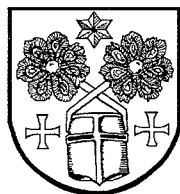


Stadtverwaltung Teterow

Beschlussvorlage



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

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung	Datum 18.01.2024	Drucksachen Nr. ggf. Nachtragsvermerk B VII / 1138 – 3
---	---------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bauausschuss	07.03.2024
Verkehr, Tourismus, Umwelt	07.03.2024.
Hauptausschuss	19.03.2024.
Stadtvertretung	28.03.2024

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17.2 (Miltenyi Biotec B. V. & Co. KG)

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 17.2 der Stadt Teterow für das Gebiet südlich der Straße „Bocksbergweg“, westlich der „Rostocker Straße“ (B108), nördlich „Schwarzer See“ und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5.

Beratungsergebnis:

Gremium:		Sitzung am:		Top:
Einstimmig	mit Stimmenmehrheit ja: / nein:	Enthaltung	lt. Beschlussvorlage	abweichender Beschluss s. Rückseite

Problembeschreibung/ Begründung:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Abwägung von Bauleitplanungen die öffentlichen und privaten Belange, die während der Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung geltend gemacht worden sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadtvertretung möge über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen entscheiden.

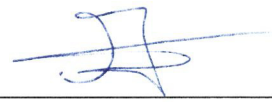
Finanzielle Auswirkungen

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


 H. Ackermann
 Fachbereichsleiter

Beschluss Nr.

Über die Abwägung der Anregungen und Hinweise der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Bebauungsplan Nr. 17. 2 für das GE südlich der Straße „Bocksbergweg“, westlich der „Rostocker Straße“ (B108), nördlich „Schwarzer See“ und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5

1. Planerischer Grundgedanke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vor dem Hintergrund, den Bedarf von gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung der Firma Miltenyi Biotec B.V. & Co. KG bereitzustellen.

2. Gewichtung der Anregungen und Hinweise

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Anregungen und Hinweise der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange werden in der Planung berücksichtigt. Von den Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Die nachfolgenden Prüfergebnisse sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Teterow, 02.04.2024

Siegel

Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern waren folgende Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Teterow, 02.04.2024

Siegel

Bürgermeister

Stadt Teterow

Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 17.2

**für das Gebiet südlich der Straße 'Bocksbergweg', westlich
der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich 'Schwarzer See'
und östlich landwirtschaftlicher Flächen**

- Abwägungsprotokoll -

über die Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Beteiligungen gemäß
§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasser- und Bodenverband "Teterower Peene" - Stadt Malchin - Gemeinde Alt Sührkow - Gemeinde Dalkendorf - Gemeinde Groß Roge - Gemeinde Groß Wokern - Gemeinde Hohen Demzin - Gemeinde Schorssow 	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - StALU MM Rostock - 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, Schwerin - Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Schwerin - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, Schwerin 	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesplanungsbehörde - Landkreis Rostock - Deutsche Telekom Technik GmbH 	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben worden.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

Landesplanungsbehörde

(Stellungnahme vom 25.08.2020)

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:
Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung
im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf,
Stand: 23.06.2020) Begründung zum B-Plan
17.2 (Entwurf, Stand: 23.06.2021)

1. Planungsinhalt

Die beabsichtigte Planung umfasst den
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr.17.2 Teilbereich I vollständig, den
südöstlichen Teil des Bebauungsplanes
Nr.17.2 Teilbereich II und zusätzlich einen
12.000 m² großen Geländestreifen im
südlichen Bereich, der bislang nicht überplant
war.

Die vorgelegte Planung dient der Festlegung
weiterer gewerblicher Bauflächen zur
Erweiterung der Firma Miltenyi Biotec B. V. &
Co. KG.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Bebauungsplans Nr. 17.2 der Stadt
Teterow wird raumordnerisch unter
Zugrundelegung des Landesraumentwick-
lungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern
(LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des
Regionalen Raumentwicklungsprogramms
Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-
LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Die Stadt Teterow wird im LEP,
Programmsatz Z 3.2 (3), als Mittelzentrum
festgelegt. Die Gesamtkarte des LEP und die
RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung
weisen für das Plangebiet und darüber
hinaus ein Vorbehaltsgebiet Tourismus
entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6
(4)/G 3.1.3 (1)/(2) (RREP: Tourismusschwer-
punkttraum) aus.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung
sind bei der vorliegenden Planung neben den
o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-
Programmsätze zu beachten bzw. zu
berücksichtigen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm,
Programmsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsent-
wicklung vorrangig auf die Zentralen Orte
konzentriert werden. Künftige Planungsstra-

Der wesentliche Inhalt der Planung und die
äußeren Rahmenbedingungen werden
zutreffend beschrieben.

Der Hinweis auf die übergeordneten
Planungsvorgaben und deren inhaltliche
Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

tegien müssen entsprechend Programmsatz Z 4.1 (5) konsequent auf Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgerichtet werden.

3. Ergebnis der Prüfung

Nach Abwägung aller raumordnerischer Belange kann festgestellt werden, dass der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 17.2 der Stadt Teterow zur bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für eine Erweiterung der Firma Miltenyi Biotec B. V. & Co. KG mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Entsprechend RREP-Programmsatz G 4.3 (3), Gewerbe- und Industrieflächen im ländlichen Raum, sollen neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorrangig in den Zentralen Orten realisiert werden. Bei der beabsichtigten Planung wird das Mittelzentrum Teterow als Produktions- und Technologiestandort gestärkt.

4. Sonstige Hinweise

Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_004/19 erfasst.

Das Ergebnis der Prüfung, wonach die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock

(Stellungnahme vom 26.08.2020)

Durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o. g. Planentwurf abgegeben:

1.

Die Stadt Teterow beabsichtigt mit der Neuaufstellung des B-Planes 17.2 die bauliche Nutzbarkeit des Gewerbegebietes aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Es soll die Erweiterung der ansässigen Betriebe städtebaulich ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des neuen BP 17.2 erfasst deckungsgleich den Geltungsbereich des bestehenden B-Planes 17.2 Teilbereich I sowie einen Teil des bestehenden B-Planes 17.2 Teilbereich II und sieht in Richtung Süden eine kleine Erweiterung um 12.000 m² vor, die weitestgehend als Grünfläche festgesetzt wird.

2.

Zum Vorentwurf ist die Gemeinde darauf hingewiesen worden, dass es im B-Plan-Gebiet der beabsichtigten Neuaufstellung bereits Satzungen gibt, die als BP 17.2 Teilbereich I und BP 17.2 Teilbereich II bezeichnet sind sowie mehrere Satzungen, die diese Pläne ändern und so ähnlich heißen. Es wurde die Sorge vorgetragen, dass durch die Art der identischen Nummerierung der Bebauungspläne Missverständnisse über den Plan, um den es wirklich geht, geradezu provoziert werden. Der Gemeinde wurde empfohlen, der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine einfache neue Nummer zu geben, die es in der Gemeinde Teterow noch nicht gibt.

Die Gemeinde hat die zum Vorentwurf vorgetragenen Anregungen abgewogen und ist zu folgenden Ergebnissen gekommen.

1. Die Gemeinde meint, dass Verwechslungen zwischen der alten und der neuen Planung nicht herausgefordert werden, soweit die im Rahmen von Planung und Prüfung üblich Sorgfalt zur Anwendung kommt.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

Es ist zutreffend, dass das Gebiet zweimal überplant ist mit Satzungen, deren Nummerierungen der hiesigen neuen Planung ähneln. Allerdings ist die alte und neue angewandte Nummerierung unterscheidbar. Sie ist nicht gleichlautend für zwei unterschiedliche Pläne. Insofern wird eine Verwechslung der neuen Planung mit älteren Satzungen nicht herausgefordert, soweit die im Rahmen von Planung und Prüfung übliche Sorgfalt zur Anwendung kommt. Zudem bewegt sich die Planung in dem System, das die Stadt Teterow durchgehend für ihre städtebaulichen Satzungen anwendet.

Die Nummerierung „Bebauungsplan Nr. 17.2“ wird auch stets im Zusammenhang mit der genauen Gebietsbezeichnung kombiniert: „Gebiet südlich der Straße 'Bocksbergweg', westlich der 'Rostocker Chaussee' (B 108), nördlich 'Schwarzer See' und östlich des Betriebsgeländes Bocksbergweg 5 und eines Freiflächen-Photovoltaikparks", so dass die Eindeutigkeit der Angabe gesichert ist.

2. Die Gemeinde möchte nicht von dem System der Nummerierung abweichen, welches die Stadt Teterow durchgehend für ihre städtebaulichen Satzungen anwendet, insbesondere nicht während eines laufenden Planverfahrens.

3. Die Gemeinde misst der Verknüpfung der örtlichen Lage des Plangebietes mit der Plan-Nr. 17.2 eine hohe Bedeutung zu, die auch Einfluss auf die erforderliche Anstoßwirkung bei der Öffentlichkeitsbeteiligung hat.

Bei ihrer Abwägung hat die Gemeinde verkannt, dass das Leben eines Bebauungsplanes nicht nur aus der Phase der Planung und ihrer Prüfung besteht, sondern auch aus seinem Vollzug. Letzterer kann 30 Jahre andauern und wird innerhalb dieser Zeit von mehreren Generationen von Bearbeitern und zusammen mit ca. 2.500 weiteren langlebigen, städtebaulichen Satzungen anderer Gemeinden durchgeführt werden müssen. Die übliche Sorgfalt, die man im Rahmen der Planung und Prüfung eines Bebauungsplanes aufwendet, um Verwechslungen mit anderen Plänen zu vermeiden, wird in der Phase des Vollzuges nicht zu leisten sein. Der Vollzug des Bebauungsplanes erfolgt außerhalb eines Informationskontextes, wie er bei der Planaufstellung üblich ist. Aus diesem Grunde müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes klar, eindeutig und gebrauchstauglich sein. Die gleiche Anforderung besteht auch bezüglich der Planbezeichnung und seiner Nummerierung. Weil auch die Bebauungspläne der Stadt Teterow nicht von der Gemeinde selbst vollzogen werden, muss das System „Teterow“ mit denen aller anderer Gemeinden im Landkreis zu einem gebrauchstauglichen Verfahren vereinigt werden. Unter diesen Randbedingungen ist es dem Landkreis nicht möglich, die gleiche Plannummer für verschiedene Pläne zu vergeben und es ist auch nicht möglich, nicht ganzzahlige Nummerierungen zu vergeben.

Wenn die Planbezeichnung und die Plannummerierung Bestandteile des Planes sind, können Änderungen daran nur während der Planaufstellung durchgeführt werden. Wenn die Gemeinde während der

Planaufstellung erkennt, dass es zweckmäßig ist, Änderungen vorzunehmen, ist es unverzichtbar, den damit verbundenen Aufwand zu betreiben. Es erscheint nicht sinnvoll, den Arbeitsaufwand während der kurzen Phase der Planaufstellung um jeden Preis zu minimieren und im Gegenzug für die nächsten 20 bis 30 Jahre einen erschwerten Planvollzug zu akzeptieren.

Eine Verknüpfung der örtlichen Lage des Plangebietes muss nicht zwingend über die Nummerierung des Bebauungsplanes erfolgen. Wahrscheinlich wird es für den Bürger anschaulicher, wenn die Lage mit der Planbezeichnung verknüpft wird.

So wie die Bauleitplanung selbst, gehören auch die Bezeichnung und Nummerierung der Bauleitpläne zu den hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden. Die Bezeichnungen und Nummerierungen der Gemeinden können aber nur dann von Dritten, z. B. dem Landkreis übernommen werden, wenn sie gebrauchstauglich sind. Die Bezeichnung eines Bebauungsplanes, die sich von der eines anderen Planes nicht unterscheidet, ist nicht gebrauchstauglich. Das gilt auch, wenn einem Plan mehrere Bezeichnungen zugewiesen werden. Die Nummer des Bebauungsplanes ist keine Ergänzung der B-Plan-Bezeichnung sondern sollte ein eindeutiges numerisches Synonym sein. Diese Anforderungen gelten nicht nur für den Zeitpunkt, in dem der Plan aufgestellt wird, sondern sind in der Zeitspanne von dem ersten Dokument zum Plan über seine gesamte Lebenszeit bis hin zum Untergang des letzten Dokumentes zum Plan zu erfüllen. Der älteste rechtskräftige Bebauungsplan im Landkreis Rostock stammt zum Beispiel aus dem Jahre 1991.

Aufgrund der Vielzahl der Bauleitpläne, die vom Landkreis zu verwalten sind, ist er dabei auf eine maschinelle Unterstützung angewiesen und muss den daraus resultierenden Zwang zur Eineindeutigkeit bei den Bezeichnungen akzeptieren. Bezüglich der Nummerierung von Bebauungsplänen ist der Landkreis bestrebt, möglichst die Nummerierungen der Gemeinden für die eigene Registrierung zu übernehmen. Möglich ist aber nur eine Methode der

Nummerierung. Der gemeinsame Nenner, der allen Gemeinden im Landkreis angeboten werden kann, ist eine zweistellige, in naher Zukunft dreistellige ganzzahlige Zahl. Bei Gemeinden, die dieser Methode folgen können, wird eine Übernahme der Plannummerierung der Gemeinde möglich sein können. Bei Gemeinden, die das nicht können, wird es Abweichungen bei der Plannummerierung des Landkreises und der Gemeinde geben. Auch wenn die Nummerierung der Gemeinde informativ festgehalten werden wird, werden Probleme beim Informationsaustausch zukünftig dann nicht ausgeschlossen sein. Ein höherer Verwaltungsaufwand ist sicher zu erwarten.

Die Gemeinde wird gebeten, ihre Plannummerierung mit maximal dreistelligen, ganzzahligen Zahlen vorzunehmen. Unterschiedliche Bebauungspläne sollten unterschiedliche textliche Bezeichnungen tragen. Der Gemeinde wird erneut empfohlen, der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine einfache, nicht mehr als dreistellige, neue Nummer zu geben, die es in der Gemeinde Teterow noch nicht gibt.

3.

Die Gemeinde erwähnte bereits in Ihrem Anschreiben und in der Begründung zum Vorentwurf, dass ein Bebauungsplan über einer bereits überplanten Fläche neu aufgestellt werden soll. Über die Rolle, die die bereits existierenden B-Pläne und B-Plan Änderungen im Plangebiet zukünftig in der städtebaulichen Entwicklung der Stadt spielen sollen, gibt es keine Informationen. Der Gemeinde wurde empfohlen, die Aufhebung der alten Satzungen zu betreiben und in der Begründung zur Neuaufstellung des B-Planes den geplanten Umgang mit den alten Satzungen zu erläutern.

Die Gemeinde hat die zum Vorentwurf vorgetragene Anregung abgewogen und vertritt folgende Auffassung:

1. Eine qualifizierte jüngere Bauleitplanung verdrängt die jeweils darunterliegende ältere Planungsschicht vollständig.

2. Aus diesem Grunde sieht die Stadt Teterow keinen Anlass, von der durchaus

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

Die Planung wird aufgestellt, weil die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen im Plangebiet dem geänderten städtebaulichen Entwicklungsziel nicht mehr vollständig entsprechen. Der Planungsanlass i. S. d. § 1 (3) BauGB wird unter Punkt 2.2 der Begründung erläutert.

Dass eine qualifizierte Bauleitplanung die jeweils darunter liegende Planschicht verdrängt, gehört zu den Grundfunktionen gesetzlicher Bauleitplanung und bedarf keiner gesonderten Erläuterung. Dies folgt bereits aus dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori - das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“. Die dazu ergangene Rechtsprechung bestätigt dies fortlaufend, siehe dazu BVerwG, Beschluss vom 16. Mai 2017 - 4 B 24.16.

bestehenden Möglichkeit der Planaufhebung Gebrauch zu machen.

3. Weil die Verdrängung der alten Planung durch die neue Planung immer vollumfänglich erfolgt, können keine Wechselwirkungen und insbesondere keine unkontrollierten Wechselwirkungen zwischen der rechtskräftigen alten Planung und der rechtskräftigen jüngeren Planung auftreten, die die planende Gemeinde behandeln müsste.

Diese Auffassung der Stadt Teterow führt zu dem System, dass die Stadt bisher durchgehend für ihre städtebaulichen Satzungen anwendet und nach dem erneut qualifiziert überplante, bauplanungsrechtliche Satzungen grundsätzlich nicht aufgehoben werden.

Eine solche Verfahrensweise ist von den grundsätzlichen Bestimmungen des BauGB nicht gedeckt. Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne sobald und soweit aufzustellen, wie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 1 (8) BauGB gilt diese Vorschrift auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan, begründet durch die städtebaulichen Satzungen über seine Aufstellung und Änderung, aufzuheben ist, soweit und sobald er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich ist. Diese Aufhebung bedarf einer städtebaulichen Satzung, die im Regelverfahren aufzustellen ist. Dieses Verfahren ist deshalb auch bei der Planaufhebung erforderlich, weil es zwischen den Bebauungsplänen sowie auch zwischen diesen und nicht überplanten Bereichen städtebauliche Wechselbeziehungen geben kann, die im Falle einer Planaufhebung städtebaulich bewältigt werden müssen. Bei Neuaufstellungen von Bebauungsplänen würde es sich anbieten, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die Aufhebung der Satzungen über den alten Bebauungsplan in einer Satzung und in einem Aufstellungsverfahren zu bewerkstelligen. Voraussetzung dafür ist, dass diese beiden städtebaulichen Zielstellungen in allen Verfahrensschritten differenziert benannt und behandelt werden.

Dass neben der verdrängenden Überplanung auch die Möglichkeit besteht, ältere Pläne förmlich aufzuheben, ist der planenden Stadt Teterow bewusst. Es besteht jedoch kein Anlass dazu, gesonderte Aufhebungen zu betreiben.

Die Stadt Teterow setzt sich daher an keiner Stelle „blind“ rechtlichen Wechselwirkungen aus, sondern ist sich der Rechtsfolgen ihrer städtebaulichen Planung bewusst. Die in der Stellungnahme des Landkreises Rostock angedeutete Möglichkeit der Rechtsunsicherheit, resultierend aus der gleichzeitigen Rechtswirkung neuer und alter Satzungen, ist nicht nachvollziehbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17.2. als qualifizierter Bebauungsplan mit vollumfänglichen städtebaulichen Regelungen und definiertem Geltungsbereich lässt Rechtsfolgen, wie sie der Landkreis Rostock andeutet, nicht zu. Insofern besteht kein Anlass, der Anregung zu folgen und Verfahren zur Aufhebung der alten Pläne zu eröffnen.

Im Landkreis Rostock gibt es neben Teterow auch andere Gemeinden, die mit neuen Bebauungsplänen auch Randbereiche angrenzender Bebauungspläne überlappend überplanen. Städtebaulich ist das immer mit der Zielstellung verbunden, in den Überlappungsbereichen der angrenzenden Bebauungsplänen Änderungen vorzunehmen. Diese Änderungen bestehen darin, dass Festsetzungen der älteren Planung durch neue ersetzt oder auch ergänzt werden sollen. Wie in einer Satzung über die Änderung eines Bebauungsplanes ist dabei immer durch Festsetzung klar zu regeln, welche der alten Festsetzungen weiter gelten sollen und welche ersetzt werden. Die bestehenden und die geänderten Wechselwirkungen zwischen den benachbarten Plänen sind im Rahmen der Aufklärungspflicht von abwägungsrelevanten Sachverhalten in der Begründung mit zu behandeln. Die Frage, ob ein geänderter Bebauungsplan nach dem Eingriff der Änderung städtebaulich noch funktionieren kann, ist immer zu beantworten. Wenn die Stadt Teterow in vergleichbarer Weise ca. 1/3 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 17.2, Teilbereich II mit neu überplant, sollte klargestellt werden, welche Festsetzungen der älteren Planung weiter gelten sollen, wobei auch „keine“ eine nicht selbstverständliche Klarstellung wäre, und es sollte aufgeklärt werden, ob der geänderte BP 17.2 TB II städtebaulich noch funktionsfähig bleibt. Wünschenswert wäre natürlich zu erklären wann die Stadt den Geltungsbereich des BP 17.2 TB II durch Änderung auf die Außengrenzen des BP 17.2 zurückziehen wird.

Der Gemeinde wird erneut empfohlen, die Aufhebung der alten, städtebaulich nicht mehr erforderlichen Satzungen zu betreiben und im B-Plan zur Neuaufstellung des B-Planes 17.2 klarzustellen, welche Festsetzungen der älteren noch rechtskräftigen Bebauungspläne 17.2 weitergelten sollen.

4.

In der textlichen Festsetzung A.01.a werden die im Kartenteil festgesetzten Flächen GE 1, GE 1.1 und GEE 2 als Teilgebiete

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht gefolgt. Die Gliederung des Gewerbegebietes in die drei Teilgebiete

bezeichnet. Es würde das Verständnis der Festsetzung verbessern, wenn der Leser erfahren würde, von welchem Ganzen die bezeichneten Flächen ein Teilgebiet sind.

In der textlichen Festsetzung A.01.a sind die Teilgebiete GE 1, GE 1.1 und GEe 2 als Baugebiete im Sinne der BauNVO festgesetzt worden. In den weiteren textlichen Festsetzungen A.01.b bis g werden die festgesetzten Baugebiete dann weiterhin als Teilgebiete angesprochen. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum der in der BauNVO definierte Begriff Baugebiet nicht verwendet wird. Die Festsetzung A.01. würde dadurch verständlicher werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, im gesamten Bebauungsplan den Begriff „Teilgebiet“ weitestgehend durch den Begriff „Baugebiet“ zu ersetzen.

5.

Mit den textlichen Festsetzungen A.01.b bis e gibt es folgendes rechtliche Problem: Nach § 1 (5) und (6) BauNVO dürfen nur besondere Regelungen für die Arten von Nutzungen getroffen werden, die in den § 2 bis 9 sowie 13 und 13 a BauNVO definiert sind. Es gibt keine Ermächtigung, diese Arten von Nutzungen abweichend zu den Definitionen der BauNVO zu definieren. Genau das macht aber die Gemeinde, wenn sie „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe sowie „das Wohnen nicht störende“ Gewerbebetriebe definiert und in dem sie an Betriebswohnungen und Anlagen für kirchliche und sonstige Zwecke von der Definition der BauNVO abweichende Anforderungen formuliert. Sehr bedenklich ist, dass diese Abweichungen nicht deutlich kenntlich gemacht werden, sondern der Eindruck erweckt wird, es würde sich um Standardnutzungsarten der BauNVO handeln.

Mit der textliche Festsetzung A.01.f, die sich auf § 1 (5) BauNVO stützt, darf die Gemeinde die beiden erstgenannten Nutzungsarten nach BauNVO als nicht zulässig festsetzen. Eine Nutzungsart nicht als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen, ist nur nach § 1 (6) BauNVO zulässig. Regelungen, für die als letztes genannte Nutzungsart, die nicht in der BauNVO definiert ist, können

ist durchgängig und führt zu keinen Verständnisproblemen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht gefolgt. Es werden keine von der BauNVO abweichende Definitionen verwendet.

Die Festsetzung im Text - Teil B - zu den betrieblichen Wohnungen hat folgenden Inhalt: 'Die Zulässigkeit von Wohnnutzung im Plangebiet wird beschränkt auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die unverzichtbar für den Betriebsablauf erforderlich sind.' Damit wird die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO definiert.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelseinrichtungen sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO. Der Ausschluss zunächst regelmäßig zulässiger Nutzungen in den Baugebietskategorien erfolgt auf der Grundlage § 1 (5) BauNVO. Lediglich der Ausschluss von vorgesehenen Ausnahmen erfolgt auf der Grundlage § 1 (6) BauNVO.

Die Festsetzung 01 f) schließt nicht Einzelhandelseinrichtungen mit einer bestimmten Verkaufsfläche aus, sondern alle Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche > 50 m². Da Einzelhandelseinrichtungen gem. § 8 (2) 1. BauNVO

nicht auf § 1 (5) oder (6) BauNVO gestützt werden.

Nur wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, darf nach § 1 (9) BauNVO auch für sonstige Anlagen geregelt werden, ob sie zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die sonstigen Anlagen darf die Gemeinde auch abweichend von den Nutzungsarten der BauNVO definieren.

Wenn die Gemeinde z. B. nur die von ihr definierten Betriebswohnungen als ausnahmsweise zulässig festsetzen will, müsste sie festsetzen, dass die Standardbetriebswohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und nur die von ihr definierten Betriebswohnungen nach § 1 (9) BauNVO als ausnahmsweise zulässig festsetzen. Dies wäre aber nur dann zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Das Vorliegen dieser besonderen Gründe ist nachzuweisen. Es wird bezweifelt, dass für vom Standard abweichende Betriebswohnungen und kulturelle Anlagen solche Gründe vorliegen. Für den Ausschluss größerer Einzelhandelsbetriebe könnten besondere Gründe vorliegen. Wie diese Festsetzung aber das Gewerbegebiet gliedert, bleibt unklar.

In den GE-Baugebieten nur „erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zuzulassen, wird nicht empfohlen. Wenn z. B. die Fa. „Miltényi“ in einem Baugenehmigungsverfahren nicht nachweisen könnte, dass sie zu den erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zählt, müsste ihr Antrag aufgrund der B-Plan-Festsetzung abgelehnt werden.

Die Festsetzung ausschließlich „das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe“ im GEe wird auch nicht empfohlen. Diese Festsetzung begründet zwar eine Gliederung des B-Plangebietes und für die Festsetzung gibt es eventuell auch besondere städtebauliche Gründe, allerdings fehlt es dem Entscheidungskriterium an der erforderlichen praktischen Klarheit und erforderlich ist sie auch nicht. Es gibt nur wenige bauliche Nutzungsarten, für die klar bestimmt werden kann, ob sie nach ihrem

zunächst zu den im GE regelmäßig zulässigen Nutzungen zählen, erfolgt auch der Ausschluss einer Teilmenge der allgemein zulässigen Nutzungen auf der Grundlage von § 1 (5) BauGB.

Die in der Stellungnahme des Landkreises Rostock geäußerten Bedenken an der hinreichenden Bestimmtheit der Regelung, „nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Teilgebiet GEe 2 zuzulassen, werden nicht geteilt. Die Festsetzung entspricht der in der BauNVO angelegten Regelungssystematik, die Anlagen und Nutzungen auch hinsichtlich deren Immissionsverhaltens typisiert (nicht störend - § 4, nicht wesentlich störend - § 6, nicht erheblich störend - § 8). Die Anwendung dieser Typisierung entspricht laufender Rechtsanwendung der Bauaufsichten und auch planender Kommunen. Sie mündet letztlich in die räumliche Gliederung der Siedlungen in Bereiche verschiedener Nutzungstypen mit typisiertem Emissionsverhalten. Deren gesteuerte Abfolge sichert die erforderliche gegenseitige und konfliktbewältigende Rücksichtnahme.

Die Alternative dazu, Lärmkontingente für bestimmte Anlagen und Standorte im Plangebiet festzusetzen, würde die vorliegende Planung ungleich komplizierter gestalten. Diese Alternative wäre nur dann fachlich geboten, wenn aufgrund enger räumlicher Beziehungen des Plangebietes mit einer womöglich immissionssensiblen Umgebung der städtebauliche Trennungsgrundsatz und die konfliktbewältigende Wirkung einer städtebaulichen Gliederung nicht zum Tragen käme. Dann wären feinsteuernde Regelungen zum Emissionsverhalten erforderlich.

Das ist in der hiesigen Planung nicht der Fall. Der Gewerbebereich am Bocksbergweg ist deutlich abgesetzt vom restlichen Siedlungsbereich. Er weist nur an einer Stelle eine gewisse Nähe zu immissionsempfindlichen Nachbarnutzungen auf: Dem Wohnanteil in der Gemengelage auf der gegenüber liegenden Seite der B 108. Die Lage und Entfernung dieser beiden Bereiche zueinander lässt eine sinnvolle und konflikt-

Typ „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Auf das wirkliche Emissionsverhalten einer konkreten Anlage dürfte bei dieser Festsetzung nicht abgestellt werden. Damit ist die Festsetzung wenig vollzugstauglich. Die Einschränkung des Gewerbes im GEE ließe sich auch anhand der wirklichen Emissionseigenschaften und der Betriebszeiten steuern. Dies bedürfte dann anderer Festsetzungen.

Wenn besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung nicht vollziehbar sind, werden sie nichtig. An ihre Stelle würden die Standardregelungen der BauNVO treten. Wenn dann besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung vollziehbar bleiben, die unter den veränderten Rahmenbedingungen städtebaulich nicht mehr sinnvoll sind, ist eine Problemlösung nur über eine B-Plan-Änderung möglich.

Der Gemeinde wird empfohlen, mit besonderen Regelungen zur Art der baulichen Nutzungen sparsam umzugehen und die Regelungen im vorliegenden Entwurf zu überarbeiten.

6.

In der textlichen Festsetzung A.02.b sind die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt worden. Dabei ist die Höhe baulicher Anlagen mit der Abkürzung GH belegt worden. Die Abkürzung GH wird häufig für die Gebäudehöhe verwendet und ist dann auch nur auf Gebäude anzuwenden. Weil nicht alle baulichen Anlagen Gebäude sind, sollten Verwechslungen zwischen der Höhe baulicher Anlagen und der Gebäudehöhe vermieden werden. Im Vollzug besteht die Gefahr, dass es aufgrund der unglücklich gewählten Abkürzung zu einer Verwechslung kommt. Das könnte vermieden werden, wenn auf die Abkürzung verzichtet wird. Die Festsetzung ist auch ohne diese Abkürzung hinreichend klar.

Der Gemeinde wird empfohlen, auf die Abkürzung GH für die Höhe baulicher Anlagen zu verzichten.

7.

Die Gemeinde überplant ein bestehendes Gewerbegebiet neu, um die planungsrechtli-

bewältigende städtebauliche Gliederung jedoch zu.

Daher wird gegenüber diesem Bereich das GEE 2 festgesetzt.

Eine darüber hinausgehende Steuerung des Emissionsverhaltens der im GEE 2 zulässigen Betriebe und Anlagen ist daher nicht Teil der Planungsinhalte.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht gefolgt. Die Abkürzung GH ist durchgehend als 'Gebäudehöhe' erklärt.

Zu 7. und 8.:

Die in der Stellungnahme des Landkreises Rostock geäußerten Bedenken an der

chen Voraussetzungen für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung zu schaffen. Sie erkennt, dass es im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes ein Baugebiet mit Wohnnutzungen gibt, welches auch schon von anderen Gewerbegebieten vorbelastet wird. Die Gemeinde ermittelt überschlägig nach DIN 18005-1; 2002, dass der Abstand zwischen dem Rand des Gewerbegebietes und dem nahe gelegenen Mischgebiet nicht ausreicht, um den Schutz der Nachbarschaft ohne Geräuschkontingentierung zu gewährleisten. Trotzdem unterlässt sie es, sachgerecht und unter Berücksichtigung der anderen Gewerbegebiete zu ermitteln, welches Maß an Störungen im Sinne des § 15 BauNVO im nahegelegenen Mischgebiet infolge der bereits festgesetzten und neu geplanten, unbeschränkten gewerblichen Baugebiete verursacht werden. Dieses Maß der Belastung ist ein Sachverhalt, der für die Abwägung von Bedeutung ist. Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die Belange zu ermitteln und zu bewerten, die für die Abwägung von Bedeutung sind. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde bisher nicht nachgekommen.

Der Gemeinde wird empfohlen, das Abwägungsmaterial nach den Vorgaben des § 2 (3) BauGB zu erarbeiten und zu bewerten.

8.

Die Gemeinde vertritt in der Begründung die Auffassung, dass allein die Beschränkung der Nutzungen im GEE auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geeignet ist, den Schutz des benachbarten Baugebietes vor unzumutbaren Störungen zu gewährleisten. Schon in der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass diese Auffassung nicht geteilt wird. Es liegen keine Sachaufklärungen vor, die die Auffassung der Gemeinde stützen könnten. Die Gemeinde wurde weiter oben auch auf die Vollzugsprobleme hingewiesen, die diesem Zulässigkeitskriterium innewohnen. Die unter 7. angeregte Sachaufklärung ist geeignet, auch die Frage zu beantworten, ob die Festsetzungen des vorliegenden Entwurfes ausreichen, um den Schutz benachbarter Wohnstandorte zu

hinreichenden Bestimmtheit der Regelung, „nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Teilgebiet GEE 2 zuzulassen, werden nicht geteilt. Die Festsetzung entspricht der in der BauNVO angelegten Regelungssystematik, die Anlagen und Nutzungen auch hinsichtlich deren Immissionsverhaltens typisiert (nicht störend - § 4, nicht wesentlich störend - § 6, nicht erheblich störend - § 8). Die Anwendung dieser Typisierung entspricht laufender Rechtsanwendung der Bauaufsichten und auch planender Kommunen. Sie mündet letztlich in die räumliche Gliederung der Siedlungen in Bereiche verschiedener Nutzungstypen mit typisiertem Emissionsverhalten. Deren gesteuerte Abfolge sichert die erforderliche gegenseitige und konfliktbewältigende Rücksichtnahme.

Die Alternative dazu, Lärmkontingente für bestimmte Anlagen und Standorte im Plangebiet festzusetzen, würde die vorliegende Planung ungleich komplizierter gestalten. Diese Alternative wäre nur dann fachlich geboten, wenn aufgrund enger räumlicher Beziehungen des Plangebietes mit einer womöglich immissionssensiblen Umgebung der städtebauliche Trennungsgrundsatz und die konfliktbewältigende Wirkung einer städtebaulichen Gliederung nicht zum Tragen käme. Dann wären feinsteuernde Regelungen zum Emissionsverhalten erforderlich.

Das ist in der hiesigen Planung nicht der Fall. Der Gewerbebereich am Bocksbergweg ist deutlich abgesetzt vom restlichen Siedlungsbereich. Er weist nur an einer Stelle eine gewisse Nähe zu immissionsempfindlichen Nachbarnutzungen auf: Dem Wohnanteil in der Gemengelage auf der gegenüber liegenden Seite der B 108. Die Lage und Entfernung dieser beiden Bereiche zueinander lässt eine sinnvolle und konfliktbewältigende städtebauliche Gliederung jedoch zu.

Daher wird gegenüber diesem Bereich das GEE 2 festgesetzt.

Eine darüber hinausgehende Steuerung des Emissionsverhaltens der im GEE 2

gewährleisten. Die Störfalltypisierung sollte nicht das Instrument sein, mit dem die Lösung städtebaulicher Probleme in das Baugenehmigungsverfahren verschoben wird.

Der Gemeinde wird empfohlen, die unter 7. empfohlene Sachaufklärung zu betreiben.

9.

Die Gemeinde hat in der Festsetzung B.01. klar bestimmt, welche glänzenden Fassadenmaterialien nicht zulässig sind. Eine vergleichbare Konkretisierung fehlt jedoch in der Festsetzung B.02. bezüglich der „reflektierenden Werbeanlagen“. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass alle DIN-Normen oder VDI-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen der Satzung Bezug genommen wird, mit auszulegen und für eine Einsichtnahme in die B-Plan-Unterlagen jederzeit bereit gehalten werden müssen.

Der Gemeinde wird empfohlen, auch die „reflektierenden Werbeanlagen“ klar zu bestimmen.

10.

Auf Seite 13 der Begründung setzt sich die Gemeinde mit der Störfall-Richtlinie Seveso III auseinander. Dabei wurde letztendlich nicht ausgeschlossen, dass Störfallbereiche fremder Anlagen in das Plangebiet hineinreichen. Es wurde festgestellt, dass „Miltenyi“ nicht zu den schutzbedürftigen Objekten in Bezug auf Störfallbereiche zählt und angedeutet, dass deshalb keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten sein werden. Die beschriebene Eigenschaft von „Miltenyi“ sowie die beschriebenen Auswirkungen für „Miltenyi“ werden nicht angezweifelt. Nur an keiner Stelle des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass es allein die Fa. „Miltenyi“ ist, die sich im Plangebiet ansiedeln darf. Insofern gehen die Schlussfolgerungen in der Planbegründung an der Planrealität vorbei.

Der Gemeinde wird empfohlen, nachvollziehbar darzulegen, dass im Plangebiet städtebauliche Probleme mit Störfallbereichen nicht zu erwarten sein werden.

zulässigen Betriebe und Anlagen ist daher nicht Teil der Planungsinhalte.

Der Hinweis auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsbehörde beim Landkreis Rostock sei erlaubt, die lautet: 'Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. B-Plan-Entwurf.'

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift B.02. erstreckt sich ausschließlich auf Werbeanlagen und lautet in ihrem letzten Satz: 'Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.' Es handelt sich um eine übliche Vorgabe, die keiner weiteren Bestimmung bedarf.

Der Anregung wird nachgekommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

<p>11. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 21.07.2020.</p> <p>12. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untere Baubehörde Amt 63 <ul style="list-style-type: none"> o 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 20.08.2020 - Amt für Straßenbau und Verkehr Amt 65 <ul style="list-style-type: none"> o 652 Straßenverkehr vom 20.08.2020 - Umweltamt Amt 66 <ul style="list-style-type: none"> o 661 Untere Naturschutzbehörde vom 13.08.2020 o 662 Untere Wasserbehörde vom 29.07.2020 o 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 28.07.2020 o 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 20.08.2020 o <p>sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> (Stellungnahme vom 20.08.2020)</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Planung zugestimmt. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Die Hinweise zum Verhalten bei zufällig entdeckten archäologischen Funden gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V sind bereits korrekt im Textteil und in der Begründung enthalten. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht gegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die beteiligten Ämter und deren sachgebietsbezogene Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3 - 5, 18273 Güstrow (Herr Schacht, Tel.: 03843/755-63302; E-Mail: Alexander.Schacht@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof4 / 5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/58879-111) zur Verfügung.

SG Straßenverkehr

(Stellungnahme vom 20.08.2020)

Zum vorgenannten Bauvorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen. Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter landkreis-rostock.de als pdf-Datei abrufbar.

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

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden sich für den öffentlichen Straßenverkehr keine Auswirkungen ergeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Stand der Planung werden Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, nicht stattfinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Stand der Planung werden weder neue Verkehrsflächen geschaffen, noch werden Umbaumaßnahmen an bestehenden Verkehrsflächen durchgeführt.

Untere Naturschutzbehörde

(Stellungnahme vom 13.08.2020)

Die Planungsunterlagen können durch die Naturschutzbehörde nicht abschließend geprüft werden, weil erhebliche Teile der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fehlen und nachzureichen sind.

Die nachfolgenden Hinweise können ungeachtet dessen an die planende Gemeinde zu weiteren Beachtung gegeben werden.

1. Für die Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope ist im Rahmen des Planverfahrens eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 NatSchAG M-V erforderlich; insoweit fasse ich den Planentwurf als Antrag auf. Zuständig ist der Landrat als untere Naturschutzbehörde. Das Verfahren, das eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen beinhaltet, ist am 13. August 2020 eingeleitet worden.

2. Zur Kompensation sind externe Maßnahme vorgesehen, die im Plangeltungsbereich des B-Planes 17.3 liegen und dort bilanziert worden sind. Dieser muss parallel geändert werden, weil ohne Änderung eine doppelten Anrechnung von Kompensationsflächen und -maßnahmen vorliegen würde. Dem B-Plan 17.3 stehen die Flächen und Maßnahme nicht mehr zur Verfügung (im UB S. 49, vorletzte Zeile, muss es statt „extensiv“ „extern“ heißen).

Die anzupflanzenden Sträucher sind nicht hinreichend konkret benannt, da nur 2 Beispiel-Gattungen genannt sind und die Bezeichnung „Wildrose“ alles offen lässt. In der Anlage ist eine abschließende Listung aller heimischen Gehölze enthalten, aus der entsprechend den Standortbedingungen auf der zu bepflanzenden Fläche - gewählt werden kann. Gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzenware gebietsheimischer Herkunft zu verwenden; der Herkunftsnachweis ist vorzulegen.

3. Für die Maßnahmen M6 A und B ist lt. Plan das Anlegen eines Siedlungsgehölzes

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die fehlenden Teile sind nachgereicht worden.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Kompensationsmaßnahme Nr. 4 dient ausschließlich als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für den Neuntöter und ist in der Bilanzierung als 'nicht anrechenbar' aufgeführt, so dass keine doppelte Anrechnung der Kompensationsfläche vorliegt. Die Korrektur auf Seite 49 der Begründung wird vorgenommen.

Der Hinweis wird beachtet. Die Liste der heimischen Gehölze wird zum Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Teterow und der Miltenyi Biotec B. V. & Co. KG gemacht. Darüber hinaus wird dort aufgenommen, dass ausschließlich Pflanzenware gebietsheimischer Herkunft zu verwenden ist und der Herkunftsnachweis vorzulegen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

bzw. einer Siedlungshecke vorgesehen (S. 46). Im weiteren wird unter 5.7 (S. 50) ergänzt, dass es sich um heimische Gehölzarten handeln soll; weitere Angaben zu den Pflanzen sind nicht gemacht worden. Das läuft auf die Biotope mit den Codes PHX und PHZ hinaus. Für die Verwendbarkeit konkreter Arten gilt das gleiche wie unter 2.

4. Die Darstellung der „geplanten Maßnahmen für die Kompensation“ unter 5.7 (S. 61 ff) ist missverständlich. Dort erhalten alle Maßnahmen eine neue Nummerierung zusätzlich zu den Bezeichnungen M 1 bis M 6. Die „Kompensationsmaßnahme Nr. 2 - Erhalt von Biotopstrukturen“ hat keine M-Nummer und ist keine Kompensationsmaßnahme, da sie nicht mit einer Aufwertung von Natur und Landschaft verbunden ist. Es handelt sich auch nicht um eine Vermeidungs- oder Minimierungs-, sondern um eine reine Pflegemaßnahme, die innerhalb der Eingriffsregelung nicht anrechnungsfähig ist.

5. Wegen des völligen Fehlens der Kompensationsmaßnahmen Nr. 5 und 6 ist eine abschließende Bewertung der Planunterlagen nicht möglich.

Anlage

Liste einheimischer Gehölze, die für die Pflanzung in der freien Landschaft / Natur und für Kompensationsmaßnahmen verwendet werden können, sofern die Pflanzware eine gebietsheimische Herkunft i. S. d. § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG hat. (nach BERG (2005), Pulsatilla 8, S. 5 - 22)

Ergänzendes Anschreiben vom 18.09.2020

In Ihrer Stellungnahme vom 13. August 2020 haben Sie zurecht darauf hingewiesen, dass Teile der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fehlten und nachzureichen sind. Dem wollen wir mit dieser E-Mail nachkommen. Ab der Seite 63, letzter Absatz, der Begründung ist die fehlende Kompensationsmaßnahme Nr. 5 nunmehr ergänzt. Es handelt sich um dieselbe Maßnahme, die auch schon im Zuge der Erweiterung der Firma Emano (2. Änd. und Erg. B-Plan Nr. 17 A) Verwendung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsmaßnahme Nr. 4 dient ausschließlich dem Erhalt von Biotopstrukturen und ist in der Bilanzierung als 'nicht anrechenbar' aufgeführt.

Die Kompensationsmaßnahmen Nr. 5 und Nr. 6 sind mit der Bitte um Bewertung vorgelegt worden.

Die Liste der einheimischen Gehölze wird zur Kenntnis genommen.

gefunden hat und per Dienstbarkeit gesichert wurde. Wir bitten um Prüfung und Rückmeldung, ob die Kompensationsmaßnahme anerkannt wird und eine diesbezügliche Dienstbarkeit in das Grundbuch des Milchhofes Alt-Sührkow eingetragen werden kann.

Ergänzende Stellungnahme vom 05.11.2020

Ich bin mit der Maßnahme einverstanden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Ergänzendes Anschreiben vom 05.09.2023

Weitergeleitet an Sie die unten zu lesende E-Mail von Frau R. aus dem Hause M. Es geht um den B-Plan Nr. 17.2 der Stadt Teterow, der wegen einer externen Ausgleichsfläche vor gut 2 Jahren ins Stocken geraten ist. Herr M. hätte nun die Möglichkeit, die beiden unten aufgeführten Flurstücke (Gemarkung Mieckow, Flur 1, Flurstücke 43 und 316) mit einer Größe von insgesamt 52.669 m² zu erwerben und von einer Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umzuwandeln. Es würde sich praktisch um einen Austausch der Kompensationsfläche 5 handeln, die in der Begründung (siehe E-Mail-Anhang) auf den Seiten 63 bis 65 beschrieben ist. Für die in der Begründung aufgeführte Fläche in Alt Sührkow hatte Herr P. mit E-Mail vom 05. November 2020 sein Einverständnis erklärt. Diese soll nun aber nicht mehr umgesetzt werden.

Unsere Frage geht nun dahin, ob sich das Einverständnis der UNB auch auf die beiden unten aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Mieckow erstrecken würde, wenn dieselbe Maßnahme mit grundbuchlicher Absicherung durchgeführt wird.

Ihrer hoffentlich positiven Antwort sehen wir mit Interesse entgegen, um den Bauleitplan in der laufenden Legislaturperiode vielleicht doch noch zu einem erfolgreichen Abschluss bringen zu können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.

<p>Ergänzende Stellungnahme vom 14.09.2023</p> <p>Die Anfrage hatte Herr M. am 30. August 2023 bereits an den Dezernatsleiter des Landkreises gerichtet und, nachdem ich die Flächen am Luftbild geprüft habe, eine positive Antwort erhalten.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen zur Verfügung.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> (Stellungnahme vom 29.07.2020)</p> <p>Das o. g. Planungsgebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.</p> <p>Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über das bestehende System. Die Umgestaltung des Regenrückhaltebeckens zur Erhöhung des Löschwasserangebots wird akzeptiert. Die Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Schwarzen See behält Gültigkeit.</p> <p>Wasserversorgung Das Plangebiet ist erschlossen.</p> <p>Vorbeugender Gewässerschutz Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> (Stellungnahme vom 28.07.2020)</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Bedarfsfall zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt. Die in der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 15. Mai 2018 und 29.11.2019 zum Vorentwurf genannten Belange wurden von der Gemeinde nicht vollständig behandelt und eine Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes erfolgte im nun vorliegenden Entwurf noch nicht. Die zur Erweiterung des GE beabsichtigten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine anthropogene Überprägung wird hier nicht gesehen.

Mit der Erweiterung des B-Plans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Der Umweltbericht hat sich mit den Auswirkungen auf den Boden nicht befasst und ist entsprechend nachzuarbeiten. Dazu sind folgende Ausführungen zu ergänzen:

- 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,
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen).

Hinweise:

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

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Die rechtskräftigen B-Pläne Nr. 17.2, Teilbereiche 1 und 2, weisen bereits Gewerbegebiete aus, so dass bei der hiesigen Planung von bereits vorhandenen Gewerbegebieten auszugehen ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aus den oben dargelegten Gründen aber nicht geteilt. Planbezogen ist von einem bereits vorhandenen Gewerbegebiet auszugehen und nicht von einem Gebiet, das erstmalig überplant wird. Auf die dennoch umfassenden Ausführungen im Begründungstext und in den Anlagen dazu sei verwiesen. Ergänzende Ausführungen würden keinen planerischen Mehrwert für die plangebende Stadt Teterow zur Folge haben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

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 BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

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

Untere Immissionsschutzbehörde
(Stellungnahme vom 20.08.2020)

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

Brandschutzdienststelle
(Stellungnahme vom 13.08.2020)

Zum oben eingereichten Entwurf des B-Planes Nr. 17.2 (106BP17nO) „südlich Bocksbergweg, westlich Rostocker Chaussee und nördlich Schwarzer See“ der Stadt Teterow erhalten Sie aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes fachliche Zustimmung unter Einhaltung folgender Punkte:

1. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Dies begründet sich in der Art der Nutzung als Gewerbegebiet. Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes ist der Brandschutzdienststelle nachzuweisen.

2. Die Zufahrt des Plangebietes hat der DIN 14090 Flächen der Feuerwehren zu entsprechen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Der Nachweis wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erbracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

3. Die Anfahrtswege für Feuerwehren müssen für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein. Die Befahrbarkeit ist für alle Straßen/Wege innerhalb des Planungsgebietes zu gewährleisten.

4. Zum Feuerlöschteich ist eine Zuwegung nach den Vorschriften „Flächen für Feuerwehren“ nach DIN 14090 herzustellen.

5. Am Löschteich ist eine Entnahmestellen mit Bewegungsfläche zu errichten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 21.07.2020)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Satzung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Im Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Wir werden zu gegebener Zeit, falls erforderlich, zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.