

Gemeinde Ziesendorf

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbezogene Informationen – Teil 2

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

6. Amt für Raumordnung und Landesplanung, 12.04.2023
7. Landkreis Rostock, SG Regional- und Bauleitplanung, 15.05.2023
8. Landkreis Rostock, Bereich Regionalplanung, 22.03.2023
9. Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde, 21.02.2023
10. Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde, 04.04.2023
11. Landkreis Rostock, untere Wasserbehörde, 27.03.2023
12. Landkreis Rostock, untere Immissionsschutzbehörde, 15.03.2023
13. Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde, 30.03.2023
14. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, 28.03.2023
15. Wasser- und Bodenverband, 07.03.2023
16. Warnow-Wasser- und Abwasserverband, 24.03.2023

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

f.mueller@warnow-west.de
Amt Warnow West
Bauverwaltung
für die Gemeinde Ziesendorf
Schulweg 1 a
18198 Kritzmow

Bearbeiter:
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

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

Ihr Zeichen	Ihr/e Schreiben/E-Mail vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	17.02.2023	110-506.61-121/B 2/ 1. Änderung/ FNP/2. Änderung	89463	12.04.2023

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zu den Vorentwürfen**

- 1. der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) und zur**
- 2. 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ziesendorf, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- zu 1.: - Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 mit Planzeichnung M 1:750 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 02.11.2022)
- Begründung zur B-Planänderung mit Umweltbericht (Vorentwurf, Stand: 02.11.2022)
- zu 2.: - 2. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1:10.000, Textteil und Begründung (Vorentwurf, Stand: 17.08.2022)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu den o. g. Planänderungen:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- bzw. eines Mischstandorts für Wohnen und Gewerbe im Gemeindehauptort durch Umwidmung jahrelang ungenutzter gewerblicher Bauflächen in Allgemeine Wohn- und Mischgebiete bei gleichzeitiger Rücknahme von im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorbereitend gesicherten Wohnbauflächen im Ortsteil Fahrenholz (ca. 30 potentielle Wohngrundstücke) im Zuge der parallelen 2. Änderung des F-Plans.

Mithilfe der durchmischten Nutzung sollen im B-Plangebiet etwa 24 Wohngrundstücke sowie weitere Entwicklungskontingente für Wohn- und nachgefragte gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Im Gebiet der B-Planänderung werden dementsprechend Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4) nach § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI 1-2) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Der B-Planänderungsbereich umfasst insgesamt 4,53 ha, davon 1,17 ha WA und 1,18 ha MI.

Die Bereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 8,28 ha beziehen sich auf die vorgenannten Flächen in Ziesendorf sowie in Fahrenholz. Im Zuge der FNP-Änderung werden die zurückgenommenen Wohnbauflächen in der Ortslage Fahrenholz entsprechend der aktuellen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) dargestellt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die Vorentwürfe 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ bzw. der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ziesendorf 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 M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

3. Ergebnis der Prüfung

Meine in der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.01.2022 zur Planungsanzeige der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das „Gewerbegebiet I“ der Gemeinde Ziesendorf geäußerten raumordnerischen Bedenken bezüglich einer Vereinbarkeit des Umfangs der in Aussicht genommene Wohnbauflächenentwicklung mit den Vorgaben des SUR-Entwicklungsrahmens stelle ich hiermit zurück.

Die bereits mehrfach angekündigte Rücknahme der Wohnbaufläche WA 1 im Ortsteil Fahrenholz wird jetzt von der Gemeinde parallel mit der 2. FNP-Änderung umgesetzt.

Gemäß der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung konnte die Gemeinde Ziesendorf bisher im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für 23 WE entwickeln. Mit dem auf dem 8. Stadt-Umland-Forum am 03.11.2022 in Vogtshagen vorgestellten Strategiepapier der Kernstadt zur Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums gesteht Rostock den Umlandgemeinden ergänzend zu den 2018 bereits festgelegten Zuweisungen ein zusätzliches Wohnungsbaukontingent in Höhe von 600 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 zu. Begründet wird dies mit der Einschätzung, dass es weiterhin einen hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, den die Kernstadt innerhalb ihrer Stadtgrenzen auch in naher Zukunft nicht im benötigten Umfang decken kann. Unter Berücksichtigung des bisher gültigen einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssels entfallen von dem Zusatzkontingent 19 WE auf die Gemeinde Ziesendorf.

In den Mischgebieten 1 und 2 bleibt im bisherigen Gewerbegebiet die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit direkter Anbindung an die Landesstraße L 13 bestehen.

Mit der B-Planänderung werden keine neuen Außenbereichs- sondern bis heute brachliegende Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur des Gemeindehauptorts, deren umgebende Bebauung durch bereits vorhandene Wohn- bzw. gegenüberliegend auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, weiterer Wohn- und Mischbebauung zugänglich gemacht. Damit wird dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen.

Die Planungen sind im Amt unter der ROK-Nr. **2_296/91** (B-Plan Nr. 2) bzw. **2_053/94** (FNP) erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Klein
Stellv. Amtsleiterin

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
stadtplanung@rostock.de

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleit-
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziesendorf

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellung-nahme zum oben genannten Vorentwurf (Stand: 17.08.2022) abgegeben:

Die Gemeinde Ziesendorf beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungspla-nes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets zu schaffen. Der Änderungsbereich betrifft Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 im Süden von Ziesendorf zwi-schen den Straßen „Am Dorfteich“ und „Kiesweg“. Für die unbebauten Flächen war eine gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Eine Erschließung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben hat jedoch nicht stattgefunden. Ein Bedarf für derartig große Gewerbegebietsflächen besteht in der Gemeinde derzeit nicht mehr, da auch auf der gegenüberliegenden Seite, im Bereich „Am Mühlenberg“, Gewerbe-flächen vorhanden sind bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Ziel der Gemeinde ist es daher, diesen Standort in Ziesendorf als Wohnstandort bzw. als Standort für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) erforderlich.

1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken:

Die 2. Änderung des F-Plans wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) erforderlich. Der geplante Umfang der Auswei-sung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen in der 1. Änd. des B-Plans Nr. 2 mit ca. 30 WE überschreitet die mögliche Eigenbedarfsentwicklung. Darauf wurde die



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Außenstelle Bad Doberan
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
121-490d-FP00102-E220817

Annemarie Böttcher
Telefon: 03843 755-61131
Telefax: 03843 755-10800
Annemarie.Boettcher@lkros.de

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10

Datum 15.05.2023

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Gemeinde bereits zur Planungsanzeige hingewiesen. Die Gemeinde hat daher im Parallelverfahren die vorliegende F-Plan-Änderung eingeleitet. Planungsziel ist zum einen die Änderung der GE 3-Fläche in eine Wohnbau- und Mischgebietsfläche und zum anderen die Rücknahme von Wohnbauflächen im OT Fahrenholz (ca. 30 WE).

Der Planung kann grundsätzlich gefolgt werden, da eine Wohnentwicklung im Gemeindehauptort erfolgen soll bei gleichzeitiger Reduzierung von Wohnbauflächen in Fahrenholz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bei der Betrachtung von noch verfügbaren Wohnbauflächen in den Ortsteilen alle Flächen unabhängig vom Eigentum betrachten muss. Sicherlich ist die Einflussnahme bei gemeindeeigenen Flächen eher vorhanden als bei nicht gemeindeeigenen. Aber auch letztere Flächen können jederzeit bebaut werden und stehen damit grundsätzlich zur Verfügung. Beim Eigenbedarf müssen diese Flächen zumindest anteilig mit berücksichtigt werden.

Die mit der Planung vorgenommene Reduzierung von Gewerbeflächen ist akzeptabel, da die Gemeinde das vorhandene südöstliche Gewerbegebiet in Ziesendorf mit einer aktuellen Planung sichert und erweitert.

2. Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ziesendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1994. Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes ist fast 30 Jahre her. Aus planungsrechtlicher Sicht wird der Gemeinde empfohlen, eine Neuaufstellung für das gesamte Gebiet der Gemeinde Ziesendorf anzustreben, um zu überprüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes noch übereinstimmt:

„§ 5 Abs. 1 Satz 1 enthält die Aussage, dass im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Die Vorschrift enthält damit bestimmte Anforderungen an die Aufstellung des Flächennutzungsplans, die zusätzlich zu den Grundsätzen der Bauleitplanung nach §§ 1 und 1a zu beachten sind. Zentraler Inhalt des Flächennutzungsplans soll danach die Bodennutzung sein, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt.“ (Quelle: EZBK/Söfker, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 5 Rn. 10)

„Dem Flächennutzungsplan wird (...) ein Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren zu Grunde gelegt (vgl. auch die Überprüfungspflicht des Flächennutzungsplans spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen Aufstellung nach dem 2004 eingeführten und 2007 wieder aufgehobenen § 5 Abs. 1 Satz 3, (...)).“ (Quelle: EZBK/Söfker, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 5 Rn. 13a)

Aus planungsrechtlicher Sicht wird auch auf die Möglichkeit nach § 6 Abs. 6 BauGB hingewiesen: Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

3. Verfahrensvermerke

„In § 4a 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 iVm 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 § 4a Rn. 34) Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird aus planungsrechtlicher Sicht hingewiesen.

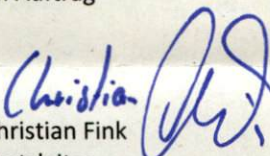
4. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachämter:

- Brandschutzdienststelle (Amt 37) vom 21.02.2023
- Bauamt (Amt 63)
 - Untere Denkmalschutzbehörde vom 21.02.2023
- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
 - Sachgebiet Straßenbau vom 21.02.2023
 - Sachgebiet Straßenverkehr vom 19.04.2023
- Umweltamt (Amt 66)
 - Untere Naturschutzbehörde vom 04.04.2023
 - Untere Wasserbehörde vom 27.03.2023
 - Untere Immissionsschutzbehörde vom 15.03.2023
 - Untere Bodenschutzbehörde vom 30.03.2023

Die Fachstellungnahmen wurden bereits übersendet. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Christian Fink
Amtsleiter

Stellungnahme zur 2. Änd. des F-Plans der Gemeinde Ziesendorf

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken:

Die 2. Änderung des F-Plans wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) erforderlich.

Der geplante Umfang der Ausweisung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen in der 1. Änd. des B-Plans Nr. 2 mit ca. 30 WE überschreitet die mögliche Eigenbedarfsentwicklung. Darauf wurde die Gemeinde bereits zur Planungsanzeige hingewiesen. Die Gemeinde hat daher im Parallelverfahren die vorliegende F-Plan-Änderung eingeleitet. Planungsziel ist zum einen die Änderung der GE 3-Fläche in eine Wohnbau- und Mischgebietsfläche und zum anderen die Rücknahme von Wohnbauflächen im OT Fahrenholz (ca. 30 WE).

Der Planung kann grundsätzlich gefolgt werden, da eine Wohnentwicklung im Gemeindehaupt erfolgen soll bei gleichzeitiger Reduzierung von Wohnbauflächen in Fahrenholz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bei der Betrachtung von noch verfügbaren Wohnbauflächen in den Ortsteilen alle Flächen unabhängig vom Eigentum betrachten muss. Sicherlich ist die Einflussnahme bei gemeindeeigenen Flächen eher vorhanden als bei nicht gemeindeeigenen. Aber auch letztere Flächen können jederzeit bebaut werden und stehen damit grundsätzlich zur Verfügung. Beim Eigenbedarf müssen diese Flächen zumindest anteilig mit berücksichtigt werden.

Die mit der Planung vorgenommene Reduzierung von Gewerbeflächen ist akzeptabel, da die Gemeinde das vorhandene südöstliche Gewerbegebiet in Ziesendorf mit einer aktuellen Planung sichert und erweitert.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Susann Ehrlich

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 01047-23-63304

Auskunft erteilt: Herr du Mont

21.02.2023

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

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V

Vorhaben: 2. Änderung FNP Ziesendorf
Hier: Denkmalschutz

Bauort: Ziesendorf,

Lage: Gemarkung Fahrenholz, Flur 2, Flurstücke 127/7, 52, Gemarkung Ziesendorf, Flur 2, Flurstücke 158/5, 158/6, +div

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
SB Denkmalpflege

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 04.04.2023
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-334

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 121-490d-FP00102-E220817
Vorhaben: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabensträger: Gemeinde Ziesendorf

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum Geltungsbereich 1 auf das Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 verwiesen.

Hinsichtlich des Geltungsbereiches 2 wird angemerkt, dass die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Waidbach und Fahrensholzer Holz liegt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 27.03.2023
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-334

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 121-490d-FP00102-E220817
Vorhaben: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabensträger: Gemeinde Ziesendorf

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die wasserrechtlichen Forderungen werden im B-Planverfahren erhoben.

gez. Ilona Schullig

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 15.03.2023
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-334

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 121-490d-FP00102-E220817
Vorhaben: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabensträger: Gemeinde Ziesendorf

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des o.g. F-Plans.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im parallel durchgeführten B-Plan-Änderungsverfahren geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 121-490d-FP00102-E220817
Vorhaben: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabensträger: Gemeinde Ziesendorf

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 gibt es zum Planentwurf folgende Anregungen:

Im Bereich der geplanten **Wohnbaufläche im Geltungsbereich 2** wurden wertvolle Böden im Widerspruch zu den Regelungen im LEP M-V für eine bauliche Nutzung überplant. Diese Böden gehören aufgrund ihrer hohen Bodenwertzahl (bis BWZ 54) zu den wertvollen Böden im Land und sind als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Sie besitzen eine erhöhte Schutzwürdigkeit und weisen hohe Bodenwertzahlen auf.

Gegen die Umnutzung einer Gewerbe- in eine Wohnbaufläche im **Geltungsbereich 1** gibt es keine Einwände.

Hinweise:

Die Rechtsgrundlagen für den Umgang mit Böden und Altlasten sind das Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere **Bodenschutzbehörde**. Die Inhalte in der Begründung sind dahingehend zu ändern.

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.

gez. Hadler

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



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Amt Warnow-West
Der Amtsvorsteher
Schulweg 1a
18198 Kritzmow



bearbeitet von: Susann Puls
Telefon: 0385 588-67122

E-Mail: Susann.Puls@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALU MM – 12c-020/23
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 28.03.2023

**Satzung der Gemeinde Ziesendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.2
und 2. Änderung des Flächennutzungsplans**

Ihr Schreiben vom 17.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Zu dem Vorhaben bestehen seitens der Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken. Bezüglich der betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

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) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

**Post- und Hausanschrift sowie
Sitz der Amtsleiterin:**
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

**Besuchersanschrift
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.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Unterlagen gehen weder auf die Vorflut für die Niederschlagsentwässerung (keine Versickerung, zentrale Ableitung) noch die der Abwasserentsorgung ein. Daher kann nicht beurteilt werden, welche Wasserkörper im Oberflächenwasser betroffen sind. Im Plangebiet liegt der Wasserkörper WP-WA_8_16. Auch hierzu finden sich in den vorgelegten Unterlagen keine Angaben. Gleiches gilt für die Anforderungen der TWZS der Warnow (Einleitung Niederschlagswasser erfolgt in die TWSZ II). Das Schutzgut Wasser wird im Umweltbericht nicht betrachtet.

Das Vorhaben kann daher weder aus Sicht der WRRL, noch aus der des Gewässerschutzes bewertet werden.

Die Belange der Wasserrahmenrichtlinie in Bezug auf das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot sind zu prüfen, darzustellen und zur Bewertung vorzulegen.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM 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.

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Silke Krüger-Piehl

Wasser - und Bodenverband

“Warnow - Beke“



Neukirchener Weg 27 18246 Jürgenshagen



WBV_Warnow-Beke@t-online.de



038466-20240 / 20440



038466-20143

Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“
Neukirchener Weg 27 18246 Jürgenshagen

Amt Warnow-West

Bauverwaltung

Herr Florian Müller

Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Jürgenshagen, den 07. März 2023

Bearbeiter: Rüdiger Barz

Aktenzeichen: WB23-043St

Satzung der Gemeinde Ziesendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrter Herr Müller,

im Bereich des B-Plans verläuft das in der Unterhaltungspflicht des WBV "Warnow-Beke" befindliche verrohrte Gewässer der 2. Ordnung 2LV33-R/KW. Lage und Verlauf werden durch den anliegenden Luftbilddauszug verdeutlicht.

Für das Planungsvorhaben gilt es zu beachten, dass entlang der Trasse des verrohrten Gewässers ein Schutzstreifen von beidseitig 5 Meter frei von baulichen Anlagen und Gehölzanpflanzungen zu belassen ist. Eine Kombination der Trasse mit öffentlichen Bereichen (Verkehrswege, gehölzfreie Grünanlagen o.ä.) wäre aus Unterhaltungssicht ein guter Lösungsansatz zur Wahrung dieser Forderung. Verbleiben Leitungsabschnitte auf privaten Grundstücken, ist für diese eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde eintragen zu lassen. Der Gewässerlauf wurde im Gesamtplan des Vorentwurfs in einer Grünfläche partiell als RW-Leitung dargestellt. Als wesentliche von öffentlichem Interesse geprägte Infrastruktur sollte diese Darstellung auf den gesamten Trassenverlauf mit Zuweisung als Gewässer der 2. Ordnung Anwendung finden.

Auch wenn die Leitung ausreichend dimensioniert erscheint, ist bei Einleitung von Regenwasser ein hydraulischer Nachweis unter Einbeziehung bestehender Einleitungen und des Einzugsgebietes erforderlich.

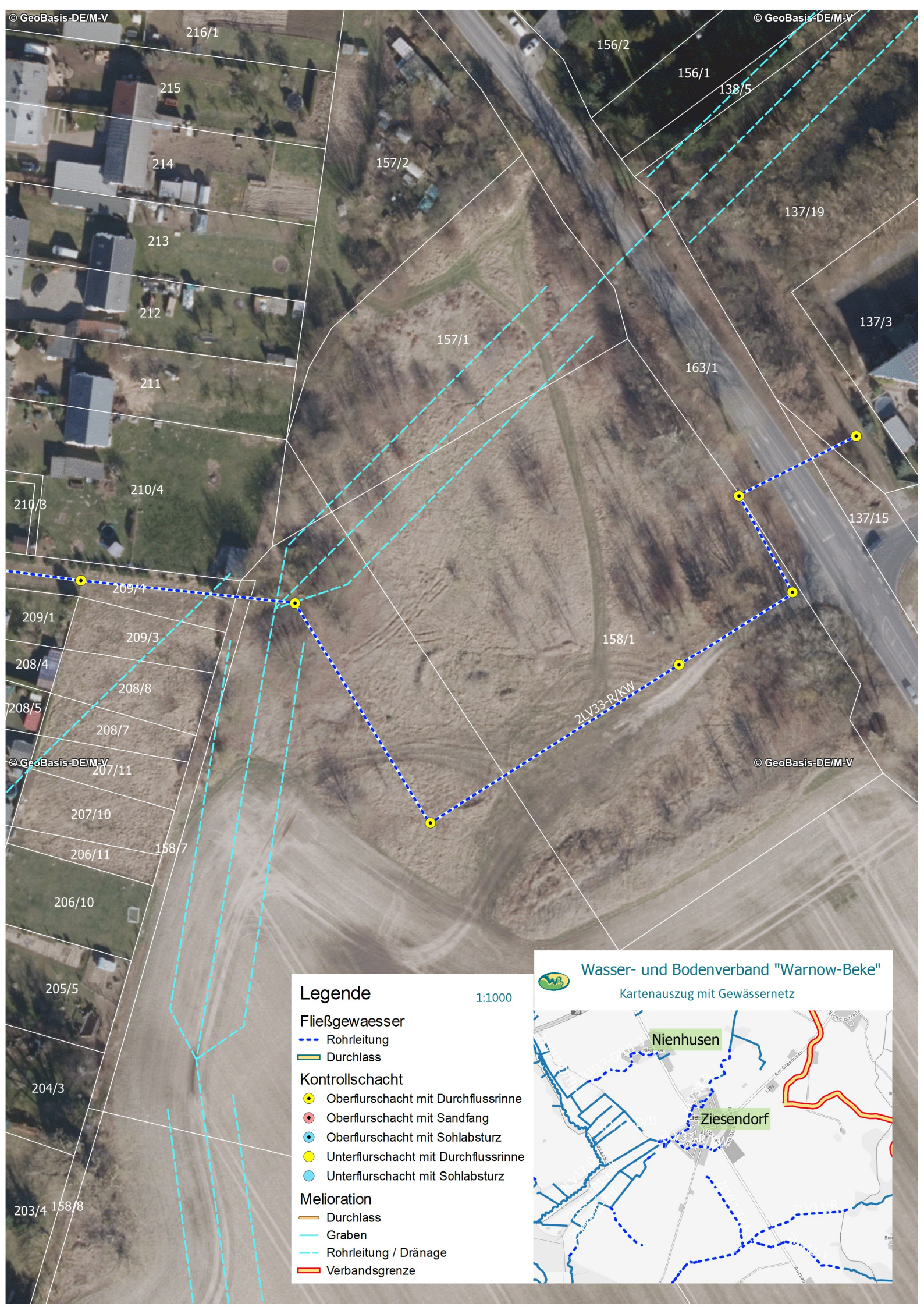
Das Gewässer bildet die Vorflut für das östlich der L13 gelegene Gewerbegebiet und ein großflächiges Dränsystem von den östlich des Gewerbegebietes angrenzenden Ackerflächen, welches bei der Erschließung des Gewerbegebietes in den 1990er Jahren abgefangen worden ist. Nach der Querung der L13 durchfloss das damalige Dränsystem auch das Areal des B-Plans 2. Die Leitung befindet sich nach meiner Kenntnis noch heute im Boden. Die Trasse ist in anliegendem Luftbild ohne Anspruch auf Lagegenauigkeit informativ dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in Fahrenholz erfolgt in der Weise, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten bleibt. Da Gewässer der 2. Ordnung oder deren Anlagen von der Änderung nicht betroffen sind, bestehen keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß


i.A. Barz, Geschäftsführer

Anlagen: Luftbilddauszug mit Gewässernetz



Legende 1:1000

Fließgewaesser

- Rohrleitung
- Durchlass

Kontrollschacht

- Oberflurschacht mit Durchflusssrinne
- Oberflurschacht mit Sandfang
- Oberflurschacht mit Sohlabsturz
- Unterflurschacht mit Durchflusssrinne
- Unterflurschacht mit Sohlabsturz

Melioration

- Durchlass
- Graben
- Rohrleitung / Drainage
- Verbandsgrenze



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Amt Warnow-West
Fachbereich Bauverwaltung
Für die Gemeinde Ziesendorf
Schulweg 1 a
18198 Kritzmow



Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH



Nordwasser
Erfrischend regional.

Kundenservice

Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
Besuch: Kröpeliner Str. 32, 18055 Rostock
Telefon: +49 381 81715-0
E-Mail: info@nordwasser.de
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner

Abteilung Planung/Bau
Frau Veronika Piwko
+49 381 81715-505
veronika.piwko@nordwasser.de

Rostock, 24.03.2023

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziesendorf, Vorentwurf

Sehr geehrter Herr Müller,

gegenüber diesem Bauleitplanverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zum Geltungsbereich 1 wird auf die Stellungnahme zum im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplan Nr. 2 verwiesen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Uwe Wetzel



i. A. Antje Koepke