

Gemeinde Roggentin

Bebauungsplan Nr. 10
für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 29.10.2024

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



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

info@amtcarbaek.de / christin.burmeister@amtcarbaek.de

Amt Carbäk
für die Gemeinde Roggentin
Moorweg 5
18184 Broderstorf

Bearbeiter: Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

e-mail:
poststelle@afrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	24.06.2020	110-506.61-087/B 10	89463	23.07.2020

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“ der Gemeinde Roggentin, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Textteil (Entwurf, Stand: 17.04.2020)
- Begründung zum B-Plan mit Umweltteil (Entwurf, Stand: 17.04.2020)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan:

1. Planungsinhalt

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung auf derzeit noch mit leerstehenden Hallen bzw. Werkstattgebäuden bebauten und nahezu vollständig versiegelten Flächen südlich der Straße „Am Wald“ in Kösterbeck durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,07 ha, davon ca. 0,87 ha WA, und ist bereits Bestandteil der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Kösterbeck.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin entwickelt. Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaubaufläche (W8) dar.

zu 1.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den Planungsinhalten zur Kenntnis.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“ der Gemeinde Roggentin wird 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.

Roggentin ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).

Die Gemeinde liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock – Tessin (RREP-Programmsatz G 4.1 (4)).

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Roggentin als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Die LEP-Gesamtkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Leitungen entsprechend LEP-Programmsatz 5.3 (8) dar. In der Gemeinde befindet sich ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (LEP-/RREP-Programmsätze Z 6.1 (6)/Z 5.1 (1)), bzw. ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung entsprechend RREP-Programmsatz G 5.1 (6).

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.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

zu 2.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise auf die Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis.

Die Wohnbaufläche wurde bereits im Flächennutzungsplanverfahren geprüft und genehmigt.

Der Vorrang der Umnutzung bebauter Gebiete wird im vorliegenden Fall besonders beachtet.

¹ hier: SUR-Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

3. Ergebnis der Prüfung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“ der Gemeinde Roggentin ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

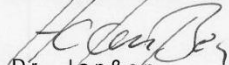
Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Roggentin im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 sowohl im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ und als auch im Kontingent „Privilegierung“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 87 WE entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“ werden ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen im Innenbereich des Ortsteils wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen und gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand behoben wird.

Zum Umweltteil werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.

Die Planung wird im Amt unter der ROK-Nr. **2_034/20** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Hansestadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
stadtplanung@rostock.de

Die Wohnbaufläche wurde bereits im Flächennutzungsplanverfahren geprüft und genehmigt.

zu 3.

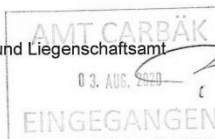
Die Gemeinde Roggentin nimmt zur Kenntnis, dass nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

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



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Amt Carbak
Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt
Moorweg 5
181984 Broderstorf



bearbeitet von: Anke Streichert
Telefon: 0385 588-67102
E-Mail: anke.streichert@stalumm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: StALUMM – 12c-099/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Rostock, 29.07.2020

**Satzung der Gemeinde Roggentin über den B-Plan Nr. 10 für das Wohngebiet
„Kösterbeck – Am Wald“**

Ihr Schreiben vom 24.06.2020

Sehr geehrte Frau Burmeister,

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

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) gibt es zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Aus Sicht der Bereiche Wasserwirtschaft und Bodenschutz weise ich auf Folgendes hin:

- Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässern II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.
- Grundsätzlich gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rostock (Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 (Beschluss Nr. 54-15/80 des Bezirkes Rostock).
- 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.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des StALU keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Der Hinweis wurde beachtet. Der zuständige Wasser- und Bodenverband wurde beteiligt und hat mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes befinden.

Die Hinweise zur geltenden Trinkwasserschutzzone sind Bestandteil der Planung.

Die allgemeingültigen Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

Die Hinweise sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass weitere vom StALU zu vertretende Belange von der Planung nicht betroffen sind.

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

Besucherschrift
Dienstgebäude Bützow:
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)
0381/531-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mv

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

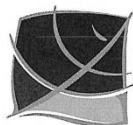
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Silke Krüger-Piehl

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



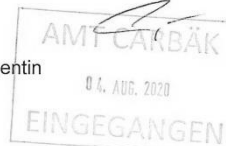
Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Billenhagen · Billenhagen 3 · 18182 Blankenhagen

Forstamt Billenhagen

Amt Carbäk
-Der Amtsvorsteher-
hier für die Gemeinde Roggentin
Moorweg 5
18184 Broderstorf



Bearbeitet von: Herr Kilian
Telefon: 03 82 24 / 44 78 - 12
Fax: 03 99 4 / 235 - 4 21
E-Mail: burkhard.kilian@foa-mv.de
Aktenzeichen: 021/7444.30-SB1
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Blankenhagen, 30. Juli 2020

Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck – Am Wald“

Ihr Schreiben vom 24.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorgesehenen Satzungsentwurf gebe ich folgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Planungsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit und die Kompensationsmaßnahmen auf Konformität zum Landeswaldgesetz¹ M-V geprüft.

Aus forstrechtlicher Sicht kann der Satzung zum o.g. B-Plan uneingeschränkt zugestimmt werden, da Waldflächen nicht betroffen bzw. keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Waldflächen zu erwarten sind.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Dr. Bernhard von Hinckenstein
Forstamtsleiter

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Planung aus forstrechtlicher Sicht uneingeschränkt zugestimmt werden kann, da keine Waldflächen betroffen bzw. keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Waldflächen zu erwarten sind.

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinAmt Carbäk
Der Amtsvorsteher
Moorweg 5
DE-18184 Broderstorfbearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB202000459

Schwerin, den 29.06.2020

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.10 für das Wohngebiet Kösterbeck Am Wald

Ihr Zeichen: .

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte
der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind
dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermes-
sungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte** ("TP") haben zudem noch
im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie
bei Bedarf gesondert informiere.Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche
Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und
Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)
gesetzlich geschützt:- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder
entfernt werden.**- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,
Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**Die geschützten Festpunkte befinden sich in der Umgebung des Plange-
bietes, jedoch nicht im Plangebiet.

Die Anlagen werden im Folgenden behandelt.

Die nachfolgenden Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen werden zur
Kenntnis genommen. Diese sind grundsätzlich zu beachten.

Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.**

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.



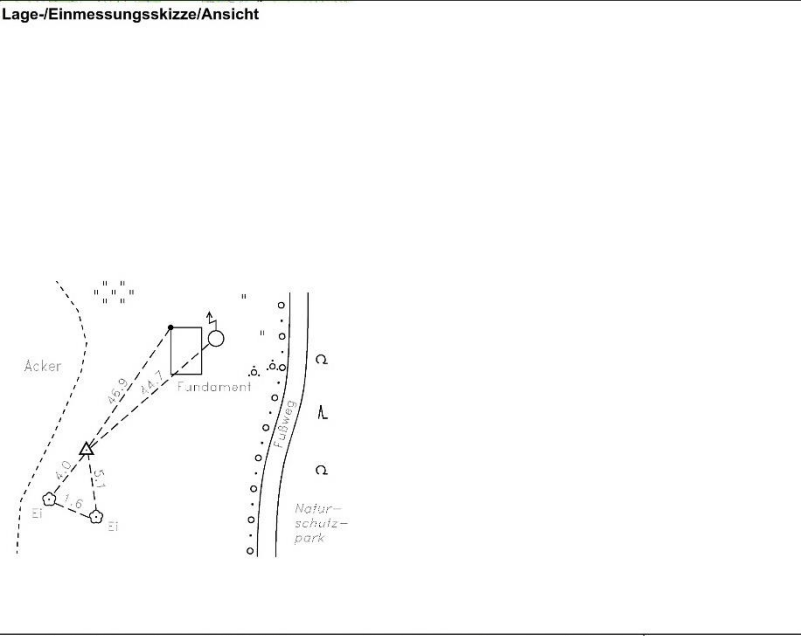
Der Landkreis wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Seite 2 von 2

Vermittlung: (0385) 588 56966	Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Telefax: (0385) 58848256039	Lübecker Straße 289	Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr	Filiale Rostock
Internet: www.lverma-nv.de	19059 Schwerin	Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr	DE79 1300 0000 0013 001561
			IBAN: MARKDEF1130
			BIC:

 <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p>	<p>Einzelnachweis Lagefestpunkt</p> <p>61301700</p> <p>Erstellt am: 19.06.2020</p>
<p>Punktvermarkung Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm</p>	<p>Klassifikation Ordnung TP (2) - Trigonometrischer Punkt 2. Ordnung Hierarchiestufe Wertigkeit</p>
<p>Überwachungsdatum 30.11.2011</p>	<p>Lage</p>
<p>Gemeinde Roggentin</p>	<p>System ETRS89_UTM33</p>
	<p>Messjahr 1963 East [m] 33 318201,853 North [m] 5993842,148 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 3 cm</p>
<p>Höhe</p>	<p>System DE_DHHN2016_NH Messjahr 65,440 Höhe [m] Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 10 cm</p>
<p>Pfeilerhöhe [m] 0,900 Messjahr 2011</p>	<p>Bemerkungen</p>
<p>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p> 	
<p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p> <p style="text-align: right;">Seite 1 von 1</p>	

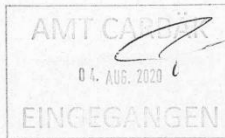
Der hier dargestellte Festpunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



Der hier dargestellte Lagefestpunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich jedoch südlich in unmittelbarer Nähe und ist bereits Bestandteil der Plangrundlage (Lage- und Höhenplan).

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Amt Carbak
Der Amtsvorsteher
Bau-, Entwicklung- und Liegenschaftsamt
Moorweg 5
18184 Broderstorf

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 087(087n)BP1000-
E200417

Name: Herr Dr. M. Vikenty
Telefon: 03843/755-61131
Zimmer: U2.12

Datum: 30.07.2020

**Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck – Am Wald“;
vereinfachtes Planaufstellungsverfahren**

Entwurfsstand: 17.04.2020

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.
Die Gemeinde Roggentin beabsichtigt auf einer zuvor gewerblich genutzten Innenbereichsfläche in Kösterbeck mit dem B-Planes Nr. 10 ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält ein zusammenhängendes WA-Baugebiet, textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

2.
Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes anzumerken:

Die Gemeinde Roggentin gehört zum Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR). Entsprechend sind die Regelungen des SUR-Entwicklungsrahmens (2011) und seiner 1. Fortschreibung im Kapitel Wohnentwicklung (2018) zu berücksichtigen. Danach wird

zu 1. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den Planungszielen zur Kenntnis.

zu 2. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen aus regionalplanerischer Sicht zur Kenntnis.

der Gemeinde Roggentin für den Zeitraum 2017-2025 sowohl ein Entwicklungskontingent für den „Grundbedarf“ über 44 WE als auch ein zusätzliches Kontingent „Privilegierung“ über 43 WE zugestanden. Diese Kontingente wurden bisher noch nicht vollständig aufgebraucht. Einer moderaten Eigenentwicklung im Ortsteil Kösterbeck im Rahmen der vorliegenden Planung über geschätzt ca. 15 EFH mit je max. 2 WE kann daher gefolgt werden. Beim Plangebiet handelt es sich zudem um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche im Innenbereich, die wiedernutzbar gemacht werden soll. Damit wird dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung entsprochen (Kap. 4.1 Z3, RREP MM/R, 2011).

3.

Eine die städtebauliche Ordnung absichernde Aufgabe der Bauleitplanung besteht unter anderem darin, die Erschließung von Baugrundstücken abzusichern. Die Bebauung eines nicht erschlossenen Grundstückes im Innenbereich bedarf eines Bebauungsplanes, der die Erschließung sichert. Der vorliegende Bebauungsplan enthält nachrichtlich einen Vorschlag für eine Parzellierung, bei dem nicht alle Baugrundstücke an eine öffentliche Straße angeschlossen sind. Für solche Baugrundstücke ist die Erschließung städtebaulich nicht gesichert. Der Verweis auf privatrechtliche Dienstbarkeiten stellt keinen Ersatz für eine gesicherte städtebauliche Erschließung dar.

Der Gemeinde wird empfohlen, eine Erschließung aller Baugrundstücke städtebaulich abzusichern.

4.

In der Festsetzung 4 wird die Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedungen auf 0,8 m begrenzt, in der örtlichen Bauvorschrift auf 1,25 m. Das ist ein Widerspruch der zur Nichtvollziehbarkeit der Festsetzungen führt.

Der Gemeinde wird empfohlen, die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen klar zu regeln.

5.

In der Festsetzung 5.1 ist geregelt, welche Bäume auf den Baugrundstücken zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. In der Festsetzung 5.2 wird wiederholt festgesetzt, dass die Bäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind, dass eine Schädigung der Bäume unzulässig ist und dass sie nach den geltenden Standards zu behandeln sind. Diese Festsetzung wiederholt einen Regelungsinhalt der Festsetzung 5.1, setzt eine Selbstverständlichkeit fest, die sich schon aus 5.1 ergibt und ist mit den „geltenden Standards“ unzulässig unklar. Der Regelungsinhalt der Festsetzung 5.2 ist verzichtbar.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzung 5.2 ersatzlos zu streichen oder einen klaren Regelungsinhalt zu formulieren. Es könnte auch unter Hinweise erläutert werden, was unter der dauerhaften Erhaltung eines Baumes zu verstehen ist.

6.

In der Begründung auf Seite 11 wird auf eine Anzeigepflicht bei der unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hingewiesen. Das ist nicht ganz die richtige Zuständigkeit.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Wohngebietsentwicklung gefolgt wird.

Die Fläche ist bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen wird.

zu 3. Die dargestellte Parzellierung stellt einen Vorschlag dar und ist nicht im B-Plan festsetzbar (keine nachrichtliche Übernahme, sondern Darstellung ohne Normcharakter). Der Nachweis der gesicherten Erschließung gemäß § 4 LBauO M-V wird im Verfahren der Genehmigungsfreistellung geleistet bzw. mit der konkreten Parzellierung durch Grundstücksbildung und Erschließungsplanung vorbereitet und grundbuchlich abgesichert.

zu 4. Die Gemeinde berücksichtigt diesen Hinweis. Die Festsetzung unter Punkt 4 bezieht sich auf die Flächen, die innerhalb des Sichtdreieckes an der Straße „Am Wald“ liegen. Die Festsetzung unter Punkt 6.4 gilt für Einfriedungen an den straßenzugewandten Seiten außerhalb des Sichtdreiecks. Der Punkt 6.4 und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

zu 5. Auf die Festsetzung zum Baumerhalt wird verzichtet, da der betreffende Baum zwischenzeitlich abgängig war und extern ersetzt wird. Stattdessen findet sich nun die angepasste artenschutzrechtliche Festsetzung unter Pkt. 5.2.

Auf die Festsetzung einer privaten Heckenanpflanzung wird ebenfalls verzichtet.

Aus erschließungstechnischen Gründen und mit Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entfallen die drei anzupflanzenden Bäume in der Planstraße.

zu 6. Der Hinweis wird korrigiert auf den Landkreis Rostock.

Der Gemeinde wird empfohlen, ihr Versehen zu berichtigen.

Entsprechend der Fachstellungen der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde ist die Regenwasserableitung im Plangebiet noch nicht gelöst und die Eignung der Fläche für eine Wohnnutzung noch nicht hinreichend nachgewiesen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass unzureichend bewältigte Sachfragen die Gemeinde im Nachhinein zusätzlich belasten können.

Der Gemeinde wird empfohlen, sich mit den genannten Problembereichen gründlich auseinander zu setzen.

7.

Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 24.06.2020.

8.


Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Untere Baubehörde Amt 63
 - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 13.07.2020
- Amt für Straßenbau und Verkehr Amt 65
 - 652 Straßenverkehr vom 09.07.2020
- Umweltamt Amt 66
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 06.07.2020
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 15.07.2020
 - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 27.07.2020
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 15.07.2020

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fink
Amtsleiter

Anlagen: Stellungnahmen der Fachbehörden

Die Regenwasserableitung und -rückhaltung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt und wurde in die Planung eingearbeitet. Hinsichtlich der Altlastenverdachtsstandorte erfolgten Altlastenerkundungen. Die gewonnenen Bodenproben aller Sondierungen zeigten keine organoleptischen Auffälligkeiten. Aus den durchgeführten Untersuchungen ergeben sich für den Bereich der ehemaligen Tankanlage auf dem Gelände des Autohandels und der Kfz-Reparatur keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenkontaminationen. Im Rahmen des Abrisses der Altanlagen erfolgt eine gutachterlich dokumentierende Baubegleitung (s. nachfolgende Behandlung der Stellungnahmen der Fachbehörden).

zu 7. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Pflicht zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfüllt wurde.

zu 8. Die Fachstellungen der Ämter werden im Folgenden behandelt.

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 04433-20-133

Auskunft erteilt: Herr Schacht

13.07.2020

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

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

Vorhaben: 087(087n)BP1000-E200417: Satzung der Gemeinde Roggentin über den B-Plan Nr. 10 für das Wohngebiet "Kösterbeck - Am Wald"

Bauort: Kösterbeck, Am Wald

Lage: Gemarkung Kösterbeck, Flur 1, Flurstücke 7/7, 7/15, 8/3, 9/3, 9/5, 9/7, 9/8, 12/9, 12/8

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen die Satzung keine Einwände.

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.

Die bodendenkmalpflegerischen Hinweise im Umgang mit zufälligen archäologischen Funden sind bereits korrekt im Textteil enthalten. Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

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 (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

Schacht

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus denkmalpflegerischer Sicht gegen die Planung keine Einwände bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt werden und nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind.

Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass die bereits gegebenen bodendenkmalpflegerischen Hinweise korrekt sind.

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 09.07.2020
III 65.2.12-01-09
Auskunft erteilt: Frau Franz
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Baltzer

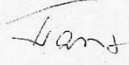
**B-Plan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck – Am Wald“ der Gemeinde Roggentin
Entwurf vom 17.04.2020**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird angeregt, die in der Planzeichenerklärung verwendende Bezeichnung für die Mischverkehrsfläche der Planstraße klarstellend als „verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ zu bezeichnen.
2. Die Erschließungsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Franz 
SB Verkehrsangelegenheiten

zu 1. Die Hinweise werden berücksichtigt. Mit dieser Bezeichnung wird das Ziel der Gemeinde noch genauer definiert.

zu 2. Die Hinweise wurden im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landkreis Rostock
Der Landrat
Umweltamt
- Untere Naturschutzbehörde -

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
z. Hd. Herrn Dr. Vikenty
im Hause

Ansprechpartner	Telefon	Org.-Nr.	Zimmer	Datum
Frau Karg	03843-75566120	66.120	3.240	06.07.2020

087(087n)BP1000-E200417-66120-66120-1

Satzung der Gemeinde Roggentin über den B-Plan Nr. 10 für das Wohngebiet
„Kösterbeck – Am Wald“

Naturschutz / Landschaftspflege

1. Eine abschließende Beurteilung zum Artenschutz kann nicht abgegeben werden, da für die im Artenschutzfachbeitrag vorgesehenen CEF-Maßnahmen A-CEF 1 und A-CEF-2 zum einen noch keinen konkreten Standort bzw. keine konkrete Maßnahme festgelegt wurde.
2. Bei der in der Begründung vorgesehenen Maßnahme V/M1 (siehe auch Absatz 5 der Hinweise des Textteils B) ist der letzte Satz so zu formulieren, dass die dort angedachten „übrigen Baumaßnahmen“ konkretisiert werden.
3. Der Fällantrag für die beiden zur Fällung vorgesehenen Birken ist im Zusammenhang mit dem Planverfahren zu stellen, damit bis zum Satzungsbeschluss eine Naturschutzgenehmigung erteilt bzw. in Aussicht gestellt werden kann. Anderenfalls würde die Satzung an dieser Stelle gegen höherrangiges Recht verstoßen.

im Auftrag

Karg
Sachbearbeiterin

zu 1.

In Abstimmung zwischen dem Artenschutzfachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde wurden in Vorbereitung des Abrisses der Altanlagen die Artenschutzmaßnahmen aktualisiert, konkretisiert und als CEF-Maßnahmen im Vorfeld des Eingriffs 2024 definiert bzw. umgesetzt. Die Hinweise und textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

zu 2.

Der Hinweis wird beachtet und in der Begründung „Alle übrigen Baumaßnahmen“ durch „Neubaumaßnahmen“ ersetzt.

zu 3.

Der Hinweis wurde beachtet und der Fällantrag gestellt. Er umfasste auch den ehemals zum Erhalt festgesetzten Baum. Ersatzmaßnahmen wurden abgestimmt.

Aus erschließungstechnischen Gründen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entfallen die drei anzupflanzenden Bäume in der Planstraße. Auf die Festsetzung einer privaten Heckenanpflanzung wird ebenfalls verzichtet. Eine Ausgleichspflicht besteht im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB nicht.

Umweltamt
SG Wasser und Boden
hier: Teil Wasser

Güstrow, 15.07.2020

Amt für Kreisentwicklung
SG Bauleitplanung

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck – Am Wald“

Reg.Nr.: 087(087n)BP1000-66.2
Arbeitsstand: Entwurf 17.04.2020

Seitens der unteren Wasserbehörde kann zum derzeitigen Stand noch keine abschließende Stellungnahme zum o.g. B-Plan-Entwurf abgegeben werden, da eine dauerhaft gesicherte Niederschlagswasserentsorgung mit dem aufgezeigten Lösungsansatz **nicht** gegeben ist.

Begründung:

Laut Erläuterung zur Regenwasserentsorgung ist angedacht, das anfallende Niederschlagswasser südlich und westlich der Grundstücke, **außerhalb** des B-Plangebietes, über dezentrale Versickerungsanlagen zu verbringen. Eine Baugrunduntersuchung wurde angekündigt. Der Untersuchungsbefund der HEIDEN LABOR für Baustoff- und Umweltpfung GmbH vom 23.06.2020 liegt zwischenzeitlich vor und sagt aus, dass aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden die Voraussetzung für die Versickerung von Regenwasser nicht gegeben ist. Somit sind Versickerungsanlagen ausgeschlossen.

Des Weiteren ist die Formulierung des Absatzes 3 des Erläuterungspunktes 3.3. nicht schlüssig.

Text:
„Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben sollte.“

Als Lösungsansätze werden Zisternen zur Gartenbewässerung und unbefestigte Flächen als natürliche Retentionsfläche aufgezeigt. Außerdem soll bei der Ableitung des Niederschlagswassers darauf geachtet werden, dass keine Drittbetroffenheit bei den Nachbargrundstücken eintritt.

Das Wort „sollte“ suggeriert bereits jetzt, dass es evtl. nicht funktionieren könnte. Zisternen zur Gartenbewässerung sind nur eine temporäre Lösung und in niederschlagsreichen Zeiten kontraproduktiv. Natürliche Retentionsflächen ohne zusätzliche Versickerungsanlagen sind ebenfalls nicht ausreichend.

Nur aufgrund der Tatsache, dass die bisherigen 3 Versickerungsanlagen für die Entwässerung der Altbebauung und der versiegelten Flächen ausreichend waren (Leitungspläne unbekannt), kann nicht geschlussfolgert werden, dass die Versickerung auch auf den neuen Grundstücken funktionieren wird. Ich schlage deshalb die Durchführung von weiteren Baugrunduntersuchungen vor, um über eine zentrale oder dezentrale Regenentwässerung entscheiden zu können.

Unabhängig von dieser Entscheidung ist angedacht, die Verbringung des gefassten Niederschlagswassers **außerhalb** des B-Plangebietes durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind auch rechtlichen Fragen zu klären, da sich diese Flächen im Privateigentum befinden und die erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung für einen Dritten (hier: für den Fall nur öffentlich gewidmete Straße – die Gemeinde; für den Fall – Grundstücksentwässerung und öffentlich gewidmete Straße – der WWAV; für den Fall Privatstraße – anteilig alle Grundstückseigentümer) erteilt werden muss. Neben der dinglichen Sicherung ist auch der Unterhaltungspflichtige für die Anlagen zu benennen.

Es ist demzufolge erforderlich, ein neues Regenentwässerungskonzept zu erarbeiten, die eine dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung sowohl technisch als auch rechtlich aufzeigt. Eine Drittbetroffenheit von der Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen auf Fremdgrundstücke ist dabei generell auszuschließen.

Hinweise - Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, Nordwasser und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband geklärt und ein geändertes Entwässerungskonzept durch den Erschließungsplaner erarbeitet.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen untersucht. Diese ist nur auf geringen Flächenanteilen möglich.

Daher wird das anfallende Regenwasser über Staukanäle in der Planstraße zurückgehalten und mit einem max. Drosselabfluss von 2 l/sec. in die zentrale Regenwasserleitung in der Straße „Am Wald“ eingeleitet.

Damit ist der geregelte Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Der Hinweis auf zusätzliche Zisternen zur Regenwassernutzung auf privaten Grundstücken wurde in den Plan aufgenommen.

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

gez. Ilona Schullig
Sachgebietsleiterin

Die Hinweise werden beachtet.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 27.07.2020
Az: 66.0-51.10.10-1-363

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 087(087n)BP1000
Vorhaben: Satzung der Gemeinde Roggentin über den B-Plan Nr. 10 "Kösterbeck - Am Wald"
Vorhabensträger: Gemeinde Roggentin

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.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zur Planänderung folgende **Anregungen**:

Grundsätzlich wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Umwandlung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche begrüßt. Allerdings bedingt die frühere gewerbliche Nutzung einen Altlastenverdacht auf dem Grundstück. Es handelt sich um den ehemaligen LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle, der 1960 errichtet und bis vor kurzem gewerblich genutzt wurde. Der Komplex besteht aus einer ehemaligen (inzwischen stillgelegten und beräumten) Tankstelle, einem Werkstattgebäude mit Montagegrube und einer Lagerhalle. Aufgrund dieser gewerblichen Vornutzung wurde er mit der Kennziffer 72-51-64-05 im Altlastenkataster des Landkreises erfasst. Untersuchungen des Grundstücks erfolgten 1992 und 2010. Kontaminationen des Bodens im Bereich der Tankstelle und in den Hallen wurden bei der Untersuchung aus dem Jahr 1992 nachgewiesen. Eine Untersuchung der Tankstelle durch den TÜV Nord im Jahr 2010 belegte, dass der Bereich der Tankstelle offensichtlich beräumt wurde. Bodenkontaminationen ließen sich nicht mehr nachweisen. Weitere Gutachten / Bewertungen für das Grundstück liegen hier nicht vor, sind jedoch erforderlich. Die gesamte Betriebsfläche ist hinsichtlich des Direktkontaktes (Wirkungspfad Boden – Mensch) auf die Parameter der BBodSchV nach den Methoden im Anhang 1 untersuchen zu lassen – vorzugsweise nach dem Abbruch der alten Gebäude / der Baufreimachung. Die Gemeinde hat im weiteren Planverfahren diese Belange zu klären. Es ist nicht zulässig, die Sachverhaltsaufklärung und die Ableitung möglicher Maßnahmen dem Bauherrn zu übertragen.

Sollte bei den Abbruch-, Erschließungs- oder Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltamt ist zu informieren.

Hinweise:

Zuständige Behörde für den Umgang mit Altlasten, Altlastverdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen ist der Landrat des Landkreises Rostock als untere Bodenschutzbehörde. Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat hier keine Zuständigkeit. Diese Angaben sind im Planentwurf (Nr. 3.5) zu korrigieren.

Die Angaben werden bestätigt.

Hinsichtlich der Altlastenverdachtsstandorte erfolgten Altlastenerkundungen. Die gewonnenen Bodenproben aller Sondierungen zeigten keine organoleptischen Auffälligkeiten. Aus den durchgeführten Untersuchungen ergeben sich für den Bereich der ehemaligen Tankanlage auf dem Gelände des Autohandels und der Kfz-Reparatur keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenkontaminationen. Im Rahmen des Abrisses der Altanlagen erfolgt eine gutachterlich dokumentierende Baubegleitung. Dies wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenbehörde vereinbart.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

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.

Der Hinweis wird beachtet.

Im Auftrag

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 2020-07-15

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet "Kösterbeck - Am Wald"

Reg-Nr.: 087(087n)BP1000
Arbeitsstand: Entwurf: 17.04.2020

Gegen die Festsetzung der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.
Konflikte durch Gewerbe- bzw. Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Skirl

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Festsetzung der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und Konflikte durch Gewerbe- bzw. Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

Von: Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" <wbv-rostock@wbv-mv.de>

Gesendet: Montag, 29. Juni 2020 10:28

An: Christin Burmeister <Christin.Burmeister@amtcarbaek.de>

Betreff: StN 2020-254: Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet "Kösterbeck - Am Wald"

Stellungnahme Nr. 2020-254

BV: Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet "Kösterbeck - Am Wald"

Sehr geehrte Frau Burmeister,

in dem oben genannten Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Warnow-Küste“. Bezüglich des beschriebenen Planverfahrens bestehen seitens des WBV keine Einwände oder Belange.

Freundliche Grüße

Conny Glause

Dipl.-Ing. Conny Glause

Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“

- Körperschaft öffentlichen Rechts -

Alt Bartelsdorfer Str. 18a

18146 Rostock

Telefon 0381 - 49 0 9768

Fax 0381 - 44 02 46 12

Mail wbv-rostock@wbv-mv.de

Homepage www.wbv-untere-warnow-kueste.de

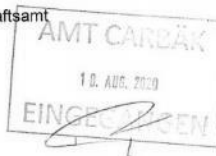
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des WBV befinden und daher keine Einwände oder Bedenken bestehen.

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts



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

Amt Carbak
Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt
Moorweg 5
18184 Broderstorf



Verbandsmitglieder:
Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land

Carl-Hopp-Straße 1
18069 Rostock

Telefon: (03 81) 817 15 251
Widerspruchsstelle: (03 81) 817 15 253
Telefax: (03 81) 817 15 252
E-Mail: post@wwav.de
Internet: www.wwav.de

Bearbeiter: Herr Schulze ☎ 0381/81 715 - 254

Rostock, den 05.08.2020

**Gemeinde Roggentin – B-Plan 10 „Kösterbeck - Am Wald“ – Entwurf
Stellungnahme des WWAV im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgelegten Entwurf des o. g. B-Plans bestehen von Seiten des WWAV Einwände und Bedenken. Wir bitten Sie diese zu beachten:

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband ist Aufgabenträger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung und Eigentümer der entsprechenden öffentlichen Einrichtungen. Die Nordwasser GmbH ist mit der Betriebsführung für unsere Anlagen beauftragt. Wir bitten Sie, dies in den entsprechenden Passagen des Entwurfs zu berücksichtigen.

Im Bereich des B-Plans befinden sich öffentliche Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Diese sind zu schützen bzw. zu sichern. Überbauungen sind nicht zulässig und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht reduziert werden.

Die technische Planung für die Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung ist uns vorzustellen und weiterhin mit uns abzustimmen.

Trinkwasser

Die Straße Am Wald ist durch Anlagen zur Trinkwasserversorgung erschlossen. Der Anbindepunkt ist mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Löschwasser

Die für den B-Plan dargestellte Lösung zur Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz, welcher durch die Gemeinde zu sichern ist, ist gemeinsam mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH zu konkretisieren. Die Anordnung von Spülhydranten im öffentlichen

Die Einwände und Bedenken werden berücksichtigt. Die Angaben in der Begründung werden entsprechend geändert.

Erhaltenswerte Anlagen des WWAV sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Neuerschließung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, Nordwasser und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband geklärt und ein Versorgungs- und Entwässerungskonzept durch den Erschließungsplaner erarbeitet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Straße „Am Wald“ durch Anlagen zur Trinkwasserversorgung erschlossen ist.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung soll zum einen über die Entnahme aus einem Löschwasserhydranten (Kapazität von 24 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden) im Kreuzungsbereich der Straßen „Lindenallee“ und „Am Wald“ sowie zum anderen über eine Löschwasserzisterne (Kapazität von 50 m³) erfolgen, die südlich der Straße „Am Wald“ am Ortsrand unterirdisch eingebaut wird.

Vorstand: Ines Gründel Axel Wiechmann Susanne Dräger Karin Halke	Geschäftsführerin: Katja Gödke Amtsgericht Rostock HRA 1852 St.-Nr. 079/133/80570	Deutsche Kreditbank AG Gebührentkonto IBAN: DE20 1203 0000 1020 5814 90 BIC: BYLADEM1001	Verwaltungskonto IBAN: DE21 1203 0000 0000 1037 39 BIC: BYLADEM1001	Seite 1/2
---	--	---	---	-----------

Trinkwassernetz erfolgt nur aufgrund betrieblicher Erfordernisse. Einem Hydranten, ausschließlich zur Befüllung der Zisterne, können wir nicht zustimmen.

In dem Zusammenhang wäre es hilfreich, wenn der Standort der Zisterne im B-Plan dargestellt wird.

Schmutzwasser

Die Ableitung des im B-Plangebiet anfallenden Schmutzwassers über den Kanal in der Straße Am Wald ist grundsätzlich möglich.

Niederschlagswasser

Wir weisen darauf hin, dass wir nur Anlagen in die öffentliche Einrichtung zur Niederschlagswasserableitung übernehmen, deren sicherer Betrieb langfristig gewährleistet ist. Die für den B-Plan vorgesehen Versickerungsanlagen auf privaten Flächen können aus unserer Sicht diesem Anspruch nicht genügen. **Wir lehnen die Übernahme der dargestellten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung als Teil der öffentlichen Einrichtung grundsätzlich ab.**

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“. Die rechtliche Grundlage bildet die Schutzonenordnung vom 27. März 1980 in Verbindung mit TGL 43850/01 sowie TGL 43850/06. Wir bitten die Verweise in den Hinweisen wie auch in der Begründung zum B-Plan zu konkretisieren bzw. zu korrigieren.

Vertragliche Regelung

Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Roggentin, der Nordwasser GmbH sowie dem WWAV ein Erschließungsvertrag erforderlich. Hierzu bitten wir Sie bzw. den Erschließungsträger um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme unserer Betriebsführerin, Nordwasser GmbH.

Mit freundlichen Grüßen


Katja Gölke


i. A. Stefan Bräunlich

Kopie
- NW-PB

Der Standort der Löschwasser-Zisterne außerhalb des Plangebiets wird zur Information in der Planzeichnung dargestellt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über den Kanal in der Straße „Am Wald“ grundsätzlich möglich ist.

Es wurde ein neues Versorgungs- und Entwässerungskonzept durch den Erschließungsplaner erarbeitet. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen untersucht. Diese ist nur auf geringeren Flächenanteilen möglich.

Daher wird das anfallende Regenwasser über Staukanäle in der Planstraße zurückgehalten und mit einem max. Drosselabfluss von 2 l/sec. in die zentrale Regenwasserleitung in der Straße „Am Wald“ eingeleitet.

Damit ist der geregelte Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Die Hinweise werden beachtet. Die Aussagen zur geltenden Trinkwasserschutzzone wurden in den Planunterlagen geändert.

Die Hinweise zu den vertraglichen Regelungen werden berücksichtigt.



Nordwasser GmbH · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Amt Carbak
Moorweg 5
18184 Broderstorf

Veronika Piwko
Projektplanung
+49 381 81715-505
veronika.piwko@nordwasser.de

Rostock, 07.08.2020

**Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“ der Gemeinde Roggentin
hier: Entwurf**

Sehr geehrte Frau Burmeister,

gegen das vorliegende Planverfahren bestehen hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung folgende Bedenken:

Das öffentliche Niederschlagswassernetz in der näheren Umgebung des geplanten Gebietes ist ausgelastet. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dies in einem Baugrundgutachten nachzuweisen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Lösung der Niederschlagswasserentsorgung wird abgelehnt. Die Errichtung von dezentralen, unterirdischen Sickeranlagen auf privaten Flächen ist keine langfristige Lösung zur Ableitung von Niederschlagswasser und kann als öffentliche Anlage nicht übernommen werden. Aus unserer Sicht sind weitere Untersuchungen zur möglichen Niederschlagswasserentsorgung erforderlich.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße „Am Wald“ abgesichert werden.

Löschwasser

Über das vorhandene Trinkwassernetz in der Straße „Am Wald“ kann kein Löschwasser bereitgestellt werden. In Höhe der Lindenallee/ Straße „Am Wald“ befindet sich ein Löschwasserhydrant für eine Löschwasserentnahme von 24 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

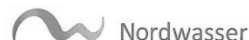
Die Neuerschließung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, Nordwasser und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband geklärt und ein Versorgungs- und Entwässerungskonzept durch den Erschließungsplaner erarbeitet.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen untersucht. Diese ist nur auf geringeren Flächenanteilen möglich. Daher wird das anfallende Regenwasser über Staukanäle in der Planstraße zurückgehalten und mit einem max. Drosselabfluss von 2 l/sec. in die zentrale Regenwasserleitung in der Straße „Am Wald“ eingeleitet.

Damit ist der geregelte Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Trinkwasserversorgung über die vorhandene Leitung in der Straße „Am Wald“ abgesichert werden kann.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung soll zum einen über die Entnahme aus einem Löschwasserhydranten (Kapazität von 24 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden) im Kreuzungsbereich der Straßen „Lindenallee“ und „Am Wald“ sowie zum anderen über eine Löschwasserzisterne (Kapazität von 50 m³) erfolgen, die südlich der Straße „Am Wald“ am Ortsrand unterirdisch eingebaut wird.



Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler in der Straße „Am Wald“ zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dies gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiete III der Warnow. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenordnung sind zu beachten.

Vertragliche Regelung

Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

Grünordnung / Grünausgleich

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.

In der Anlage fügen wir den Bestand der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes bei.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Uwe Wetzel
Abteilungsleitung Planung/Bau

i. A. Björn Rütth
Sachgebietsleitung Projektplanung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über den Kanal in der Straße „Am Wald“ grundsätzlich möglich ist. Inzwischen wurde ein Entwässerungskonzept durch den Erschließungsplaner erarbeitet. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Der Hinweis zur Trinkwasserschutzzone wird berücksichtigt. Auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Die Hinweise zu den vertraglichen Regelungen werden berücksichtigt.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Auf die drei anzupflanzenden Bäume im Straßenquerschnitt wird verzichtet.

Der überreichte Bestandsplan wurde überprüft. Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen parallel zur Straße „Am Wald“. Diese sind insbesondere im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Anlage



Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen parallel zur Straße „Am Wald“.



STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 151133 · 18063 ROSTOCK

Amt Carbak
Moorweg 5
18184 Broderstorf

Registrier-Nr.:	20_1677
Telefon:	0381 805-1999
E-Mail:	netzauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
Frau Bürgermeister, 24.06.2020	TNG	805-1999 28.07.2020

Ihr Vorhaben: Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- Stromnetz für die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

n.v. Brändner

n. A. Rahtig

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich keine Leitungsbestände der Stadtwerke Rostock befinden.

Andere Versorgungsträger wurden beteiligt.

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · F 0381 805-2123 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünlich · Vorstand: Ute Römer
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Joeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289
Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

01059 Dresden

Amt Carbäk
Moorweg 5
18184 Broderstorf

IHRE REFERENZEN Frau Burmeister / 24.06.2020
UNSER ZEICHEN 271257-2020 / PTI 23 / Betrieb / Höhn
ANSPRECHPARTNER Michael Höhn
TELEFON 030-8353 79492
E-MAIL michael.hoehn@telekom.de
DATUM 02.07.2020
BETRIFFT Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kösterbeck – Am Wald“

Sehr geehrte Frau Burmeister, sehr geehrte Damen und Herren,

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. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan).

Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes (falls vom Investor ein Ausbau durch die Telekom gewünscht wird) sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner in unserem Hause für eventuelle Rückfragen, Absprachen zu Koordinierungen bzw. eine Erschließungsvereinbarung ist der Fachreferent Herr Franz Thiedig, erreichbar per Telefon unter 030-835379504 oder 0151-72640253 bzw. per

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: +49 351 474-0 Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Stellungnahme der Telekom wird nachfolgend behandelt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen und Anlagen des Unternehmens im Planbereich vorhanden sind.

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

DATUM 02.07.2020

SEITE 2

E-Mail unter franz.thiedig@telekom.de.

Benötigt würden im Fall eines gewünschten Netzausbaus die Ausbauplanunterlagen (aktueller Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form.

Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.

Wir bitten Sie, die Planunterlagen nur für interne Zwecke zu nutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichem Gruß

i. A. **Michael Höhn** Digital unterschrieben von Michael Höhn
Datum: 2020.07.02 08:41:41 +02'00'

Anlagen: 1 Lageplan



Versorgungsleitungen verlaufen parallel zur Straße „Am Wald“, darüber hinaus sind Hausanschlussleitungen vorhanden.

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Broderstorf	AsB	1		
Bemerkung:	Kösterbeck, Am Wald	VsB	381C	Sicht	Lageplan
		Name	12.1.06.2007/ Michael Höhn	Maßstab	1:600
		Datum	02.07.2020	Blatt	1

Von: rebus - Enrico Zur <e.zur@rebus.de>

Gesendet: Donnerstag, 25. Juni 2020 07:41

An: Christin Burmeister <Christin.Burmeister@amtcarbaek.de>

Betreff: Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“

Sehr geehrte Frau Burmeister,

nach Prüfung der Unterlagen stimmen wir der geplanten Maßnahme zu. Die Ausführung und die Anbindung der neuen Zufahrt an die Straße „Am Wald“ sollte so geplant werden, dass die Straße „Am Wald“ für den Linienverkehr befahrbar bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Enrico Zur

Fahr- und Dienstplanung

Tel + 49 (0) 3843 6940-321

Fax + 49 (0) 3843 6940-399

E-Mail e.zur@rebus.de



rebus

Regionalbus Rostock GmbH

Parumer Weg 35 | 18273 Güstrow

Tel +49 (0) 3843 69400 | Fax +49 (0) 3843 6940-15 | E-Mail info@rebus.de | www.rebus.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hans-Uwe Tessenow

Geschäftsführung: Thomas Nienkerk

Handelsregister: Amtsgericht Rostock (HRB 3141) | Sitz der Gesellschaft: Güstrow

Steuer-Nr: 079/133/31715 | Ust.Id.-Nr.: DE137378839

Die Gemeinde Roggentin nimmt zur Kenntnis, dass das Busunternehmen der Planung zustimmt. Die Hinweise zur weiterhin Befahrbarkeit der Straße „Am Wald“ wurden in der Erschließungsplanung beachtet.



E.DIS Netz GmbH, Am Stellwerk 12, 18233 Neubukow

Amt Carbäk
Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt
Frau Burmeister
Moorweg 5
18184 Broderstorf

Bebauungsplan Nr. 10 „Kösterbeck – Am Wald“ der Gemeinde Roggentin

Ihr Schreiben vom 24.06.2020

Bitte stets angeben: Reg.-Nr.: Plu/20/13

Sehr geehrte Frau Burmeister,

gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand.

Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Laut Planung wird das Gebäude Nr. 2 abgerissen. Sobald uns vom Grundstückseigentümer die Abmeldung für den Hausanschluss vorliegt, werden wir diesen kurzfristig stilllegen

Bis dahin gilt folgendes! Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 0 38 21 70 12 20 erfolgen muss.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erschließung erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

E.DIS Netz GmbH

Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Karl-Heinz Schurr
NR-M-O

T +49 3 82 94-75-2 41

F +49 3 82 94-75-2 06

M +49 1 73-2 69 58 02

karl-heinz.schurr@e-dis.de

Datum

4. August 2020

Bankverbindung
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207
0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN33

Gläubiger-ID
DE62ZZ00000175587

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068

Geschäftsführung
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis keine Bedenken bestehen. Der übermittelte Lageplan wurde überprüft. Im südwestlichen Bereich verläuft eine Hausanschlussleitung, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Lageplan nur eine Information darstellt.

Die Hinweise zur vorhandenen Hausanschlussleitung und zur ggf. kurzfristigen Stilllegung werden in die Begründung aufgenommen.

Die allgemeingültigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Die gegebenen Hinweise zum Anschluss von Erzeugungsanlagen an das Netz der e.dis sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.


- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf,
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Datum
4. August 2020

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i.A. Andre Wagner 

i.A. Karl-Heinz Schurr 

Anlage
Lageplan

DER OBERBÜRGERMEISTER

Postanschrift · Hanse- und Universitätsstadt Rostock · 18050 Rostock

Amt Carbäk
Gemeinde Roggentin
Moorweg 5
18184 Broderstorf



Sachbearbeitende Stelle:

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Auskunft erteilt: Herr Fischer
E-Mail: christoph.fischer@rostock.de
Zimmer: 228

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unsere Zeichen	Telefon/Telefax	Datum
24.06.2020	61.1/61.15.20/55	0381 381 6131 / -6901	06.08.2020

Bauleitplanung der Gemeinde Roggentin
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 – Entwurf
Stellungnahme gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.06.2020 übergaben Sie mir den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Kösterbeck – Am Wald“ der Gemeinde Roggentin mit der Bitte um Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beurteilung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung im SUR.

Zur Stellungnahme haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 17.04.2020)
- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 (Entwurf, Stand: 17.04.2020)

Planungsziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Fläche ist durch große leerstehende Büro- und Werkstattgebäude bzw. Hallen geprägt und ist nahezu vollständig versiegelt. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 1,1 ha.

Stellungnahme:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird in ihren Belangen nicht beeinträchtigt, sofern nachgewiesen wird, dass die Entwicklung des Wohngebietes dem Eigenbedarf der Gemeinde Roggentin zuzurechnen ist. Ein übergemeindlicher Zuzug beeinträchtigt die Belange der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum und damit als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt für zukünftige Entwicklungen (LEP M-V Ps. Z 3.2 (3) + Ps. 3.2 (6), RREP Ps. Z 4.1 (2) i.V.m. Ps. G 4.1 (1)).

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den Grundlagen für diese Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den Planungszielen zur Kenntnis und bestätigt diese. Es handelt sich um eine Innenentwicklung einer vollständig versiegelten Fläche, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Die Gemeinde ist Teil des Rostocker Stadt-Umland-Raumes mit einem ausreichenden Wohnbauflächenkontingent nach dem SUR-Entwicklungsrahmen sowohl im Grundbedarf als auch im Kontingent Privilegierung. Insofern liegt eine Zustimmung der Landesplanung vor.

Telefon	Konten der Stadt	IBAN	BIC	Besucherzeiten
Zentrale 0381 381-0	Deutsche Kreditbank AG	DE60 1203 0000 0000 1003 21	BYLADEM1001	nach Vereinbarung
Telefax 0381 381-1902	OstseeSparkasse Rostock	DE27 1305 0000 0205 6000 00	NOLADE21ROS	
	Deutsche Bank AG	DE79 1307 0000 0116 8038 00	DEUTDEBRXXX	
Internet	HypoVereinsbank AG	DE22 2003 0000 0019 5654 99	HYVEDEMM300	
rathaus.rostock.de	Gläubiger-ID der Hanse- und Universitätsstadt Rostock:	DE28ZZ00000009553		

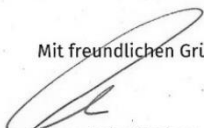
Begründung:

Gemäß Beschluss 185/2019 der Verbandsversammlung vom 17.12.2019 wurde das Kapitel 3.1.2 ‚Stadt-Umland-Raum‘ des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock (RREP) fortgeschrieben. Das nach RREP Ps. 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, pauschal festgelegte Maß der Eigenentwicklung ist hiernach, auf Grund der siedlungsstrukturellen Dynamik, für die Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes nicht mehr anzuwenden.

Planungen über den kommunalen Eigenbedarf hinaus sind jedoch nur dann zulässig, wenn dies in einem abgestimmten Stadt-Umland-Konzept vorgesehen wird. Eine solche interkommunale Vereinbarung zwischen den Umlandgemeinden und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt nicht vor.

Insofern weist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ausdrücklich darauf hin, der Planung ein Konzept zur langfristigen Deckung des kommunalen Eigenbedarfs beizufügen. Andernfalls geht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon aus, das die vorliegende Planung gezielt auf den überörtlichen Zuzug abzielt, was nicht dem kommunalen Eigenbedarf gemäß o.g. RREP Ps. 4.1 (2) entspricht. Vorsorglich weise ich deshalb darauf hin, dass ich mir weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vorbehalte, sollte die Gemeinde Roggentin eben genannten Nachweis nicht erbringen.

Mit freundlichen Grüßen



Claus Ruhe Madsen

Die Wohnbaufläche wurde darüber hinaus bereits im Rahmen der Flächen-nutzungsplan-Änderung wirksam.

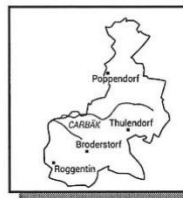
Auf einen Eigenbedarfsnachweis kann insofern im Rahmen der vorliegen- den Bebauungsplanung verzichtet werden.

In der Zwischenzeit hat Rostock den Umlandgemeinden höhere Wohnkon- tingente zugestanden. Im 8. Stadt-Umland-Forum am 03.11.2022 wurden zusätzlich 600 Wohneinheiten, vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäu- sern, in den Umlandgemeinden im Zeitraum 2023 bis 2025 vereinbart, da Rostock diesen Bedarf nicht decken kann.

AMT CARBÄK

- Der Amtsvorsteher -

Amt Carbäk • Moorweg 5 • 18184 Broderstorf



Gemeinde Roggentin
über Amt Carbäk
Moorweg 5
18184 Broderstorf



Telefon: 038 204 / 718 22
Zentrale: 038 204 / 718 0
Fax: 038 204 / 718 50

Homepage: www.amtcarbaek.de
E-Mail: christin.burmeister@amtcarbaek.de

Auskunft erteilt: Frau Burmeister
Zimmer-Nr.: 2.23

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Posteingang bei unserer Behörde:	Mein Zeichen:	Datum:
	24.06.2020	25.06.2020		02.07.2020

**Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck – Am Wald“
hier: Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Broderstorf stimmt der Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck – Am Wald“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ohne Bedenken und Einwände zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christin Burmeister
Bau-, Entwicklungs- und
Liegenschaftsamt

Die Gemeinde Roggentin nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Broderstorf der Planung ohne Bedenken und Einwände zustimmt.

Hinweis: Nähere Informationen zum Datenschutz finden Sie in den Aushängen und Auslegungen in der Amtsverwaltung und unter www.amtcarbaek.de/aktuelles (allgemeiner-hinweis-zur-datenverarbeitung-in-der-amtsverwaltung). Weitere Fragen können in einem persönlichen Gespräch beantwortet werden.

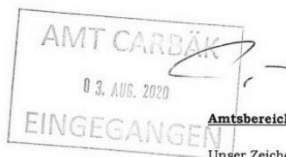
Öffnungszeiten:	Bankverbindungen:	Rostocker VR Bank	OstseeSparkasse Rostock
Montag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr	IBAN: DE76 1309 0000 0002 5058 35		DE47 1305 0000 0201 0920 50
Dienstag 13.00 Uhr – 18.00 Uhr	BIC: GENODEF1HR1		NOLADE21ROS
Donnerstag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr	Gläubiger ID: DE23ZZZ00000644896		DE23ZZZ00000644896

Gemeinde Dummerstorf

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Dummerstorf
Griebnitzer Weg 2 • 18196 Dummerstorf

Amt Carbäk
Der Amtsvorsteher
für die Gemeinde Roggentin
Moorweg 5
18184 Broderstorf



Amtsbereich: Bau- und Entwicklungsamt

Unser Zeichen:
Ansprechpartnerin: Frau Dabels
Telefon: (03 82 08) 6 28 30
Mail: n.dabels@dummerstorf.de

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 24.06.2020

Dummerstorf, 30.07.2020

Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck – Am Wald“

- Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Gemeinde Dummerstorf erteilen wir Ihnen die Zustimmung zum o. g. Entwurf vom 17.04.2020.

Es werden keine Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Wiechmann
Bürgermeister

Die Gemeinde Roggentin nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Dummerstorf der Planung zustimmt und dass weder Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Telefon: (03 82 08) 6 28-0
Fax: (03 82 08) 6 28-60
Mail: info@dummerstorf.de
www.dummerstorf.de

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE 39 1203 0000 0000 1105 93
BIC: BYLADEM1001
Rostocker Volks- u. Raiffeisenbank eG
IBAN: DE 30 1309 0000 0002 3023 81
BIC: GENODEF1HR1

Sprechzeiten:
Dienstag 9:00–11:30 und 13:00–18:00
Donnerstag: 8:00–11:30 und 13:00–16:30

Nähere Informationen zum Datenschutz unter
<http://www.dummerstorf.de/datenschutz>

An: Ruediger Pampel <ruediger.pampel@amtcarbaek.de>; Gemeinde Roggentin
<roggentin@amtcarbaek.de>

Betreff: Roggentin Bebauungsplan Nr.10

Sehr geehrter Herr Holtz, sehr geehrter Herr Pampel!

Ich möchte mich hiermit zu dem Bebauungsplan Nr.10 der Gemeinde Roggentin für das Wohngebiet "Kösterbeck am Wald" äußern.

Sofern sich der Bebauungsplan ausschließlich auf die Flurstücke beschränkt, die durch die Nordwasser-GmbH abwassertechnisch erschlossen sind (wenn das Abwasser in Richtung Nordwesten abgeleitet wird) und diese Grundstücke in Ober-Kösterbeck früher bereits bebaut waren, ist gegen diesen Bebauungsplan nichts einzuwenden.

Es ist besonders wichtig, dass kein Abwasser von bebauten Flächen über das Fließgewässer Kösterbeck in die Warnow (vor der Rohwasserentnahmestelle für die Trinkwasserversorgung der Hansestadt Rostock) eingeleitet wird. Die Hansestadt Rostock hat den seltenen Fall einer Großstadt, die noch Oberflächen-Flusswasser (aus der Warnow) für die Trinkwasserversorgung (natürlich aufbereitet in entsprechenden Anlagen) nutzt. In diesem Zusammenhang wurde auch das Landschaftsschutzgebiet festgelegt; in dem intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung verboten ist, um das Flusswasser der Warnow bis zur Rohwasserentnahmestelle nicht zu verschmutzen.

Mit freundlichen Grüßen von

Die Neuerschließung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, Nordwasser und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband geklärt und ein Versorgungs- und Entwässerungskonzept durch den Erschließungsplaner erarbeitet.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen untersucht. Diese ist nur auf geringeren Flächenanteilen möglich. Daher wird das anfallende Regenwasser über Staukanäle in der Planstraße zurückgehalten und mit einem max. Drosselabfluss von 2 l/sec. in die zentrale Regenwasserleitung in der Straße „Am Wald“ eingeleitet. Es handelt sich um unbelastetes Niederschlagswasser, eine Beeinträchtigung der Kösterbeck bzw. der Warnow ist also nicht zu befürchten.

Damit ist der geregelte Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.