

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



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

Stadt Teterow
Postfach 1136
17161 Teterow

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 106-106n-BP06600-
E210510

Name:

Annemarie Hase

Telefon:

+49 3843 755-61121

Telefax:

+49 3843 755-10800

E-Mail:

Annemarie.Hase@lkros.de

Zimmer:

Haus II - Zimmer U2.10

Datum:

29.07.2021

Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 66 der Stadt Teterow für das Sondergebiet „Ehemaliges OGS-Gelände“

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 10.05.2021) abgegeben:

Mit der vorliegenden Planung wird die Festsetzung eines 'Sonstigen Sondergebiets' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Kunst, Kultur, Integration, Jugend- und Erwachsenentreff' angestrebt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches soll zudem ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt werden. Ziel der Planung ist zum einen, das brachliegende ehemalige 'OGS-Gelände' (Obst-Gemüse-Speisekartoffeln) zu reaktivieren und die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um das Gelände zu einem multifunktionalen Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftszentrum umzubauen und umzunutzen. Zum anderen soll im Osten ein Lückenschluss erfolgen und eine Fläche für wohnbauliche Zwecke städtebaulich vorbereitet werden. Der Flächennutzungsplan wird für die in Rede stehende Fläche im Parallelverfahren geändert.

1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf Folgendes anzumerken:

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

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

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

Internationale Bankverbindung:
Ostseesparkasse Rostock
BIC: NOLADE21ROS
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11

Internet: www.landkreis-rostock.de
E-Mail: info@lkros.de

Es wird begrüßt, dass die brachliegende Gewerbefläche des ehemaligen OGS-Geländes für eine Nachnutzung überplant werden soll. Dies entspricht dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung gemäß Kap. 4.1 RREP. Die geplante langfristige Entwicklung des Standortes zu einem multifunktionalen Gemeinschafts- und Kulturzentrum für Jugendliche und Erwachsene wird für die weitere Entwicklung und Stärkung des Mittelzentrums Teterow positiv gesehen.

2. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und planerische Konfliktbewältigung

In der Festsetzung 01/b) formuliert die Gemeinde Regelungen zur Art der im Baugebiet des WA zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen. Sie formuliert, was allgemein zulässig, was unzulässig und was nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Es ist nicht zwingend erforderlich, die einzelnen Regelungsgruppen in Unterpunkten zu gliedern. Es erleichtert den Vollzug des Planes aber deutlich, wenn die einzelnen Regelungsgruppen als einzelne Absätze voneinander abgegrenzt werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Darstellung der Regelungsinhalte der Festsetzung 01/b) zu verbessern.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das allgemeine Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet entstehen soll. Gemäß Luftbildauswertung wird festgestellt, dass bereits Wohnbebauung entlang der Malchiner Straße neben der brachliegenden Gewerbefläche vorhanden ist. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, in beiden Bauleitplanverfahren (B-Plan und F-Plan) zu prüfen bzw. zu betrachten, ob beide Baugebiete nebeneinander (WA – SO) verträglich sind. Es wird entsprechend auf den planerischen Trennungsgrundsatz nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verwiesen.

3. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: für das Sondergebiet 0,6 und das WA 0,25. Nach der textlichen Festsetzung 02/c) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im WA ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

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

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

4. Höhe der baulichen Anlagen

„§ 18 Abs. 1 verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ohne Bezugspunkte ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht möglich. Die Vorschrift entspricht den allgemeinen Anforderungen an die Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen (...), bezogen auf die Merkmale dieses Maßbestimmungsfaktors. Ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.“ (Quelle: EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauNVO § 18 Rn. 3)

Als unteren Bezugspunkt hat die Gemeinde die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens als unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe in der Rechtsprechung als zu unbestimmt und als nicht geeignet angesehen wird, um dem Maßbestimmungsfaktor Höhe gerecht zu werden. Hierzu wird Folgendes ausgeführt:

„Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass durch die Festsetzung der Höhe eines bestimmten Bauteils innerhalb eines Gebäudes zumindest mittelbar die Höhe der gesamten baulichen Anlage bestimmt werden kann, (...)

Dabei kommt aber nur eine solche Festsetzung in Betracht, die sich tatsächlich auf die Gebäudehöhe auswirkt. Beispielsweise dürfte eine Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens in einem Bebauungsplan dahin auszulegen sein, dass es ausschließlich auf die Höhe des Rohfußbodens ankommt, da sich die Fertigstellung des Fußbodens (nur) auf den Innenausbau des Gebäudes bezieht und keinen Einfluss auf die nach außen sichtbare Höhe des Baukörpers hat, (...)

Schon aus diesem Grund spricht Alles dafür, dass das Abstellen auf die Oberkante des fertig ausgebauten Fußbodens kein taugliches Mittel ist, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in einem Bebauungsplan zumindest mittelbar zu bestimmen. Dies kann in diesem Zusammenhang aber dahinstehen.“ (Quelle: VG Köln Urt. v. 7.8.2013 – 23 K 2025/12, BeckRS 2013, 57343, beck-online)

Es wird daher angeregt, die Festsetzung zu überarbeiten. „Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind u. a. zu nennen – unter Bezugnahme auf konkret Vorhandenes – die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte, Gehweg, eingemessener Kanaldeckel), trigonometrische Punkte sowie – in einem weiteren Schritt konkret ermittelbar – die mittlere Höhe des Meeresspiegels, Meter über NN, sowie „über Gehweg“ (vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV).“ (Quelle: EZBK/Söfker, 141. EL Februar 2021, BauNVO § 18 Rn. 3)

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

5. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nach-

weis 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.

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

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Bauamt (Amt 63)
 - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 23.07.2021
- Amt für Straßenbau und –verkehr (Amt 65)
 - 652 Straßenverkehr vom 30.06.2021
- Umweltamt (Amt 66)
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 20.07.2021
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 07.07.2021
 - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 13.07.2021
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 22.07.2021

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Fink
Amtsleiter

Anlage:
Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises Rostock

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

Stellungnahme

Vorhaben: 106-106n-BP06600-E210510
B-Plan Nr. 66 der Stadt Teterow für das Sondergebiet "Ehemaliges OGS-Gelände"

Bauort: Teterow, Hoppenhof, Malchiner Str.

Lage:

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

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont, Tel.: 03843/755-63304; E-Mail: (Patrick.dumont@lkros.de)) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

du Mont

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr

Güstrow, 30.06.2021
Tel. 03843/755-65221
Fax: 03843/755-65899
Bearbeiter: Herr Bayer

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Baltzer

im Hause

**Teterow, B Plan 66, Ehemaliges OGS-Gelände
106-106n-BP06600-E210510**

Sehr geehrte Frau Baltzer,

zum vorgenannten Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Bei der verkehrlichen Anbindung der Erschließungsstraße vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) an die Straße „Pampower Weg“ ist auf die Freihaltung der Sichtdreiecke von Bauten oder Anpflanzungen gemäß § 35 Straßen- und Wegegesetz-MV (StrWG-MV) zu achten.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen 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.

gez.
Bayer

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 20.07.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-196

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06600-E210510
Vorhaben: B-Plan Nr. 66 der Stadt Teterow für das Sondergebiet "Ehemaliges OGS-Gelände"
Vorhabensträger: Stadt Teterow
Stand: Vorentwurf 10. Mai 2021

Zu den vorgelegten Planunterlagen (Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht) mit Bearbeitungsstand Mai 2021 wird aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Planzeichnung / Textfestsetzungen

Eine Fläche zum Anpflanzen gemäß Festsetzung 13 ist auf der Planzeichnung nicht enthalten.

Die Klärung, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote berührt werden, sollte im Planaufstellungsverfahren erfolgen, da bei Vorkommen geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG neben einer Bauzeitenregelung Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Kontinuität von Fortpflanzungsstätten dieser Arten auszuweisen sind (z.B. beim Verlust von Quartieren von Fledermäusen oder Vogelarten an Gebäuden). Hierzu ist eine gutachterliche Untersuchung des Gebäudebestands erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind auszuweisen.

Umweltbericht

Bezüglich des Vogelschutzgebiets wird auf die Stellungnahme zum FNP verwiesen.

Die Eingriffsermittlung wird bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karin Knopf

Sachbearbeiterin

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 07.07.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-196

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06600-E210510
Vorhaben: B-Plan Nr. 66 der Stadt Teterow für das Sondergebiet "Ehemaliges OGS-Gelände"
Vorhabensträger: Stadt Teterow

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen Bedenken gegen die Festsetzung 07. „Bewirtschaftung von Niederschlagswasser“. Auf die Verkehrsflächen wird nicht eingegangen. Die Versickerung auf den Grundstücken ist auf Grund der anstehenden Lehmböden und dem hohen Grad der Versiegelung faktisch nicht möglich. Diese Einschätzung wurde auch in der Begründung des B-Planes unter B Schutzgut Wasser (Seite 36) getroffen. Es besteht somit ein Widerspruch zwischen der Festsetzung und der Begründung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Vernunft

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06600-E210510
Vorhaben: B-Plan Nr. 66 der Stadt Teterow für das Sondergebiet "Ehemaliges OGS-Gelände" / Vorentwurf
Vorhabensträger: Stadt Teterow

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

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht abschließend auseinandergesetzt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird die Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zum beabsichtigten Treffpunkt ausdrücklich begrüßt. Das Grundstück ist im weiteren Planverfahren hinsichtlich seines Altlastenverdachts zu bewerten. In den B-Plan-Unterlagen ist immer die Rede von der Handelsfirma OGS. Aus dieser Nutzung selbst ergibt sich kein Altlastenverdacht. Es ist jedoch möglich, dass aus der Nutzung von Nebenanlagen (Heizung, Lagerung, Maschinenabstellung) punktuelle Belastungen auf dem Grundstück vorhanden sein können. Außerdem ist das Grundstück bereits 1953 bebaut. Die damalige Nutzung ist unbekannt. Ich empfehle als ersten Schritt die Erstellung einer historischen Recherche, um bodenschutzrechtlich relevante Teilbereiche zu ermitteln und im weiteren Verlauf bei Notwendigkeit untersuchen zu können.

Gegen eine Bebauung der östlichen Teilfläche (Flurstücke 81/92 und 81/93 der Flur 49 der Gemarkung Teterow) gibt es aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:

- Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden,
- Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen,
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden,
- Prüfung von Planungsalternativen,
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen),
- Maßnahmen zu Überwachung

Allgemeine Hinweise:

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

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

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

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

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 22.07.2021
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-196

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 106-106n-BP06600-E210510
Vorhaben: B-Plan Nr. 66 der Stadt Teterow für das Sondergebiet "Ehemaliges OGS-Gelände"
Vorhabensträger: Stadt Teterow

Im Vorentwurf des o.g. B-Planes wurde auf die immissionsschutzrechtlichen Belange bisher noch nicht eingegangen. Im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Sonstigen Sondergebietes zu einem Gemeinschafts- und Kulturzentrum empfehle ich aufgrund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen sowie der zukünftigen Wohnbebauung eine Schallimmissionsprognose durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen, um Konflikte zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Skirl

STADT TETEROW

Eingang

15. Juli 2021



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

Stadtwerke Teterow GmbH • Gasstraße 26 • 17166 Teterow

A. Lang

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

Bergringstadt Teterow
Der Bürgermeister
Marktplatz 1-3
17166 Teterow

Teterow, 14.07.2021

Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Teterow für das Sondergebiet „Ehemaliges OGS-Gelände“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.06.2021 und teilen Ihnen nachfolgendes mit:

Das Gebiet liegt nicht im Bereich der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Teterow.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers können wir auf Grund der jetzigen Bebauung und den vorhandenen Bodenverhältnissen nicht empfehlen.

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, sowie für Gas- und Stromversorgung müssen kostenpflichtig erneuert werden. Wir empfehlen auch den Anschluss an das Breitbandnetz der Stadtwerke Teterow GmbH.

[Handwritten Signature]
Grindel
Abteilungsleiter
Technisches Management

Stadtwerke Teterow GmbH
Gasstraße 26 • 17166 Teterow

USt-ID DE137237381
Amtsgericht Rostock • HRB 5672

Telefon 0 39 96 15 33 0
Fax 0 39 96 17 47 44

info@sw-teterow.de
www.sw-teterow.de

Geschäftsführer
Hagen Frank Böhme

Aufsichtsratsvorsitzender
Jürgen Wasner

Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE65 1305 0000 0755 0024 66

Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE72 1203 0000 0000 1735 34

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



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Bergringstadt Teterow
Marktplatz 1-3
17166 Teterow

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

Geschäftszeichen: StALUMM – 12z-095/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 29.07.2021

**Teterow B-Plan Nr. 66 und 11. Änd. FNP frühzeitige Behördenbeteiligung
Ihre Schreiben vom 24.06.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Landwirtschaft:

Seitens der Abteilung wird hinsichtlich einer betroffenen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 81/92 der Flur 49 in der Gemarkung Teterow) um Beachtung des folgenden Hinweises gebeten:

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. Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstückes wird ökologisch bewirtschaftet.

Naturschutz, Wasser und Boden:

Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt. Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Allgemeine Datenschutzinformation:

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

Post- und Hausanschrift sowie

Sitz der Amtsleiterin:

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

Besucheranschrift

Dienstgebäude Bützow:

Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670

Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)

0385/588-67899 (Bützow)

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

Internet: www.stalu-mv.de/mm

Wasserwirtschaft

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

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

WRRL – folgende Wasserkörper sind betroffen

Durch die Regenentwässerung und die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist indirekt der berichtspflichtige Pampower Graben (Wasserkörper MIPE-1900) betroffen. Direkt durch das Vorhaben ist der Grundwasserkörper WP_PT_2_16 betroffen.

Durch die Abwasserentsorgung kann es zu einem erhöhten Nährstoffeintrag in den Teterower See kommen. In der aktuellen Maßnahmenplanung wurde die Maßnahme MIPE-1900_M16 „Stabilisierung der P-Austräge KA Teterow“ im Hinblick auf die Nährstoffeinträge in den Teterower See formuliert.

Fazit:

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

Für die Regenentwässerung sind die Aussagen im B-Plan und in der 11.Änderung des F-Planes widersprüchlich. Während in den Plänen von einer Bewirtschaftung auf den Grundstücken ausgegangen wird, verneint der Umweltbericht auf S. 36 und 40 die Möglichkeit der Versickerung. Dort wird von einer zentralen Entwässerung gesprochen. In den Plänen fehlt ein entsprechendes RRB.

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

Bodenschutz

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

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

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

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

Immissionsschutz:

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

In einer Entfernung von ca. 235 m südöstlich betreibt die Fa. Lenuweit Abbruch-Transporte-Recycling eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Recyclingmaterial und Boden mit einer Gesamtlagerkapazität von 10.000 t.

Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Luftschadstoffe, insbesondere Staub, innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

Dem StALU MM liegen jedoch keine Schall- und Staubprognosen vor. Somit kann die Frage einer eventuellen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet nicht abschließend beurteilt werden.

Im Falle der Realisierung der o.g. Planung rücken die neuen Wohnhäuser an die genehmigungsbedürftige Anlage heran. Es kann momentan nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommen kann. Auch Rechtsstreitigkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

Durch die heranrückende Wohnbebauung wird der Anlagenbetreiber zudem in einer etwaigen künftigen Entwicklung der Anlage eingeschränkt.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl