschossigen Wohnhaus. Die Firsthöhen liegen hier nicht oberhalb von 10 m über Gelände. Nunmehr sollen direkt angrenzend an dieses Wohngebiet Wohnhäuser entstehen, die drei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 15 m über Bezugspunkt gestatten. Ein weicher Übergang von Einfamilienhäusern zu mehrgeschossiger Bauweise wird nicht erreicht.</p> <p>Damit widerspricht diese Art der Bebauung dem geltenden Baugesetzbuch. Im § 34 BauGB wird gefordert, dass Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umge-</p> | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist so aber nicht zutreffend. Zwischen dem Plangebiet und den rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' liegen ca. 100 m. Die Ackerfläche ist nicht Gegenstand dieser Planung und eignet sich im Rahmen einer späteren Planung, einen gestaffelten Übergang zu bewirken. Bezogen auf das Normal-Höhen-Null werden die zukünftige Bebauung und die Am Bornmühlenweg vorhandene letzte Baureihe etwa gleich hoch gelegen sein. Dennoch wird auf den Baugrundstücken Nr. 85-89 die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m reduziert und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei reduziert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist so aber nicht korrekt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, in dem § 34 BauGB und das Gebot des Einfügens nach dessen Rechtskraft keine</p> |

bung einfügen. Dem ist nicht so. Wenn Sie sich die Topografie des Gebietes näher ansehen, werden Sie erkennen, dass die hohe Bebauung gerade dort geplant ist, wo sich das Gelände erhebt. Damit wird die Höhe des Bauwerks zusätzlich verstärkt.

Mehrgeschossige Häuser hinter unseren Grundstücken beeinträchtigen die Privatsphäre in den Gärten und Häusern. Diese hohen und hoch gelegenen Häuser würden unsere Grundstücke beschatten, den Erholungswert unserer Gärten reduzieren und den Verkaufswert unserer Grundstücke mindern.

Mit einer derartigen Bebauung würde die Stadt Teterow eine weitere Bausünde bege-

Anwendung findet. Die Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 34 BauGB gilt ausschließlich im Innenbereich und auf Flächen, die mit keinem qualifizierten Bebauungsplan überplant sind. Die höchste Geländeerhebung befindet sich mittig im Plangebiet und nicht am äußersten nordöstlichen Rand, in dessen Bereich kleinere Mehrfamilienhäuser angedacht sind. Das Plangebiet steigt von dort zur Mitte um ca. 2 bis 3 m an.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Zwischen dem Plangebiet und den Gartenflächen liegen mindestens 100 m Abstand. Eine Verschattung ist bei diesem Abstand nahezu unmöglich. Eine durch die Planung hervorgerufene Wertminderung ist nicht ersichtlich. Dennoch wird auf den Baugrundstücken Nr. 85 - 89 die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m reduziert und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei reduziert.

Jeder Grundstückseigentümer muss damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (vgl. BVerwG vom 09.02.1995 NVwZ 1995, 895). Wird durch ein Bauvorhaben die Aussicht eines Nachbarn beeinträchtigt, so ist darin keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Denn der Verlust einer Aussichtsmöglichkeit stellt gegenüber den Nachbarn keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechts dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstücks. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen. Im vorliegenden Fall liegen zwischen Plangebiet und der Bebauung zudem noch eine intensiv genutzte Ackerfläche, die durch die vorliegende Planung nicht berührt wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

hen. An dieser Stelle verweisen wir auf die städtebaulich sehr fragwürdige Einordnung der Schillerstraße in Bezug auf die von-Pentz-Allee. Hier hatten parteipolitische Interessen Vorrang vor der Stadtarchitektur und dem Wohl der eingesessenen Bürgerin der von-Pentz-Allee.

Aus unserer Sicht gibt es in der Stadt Teterow oder auch in weniger exponierter Lage im geplanten Wohngebiet am Mühlenblick genügend Standorte für dreigeschossigen Wohnungsbau. Das neu entstehende Wohngebiet „Am Mühlenblick“ ist so groß und so strukturiert, dass die mehrgeschossigen Häuser durchaus weniger störend an andere Orte platziert oder komplett in andere Wohngebiete der Stadt bestandstypisch integriert werden können. Derart hohe Mehrfamilienhäuser an den topografisch höchsten Punkt eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft einer gewachsenen Siedlung von Einfamilienhäusern zu errichten, ist nicht notwendig und nicht akzeptabel.

Zweitens: Ein weiterer nichtakzeptabler Punkt ist die Zuwegung zum Wohngebiet Mühlenblick: Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand soll diese lediglich durch das Wohngebiet „Am Bornmühlenweg“, Einfahrt „Roter Nettomarkt“ / „Förderschule“ gehen. Bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten gemäß B-Plan ist hier mit einem enormen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen (94 WE a 1,5-2 Pkw's = ca. 150-200 PKW täglich, also bei einfacher An- und Abfahrt 400 Fahrten über diese Straße zusätzlich). Es sollte die Zuwegung sehr gerne auch über das in gleicher Entfernung liegende Wohngebiet „Am Stubbenbruch“ erfolgen, um unser Wohngebiet am Bornmühlenweg zu entlasten und die Straßen und Anwohner zu schonen. Warum hat der Investor nicht diese Option schon bei der Planung in Erwägung gezogen? Wir sehen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das Plangebiet soll unterschiedlichsten Wohnansprüchen und -anforderungen gerecht werden. So sollen neben klassischen Einfamilienhäusern auch kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, um dem dringenden Bedarf an kleineren Wohnungen gerecht zu werden. Der Bedarf wird durch den demographischen Wandel und die damit verbundene Verkleinerung der Haushalte kontinuierlich zunehmen. Es sei der Hinweis erlaubt, dass an das Wohngebiet 'Am Bornmühlenweg' im Norden und Westen ebenfalls bereits Geschosswohnungsbau anschließt. Zudem sind Reihen- und Doppelhäuser anzutreffen. Es handelt sich bei der bestehenden Bebauung bereits um eine sehr heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichsten Wohnformen und nicht um eine homogene Siedlung, die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht. Dennoch sollen auf den Grundstücken 80-85 künftig nur zwei Vollgeschosse maximal zulässig sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist in der Tat ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht,

diese Verkehrsführung als abwertend für unser bisher ruhig gelegenes Wohngebiet.

Drittens: Die geplante Straßenführung lässt erkennen, dass eine Bebauung unmittelbar hinter unseren Grundstücken möglich und vermutlich auch geplant ist. In Voraussicht dessen fordern wir auch hier die Begrenzung der Geschoßhöhe auf max. 1,5 Geschosse in Einfamilienhäusern und den Verzicht auf Mehrfamilienhäuser.

Viertens: Steildächer sollten mit einer nicht-spiegelnden Dacheindeckung gedeckt werden, um Blendungen bei tiefstehender Sonne zu vermeiden.

Fünftens: Da für das Wohngebiet eine zentrale Wärmeversorgung geplant ist, fordern wir, Heizungsanlagen oder Heizhäuser an Orten zu positionieren, die lärm- und abgasemissionstechnisch für unser Wohngebiet keine Belästigungen erzeugen.

Sechstens: Die Dauer der Bebauung wurde mit 10 Jahren angegeben. Das bedeutet 10 Jahre Baulärm in unseren Erholungsgärten. Dieser Umstand ist ebenfalls nicht akzeptabel.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, momentan existiert nur ein Plan, der ihren Bürgern in keinsten Weise gefällt und für großen Unmut unter uns Anwohnern sorgt. Es liegt an Ihnen, die Bebauung harmonisch anzugleichen und so einen unschönen Zustand, wie er jetzt geplant ist, zu vermeiden. Wir bitten deshalb, den Bebauungsplan abzuändern und insbesondere die Bebauung mit

wie planerisch vorgesehen, vergleichsweise zentral über die B 104.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauung der Ackerfläche ist nicht Gegenstand der hiesigen Planung. Zutreffend ist jedoch, dass die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Teterow als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Bebauung am Bornmühlengeweg liegt nordöstlich zur zukünftigen Bebauung 'Mühlenblick', so dass eine Beeinträchtigung durch Blendwirkung aus Gründen der Himmelsrichtung nicht zu befürchten ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine zentrale Wärmeversorgung ist nach aktuellem Planungsstand nun doch nicht mehr vorgesehen. Da keine Verlegung von Erdgas in das Plangebiet stattfinden wird, werden voraussichtlich individuelle klimafreundliche Lösungen wie Erdwärme oder Kraft-Wärme-Kopplung zum Tragen kommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Welche Dauer die Bebauung in Anspruch nehmen wird, kann nicht mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden. Nimmt man die derzeitige konkrete Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im Plangebiet als Grundlage, wird die Dauer der Bebauung deutlich weniger als 10 Jahre betragen. Auf der anderen Seite bleibt das Risiko steigender Baukosten und nicht hinreichend vorhandener Baumaterialien.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird dahingehend entsprochen, dass für die Baugrundstücke Nr. 85 - 89 nicht mehr 3 sondern nur noch 2 Vollgeschosse zugelassen werden und die zulässige Firsthöhe von 15,00 m auf 13,50 m reduziert wird. Auf die Dauer der Bebauung hat die Stadt keinen Einfluss. An der äußeren Erschließung für die zukünftigen Bewohner wird keine Änderung vorgenommen, jedoch wird der Baustellenverkehr für die Erschlie-

mehrgeschossigen Häusern in unserer direkten Sichtweite zu unterbinden, die Zuwegung anzupassen und die Dauer der Bebauung zu begrenzen.

Wir sind sehr gerne zu Gesprächen bereit und bitten um Einflussnahme auf den Bebauungsplan.

ßungsarbeiten von Süden her, und nicht von Norden her über die Straße "Am Bornmühlenweg", in das Plangebiet geführt. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00). Es verändert sich lediglich die Aussicht insoweit, dass hinter einer Ackerfläche künftig Wohnhäuser anschließen werden. Eine solche Änderung einer keineswegs außergewöhnlichen Aussicht ist grundsätzlich - und so auch hier - kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es bei der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen (vgl. Senatsbeschl. v. 19.05.2009 - 1 MN 12/09 -, BRS 74 Nr. 51). Wird durch ein Bauvorhaben die Aussicht eines Nachbarn beeinträchtigt, so ist darin keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Denn der Verlust einer Aussichtsmöglichkeit stellt gegenüber den Nachbarn keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechts dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstücks. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen. Die vorhandene Wohnbebauung ist zudem durch eine etwa 100 m breite Ackerfläche vom Plangebiet getrennt. Der Hinweis sei erlaubt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow seit seinem Bestehen für den größten Teil des hiesigen Plangebietes eine Wohnbaufläche darstellt, so dass von Anfang an mit der Umsetzung dieses Planungswillens gerechnet werden musste.

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|--|---|
| | |
| <p>Privat 2 (Stellungnahme vom 10.01.2022)</p> <p>Stellungnahme, Einspruch (im Zusammenhang Auslegung B-Plan Nr. 65 der Stadt Teterow für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“)</p> <p>In der Auslegungsphase (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) des obigen B-Planes erhalten Bürger die Gelegenheit, auf die Inhalte des B-Planes einzuwirken.</p> <p>Im Abwägungsprotokoll zum B-Plan wird der Umstand erläutert, dass die Bezugspunkte zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach Fertigstellung der Straßenbauplanung ergänzt werden sollen.</p> <p>Weiterhin werden bauliche Anlagen (hier WA 1) mit einer Firsthöhe von bis zu 15 m zugelassen.</p> <p>Beide Fakten sind für uns als Anwohner nicht</p> | <p>Der Sachverhalt ist zutreffend.</p> <p>Der Sachverhalt ist zutreffend. Die unteren Höhenbezugspunkte werden zum nächsten Verfahrensschritt (erneute öffentliche Auslegung) unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und den vorgesehenen Deckenhöhen aus der Straßenplanung ergänzt. Es werden grundstücksbezogene Höhenbezugspunkte (HBP) in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Der Sachverhalt hat sich dahingehend geändert, dass für die Baugrundstücke Nr. 85 – 89 ein WA 4 ausgewiesen wird und dort nicht mehr 3 sondern nur noch 2 Vollgeschosse zugelassen werden und die zulässige Firsthöhe von 15,00 m auf 13,50 m reduziert wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-</p> |

zu akzeptieren. Die bisher beschriebenen Teilflächen für WA 1 sind aktuell nicht definiert in Ihrer Höhenbegrenzung (ohne Bezugspunkt) und fügen sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Die Gefahr besteht, dass nicht nur die Höhe der baulichen Anlagen, sondern auch das Volumen und die schiere gefühlte Masse des Baukörpers sich nicht in das Umfeld harmonisch einfügt.

Im Punkt 1.4 *Angaben zum Bestand* in der Begründung zum B-Plan wird ausdrücklich festgestellt, dass das östlich angrenzende Wohngebiet „überwiegend von lockerer EFH-Bebauung dominiert wird“. Zusätzlich wird ausgeführt bei den *Zielen der Planung* unter 2.2 Anstrich 4: *Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung*.

Diese erforderlichen Planungsgrundsätze sehen wir als verletzt an.

Wir bitten, die baulichen Anlagen im B-Plan auf die zugelassenen Firsthöhen entsprechend WA 2 und WA 3 auf max. 10,50 m zu begrenzen.

nommen, ist so aber nicht zutreffend. Zwischen dem Plangebiet und den rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' liegen ca. 100 m. Die Ackerfläche ist nicht Gegenstand dieser Planung und eignet sich im Rahmen einer späteren Planung, einen gestaffelten Übergang zu bewirken. Bezogen auf das Normal-Höhen-Null werden die zukünftige Bebauung und die Am Bornmühlenweg vorhandene letzte Baureihe etwa gleich hoch gelegen sein. Im Plangebiet soll unterschiedlichsten Wohnansprüchen und -anforderungen gerecht werden. So sollen neben klassischen Einfamilienhäusern auch kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, um dem dringenden Bedarf an kleineren Wohnungen gerecht zu werden. Der Bedarf wird durch den demographischen Wandel und die damit verbundene Verkleinerung der Haushalte kontinuierlich zunehmen. Die Einzel- und Doppelhäuser sollen die etwas verdichtete Bauweise im WA 1 und WA 4 auflockern. Es sei der Hinweis erlaubt, dass an das Wohngebiet 'Am Bornmühlenweg' im Norden und Westen ebenfalls bereits Geschosswohnungsbau anschließt. Zudem sind Reihen- und Doppelhäuser anzutreffen. Es handelt sich bei der bestehenden Bebauung bereits um eine sehr heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichsten Wohnformen und nicht um eine homogene Siedlung, die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass direkt unmittelbar hinter der Ackerfläche Einfamilienhäuser anschließen. Im gesamten anschließenden Wohngebiet darüber hinaus aber eine differenzierte heterogene Siedlungsstruktur, bestehend aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern anzutreffen ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass für die Baugrundstücke Nr. 85 - 89 nicht mehr 3 sondern nur noch 2 Vollgeschosse zugelassen werden und die zulässige Firsthöhe von 15,00 m auf 13,50 m reduziert wird. Dafür wird ein WA 4 ausgewiesen. Im Übrigen wird der Anregung nicht

| | |
|---|--|
| | <p>entsprochen. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ist anhaltend hoch und wird künftig weiter steigen. Daher steht neben der Bereitstellung von Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser auch der Bau von Wohnungen im Plangebiet im Vordergrund. Durch eine weitere Reduzierung der Firsthöhen könnten in den Gebäuden nur deutlich weniger Wohnungen entstehen, die den Bedarf nicht ausreichend befriedigen würden. Zudem bestünde die Gefahr, dass aufgrund einer schlechteren Grundstücksausnutzung im WA 1 das planerische Ziel nach kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht erreicht wird.</p> |
| <p>Privat 3 (Stellungnahme vom 06.01.2022)</p> <p>Der Zuwegung und der zeitlichen Bebauung des Wohngebietes widersprechen wir mit diesem Schreiben vehement.</p> <p>Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand soll die Zuwegung ausschließlich durch die Straße Bornmühlenweg - Einfahrt Roter Netto / Förderschule, dessen unmittelbare Anlieger wir sind, erfolgen.</p> <p>Bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten gemäß B-Plan ist hier mit einem enormen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen (94 WE á 2 PKW) ca. 188 PKW täglich, 400 - 500 Fahrten zur Arbeit, Einkaufen und Kinderfreizeitgestaltung, was vielleicht hier noch mit der Anzahl unterschätzt wird. Eine Entlastung könnte über das Wohngebiet Stubbenbruch erfolgen mit einer entsprechenden Einbahnstraßenregelung, um die Anwohner unseres Wohngebietes zu entlasten. Wir sehen diese durch den Investor geplante Verkehrsführung als abwertend für den Erholungswert unseres bisher ruhig gelegenen Wohngebietes und sehen die Gefahr eines extremen Verkaufswertverlustes unserer Grundstücke.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist in der Tat ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Teterow über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht, wie planerisch vorgesehen, vergleichsweise zentral über die B 104.</p> <p>An der äußeren Erschließung für die zukünftigen Bewohner wird keine Änderung vorgenommen, jedoch wird der Baustellen-</p> |

verkehr für die Erschließungsarbeiten von Süden her, und nicht von Norden her über die Straße "Am Bornmühlenweg", in das Plangebiet geführt.

Ein Wertverlust wird nicht gesehen. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00). Es verändert sich lediglich die Aussicht insoweit, dass hinter einer Ackerfläche künftig Wohnhäuser anschließen werden. Eine solche Änderung einer keineswegs außergewöhnlichen Aussicht ist grundsätzlich - und so auch hier - kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es bei der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen (vgl. Senatsbeschl. v. 19.05.2009 - 1 MN 12/09 -, BRS 74 Nr. 51). Wird durch ein Bauvorhaben die Aussicht eines Nachbarn beeinträchtigt, so ist darin keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Denn der Verlust einer Aussichtsmöglichkeit stellt gegenüber den Nachbarn keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechts dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstücks. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen. Die vorhandene Wohnbebauung ist zudem durch eine etwa 100 m breite Ackerfläche vom Plangebiet getrennt. Der Hinweis sei erlaubt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow seit seinem Bestehen für den größten Teil des hiesigen Plangebietes eine Wohnbaufläche darstellt, so dass von Anfang an mit der Umsetzung dieses Planungswillens gerechnet werden musste.

Weiter können wir die geplante Dauer der Bebauung von 10 Jahren in keiner Weise akzeptieren. Die Belastung durch schwere Baufahrzeuge entlang unserer Straße und der damit verbundene Lärm sind nicht akzeptabel.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Welche Dauer die Bebauung in Anspruch nehmen wird, kann nicht mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden. Nimmt man die derzeitige konkrete Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im Plangebiet als Grundlage, wird die Dauer der Bebauung deutlich weniger als 10 Jahre be-

Wir bitten deshalb, den Bebauungsplan abzuändern und insbesondere die Zuwegung anzupassen und die Dauer der Bebauung zu begrenzen.

Wir sind gerne zu Gesprächen bereit und bitten um Einflussnahme auf den Bebauungsplan.

tragen. Auf der anderen Seite bleibt das Risiko steigender Baukosten und nicht hinreichend vorhandener Baumaterialien.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ihr kann aber nicht entsprochen werden. Eine andere Erschließung des Plangebietes ist aus den oben genannten Gründen nicht möglich. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, für eine zeitliche Vorgabe der Umsetzung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Den in der gemeinsamen Ausschusssitzung unterbreiteten Vorschlag, u. a. drei Vertreter aus der Anliegerschaft 'Am Bornmühlenweg' zu bestimmen und mit dem Investor ins Gespräch zu kommen, hat die Stadt Teterow aufgegriffen und zu einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch Anfang März 2022 eingeladen.

Privat 4

(Stellungnahme vom 06.01.2022)

Der Zuwegung und der zeitlichen Bebauung des Wohngebietes widersprechen wir mit diesem Schreiben vehement.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand soll die Zuwegung ausschließlich durch die Straße Bornmühlenweg - Einfahrt Roter Netto / Förderschule, dessen unmittelbare Anlieger wir sind, erfolgen.

Bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten gemäß B-Plan ist hier mit einem enormen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen (94 WE á 2 PKW) ca. 188 PKW täglich, 400 - 500 Fahrten zur Arbeit, Einkaufen und Kinderfreizeitgestaltung, was vielleicht hier noch mit der Anzahl unterschätzt wird. Eine Entlastung könnte über das Wohngebiet Stubbenbruch erfolgen mit einer entsprechenden Einbahnstraßenregelung, um die Anwohner unseres Wohngebietes zu entlasten. Wir sehen diese durch den Investor geplante Verkehrsführung als abwertend für den Erholungswert unseres bisher ruhig gelegenen Wohngebietes und sehen die Gefahr eines extremen Verkaufswertverlustes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist in der Tat ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Teterow über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht, wie planerisch vorgesehen, vergleichsweise zentral über die B 104.

An der äußeren Erschließung für die zukünftige

tes unserer Grundstücke.

tigen Bewohner wird keine Änderung vorgenommen, jedoch wird der Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten von Süden her, und nicht von Norden her über die Straße "Am Bornmühlenweg", in das Plangebiet geführt.

Ein Wertverlust wird nicht gesehen. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00). Es verändert sich lediglich die Aussicht insoweit, dass hinter einer Ackerfläche künftig Wohnhäuser anschließen werden. Eine solche Änderung einer keineswegs außergewöhnlichen Aussicht ist grundsätzlich - und so auch hier - kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es bei der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen (vgl. Senatsbeschl. v. 19.05.2009 - 1 MN 12/09 -, BRS 74 Nr. 51). Wird durch ein Bauvorhaben die Aussicht eines Nachbarn beeinträchtigt, so ist darin keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Denn der Verlust einer Aussichtsmöglichkeit stellt gegenüber den Nachbarn keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechts dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstücks. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen. Die vorhandene Wohnbebauung ist zudem durch eine etwa 100 m breite Ackerfläche vom Plangebiet getrennt. Der Hinweis sei erlaubt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow seit seinem Bestehen für den größten Teil des hiesigen Plangebietes eine Wohnbaufläche darstellt, so dass von Anfang an mit der Umsetzung dieses Planungswillens gerechnet werden musste.

Weiter können wir die geplante Dauer der Bebauung von 10 Jahren in keiner Weise akzeptieren. Die Belastung durch schwere Baufahrzeuge entlang unserer Straße und der damit verbundene Lärm sind nicht akzeptabel.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Welche Dauer die Bebauung in Anspruch nehmen wird, kann nicht mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden. Nimmt man die derzeitige konkrete Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im

Wir bitten deshalb, den Bebauungsplan abzuändern und insbesondere die Zuwegung anzupassen und die Dauer der Bebauung zu begrenzen.

Wir sind gerne zu Gesprächen bereit und bitten um Einflussnahme auf den Bebauungsplan.

Plangebiet als Grundlage, wird die Dauer der Bebauung deutlich weniger als 10 Jahre betragen. Auf der anderen Seite bleibt das Risiko steigender Baukosten und nicht hinreichend vorhandener Baumaterialien.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ihr kann aber nicht entsprochen werden. Eine andere Erschließung des Plangebietes ist aus den oben genannten Gründen nicht möglich. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, für eine zeitliche Vorgabe der Umsetzung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Den in der gemeinsamen Ausschusssitzung unterbreiteten Vorschlag, u. a. drei Vertreter aus der Anliegerschaft 'Am Bornmühlenweg' zu bestimmen und mit dem Investor ins Gespräch zu kommen, hat die Stadt Teterow aufgegriffen und zu einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch Anfang März 2022 eingeladen.

Privat 5

(Stellungnahme vom 06.01.2022)

Der Zuwegung und der zeitlichen Bebauung des Wohngebietes widersprechen wir mit diesem Schreiben vehement.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand soll die Zuwegung ausschließlich durch die Straße Bornmühlenweg - Einfahrt Roter Netto / Förderschule, dessen unmittelbare Anlieger wir sind, erfolgen.

Bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten gemäß B-Plan ist hier mit einem enormen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen (94 WE á 2 PKW) ca. 188 PKW täglich, 400 - 500 Fahrten zur Arbeit, Einkaufen und Kinderfreizeitgestaltung, was vielleicht hier noch mit der Anzahl unterschätzt wird. Eine Entlastung könnte über das Wohngebiet Stubbenbruch erfolgen mit einer entsprechenden Einbahnstraßenregelung, um die Anwohner unseres Wohngebietes zu entlasten. Wir sehen diese durch den Investor geplante Verkehrsführung als abwertend für den Erholungswert unseres bisher ruhig ge-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist in der Tat ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Teterow über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht, wie planerisch vorgesehen, vergleichsweise zentral über die B 104.

legenem Wohngebietes und sehen die Gefahr eines extremen Verkaufswertverlustes unserer Grundstücke.

An der äußeren Erschließung für die zukünftigen Bewohner wird keine Änderung vorgenommen, jedoch wird der Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten von Süden her, und nicht von Norden her über die Straße "Am Bornmühlenweg", in das Plangebiet geführt.

Ein Wertverlust wird nicht gesehen. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00). Es verändert sich lediglich die Aussicht insoweit, dass hinter einer Ackerfläche künftig Wohnhäuser anschließen werden. Eine solche Änderung einer keineswegs außergewöhnlichen Aussicht ist grundsätzlich - und so auch hier - kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es bei der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen (vgl. Senatsbeschl. v. 19.05.2009 - 1 MN 12/09 -, BRS 74 Nr. 51). Wird durch ein Bauvorhaben die Aussicht eines Nachbarn beeinträchtigt, so ist darin keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Denn der Verlust einer Aussichtsmöglichkeit stellt gegenüber den Nachbarn keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechts dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstücks. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen. Die vorhandene Wohnbebauung ist zudem durch eine etwa 100 m breite Ackerfläche vom Plangebiet getrennt. Der Hinweis sei erlaubt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow seit seinem Bestehen für den größten Teil des hiesigen Plangebietes eine Wohnbaufläche darstellt, so dass von Anfang an mit der Umsetzung dieses Planungswillens gerechnet werden musste.

Weiter können wir die geplante Dauer der Bebauung von 10 Jahren in keiner Weise akzeptieren. Die Belastung durch schwere Baufahrzeuge entlang unserer Straße und der damit verbundene Lärm sind nicht akzep-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Welche Dauer die Bebauung in Anspruch nehmen wird, kann nicht mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden. Nimmt man die derzeitige konkrete Nachfra-

tabel.

Wir bitten deshalb, den Bebauungsplan abzuändern und insbesondere die Zuwegung anzupassen und die Dauer der Bebauung zu begrenzen.

Wir sind gerne zu Gesprächen bereit und bitten um Einflussnahme auf den Bebauungsplan.

ge nach Wohnungen und Häusern im Plangebiet als Grundlage, wird die Dauer der Bebauung deutlich weniger als 10 Jahre betragen. Auf der anderen Seite bleibt das Risiko steigender Baukosten und nicht hinreichend vorhandener Baumaterialien.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ihr kann aber nicht entsprochen werden. Eine andere Erschließung des Plangebietes ist aus den oben genannten Gründen nicht möglich. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, für eine zeitliche Vorgabe der Umsetzung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Den in der gemeinsamen Ausschusssitzung unterbreiteten Vorschlag, u. a. drei Vertreter aus der Anliegerschaft 'Am Bornmühlenweg' zu bestimmen und mit dem Investor ins Gespräch zu kommen, hat die Stadt Teterow aufgegriffen und zu einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch Anfang März 2022 eingeladen.

Privat 6

(Stellungnahme vom 06.01.2022)

Der Zuwegung und der zeitlichen Bebauung des Wohngebietes widersprechen wir mit diesem Schreiben vehement.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand soll die Zuwegung ausschließlich durch die Straße Bornmühlenweg - Einfahrt Roter Netto / Förderschule, dessen unmittelbare Anlieger wir sind, erfolgen.

Bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten gemäß B-Plan ist hier mit einem enormen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen (94 WE á 2 PKW) ca. 188 PKW täglich, 400 - 500 Fahrten zur Arbeit, Einkaufen und Kinderfreizeitgestaltung, was vielleicht hier noch mit der Anzahl unterschätzt wird. Eine Entlastung könnte über das Wohngebiet Stubbenbruch erfolgen mit einer entsprechenden Einbahnstraßenregelung, um die Anwohner unseres Wohngebietes zu entlasten. Wir sehen diese durch den Investor geplante Verkehrsführung als abwertend für

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist in der Tat ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Teterow über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht, wie planerisch vorgesehen, vergleichsweise zentral über die

den Erholungswert unseres bisher ruhig gelegenen Wohngebietes und sehen die Gefahr eines extremen Verkaufswertverlustes unserer Grundstücke.

B 104.

An der äußeren Erschließung für die zukünftigen Bewohner wird keine Änderung vorgenommen, jedoch wird der Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten von Süden her, und nicht von Norden her über die Straße "Am Bornmühlenweg", in das Plangebiet geführt.

Ein Wertverlust wird nicht gesehen. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00). Es verändert sich lediglich die Aussicht insoweit, dass hinter einer Ackerfläche künftig Wohnhäuser anschließen werden. Eine solche Änderung einer keineswegs außergewöhnlichen Aussicht ist grundsätzlich - und so auch hier - kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es bei der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen (vgl. Senatsbeschl. v. 19.05.2009 - 1 MN 12/09 -, BRS 74 Nr. 51). Wird durch ein Bauvorhaben die Aussicht eines Nachbarn beeinträchtigt, so ist darin keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Denn der Verlust einer Aussichtsmöglichkeit stellt gegenüber den Nachbarn keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechts dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbauete Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstücks. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen. Die vorhandene Wohnbebauung ist zudem durch eine etwa 100 m breite Ackerfläche vom Plangebiet getrennt. Der Hinweis sei erlaubt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow seit seinem Bestehen für den größten Teil des hiesigen Plangebietes eine Wohnbaufläche darstellt, so dass von Anfang an mit der Umsetzung dieses Planungswillens gerechnet werden musste.

Weiter können wir die geplante Dauer der Bebauung von 10 Jahren in keiner Weise akzeptieren. Die Belastung durch schwere Baufahrzeuge entlang unserer Straße und

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Welche Dauer die Bebauung in Anspruch nehmen wird, kann nicht mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden.

der damit verbundene Lärm sind nicht akzeptabel.

Wir bitten deshalb, den Bebauungsplan abzuändern und insbesondere die Zuwegung anzupassen und die Dauer der Bebauung zu begrenzen.

Wir sind gerne zu Gesprächen bereit und bitten um Einflussnahme auf den Bebauungsplan.

Nimmt man die derzeitige konkrete Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im Plangebiet als Grundlage, wird die Dauer der Bebauung deutlich weniger als 10 Jahre betragen. Auf der anderen Seite bleibt das Risiko steigender Baukosten und nicht hinreichend vorhandener Baumaterialien.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ihr kann aber nicht entsprochen werden. Eine andere Erschließung des Plangebietes ist aus den oben genannten Gründen nicht möglich. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, für eine zeitliche Vorgabe der Umsetzung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Den in der gemeinsamen Ausschusssitzung unterbreiteten Vorschlag, u. a. drei Vertreter aus der Anliegerschaft 'Am Bornmühlenweg' zu bestimmen und mit dem Investor ins Gespräch zu kommen, hat die Stadt Teterow aufgegriffen und zu einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch Anfang März 2022 eingeladen.

Privat 7

(Stellungnahme vom 22.01.2022)

Ich/wir die hier unterzeichnenden Anlieger Gartenanlage Bornmühlenweg Gemarkung: 131763 / Teterow Flur 14 und angrenzend, befürchten erheblich in unserer Lebensqualität eingeschränkt zu werden. Durch Eingriff ins Landschaftsbild durch eine zu erwartende Geschoßhöhe von 15 Metern, Wertminderung unserer Grundstücke, eventuell Absenkung des Grundwasserspiegels, Lärmbelästigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, gegebenenfalls zu erwartenden Durchgangsverkehr, damit verbunden das Erreichen unserer Grundstücke bzw. Wegfall unserer Stellplätze, ein sicherlich nicht unerheblicher Eingriff in die Flora und Fauna, was den Charakter eines Naherholungsgebietes sicher sehr schmälern, wenn nicht sogar zerstören würde. Da es sich unserer Ansicht nach um eine klimarelevante Freifläche handelt, kommt auch der Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz, Klimaschutz, natürlicher Wasserspeicher zum Tragen. Laut einer

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planungen werden keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen. Auch eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der angrenzenden Wohngebiete und Gärten ist mit der hiesigen Planung nicht zu erwarten.

Der Sachverhalt hat sich dahingehend geändert, dass für die Baugrundstücke Nr. 85 - 89 ein WA 4 ausgewiesen wird und dort nicht mehr 3 sondern nur noch 2 Vollgeschosse zugelassen werden und die zulässige Firsthöhe von 15,00 m auf 13,50 m reduziert wird.

Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist in der Tat ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des

Studie von 2018 (Moss, Doik) hat schon eine ca. 0,8 Hektar große Grünfläche Einfluss auf die nächtlichen Temperaturen und erzeugt eine deutliche Kühlwirkung, was dem angrenzenden Wohngebiet zu Gute kommt. Aufgelockerter und natürlich gewachsener Boden kann Niederschlag sicherlich besser aufnehmen als versiegelter Boden, z. B. gepflastert, betoniert oder asphaltiert. Auch brauchen wir keine Ballungsgebiete bauen, sondern können vorhandenen Leerstand nutzen.

am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben kompensiert. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird innerhalb des Plangebietes direkt am Eingriffsort abgeleistet. Zudem werden zwischen den Gebäuden Freiflächen erhalten, die als Grün- und Gartenflächen anzulegen sind.

Privat 8

(Stellungnahme vom 25.01.2022)

Ich bin der Eigentümer der Flurstücke ... und ... der Flur 17 in der Gemarkung Teterow, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und in der Flächennutzungsplanung als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und somit auch aus meiner Sicht Grundlage und Bestandteil der jetzigen Planung sein sollten.

Das Verhalten der Stadt und die Informationen mir gegenüber sind für mich bis jetzt nicht nachvollziehbar. Meine Bereitschaft für offene Gespräche und einen fairen Umgang miteinander wurde bis jetzt nicht angenommen. Ich hätte erwartet, dass die Stadt in so

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Ohne das südwestlich anschließende große Flurstück ist eine Überplanung der genannten Flurstücke zu Wohnzwecken nicht möglich. Der Eigentümer des angrenzenden Flurstückes hat gegenwärtig kein Interesse an einem Verkauf oder einer Entwicklung der Fläche. Langfristig gesehen handelt es sich zusammen mit dem südwestlich angrenzenden Flurstück um eine sich anbietende Siedlungsfläche und einen sinnvollen Lückenschluss. Die Fläche ist ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

einem wichtigen Sachverhalt auf die Eigentümer zugeht und in einen Dialog tritt. Meinen Kenntnisstand habe ich aus der Zeitung und aus mehrmaliger Terminsuche meinerseits im Rathaus. Es erfolgte darauf keine Reaktion, auch zu den Gesprächsrunden wurde ich nicht eingeladen

Zu den Planungen wurde bis jetzt kein Kontakt zu mir aufgenommen. Es sollte aber bei dem B-Plan unbedingt berücksichtigt werden, dass diese Flächen als zukünftige Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde wurde vom Planer sachlich so nicht richtig dargestellt. Die Forderung, die Grundstücke zukünftig auch als Bauland zu berücksichtigen, fließen nicht in die jetzige Planung ein. Eine Kontaktaufnahme, wie im Kommentar erwähnt, hat es auch nicht gegeben.

Weitere Anregungen meinerseits:

Für die zukünftige Verkehrslast ist die Straße „Am Bornmühlenweg“ u. a. mit den ausgewiesenen Längsparkplätzen zu schmal. Dies sollte bedacht werden.

Auch die obere Zuwegung als Geh- und Radweg ist aus meiner Sicht nicht ausreichend. Auch hier sollte eine sinnvolle Einbeziehung der Straßenflächen überdacht werden. So wie es vorgesehen ist, ist keine zukünftige Arrondierung der Siedlungsstruktur gegeben.

Die Ver- und Entsorgungstrassen sollten vorausschauend in die Planung einbezogen und ausgelegt werden.

Ich möchte mich hier nicht im Detail verlieren und würde mich freuen, meine Gedanken den Mitgliedern des Bauausschusses und den Stadtvertretern vor Beschlussfassung vorzustellen. Ich stehe Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche findet im Rahmen der mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung Berücksichtigung, soweit das südwestlich anschließende Flurstück zur Verfügung steht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine separate Überplanung ohne das südwestlich anschließende Flurstück ist nicht möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Norden ist ausschließlich eine fußläufige Anbindung vorgesehen. Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg'.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist Gegenstand der städtischen Abwägung.

| | |
|---|---|
| | |
| <p>Privat 9 (Stellungnahme vom 27.01.2022)</p> <p>Wir sind gegenüber der Planung und Entwicklung des Wohngebietes sehr positiv eingestellt. Die Stadt Teterow bedarf unserer Auffassung nach dringend Bauland für junge Familien.</p> <p>Wir wohnen aktuell in Rostock und würden uns freuen, unseren Lebensmittelpunkt wieder in unsere Heimat Teterow verlegen zu können. Wir erhoffen uns, hier den Traum eines eigengenutzten Hauses zu verwirklichen. Einen baldigen Baubeginn begrüßen wir sehr, da wir einen Wohnortwechsel vor dem Eintritt der Kinder in das Schulalter präferieren würden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|---|
| | |
| <p>Privat 10 (Stellungnahme vom 23.01.2022)</p> <p>Wir sind die Eigentümer der Kleingärten, bei dem die Bebauung unmittelbar an unsere Grundstücksgrenzen erfolgen soll.</p> <p>Kleingärten sollen der Erholung in der Natur dienen und Stadtbewohnern den Anbau von Obst und Gemüse ermöglichen. Berufstätigen bieten die Gärten eine Entspannung vom Arbeitsstress durch gesunde Betätigung, eine ideale Alternative zum Arbeitsalltag.</p> <p>Wir haben unseren Grund und Boden an verschiedene Gartenliebhaber verpachtet und bewirtschaften selbst einen großen Teil der Fläche. Die Pächter wohnen in der Stadt in Neubauten und genießen die Zeit in ihren Gärten zur Erholung, bauen Obst und Ge-</p> | <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Kleingartenanlage ist nicht zu erwarten.</p> |

müse an und ernten dieses. Das möchten wir den Pächtern weiterhin ermöglichen.

Beim Sichten des bei Ihnen vorliegenden Bebauungsplanes haben sich uns einige Fragen gestellt. Deshalb haben wir uns dazu entschieden hier unsere Einwände zu schildern.

Der Plan sieht vor, dass unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in einer Höhe von 15 Metern entstehen sollen. Wir haben grundsätzlich nichts gegen die Ausweisung eines Wohngebietes und begrüßen dies sogar. Sie schreiben in ihren Begründungen aber, dass es zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch führt. Wir zweifeln dies an, denn wenn man sich im Garten aufhält und ringsherum Wohnblöcke mit einer Höhe von 15 m stehen, kann man sich nicht mehr wohl fühlen und erholen. Dies kann nicht in ihrem Interesse sein.

Bei normal hohen Häusern, wie es eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge darstellen würde (so wie die Häuser in direkter Umgebung der Bornmühle), würde es auch Veränderungen geben und man bekommt neue Nachbarn. Aber das ist in der heutigen Zeit ja normal und man arrangiert sich und versucht friedlich miteinander zu leben.

So ist es jedenfalls bei uns in der Gartenanlage. Der Wunsch und die Pflicht der Stadt, weiteren Wohnraum zu schaffen, um die Stadt damit attraktiver werden zu lassen, ist begrüßenswert.

Nur 15 m hohe Wohngebäude vor flachen Siedlungen führen unserer Meinung nach architektonisch gesehen nicht dazu.

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der städtischen Abwägung beraten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Erholung durch angrenzende Wohngebäude wird nicht gesehen. Dennoch wurde das WA 1 verkleinert und für die Baugrundstücke Nr. 85 - 89 ein WA 4 ausgewiesen, in dem die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen auf 13,50 m begrenzt wird. Im WA 4 sind maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Zusammenhang zwischen der Gebäudehöhe und einer Beeinträchtigung der Erholung wird nicht gesehen. Die gesetzlich geforderten Grenzabstände sind einzuhalten. Die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V 0,4 H (H = Höhe der baulichen Anlagen) und mindestens 3 m.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird dahingehend entsprochen, dass für die Baugrundstücke Nr. 85 - 89 nicht mehr 3 sondern nur noch 2 Vollgeschosse zugelassen werden und die zulässige Firsthöhe von 15,00 m auf 13,50 m reduziert wird. Dafür wird ein WA 4 ausgewiesen. Im Übrigen wird der Anregung nicht entsprochen. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ist anhaltend hoch und wird künftig weiter steigen. Daher steht neben der Bereitstellung von Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser auch der Bau von Wohnungen im Plangebiet im Vordergrund.

Wenn man sich in Teterow einmal den neu erbauten Wendenring oder auch das Wohngebiet Brückenstücke ansieht, stellt man fest, dass es der Umgebung angepasst wurde und es keine 15 m hohen Wohnblöcke zwischen den Ein- und Mehrfamilienhäusern gibt oder diese drum herum gebaut wurden. Dort gibt es betreutes Wohnen, welches in die Anlage eingefügt wurde. Es gibt also unterschiedliche Wohnformen ohne riesige Wohnblöcke.

Wir möchten mit diesem Schreiben nur einfach noch einmal daran appellieren, dass der Bauplan überdacht wird und doch bitte wirklich an die angrenzenden Wohn- und Freizeitgebiete angepasst wird und es kein Hochhausgebiet wird. Der geplante B-Plan Nr. 66 B (südlich Malchiner Straße und westlich Pampower Weg) sieht ja auch vor, dass die Bebauung des Gebietes in die umliegende Umgebung passt. Die Höhe, die Größe und die Dachneigung passen sich der Umgebung an.

Ausdrücklich danken möchten wir Ihnen, dass Sie uns die Möglichkeit gegeben haben, unsere Einwände zu schildern und hiermit darzulegen.

Bitte überdenken Sie zusammen mit den Stadtvertretern die Entscheidung, den Bebauungsplan so wie er jetzt ausliegt, zuzustimmen.

Durch eine weitere Reduzierung der Firsthöhen könnten in den Gebäuden nur deutlich weniger Wohnungen entstehen, die den Bedarf nicht ausreichend befriedigen würden. Zudem bestünde die Gefahr, dass aufgrund einer schlechteren Grundstücksausnutzung im WA 1 das planerische Ziel nach kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht erreicht wird. Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet sollen die verdichtete Bauweise auflockern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der hohe und wachsende Bedarf an kleineren Wohnungen in Folge der immer kleiner werdenden Haushalte und des demographischen Wandels soll mit der Planung befriedigt werden. Es sei der Hinweis erlaubt, dass an das Wohngebiet 'Am Bornmühlweg' im Norden und Westen ebenfalls bereits Geschosswohnungsbau anschließt. Zudem sind Reihen- und Doppelhäuser anzutreffen. Es handelt sich bei der bestehenden Bebauung bereits um eine sehr heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichsten Wohnformen und nicht um eine homogene Siedlung, die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es soll eine differenzierte Siedlungsstruktur entstehen die verschiedenste Wohnformen für unterschiedlichste Wohnansprüche bereitstellt. Beim Bebauungsplan Nr. 66 B handelt es sich lediglich um ein einzelnes schmales Baugrundstück und nicht um ein Wohngebiet. Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein, die ebenfalls bereits durch Geschosswohnungsbau geprägt ist. Hochhäuser sollen im Plangebiet nicht entstehen. Ein Haus gilt erst ab einer Höhe von 22 m als Hochhaus.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei einem Gespräch mit den Bauherren, welches Herr Dr. Jürgen Paries am Donnerstagabend (13.01.2022 in der Aula der Regionalschule in Ost) angeboten hat, wären wir gern mit dabei.

Zusatz zum Bebauungsplan „Mühlenblick“:

Wir möchten hier noch einmal zusätzlich darauf aufmerksam machen, dass es sich bei der geplanten Bauhöhe in der Nähe unseres Grundstückes nicht um einen Abstand von 125 m handelt (so wie im Artikel des Nordkuriers am 16.01.2022 berichtet wurde).

Herr ... beabsichtigt in unmittelbarer Nähe (3 - 5 m) unseres Grundstückes, Häuser mit einer Höhe von 15 m zu bauen. Diese Häuser sollen auch nicht an einer tieferen Stelle gebaut werden sondern direkt neben uns. Das ist keine normale Veränderung, das ist schon ein Wertverlust, wie auch ein Einschnitt in unser Erholungsgebiet. Stellen Sie es sich doch bitte einfach einmal bildlich vor..... eine Fläche als Gartenland zur Erholung und drum herum Häuser mit einer Höhe von 15 m. Da von keinen Einschränkungen zu sprechen, finden wir schon sehr befremdlich. Für uns stellt das schon eine Beeinträchtigung der Qualität des Nutzens unseres Grundstückes dar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischen dem Plangebiet und der anschließenden Wohnbebauung findet sich eine ca. 100 m breite landwirtschaftliche Fläche.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Weder eine Beeinträchtigung der Nutzung der Kleingärten noch ein Wertverlust wird durch die Planung gesehen. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00). Es verändert sich lediglich die Aussicht insoweit, dass hinter der Kleingartenanlage künftig Wohnhäuser anschließen werden. Eine solche Änderung einer keineswegs außergewöhnlichen Aussicht ist grundsätzlich - und so auch hier - kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es bei der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen (vgl. Senatsbeschl. v. 19.05.2009 - 1 MN 12/09 -, BRS 74 Nr. 51). Wird durch ein Bauvorhaben die Aussicht eines Nachbarn beeinträchtigt, so ist darin keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Denn der Verlust einer Aussichtsöglichkeit stellt gegenüber den Nachbarn keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechts dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstückes. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen. Der Hinweis sei erlaubt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow seit seinem Bestehen für den größten Teil des hiesigen Plangebietes eine Wohnbaufläche darstellt, so dass von Anfang

Herr ... und seine Frau ... und auch die anderen Pächter sind täglich in ihren Gärten und genießen ihre Zeit dort. Muss man ihnen den wohlverdienten Ruhestand in ihren selbst bewirtschafteten und mühsam schön hergerichteten Anwesen mit dem Bau eines 15 m hohen Wohnblockes zerstören?

In dem Zeitungsartikel hört man von vielen Interessenten, die sich einen Traum vom eigenen Haus erfüllen wollen. Dies mag so sein. Für uns stellt sich nur die Frage, wollen diese Interessenten ein Haus mit einer Höhe von 15 m bauen? Kaum vorstellbar ... was kann der Grund für solch hohe Gebäude sein, wenn doch ein Wohngebiet für Eigenheimbesitzer angepriesen wird.

Wir möchten Sie wirklich eindringlich bitten, Ihre Entscheidung zur Zustimmung des so vorhandenen Bebauungsplanes zu überdenken.

Des Weiteren möchten wir Sie bitten, unseren Einspruch den Stadtvertretern von Teterow zu übergeben, damit sich diese von unseren Bedenken ein Bild machen können und sie unsere Meinung dazu kennen.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen und wir verbleiben mit freundlichen Grüßen.

an mit der Umsetzung dieses Planungswillens gerechnet werden musste.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Nachfrage stehen ausreichend Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung. In den Bereichen, in denen höhere Gebäude vorgesehen sind (WA 1 und WA 4) sollen kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, um dem steigenden Bedarf nach kleineren Wohnungen zu begegnen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist Gegenstand der städtischen Abwägung.

Privat 11

(Stellungnahme vom 27.01.2022)

Mit großem Interesse verfolge ich die Planungen für das neue Stadtviertel am Mühlenblick. Ich sehe in dieser Unternehmung eine große Chance zu einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung und begrüße es sehr, dass die Herren ... die dazu nötigen Investitionen und Risiken schultern. Für das weitere Fortkommen unserer Stadt, für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung unserer Kommune halte ich es für unabdingbar, derlei Projekte anzuschieben.

Interessant finde ich, wie ich den Berichten der Presse entnehmen konnte, vor allen Dingen den Aspekt der Nachhaltigkeit, den die Investoren stark machen. Immerhin wird die Energieversorgung des Mühlenblickviertels so geplant, dass sie unter Verwendung neuester Luft- und Erdwärmetechnik den modernsten ökologischen Ansprüchen mehr als nur genügt.

Sehr geehrte Damen und Herren, die Entwicklung unserer Stadt Teterow zukunftsorientiert voranzutreiben ist eine große Herausforderung. Nach meinem Dafürhalten ist das Projekt Mühlenblick eine ausgezeichnete Möglichkeit, einen Schritt nach vorn zu gehen. Aus diesem Grund möchte ich mich ausdrücklich für die Genehmigung dieses Vorhabens aussprechen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Privat 12

(Stellungnahme vom 26.01.2022)

Der geplanten Bebauung des Wohngebietes „Mühlenblick“ mit mehrgeschossigen Häusern widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Ich schließe mich da im Übrigen in allen Punkten den Äußerungen der Schreiben der Bewohner der Straße „Am Bornmühlenweg“ an der Grenze zum geplanten Wohngebiet „Mühlenblick“ vom 28.12.2021 und 06.01.2022 an.

Ergänzend möchte ich den Punkt der Bauhöhe mit bis zu 3-stöckigen Gebäuden bzw. einer Firsthöhe von 15 Metern aufgreifen. So wie in den Schreiben der Bewohner der Straße „Am Bornmühlenweg“ an der Grenze zum geplanten Wohngebiet „Mühlenblick“ vom 28.12.2021 und vom 06.01.2022 sehr richtig erläutert, soll die geplante Bebauung des Wohngebietes „Mühlenblick“ zu einem großen Teil auf einem Hügel erfolgen. Das hat zur Folge, dass die ohnehin sehr hohe geplante Bauhöhe von 15 Metern letztlich wie eine Wand von 20 Metern wirkt (bis zu 5 Meter Geländeversatz zu den Gebäuden „Am Bornmühlenweg“), noch dazu, da die Bebauung im WA 1 laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „in verdichteter Bauweise“ angestrebt wird. Was das für das Wohngefühl der Bewohner der Straße „Am Bornmühlenweg“ bedeutet, muss hier sicher nicht extra erläutert werden.

Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 wird „die niedrigere Firsthöhe im WA 3 gegenüber dem WA 2 ... damit begründet, dass ein lockerer und verträglicher Übergang zur freien Landschaft und zur Maßnahmenfläche im Westen sichergestellt werden soll.“ Auf einen lockeren und verträglichen Übergang in Richtung der Einfamilienhäuser am Bornmühlenweg scheint hier eher nicht so viel Wert gelegt worden zu sein. Außerdem soll laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 die Anzahl der Wohnungen im WA 3 begrenzt werden, „um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und einen für den Siedlungsrand untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern“. Das WA 1 hingegen auf der anderen Seite des

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischen dem Plangebiet und den rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' liegen ca. 100 m. Bezogen auf das Normal-Höhen-Null werden die zukünftige Bebauung und die Am Bornmühlenweg vorhandene letzte Baureihe etwa gleich hoch gelegen sein. Dennoch wird auf den Baugrundstücken Nr. 85 - 89 die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m reduziert und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei reduziert. Hierfür wird ein WA 4 ausgewiesen. Zudem wird für jedes Baugrundstück ein grundstücksbezogener Höhenbezugspunkt festgesetzt, um die bewegten topographischen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischen dem Plangebiet und den rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung 'Am Bornmühlenweg' liegen ca. 100 m. Die Ackerfläche ist nicht Gegenstand dieser Planung und eignet sich im Rahmen einer späteren Planung, einen gestaffelten Übergang zu bewirken. Dennoch wird der Anregung entsprochen und die Firsthöhe für die Baugrundstücke Nr. 85 - 89 um 1,5 m reduziert.

Es sei der Hinweis erlaubt, dass an das Wohngebiet 'Am Bornmühlenweg' im Norden und Westen ebenfalls bereits Geschosswohnungsbau anschließt. Zudem sind Reihen- und Doppelhäuser anzutreffen. Es handelt sich bei der bestehenden Bebauung bereits um eine sehr heterogene Siedlungsstruktur

Wohngebietes in Richtung der Altbebauung am Bornmühlenweg soll vorwiegend mit Reihen- und Mehrfamilienhäuser in verdichteter Bauweise mit Firsthöhen von 15 Metern bebaut werden. Wo ist hier der harmonische Übergang zu einem Wohngebiet zu sehen, welches schon seit über 40 Jahren besteht und nahezu vollständig mit 1 - 1,5 geschos-sigen Einfamilienhäusern bebaut ist.

Die Bebauung der Mitte des Wohngebietes „Mühlenblick“ (dort WA 2 genannt) mit Gebäuden mit einer Höhe von noch 10,50 m darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Fläche noch einmal 3 Meter höher liegt als die Randbebauung (dort WA 1 genannt).

Zur besseren Verdeutlichung habe ich Fotos des Ist-Zustandes (unbebaut) beigelegt und fiktive Muster-Gebäude hineingefügt, die nicht zwangsläufig der späteren Bebauung entsprechen müssen.

Es soll allein deutlich machen, wie unpassend solch eine geplante verdichtete Bebauung wirkt und wie groß dort Gebäude mit einer Firsthöhe von 15 Metern sind. Beim Höhenverhältnis wurde sich an der noch stehenden Tanne oder Fichte in einem der letzten Gärten orientiert (geschätzte Höhe 10 Meter).

Das Thema der Zuwegung wurde bereits sehr richtig im Schreiben der Bewohner der Straße „Am Bornmühlenweg“ an der Grenze zum geplanten Wohngebiet "Mühlenblick" vom 06.01.2022 aufgegriffen und beklagt. Hier möchte ich meine Verwunderung zum Ausdruck bringen, dass eben nur eine Zuwegung über den „Am Bornmühlenweg“ an unseren Haus Nr. 77 vorbeiführen soll und nicht über das Wohngebiet Am Stubbenbruch, in dem meines Wissens die beiden Planer des Bauvorhabens „Mühlenblick“ (Teterower Bau-en|Wohnen|Leben GmbH) wohnen. Es kann sich ja hier eigentlich nur um einen Planungsfehler handeln. Wie in dem Schreiben der Bewohner der Straße „Am Bornmühlenweg“ an der Grenze zum geplanten Wohngebiet "Mühlenblick" vom 06.01.2022 sehr richtig und detailreich ausgeführt, würde durch die alleinige Zuwegung zum Wohngebiet Mühlenblick über „Am Bornmühlenweg“

mit unterschiedlichsten Wohnformen und nicht um eine homogene Siedlung, die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse für jedes Baugrundstück ein grundstücksbezogener Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die beigelegten Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung für den Pkw-Verkehr ist in der Tat ausschließlich über die Straße 'Am Bornmühlenweg' als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Teterow über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht, wie planerisch

das Verkehrsaufkommen nicht akzeptabel erheblich zunehmen. Bisher wurde jedoch nur die Wegführung nach endgültigem Fertigzustand des Wohngebietes bedacht. Hier käme es zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen über nur einen kleinen Weg vorbei am Wohnhaus Am Bornmühlenweg 77. Dies ist allein schon nicht nachvollziehbar und inakzeptabel. Hier bislang noch nicht erwähnt und aufgegriffen ist der Umstand der langen Bauphase. Für 92 Baugrundstücke wird eine große Menge an Baustoffen benötigt, welche mit tonnenschweren Fahrzeugen transportiert werden; hinzu kommen die Transporter der Baufirmen und die eigentlichen Baufahrzeuge, wie Radlader, Bagger, Kräne etc. Auch hierfür muss gelten, dass der Transport über die Zuwegung Am Stubbenbruch / Bauexpert Schnepf-Baumarkt geleitet werden muss.

Die Feldsteinmauer, welche unser Grundstück am Bornmühlenweg 77 begrenzt, ist nicht für derartige Verkehrsfrequentierungen und Erschütterungen vor 40 Jahren gebaut worden. Aus der Erfahrung der Straßensanierung am Bornmühlenweg vor ein paar Jahren resultieren diese Bedenken. Seinerzeit wurden die Baufahrzeuge und Material hinter dem Grundstück Am Bornmühlenweg 77 abgestellt. Als Transportweg diente der Weg an der Feldsteinmauer entlang.

Dabei wurde die Mauer stark in Mitleidenschaft gezogen. Daher wollen wir uns diesmal vorher absichern und fordern daher die Stadt Teterow als Baugebietsgenehmiger auf, für etwaige Schäden an der Feldsteinmauer, welche durch die Zuwegung zum Bau- und Wohngebiet Mühlenblick am Grundstück „Am Bornmühlenweg 77“ entstehen, aufzukommen und diese zu beheben. Wer soll sonst dafür herangezogen werden können, wenn durch das dann hohe Aufkommen an verschiedenen Fahrzeugen, insbesondere Baufahrzeugen, Schäden an der Mauer entstehen, welche nicht auf ein einzelnes Fahrzeug allein zurückzuführen sind. Eine entsprechende Zusicherung der Stadt vor Baubeginn wird von meiner Seite erwartet.

Eine entsprechende Fotodokumentation vorher/nachher werde ich erstellen.

vorgesehen, vergleichsweise zentral über die B 104. An der äußeren Erschließung für die zukünftigen Bewohner wird keine Änderung vorgenommen, jedoch wird der Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten von Süden her, und nicht von Norden her über die Straße "Am Bornmühlenweg", in das Plangebiet geführt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr erfolgt aus Richtung Süden. Sollte die Feldsteinmauer, dem Befahren mit Fahrzeugen auf der Verkehrsfläche, wie es bereits heute möglich ist, nicht Stand halten, ist diese entsprechend zu ertüchtigen und im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sicherzustellen, dass kein Gefährdungspotenzial für die Verkehrsteilnehmer durch herunterfallende Steine besteht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit obliegt dem Eigentümer der Feldsteinmauer.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Das Foto wird zur Kenntnis genommen.



Die Visualisierung wird zur Kenntnis genommen.

Privat 13

(Stellungnahme vom 27.01.2022)

Wie aus den beiden Artikeln im Nordkurier hervorgeht, gibt es Seitens einer kleinen Anzahl (11) von vermeintlichen Anliegern des geplanten Wohngebietes „Mühlenblick“ den Versuch, Mitglieder der Stadtvertretung unter Druck zu setzen.

Ich nehme an, ihnen liegt das hierzu in Umlauf gebrachte Flugblatt vor. (Kopie anbei)

In der durchaus berechtigten Debatte über das zukünftige Wohnen in Teterow, hier eines der neu zu schaffenden Wohngebiete betreffend, ist es nun an der Zeit, wieder auf die Sachebene zurück zu kehren. Dass die besagten Grundstückeigentümer Veränderungen in ihrem gewohnten Umfeld hinzunehmen haben und damit Sorgen und Ängste ausgelöst wurden, ist verständlich.

Wenn aus diesen Sorgen aber der Inhalt des angesprochenen Flugblattes erwächst, haben sich die Verfasser derart disqualifiziert, dass kaum der Wille zu einer weiteren sachbezogenen Debatte vermutet werden kann.

Dass die namentlich bekannten Verfasser, in dieser Form Ängste schüren und Unwahrheiten verbreiten, ist für Teterow einmalig.

Den Tiefpunkt bildet hier aber die Instrumentalisierung von Kindern. Das ist nicht nur völlig indiskutabel, sondern beschämend.

Jeder der aufgeführten Punkte entspricht weder den bekannten Realitäten, noch anzunehmenden Entwicklungen.

Bei einer Entfernung der betroffenen Häuser und dem neuen Wohngebiet von mehr als 120 Metern, ist es überhaupt fraglich, ob hier noch von Betroffenen oder Anliegern zu sprechen ist und ob diese überhaupt eine Berechtigung besitzen, derartigen Einwänden zu erheben.

Vor 20 Jahren haben genau die nun Agierenden und um Ihren freien Himmel bangenden Hausbesitzer, selbst ohne Rücksicht, ihre vormals eingeschossigen Bungalows zu 2 geschossigen Wohnhäuser erweitert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die dahinterliegenden Häuser konnten sich dieser Erweiterung auch nicht entziehen und öffentlich Debatten gab es damals auch nicht.

Wir können nicht von Wohnungsnot in Teterow sprechen, eher von einer sich verstärkenden Wohnungs- bzw. Grundstücksnachfrage.

Bei den täglich über 700 Einpendlern, die in den prosperierenden Industrieunternehmen unserer Stadt Beschäftigung finden, sind auch die Vielzahl der Bauwilligen zu finden. Hinzu kommen die jungen Teterower Familien, die auch ein Recht auf ihr eigenes Haus haben oder sich in moderne Wohnungen einmieten wollen. Das Bauerwartungsland irgendwann seine Erwartungen auch erfüllt, sollte wohl jedem klar sein.

Teterow kann es sich auch überhaupt nicht leisten, nicht mindestens ein zukunftsorientiertes Wohngebiet zu erschließen. Heute und auch zukünftig entscheidet die Einwohnerzahl über Schlüsselzuweisungen und natürlich über Kaufkraft.

Es ist wirklich gut zu wissen, dass der noch amtierende Vorsitzende des Teterower Bauausschuss Dr. Jürgen Paries vor wenigen Monaten im Zusammenhang mit einer Blechhalle in einem anderen Wohngebiet ganz klar argumentierte, ich zitiere aus dem NK: „Freie Sicht kann niemand auf 100 Jahre garantieren“.

Wenn alle Rechtsnormen eingehalten wurden, und davon kann bei so erfahrenen Unternehmern ausgegangen werden, und dieser klaren Positionierung des Bauausschusses kann den zukünftigen Eigentümern und Mietern, deren Stimme überhaupt noch nicht vernommen wurde, nur alles Gute und viel Glück gewünscht werden.

Die Stadt Teterow erhält mit dem „Mühlenblick“ ein ästhetisch ansprechendes Wohngebiet, bei dessen Entwicklung und Umsetzung, gerade in Bezug auf ein klima- und ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen, äußerst viel Wert gelegt wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Privat 14

(Stellungnahme vom 27.01.2022)

Wir möchten mit dieser Stellungnahme unseren Wunsch zu einem positiven Entscheid der Stadt Teterow über den B-Plan Nr. 65 Wohngebiet „Mühlenblick“ zum Ausdruck bringen.

Vor 2 Jahren haben wir uns für einen Umzug nach Teterow entschieden, da die Stadt und ihre Umgebung in vielerlei Hinsicht hervorragende Möglichkeiten für junge Menschen und Familien bietet.

Schon 2020 war für uns klar, dass unsere neue Wohnsituation mit zwei Kindern nur eine Übergangslösung sein wird. Wir - wie sicher auch viele andere Familien - möchten uns den Traum eines eigenen und modernen Hauses erfüllen und loten daher bereits seit mehreren Monaten die Möglichkeiten aus.

Das geplante Wohngebiet „Mühlenblick“ böte insbesondere für Familien viele Vorteile. Zahlreiche Grundstücke in unterschiedlicher Größe, in schöner und ruhiger Lage, die auch finanzierbar sind. Hinzu kommen kurze und sichere Wege zu Kitas und Schulen. Neben Einfamilienhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen in unterschiedlicher Größe realisierbar.

Moderne Häuser und Wohnungen in attraktiver Lage sind sicher auch für z. B. junge Ärztinnen und Ärzte oder für aktuelle und künftige Fachkräfte ortsansässiger Unternehmen, darunter Miltenyi Biotec, interessant.

Die Erschließung des Wohngebiets „Mühlenblick“ wäre daher aus unserer Sicht eine Win-Win-Situation für aktuelle und künftige Bürger, für wachsende Unternehmen und für die Stadt Teterow selbst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Privat 15

(Stellungnahme vom 27.01.2022)

Als Bürger dieser Stadt möchte ich zur Causa Mühlenblick Stellung beziehen, nicht zuletzt, weil man den Eindruck gewinnen könnte, dass die Teterower gegen das neue Baugebiet am Bornmühlenweg sind, wenn man die hiesige Zeitung liest.

Sollte sich die Stadt nicht glücklich schätzen, dass sich mit Herrn . zwei Teterower für so ein Vorhaben einsetzen? Ich unterstelle den Herrn einfach mal, dass sie nicht nur für sich das Beste suchen, sondern auch der Stadt Bestes. Mit dem Wohngebiet am Stubbenbruch haben Sie doch gezeigt, wie so etwas gehen kann. Es ist ein Viertel entstanden, dass sich sehen lassen kann. Das Ganze soll nun eine Nummer größer auf der Wiese hinter dem Bornmühlenweg entstehen. So ein in alle Richtungen durchdachtes Projekt braucht Unterstützung von allen Seiten, damit unsere Stadt auch noch in hundert Jahren lebenswert bleibt und sich entwickeln kann. Aus diesem Grund bitte ich Sie, sich für die Bebauung am Mühlenblick auszusprechen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Privat 16

(Stellungnahme vom 25.01.2022)

Als angrenzender Anwohner ist die geplante Bebauung mit einem WA 1 (Firsthöhe 15 m) grenzend an die Flur 51, Flurstücke 93/89 überdimensioniert.

Die Firsthöhe Bornmühle 1 ist gleich der Höhe Fundamentplatte geplantes WA 1, bei nur wenigen Metern Abstand zueinander. Ein Höhenunterschied von über 10 Metern und dann noch 15 Meter für das Mehrfamilienhaus erachte ich als zu hoch.

Bei dem Höhenunterschied würde die Rauchentwicklung aus meinen Schornsteinen, die Bewohner eines Mehrfamilienhauses erheblich stören.

Mit morgendlichem Sonnenaufgang wird der Baukörper WA 1 meine darunterliegende Grundstücksfläche in den Schatten stellen.

Alle Bewohner des Mehrfamilienhauses können direkt auf meine erheblich tiefer liegende Terrasse schauen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das Plangebiet soll unterschiedlichsten Wohnansprüchen und -anforderungen gerecht werden. So sollen neben klassischen Einfamilienhäusern auch kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, um dem dringenden Bedarf an kleineren Wohnungen gerecht zu werden. Der Bedarf wird durch den demographischen Wandel und die damit verbundene Verkleinerung der Haushalte kontinuierlich zunehmen. Durch eine weitere Reduzierung der Firsthöhen könnten in den Gebäuden nur deutlich weniger Wohnungen entstehen, die den Bedarf nicht ausreichend befriedigen würden. Zudem bestünde die Gefahr, dass aufgrund einer schlechteren Grundstücksausnutzung im WA 1 das planerische Ziel nach kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht erreicht wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlich geforderten Grenzabstände sind einzuhalten. Die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V 0,4 H (H = Höhe der baulichen Anlagen) und mindestens 3 m.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, darin wird aber keine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes gesehen. Die Einsicht auf die Terrasse stellt keine Rücksichtslosigkeit im Sinne des Baurechtes dar. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf eine unverbaute Aussicht oder einer eingeschränkten baulichen Nutzung eines anderen Grundstücks. Andernfalls würde dies erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte des Einzelnen hervorrufen.

Durch eine weitere Versiegelung der Bodenfläche rechne ich mit weiterem Oberflächenwasser, welches durch mein angrenzendes Grundstück nicht abgeleitet werden kann.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ingenieurgruppe Teterow GbR (IGT) ist mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Der überwiegende Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sowie von den neu zu errichtenden Straßenflächen soll in einem Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes zurückgehalten werden, um auch bei Starkregenereignissen große Wassermengen bewirtschaften zu können. Der im Norden vorhandene Graben wird bis zum Regenrückhaltebecken verlängert. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser über einen Regenwasserkanal, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen soll, gedrosselt in einen vorhandenen Graben, der in die 'Kleine Peene' führt, geleitet. Über die 'Kleine Peene' gelangt das Wasser weiter in den Mühlenteich. Ein ca. 2,7 ha großes Einzugsgebiet im Osten soll an einen bereits vorhandenen Kanal angebunden werden, dessen Wasser nicht durch den Mühlenteich geführt wird.

Dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt ist, ist im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu konkretisieren und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsanträge nachzuweisen.

Privat 17

(Stellungnahme vom 28.01.2022)

Gegen den derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes erheben wir namens und Kraft Vollmacht unserer Mandanten folgende Einwendungen:

I. Kein Erfordernis der Bauleitplanung im beabsichtigten Umfang

Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Stadt Teterow, was von unseren Mandanten auch nicht in Abrede gestellt wird, grundsätzliche Planungsbefugnis. In diesem Rahmen ist allerdings bereits im Zuge der Vorüberlegungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu prüfen, in welchem Umfang die Aufstellung des konkreten Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei hat die Gemeinde zunächst überschlägig zu prüfen, ob Bedarf für die beabsichtigte Planung besteht und die Planung in angemessener Zeit unter Berücksichtigung des Bedarfs verwirklicht werden kann. Daran mangelt es vorliegend, da ein Bebauungsbedarf in dem sich aus dem Entwurf des Bebauungsplanes ergebenden Umfang nicht ersichtlich ist, was sich aus Folgendem ergibt:

Die beabsichtigte Fläche der Baugebiete beträgt ca. 75.000 m².

Etwa die Hälfte der Baugebietsflächen, mithin etwa 37.500 m² befinden sich im WA 1, für das eine GRZ von 0,4 vorgesehen ist, woraus sich allein im WA 1 eine bebaubare Fläche von ca. 15.000 m² ergibt. Bei einer Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ergibt sich daraus eine mögliche Wohnfläche von 45.000 m² in Vollgeschossen.

Aus der zulässigen Firsthöhe von 15 m ergibt sich bei entsprechender Gestaltung der im WA 1 nicht vorgegebenen Dachformen die Möglichkeit, insgesamt fünf Geschosse zu errichten. Unter Berücksichtigung der sich aus § 2 Abs. 6 LBauO M-V ergebenden Geschossdefinition ergibt sich für die Herstellung möglicher Wohnflächen in den 4. Obergeschossen von 10.000 m² (15.000 m² x 2/3) und für die 5. Geschosse eine mögliche Wohnfläche von 6.667 m² (10.000 m² x 2/3). Insgesamt ist mithin im

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Zudem ist das Angebot an kleineren Wohnungen in der Stadt gering. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, die durch die zunehmende Verkleinerung der Haushalte auch in Folge des demographischen Wandels weiter zunehmen wird, soll ebenfalls mit dem Baugebiet begegnet werden. Zahlreiche Anfragen sind bereits bei dem Grundstückseigentümer und der Stadt eingegangen. So wurden bereits vor der Vermarktung eine Interessensliste mit über 60 Anfragen für Einzel- und Doppelhäuser sowie 90 Anfragen für Wohnungen schriftlich verfasst. Es ist zu erwarten, dass die Anfragen, sobald das Baugebiet in die Vermarktung geht, weiter stark zunehmen werden.

Der Sachverhalt ist zutreffend.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, erscheint bei der Berechnung aber deutlich überspitzt. Eine derartige Anzahl an Wohneinheiten ist nicht beabsichtigt und wird auch von der vorhandenen Nachfrage nicht getragen. Es soll ein attraktives Wohnangebot für verschiedenste Wohnansprüche geschaffen werden. Bei der geplanten überspitzten Annahme ist zu erwarten, dass kein attraktives, vermarktbares Angebot entstehen würde. Der Hinweis sei erlaubt, dass "Grundfläche" nicht gleichzusetzen ist mit "Wohnfläche".

Die Planung hat sich im Übrigen dahingehend geändert, dass für die Baugrundstücke Nr. 85 - 89 ein WA 4 ausgewiesen wird. Für diese Baugrundstücke wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m reduziert und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei begrenzt. Zudem

WA 1 die Herstellung von bis zu 55.667 m² Wohnfläche möglich. Nach Abzug von ca. 10 % für Funktionsflächen verbleiben bis zu ca. 50.100 m² Wohnfläche. In der Annahme, dass innerhalb dieser ca. 50.100 m² Wohnfläche Wohnungen mit einer Größe von durchschnittlich 60 m² errichtet werden, könnten allein im WA 1.835 Wohnungen entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegung jeder Wohnung mit drei Personen könnten mithin allein im WA 1 bis zu 2.500 Personen wohnen.

Auf die Flächen des WA 2 entfallen ca. 3/8 der Bauflächen und also eine Fläche von ca. 28.125 m².

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen GRZ von 0,4 ergäbe sich daraus eine bebaubare Fläche von 8.437,50 m². Bei Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ergibt sich daraus eine Wohnfläche von bis zu 16.875 m² in Vollgeschossen. Bei einer Dachneigung von mindestens 18 % und einer zulässigen Firsthöhe von bis zu 10,5 m kann über den zwei Vollgeschossen ein weiteres Geschoss entstehen, bei dem es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt. Unter Berücksichtigung der sich aus § 2 Abs. 6 LBauO M-V ergebenden Flächendefinition ergäbe sich hieraus eine weitere Fläche von 5.625 m² (8.437,50 m² x 2/3), mithin wäre das WA 2 mithin mit bis zu 22.500 m² Wohnflächen bebaubar. Nach Abzug von 10 % für Funktionsflächen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² bestünde die Möglichkeit, im WA 2 bis zu 253 Wohnungen zu errichten. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit vier Personen wäre mithin weiterer Wohnraum für bis zu 1.000 Personen möglich.

Die Fläche des WA 3 beläuft sich auf etwa 1/8 der Fläche aller Baugebiete und also eine Fläche von ca. 9.375 m².

Bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich daraus eine bebaubare Fläche von 2.812,50 m². Bei zugelassener Eingeschossigkeit, einer Mindestdachneigung von 18 % und einer zulässigen Firsthöhe von 9 m ergeben sich unter Berücksichtigung der sich aus § 2 Abs. 6 LBauO M-V ergebenden Berechnung mögliche Wohnflächen von bis zu 4.687,50 m² (9.375 m² x 0,3 + 2.812,50 m² x 2/3).

werden zur Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse grundstücksbezogene Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, erscheint bei der Berechnung aber deutlich überspitzt. Eine derartige Anzahl an Wohneinheiten ist nicht beabsichtigt und wird auch von der vorhandenen Nachfrage nicht getragen. Es soll ein attraktives Wohnangebot für verschiedenste Wohnansprüche geschaffen werden. Bei der geplanten überspitzten Annahme ist zu erwarten, dass kein attraktives, vermarktbare Angebot entstehen würde. Der Hinweis sei erlaubt, dass "Grundfläche" nicht gleichzusetzen ist mit "Wohnfläche".

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, erscheint bei der Berechnung aber deutlich überspitzt. Eine derartige Anzahl an Wohneinheiten ist nicht beabsichtigt und wird auch von der vorhandenen Nachfrage nicht getragen. Es soll ein attraktives Wohnangebot für verschiedenste Wohnansprüche geschaffen werden. Bei der geplanten überspitzten Annahme ist zu erwarten, dass kein attraktives, vermarktbare Angebot entstehen würde. Der Hinweis sei erlaubt, dass "Grundfläche" nicht gleichzusetzen ist mit "Wohnfläche".

Bei einer durchschnittlichen Größe der Häuser von 120 m² könnten im WA 3 40 Wohneinheiten errichtet werden, woraus sich bei einer durchschnittlichen Belegung mit vier Personen 160 Bewohner ergeben.

Grob überschlägig ermöglicht der Bebauungsplan mithin zusätzlichen Wohnraum für bis zu 3.660 Personen. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass hinreichender Bedarf für die Schaffung von Wohnraum für bis zu 3.660 Personen in Teterow besteht. Die vorgesehene Planung ist daher grob überdimensioniert und nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

II.

Ausweislich des Abwägungsprotokolls über die Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt der Stadt eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 08.09.2021 vor, die der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung leider nicht zugänglich gemacht wird.

Der im Abwägungsprotokoll enthaltenen Zusammenfassung der Stellungnahmen und Anregungen ist gleichwohl auszugsweise der Inhalt der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 08.09.2021 zu entnehmen.

Offen bleibt allerdings der Inhalt des dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vorgelegten Vorentwurfs mit Stand vom 24.06.2021. Im Rahmen der Auslegung wurde lediglich ein Vorentwurf mit Stand vom 21.05.2021 veröffentlicht.

Ungeachtet dessen befasst sich das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in seiner Stellungnahme vom 08.09.2021 ganz offensichtlich nur grob überschlägig mit der Frage, ob die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, gegen die sich unsere Mandanten nicht grundsätzlich wenden, mit den Zielen der Raumordnung und insbesondere auch mit Blick auf die zentralörtliche Einstufung von Teterow befürwortet wird. Ob der Umfang der beabsichtigten Wohnbebauung allerdings

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, erscheint bei der Berechnung aber deutlich überspitzt. Eine derartige Anzahl an Wohneinheiten ist nicht beabsichtigt und wird auch von der vorhandenen Nachfrage nicht getragen. Es soll ein attraktives Wohnangebot für verschiedenste Wohnansprüche geschaffen werden. Bei der geplanten überspitzten Annahme ist zu erwarten, dass kein attraktives, vermarktbare Angebot entstehen würde. Die realistische Prognose geht von 220 bis maximal 629 Bewohnern des zukünftigen Baugebietes aus.

Die Stellungnahme kann bei der Stadtverwaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde ebenfalls im Rahmen der städtischen Abwägung berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben den bereits eingegangenen zahlreichen Anfragen bestätigt auch die umkehrende Bevölkerungsentwicklung diesen Trend. Während in den letzten Jahren ein Bevölkerungsschwund verzeichnet wurde, schwächt sich diese Tendenz zusehends ab. Während lediglich 8.282 Einwohner mit Hauptwohnsitz für das Jahr 2021 prognostiziert wurden, wurden hingegen 8.498 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Es ist zu erwarten, dass durch ein attraktives

nachfragegerecht ist, ergibt sich aus der Stellungnahme nicht und wird von unseren Mandanten ausdrücklich in Frage gestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock weist zwar mit Blick auf die zentralörtliche Einstufung von Teterow auf den sich aus Ziff. 4.1 des regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock ergebenden Grundsatz hin, wonach die über den Eigenbedarf hinausgehende Ausweisung von Siedlungsflächen möglich sei. Auf dieser Grundlage bestehen gegen die Neuausweisung von Wohnbauflächen grundsätzlich keine Bedenken. Gleichzeitig weist das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock allerdings auf die sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ergebenden Grundsätze der Raumordnung hin, wonach Bauflächen zu reduzieren sind, die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang hat und eine Zersiedlung zu vermeiden ist. Gleichfalls wird auf die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hingewiesen, wonach die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen reduziert werden soll.

Aus diesen Hinweisen ergibt sich die Notwendigkeit, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus, vorrangig die Innenentwicklung voranzutreiben, bevor im Außenbereich Geschosswohnungsbau erfolgt und damit eine Zersiedlung vorangetrieben wird. Es ist nicht erkennbar, dass sich die Stadt für eine Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer Entwicklung des Innenbereichs der Stadt befasst hat.

Bezeichnend ist im Zusammenhang mit den zu berücksichtigenden Zielen der Raumordnung, dass die Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock vom 03.08.2021 im Abwägungsprotokoll keine Berücksichtigung findet. Aus regionalplanerischer Sicht hatte das Amt für Kreisentwicklung Folgendes angemerkt:

„Es wird begrüßt, dass sich die Stadt Teterow intensiv mit der Wohnentwicklung

Baugebiet der Bevölkerungsrückgang weiter verlangsamt wird. Insgesamt standen im Jahr 2021 488 Zuzügen 424 Wegzüge entgegen. Auch ein fehlendes attraktives Wohnangebot sorgt für die Wegzüge.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme vom 14.01.2022 folgendes mitgeteilt: "Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange sind die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 65 für das allgemeine Wohngebiet „Mühlenblick“ bzw. der damit im Zusammenhang stehenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar."

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben der Ausweisung des Baugebietes verfolgt die Stadt vorrangig das Ziel, die Innenentwicklung qualitativ zu fördern, Brachflächen zu reaktivieren, Leerstand zu vermeiden und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Das eine Planungsziel schließt das andere nicht aus. Das Baugebiet schafft lediglich eine attraktive Ergänzung des vorhandenen Angebots.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist so aber nicht zutreffend. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der städtischen Abwägung berücksichtigt.

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 entgegenzusteuern. Aus diesem Grund muss sich die Stadt in der vorliegenden Planung noch ergänzend mit der bisherigen Entwicklung (Einwohner, Altersgruppen, Wohnungsbestand, soziale Infrastruktur) auseinandersetzen, um 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 Entwicklungen im Innenstadtbereich (Leerstand, Sanierungen, Umnutzungen / Aktivierungen usw.) mitbetrachtet werden.

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

Es ist nicht erkennbar, dass sich die Stadt im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes mit diesen außerordentlich relevanten Hinweisen befasst hat.

Der immer wieder suggerierte „dringend benötigte Bedarf an Wohngrundstücken“ wird ausweislich des Begründungsentwurfs zunächst auf Überlegungen der Stadt aus dem Jahre 2018 zurückgeführt, die heute nicht mehr als aktuell bezeichnet werden

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um weitere Aussagen zur realen Bevölkerungsentwicklung und der bereits vorhandenen tatsächlichen Nachfrage ergänzt.

Die Stellungnahme ist zutreffend, gegenüber dem Jahr 2018 ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Teterow weiter gestiegen.

können.

Die ihr vom Amt für Kreisentwicklung zur Verfügung gestellte umfangreiche Strukturanalyse für die Stadt im Nahbereich sowie die Bevölkerungsprognose bis 2035 wurden offensichtlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Scheinbar hilflos wird der offenkundige und unbestrittene Bevölkerungsrückgang auf Seite 7 des Begründungsentwurfs darauf zurückgeführt, dass das Wohnangebot in Teterow nicht attraktiv sei. Mit nichts ist allerdings belegt, dass Einwohner aus Teterow wegziehen, weil das aktuelle Wohnangebot unattraktiv sei. Dem Wegzug soll nun entgegengewirkt werden, indem dieser Bebauungsplan aufgestellt wird.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan zwar um einen Angebotsplan. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Grundsätze verbietet sich allerdings eine Zersiedlung in den Außenbereich hinein und weitere Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen ohne nachgewiesenen Bedarf allein auf Grundlage der Hoffnung, dass dadurch ein Bevölkerungsrückgang aufgefangen wird.

Der offenkundige Bevölkerungsrückgang in Teterow ist nicht, wie es die Planung suggeriert, auf einen Mangel an Wohnbauflächen zurückzuführen, sondern vielmehr die Abwanderung von Betrieben, deren Mitarbeiter und Familien Wohnbedarf haben, so zuletzt die Schließung des Glamox-Werkes mit 91 betroffenen Mitarbeitern oder auch die zu erwartende Verlagerung des Produktionsstandortes der Firma Miltenyi Biotec von Teterow nach Laage.

Widersprüchlich ist es darüber hinaus auch, wenn sich aus den Ausführungen auf Seite 7 des Begründungsentwurfs ergibt, dass gleichzeitig durch gezielte Maßnahmen und Konzepte sichergestellt werden sollte, dass es nicht in den Innenstadtbereichen zum Leerstand komme. Genau dies wird erreicht, wenn insbesondere Geschosswohnungsbau aus der Innenstadt heraus in den Außenbereich verlagert wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Statistische Annahmen bilden die tatsächliche Entwicklung vor Ort nicht ab. Es handelt sich um rein hypothetische Annahmen. Dies wird auch daran deutlich, dass die reale Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2021 insgesamt 200 Bewohner mehr zählt, als die Prognose. Ein Wegzug wird auch durch ein fehlendes attraktives Wohnangebot gefördert. Dem will die Stadt mit dem Baugebiet und mit der Förderung der Innenentwicklung entgegenwirken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich großräumig betrachtet um eine Arrondierung der Siedlungsstruktur und nicht um eine Zersiedelung. Auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das fehlende Wohnangebot ist einer von mehreren Gründen des Bevölkerungsrückganges. Die Stadt ist darüber hinaus bemüht, die vorhandenen Betriebe zu unterstützen und Neuansiedlungen zu fördern, um die Arbeitsmarktsituation zu verbessern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das eine schließt das andere nicht aus. Neben der Ausweitung des Baugebietes verfolgt die Stadt vorrangig das Ziel, die Innenentwicklung qualitativ zu fördern, Brachflächen zu reaktivieren, Leerstand zu vermeiden und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Baugebiet schafft lediglich eine attraktive Ergänzung an das vorhandene Angebot.

Den Grundsätzen der Raumordnung folgend, ist es daher fehlerhaft, etwaige, wenn überhaupt bestehende Bedarfe, die in der Innenstadt bestehen könnten, durch Außenbereichsbebauung zu befriedigen.

Die konkrete Lage des Plangebietes führt darüber hinaus zur unerwünschten Zersiedlung, worauf bereits das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit Blick auf die zwischen dem Plangebiet und dem Am Bornmühlenweg liegende Grünfläche hingewiesen hat. Dass diese Fläche noch nicht überplant wird - nicht im Geringsten nachvollziehbar - wird damit begründet, dass die Stadt Teterow mit Blick auf die vorhandene Infrastruktur nicht überfordert werden solle. Angedeutet wird gleichwohl, dass auch diese Fläche noch überplant werden soll, um letztlich auch den vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock geäußerten Bedenken hinsichtlich einer Zersiedlung zu begegnen.

Es drängt sich an dieser Stelle vielmehr der Eindruck auf, dass durch ein gewisses Abrücken von der Bestandsbebauung die nachvollziehbaren Bedenken unserer Mandanten abgemildert werden sollen, um zunächst diesen Bebauungsplan durchzusetzen.

Dieses Vorgehen gleicht einer ungebührlichen Salamtaktik.

Der beabsichtigte Bebauungsplan entspricht in seinem Umfang all dem zufolge nicht den Grundsätzen der Raumordnung. Insbesondere hat sich die Stadt ganz offensichtlich nicht mit ihrer Bevölkerungsentwicklung befasst und begründet in keiner Weise die Notwendigkeit der zu Ziff. I dargelegten, möglichen Schaffung zusätzlichen Wohnraumes.

Mit diesem Bebauungsplan würde die Stadt vielmehr dafür Sorge tragen, dass der Innenbereich noch weiter entvölkert und damit noch unattraktiver wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Haupt-Eigentümer der Fläche hat gegenwärtig kein Interesse an einer Entwicklung oder Verkauf der Fläche. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Es handelt sich um eine sich anbietende Siedlungsfläche, die bei Verfügbarkeit ebenfalls den mittel- bis langfristigen Bedarf nach Wohnraum decken könnte. Jetzt bereits eine Bauleitplanung zu forcieren, die nicht umgesetzt wird, erscheint wenig zielführend und mit dem Grundsatz der "Erforderlichkeit der Planung" nicht vereinbar.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist aber so nicht zutreffend. Die Ackerfläche ist nicht Gegenstand dieser Planung und eignet sich im Rahmen einer späteren Planung, einen gestaffelten Übergang zu bewirken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.

III. Maß der baulichen Nutzung

Für dem mangelnden bzw. zumindest nicht ermittelten Bedarf ist das Maß der baulichen Nutzung zu hoch.

Wie bereits dargelegt, ermöglicht die für das WA 1 beabsichtigte Festsetzung zum Maß der Bebauung die Errichtung von fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die bei offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Länge von 50 m aufweisen können.

Ungeachtet des fraglichen Bedarfs für fünfgeschossige Wohnhäuser würde die Anordnung einer derart umfangreichen und vor allem hohen Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet unserer Mandanten, das durch anderthalbgeschossige Bebauung geprägt ist, zu einer unorganischen Siedlungsstruktur beitragen. Durch die Topografie des Geländes wird noch verstärkt, dass sich die beabsichtigte Bebauung nicht in die sich anschließende Siedlungsstruktur einfügt.

Möglicherweise bewusst lässt der Entwurf des Bebauungsplanes derzeit noch die Höhenbezugspunkte offen und verweist auf die noch nicht erfolgte Straßenplanung, da als Höhenbezugspunkt ganz offensichtlich grundstücksbezogene Höhenbezugspunkte mit Bezug auf die anliegenden Straßenkörper gewählt werden sollen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung würde in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken unserer Mandanten die Errichtung von Gebäuden möglich werden, die im Verhältnis zur Lage der Grundstücke unserer

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gebäude bis zu einer Länge von 50 m wären planerisch möglich, sind aber gegenwärtig entsprechend der vorgeschlagenen Grundstücksteilung nicht beabsichtigt. Bezogen auf das Normal-Höhen-Null werden die zukünftige Bebauung und die Am Bornmühlenweg vorhandene letzte Baureihe etwa gleich hoch gelegen sein. Dennoch wird auf den Baugrundstücken Nr. 85 - 89 die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m reduziert und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei reduziert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Zwischen dem Plangebiet und den Gartenflächen liegen mindestens 100 m Abstand. Es sei der Hinweis erlaubt, dass an das Wohngebiet 'Am Bornmühlenweg' im Norden und Westen ebenfalls bereits Geschosswohnungsbau anschließt. Zudem sind Reihen- und Doppelhäuser anzutreffen. Es handelt sich bei der bestehenden Bebauung bereits um eine sehr heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichsten Wohnformen und nicht um eine homogene Siedlung, die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht. Dennoch sollen auf den Grundstücken 85 - 89 künftig nur zwei Vollgeschosse maximal zulässig sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist so aber nicht zutreffend. Zum nächsten Verfahrensschritt (erneute öffentliche Auslegung) werden in der Planzeichnung für jedes Grundstück unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der Deckenhöhenplanung der Planstraßen grundstücksbezogene Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist so aber nicht zutreffend. Bezogen auf das Normal-Höhen-Null werden die zukünftige Bebauung und die Am Bornmühlenweg vorhandene letzte Baureihe etwa

Mandanten eine Höhe von bis zu 18 m aufweisen können und die Grundstücke unserer Mandanten beschatten.

Für die Festsetzungen der unmittelbar südwestlich angrenzenden Flächen des WA 1 ist mithin höchstens Zweigeschossigkeit und eine Firsthöhe von maximal 10,50 m festzusetzen, was im Ergebnis noch immer zu einer ausreichenden Bebaubarkeit führen würde. Auch sollte in Betracht gezogen werden, eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern für die westlichen Randbereiche vorzusehen.

Gleichermaßen ist die Festsetzung einer GRZ von 0,4 für das WA 1 und eine Festsetzung der GRZ von 0,3 für die restlichen Flächen zu hoch.

IV. Verkehrliche Erschließung

Der Planentwurf sieht vor, dass das gesamte Gebiet über den Bornmühlenweg erschlossen wird. Beim Bornmühlenweg handelt es sich im Zufahrtbereich zum Plangebiet und jedenfalls im Bereich des Wohngebietes unserer Mandanten um eine Anliegerstraße, die für den Bedarf dieses Wohngebietes ausgelegt ist.

Durch eine mögliche Bebauung mit perspektivisch über 1.000 Wohneinheiten würde der Straßenverkehr - auch mangels öffentlichen Personennahverkehrs - in einem Maße zunehmen, das von der vorgesehenen Erschließungsstraße nicht mehr aufgenommen werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind offensichtlich keine Untersuchungen über die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße mit Blick auf die mögliche Anzahl von Wohneinheiten

gleich hoch gelegen sein. Dennoch wird auf den Baugrundstücken Nr. 85 - 89 die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m reduziert und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei reduziert. Zwischen dem Plangebiet und den Gartenflächen liegen mindestens 100 m Abstand. Eine Verschattung ist bei diesem Abstand nahezu unmöglich.

Der Anregung wurde dahingehend entsprochen, dass auf den Baugrundstücken 85 - 89 (WA 4) maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Zudem wurde die Firsthöhe um 1,5 m reduziert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Eine GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete. Zudem erfordert eine verdichtete Bauweise in Form kleinerer Mehrfamilienhäuser auch eine höhere Ausnutzung der Grundstücke.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Straße 'Am Bornmühlenweg' ist ausreichend dimensioniert, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Wie oben erläutert, werden im Plangebiet deutlich weniger Wohneinheiten entstehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Straße 'Am Bornmühlenweg' ist als äußere Erschließungsstraße vorgesehen. Diese berührt bereits jetzt lediglich die an ihr gelegenen Grundstücke, nicht aber die

durchgeführt worden, was ein ganz erhebliches Ermittlungsdefizit darstellt, da eine mangelnde Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße zu ganz erheblichen bodenrechtlichen Konflikten führen würde.

V. Immissionen

Aus der ganz erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung folgt eine gleichermaßen erhebliche Zunahme von Verkehrslärm im Bereich des Wohngebiets unserer Mandanten.

Die mögliche Zunahme des Verkehrs gebietet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Einholung eines Lärmgutachtens, was ganz offensichtlich in fehlerhafterweise unterblieben ist. Während sich der Umweltbericht, wie es auch geboten ist, umfangreich mit dem Artenschutz und weiteren Schutzgütern befasst, führt der Umweltbericht auf Seite 67 des Begründungsentwurfs lediglich unbegründet und lapidar aus, dass sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Anwohner unterhalb der Erheblichkeitschwelle bewegen würde. Dabei dürfte unstreitig sein, dass im Rahmen der Untersuchung des Schutzgutes Mensch insbesondere etwaige zusätzliche Verkehrsbelastungen untersuchungsbedürftig sind, um eine tragfähige Begründung zu erhalten.

VI. Zukünftige Entwicklungen

Es wurde von der Raumordnungsbehörde empfohlen, das Gebiet des Bebauungsplanes künftig um die zwischen den Grundstücken unserer Mandanten und dem Plangebiet liegenden Flächen zu

übrigen Grundstücke des am Bornmühlenweg gelegenen Wohngebietes. Es werden zwar Mehrverkehre auf der Straße 'Am Bornmühlenweg' stattfinden, die aber sicher nicht die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erreichen werden. Die Herstellung einer äußeren Erschließung des Plangebietes über die Straße 'Am Stubbenbruch' wäre nicht nur länger, sondern würde in ihrer Summe in erheblichem Maße Mehrverkehre verursachen, weil die Verkehrsteilnehmer dann nur vom äußersten südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Teterow über die L 11 das Plangebiet erreichen könnten und nicht, wie planerisch vorgesehen, vergleichsweise zentral über die B 104.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Der neu hinzukommenden Verkehr wird sich unter der Erheblichkeitschwelle bewegen. Die durch die Umsetzung der Planung hinzukommenden Neuverkehre werden so untergeordnet sein, dass eine Steigerung um 3 dB(A) ausgeschlossen werden kann, zumal die Straße "Am Bornmühlenweg" eine glatte Oberfläche aufweist und dort nur 30 km/h zulässig sind. Die Zusatzverkehre durch das Plangebiet sind somit für die Lärmbetrachtung irrelevant. Mit der Umsetzung der Planung werden zwischen 137 und 364 zusätzliche Pkws erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine sich anbietende Siedlungsfläche, die als Übergang zwischen den bestehenden Gebäuden und dem neuen Wohngebiet mittel- bis lang-

erweitern, was zu einer weiteren und nicht hinnehmbaren baulichen Verdichtung wie auch Zunahme der Verkehrsbelastung führen würde. Diesen Aspekt berücksichtigt der Bebauungsplan nicht, obwohl die beschriebenen Konfliktslagen bereits jetzt erkennbar sind.

VII. Zusammenfassung

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan ist für die Bedürfnisse von Teterow vollkommen überdimensioniert. Er entspricht nicht den zu beachtenden Grundsätzen der Raumordnung und würde zu einer unerwünschten Zersiedlung in den Außenbereich führen, wodurch unüberwindbare bodenrechtliche Konflikte und eine unorganische Siedlungsstruktur entstehen. Besondere Konflikte ruft die geplante Ermöglichung fünfgeschossiger Mehrfamilienhäuser am nördlichen Rand des Plangebietes hervor.

Wesentliche Aspekte wie der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen, die verkehrliche Erschließung und zu erwartende Lärmbelastung wurden nicht untersucht.

Die Schaffung von Wohnbauflächen wird nicht grundsätzlich in Abrede gestellt. Allein eine dem notwendigen Maß der baulichen Nutzung angepasste Entwicklung würde allerdings angemessen und für den etwaigen Wohnbedarf ausreichend sein.

fristig fungieren kann. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass eine Entwicklung absehbar ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber aus den bereits erläuterten Gründen nicht geteilt. Ihr wird aber dahingehend entsprochen, dass auf den Baugrundstücken Nr. 85 - 89 die maximal zulässige Firsthöhe auf 13,50 m reduziert wird und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf zwei verringert wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Neuverkehre sind für eine Lärmbetrachtung irrelevant. Die Begründung wird um weitere Aussagen zur tatsächlichen Nachfrage und Bevölkerungsentwicklung ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Privat 18

(Stellungnahme vom 27.01.2022)

Ich nehme an, dass Sie für den Abwägungsprozess bzgl. des neuen Wohngebietes „Mühlenblick“ Meinungen sammeln. Auf diesem Wege möchte ich mich als Bürger der Stadt Teterow zu diesem Thema äußern.

Wie aus den beiden Artikeln im Nordkurier hervorgeht, gibt es seitens einer kleinen Anzahl (11) von vermeintlichen Anliegern des geplanten Wohngebietes „Mühlenblick“ den Versuch, Mitglieder der Stadtvertretung unter Druck zu setzen.

Ich nehme an, ihnen liegt das hierzu in Umlauf gebrachte Flugblatt vor. (Kopie anbei)

In der durchaus berechtigten Debatte über das zukünftige Wohnen in Teterow, hier eines der neu zu schaffenden Wohngebiete betreffend, ist es nun an der Zeit, wieder auf die Sachebene zurück zu kehren. Dass die besagten Grundstückeigentümer Veränderungen in ihrem gewohnten Umfeld hinzunehmen haben und damit Sorgen und Ängste ausgelöst wurden, ist verständlich.

Wenn aus diesen Sorgen aber der Inhalt des angesprochenen Flugblattes erwächst, haben sich die Verfasser derart disqualifiziert, dass kaum der Wille zu einer weiteren sachbezogenen Debatte vermutet werden kann. Dass die namentlich bekannten Verfasser in dieser Form Ängste schüren und Unwahrheiten verbreiten, ist für Teterow einmalig.

Den Tiefpunkt bildet hier aber die Instrumentalisierung von Kindern. Das ist nicht nur völlig indiskutabel, sondern beschämend.

Jeder der aufgeführten Punkte entspricht weder den bekannten Realitäten, noch anzunehmenden Entwicklungen.

Bei einer Entfernung der betroffenen Häuser und dem neuen Wohngebiet von mehr als 120 Metern ist es überhaupt fraglich, ob hier noch von Betroffenen oder Anliegern zu sprechen ist und ob diese überhaupt eine Berechtigung besitzen, derartigen Einwänden zu erheben.

Jeder hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, Stellung zu der Planung zu nehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nachvollziehbar, dass der Verlust einer weitgehend ungestörten Sicht in die Ferne bedauert wird. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl.

Vor 20 Jahren haben genau die nun Agierenden und um Ihren freien Himmel bangenden Hausbesitzer selbst ohne Rücksicht, ihre vormals eingeschossigen Bungalows zu 2-geschossigen Wohnhäuser erweitert. Die dahinterliegenden Häuser konnten sich dieser Erweiterung auch nicht entziehen und öffentlich Debatten gab es damals auch nicht. Wir können nicht von Wohnungsnot in Teterow sprechen, eher von einer sich verstärkenden Wohnungs- bzw. Grundstücksnachfrage.

Bei den täglich über 700 Einpendlern, die in den prosperierenden Industrieunternehmen unserer Stadt Beschäftigung finden, sind auch die Vielzahl der Bauwilligen zu finden. Hinzu kommen die jungen Teterower Familien, die auch ein Recht auf ihr eigenes Haus haben oder sich in moderne Wohnungen einmieten wollen. Dass Bauerwartungsland irgendwann seine Erwartungen auch erfüllt, sollte wohl jedem klar sein. Teterow kann es sich auch überhaupt nicht leisten, nicht mindestens ein zukunftsorientiertes Wohngebiet zu erschließen. Heute und auch zukünftig entscheidet die Einwohnerzahl über Schlüsselzuweisungen und natürlich über Kaufkraft.

Es ist wirklich gut zu wissen, dass der noch amtierende Vorsitzende des Teterower Bauausschuss Dr. Jürgen Paries vor wenigen Monaten, im Zusammenhang mit einer Blechhalle in einem anderen Wohngebiet, ganz klar argumentierte, ich zitiere aus dem NK: „Freie Sicht kann niemand auf 100 Jahre garantieren.“ Wenn alle Rechtsnormen eingehalten wurden und davon kann bei so erfahrenen Unternehmern ausgegangen werden und dieser klaren Positionierung des Bauausschusses, kann den zukünftigen Eigentümern und Mietern, deren Stimme überhaupt noch nicht vernommen wurde, nur alles Gute und viel Glück gewünscht werden. Die Stadt Teterow erhält mit dem „Mühlenblick“ ein ästhetisch ansprechendes Wohngebiet, bei dessen Entwicklung und Umsetzung, gerade in Bezug auf ein klima- und ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen, äußerst viel Wert gelegt wird.

BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.