

BV/09/22-045

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 27.06.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	16.08.2022	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	13.07.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) – alle einschließlich der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung die Entwicklungssatzung „OT Rastorf“, bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Beschluss der Satzung ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

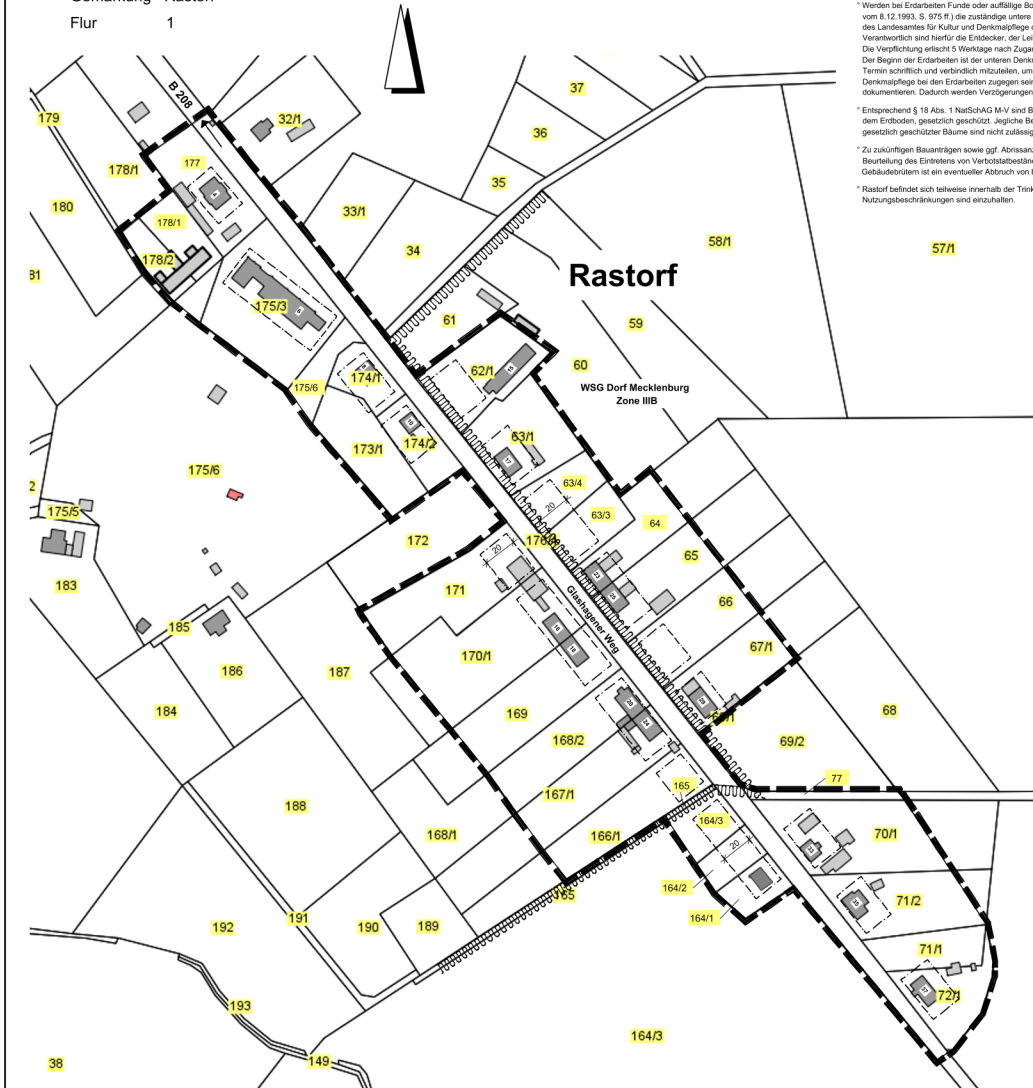
1	Plan 29.06.2022 (öffentlich)
2	Deckblatt mit Begründung (öffentlich)
3	Abwägung mit Anhang opt (öffentlich)

Entwicklungssatzung " OT Rastorf " der Gemeinde Bobitz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Bobitz
Gemarkung Rastorf
Flur 1



Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Antragssteller zur entsprechenden Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 6 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfAbg) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchMG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigung (Abgrabungen, Überbauungen etc.) im Wurzelbereich (Kronenraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind nicht zulässig.

Zu zukünftigen Bauanträgen sowie ggf. Abrissanzeigen sind jeweils artenschutzrechtliche Betrachtungen einzureichen, auf deren Basis die Beurteilung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchMG möglich ist. Unter der Berücksichtigung der Brutzzeit von Gelbschwärmlern ist ein eventueller Abbruch von baulichen Anlagen im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar vorzunehmen.

Rastorf befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Geltende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung § 9 (7) BauGB
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- vorh. Flurstücksgrenze
- z.B. 63/1 Nr. des Flurstückes
- Grenze Trinkwasserschutzzone (TWSZ IIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg)
- vorh. Gebäude und Anlagen

Inhaltliche Festsetzungen

- § 1 Geltungsbereich**
- Die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Rastorf nach § 34 BauGB umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen.
 - Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
 - Neben baulichen Anlagen der Hauptnutzung sind Anlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszweck der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke dienen, zulässig. Nebenanlagen und Anlagen sowie Einrichtungen, auch der Hobbyhaltung, sind dabei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Die Grundstücksfläche darf bis zu 30 % überbaut werden.
- § 3 Örtliche Bauvorschriften**
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 86 der LBauO M-V**
- Dächer der Hauptgebäude:
- Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50°.
- Ordnungsdetail:
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- § 4 Inkrafttreten**
- Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Entwicklungssatzung

„ OT Rastorf “
der Gemeinde Bobitz

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3834) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeicherverordnung – PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15. Okt. 2015 folgende Entwicklungssatzung der Gemeinde Bobitz für das Gebiet „ OT Rastorf “, Gemarkung Rastorf, Flur 1, bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.04.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.04.2019 erfolgt.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 01.04.2019 den Entwurf der Entwicklungssatzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Entwicklungssatzung „OT Rastorf“, bestehend aus der Planzeichnung und inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2019 bis zum 04.06.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.04.2019 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Daher hat der Entwurf der Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung „OT Rastorf“, bestehend aus der Planzeichnung und inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung in der Zeit vom 03.11.2021 bis zum 06.12.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, auf der Internetseite www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäkelböbger Wegweiser“.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2021 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2021 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Die Entwicklungssatzung „OT Rastorf“, bestehend aus Planzeichnung und Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 28.10.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 28.10.2021 von der Gemeindevertretung gebilligt.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Die Entwicklungssatzung „OT Rastorf“, bestehend aus Planzeichnung und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die Entwicklungssatzung der Gemeinde Bobitz für das Gebiet „OT Rastorf“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind auf der Internetseite www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäkelböbger Wegweiser“.
Bobitz, den Die Bürgermeisterin

Gemeinde Bobitz
Landkreis Nordwestmecklenburg

Entwicklungssatzung

„ OT Rastorf “

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

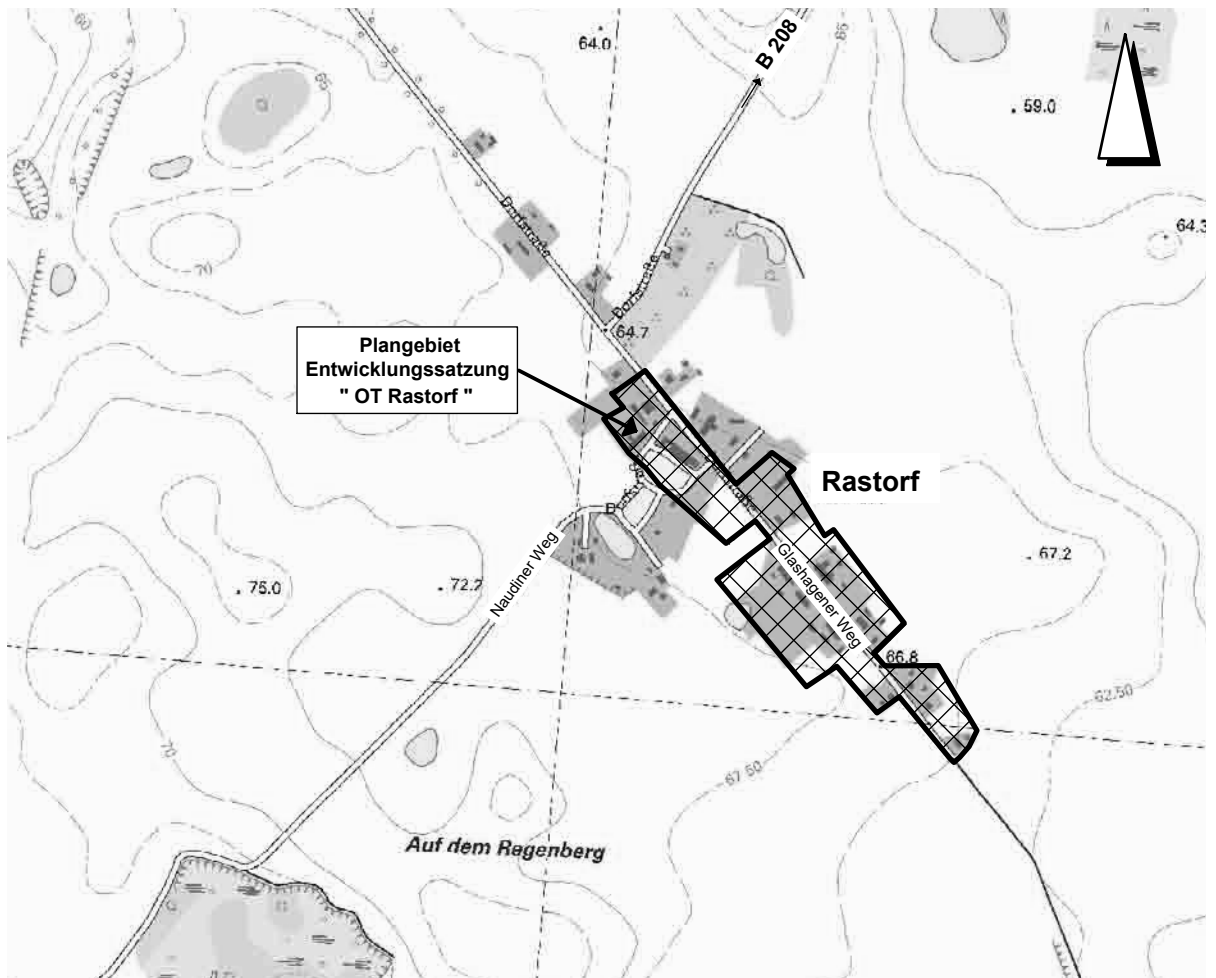
Stand: 29.06.2022

Begründung

zur Entwicklungssatzung

" OT Rastorf " der Gemeinde Bobitz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB



Übersichtsplan

Stand: 29.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Energie
 - 5.5. Fernmeldetechnische Versorgung
 - 5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bodendenkmale
8. Gewässerschutz
9. Kataster- und Vermessungswesen

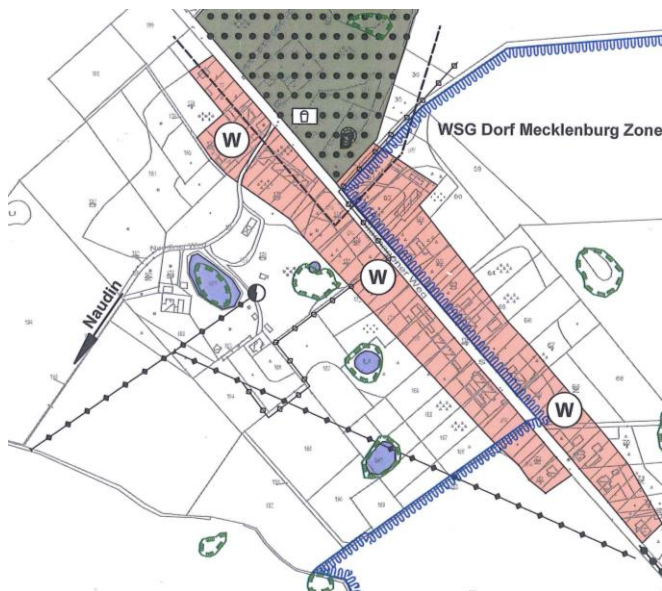
1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Durch den Rückgang der Bedeutung der Landwirtschaft hat sich Rastorf zu einem Wohnstandort im ländlich geprägten Gebiet entwickelt.

Die bebauten Flächen an der ortsdurchführenden Dorfstraße des Ortsteils Rastorf sind bisher überwiegend von Wohnbebauung geprägt, darüber hinaus existieren in diesem Bereich unbebaute Grundstücke, die durch die Dorfstraße vollständig erschlossen sind. Um die unbebauten Flächen künftig einer Bebauung zuführen zu können, ist die Schaffung von Satzungsrecht erforderlich, da sich die unbebauten Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich befinden. Die einzelnen Wohngebäude stehen zum Teil in großen Abständen zueinander, wobei auf den nicht überbauten Grundstücksflächen überwiegend eine den vorhandenen Bauten zugeordnete Gartennutzung stattfindet. Daneben existieren zum Teil bewirtschaftete Wiesenflächen und größere Nebenanlagen, die mit der Tierhaltung in Zusammenhang stehend genutzt werden.

Aufgrund der ländlichen Prägung des Ortsteils besteht das Ziel der Gemeinde, auf den relativ großen und tiefen Grundstücken auch im hinteren Grundstücksbereich Anlagen für die Hobbytierhaltung, z.B. Pferde, zuzulassen. Demzufolge wurde die Satzungsgrenze entsprechend großzügig gefasst.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung wird für die Ortslage Rastorf eine Entwicklungssatzung



aufgestellt. Mit der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung und Festigung des Ortsteiles geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz ist der Geltungsbereich der Satzung, der für eine Bebauung zur Verfügung steht, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit dieser Satzung wird eine Außenbereichsfläche der Anwendung des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unterworfen, d. h. Außenbereichsflächen werden als Innenbereich behandelt.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Bobitz, OT Rastorf

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf den zentralen, erschlossenen Bereich der Ortslage entlang der Dorfstraße beschränkt. Die einbezogenen noch unbebauten Grundstücke schließen die vorhandenen Baulücken und ergänzen die bauliche Entwicklung im Rahmen der ursprünglichen Siedlungsstruktur.

Die Einbeziehung der Grundstücke mit ruinöser Bausubstanz auf den Flurstücken 178/1 und 178/2 bietet die Chance der Beseitigung städtebaulicher Missstände im Ort. Eine Erweiterung der Wohnnutzung in zweiter und dritter Reihe zur Dorfstraße ist nicht beabsichtigt, da sie nicht der typischen Bebauung des Straßendorfes entspricht.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit der Satzung unter § 3 gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Zulassung von Dachformen und Dachneigungen regeln.

Die Dachlandschaft ist insbesondere durch angrenzende Bebauung vorgeprägt. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch Form und seine Neigung. Um den angrenzenden typischen Dachformen und Dachneigungen zu entsprechen, wurden für die Hauptgebäude Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von mind. 25° und höchstens 50° zugelassen.

Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Entwicklungssatzung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen.

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Bobitz
Gemarkung Rastorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortslage Rastorf, entlang der Dorfstraße

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich grundsätzlich nach § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei wird das Gutshaus auf dem Flurstück 175/3 als Solitär behandelt, das heißt, dass die Bebauung des Gutshauses nicht als prägend für die Umgebungsbebauung herangezogen werden kann.

Neben baulichen Anlagen der Hauptnutzung sind Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie nachbarverträglich ausgestaltet sind. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen umfasst auch Anlagen und Einrichtungen, die der Hobbytierhaltung dienen. Nebenanlagen, die der Tierhaltung dienen und in Verbindung mit einer Hauptnutzung stehen, müssen sich dabei in ihrer Größe dieser nicht unterzuordnen.

Um diese Festsetzung bei der Beurteilung von Bauvorhaben auf allen Grundstücken im Plangebiet heranziehen zu können, werden für alle Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen straßenbegleitend ausgewiesen.

Einzelne Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 in der Planzeichnung sowie im Text der Satzung getroffen worden und nehmen Bezug auf die angrenzende Bebauung.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die vorhandene Bebauung beidseitig der Dorfstraße weist mehrere Baulücken auf, die im räumlichen Bebauungszusammenhang mit der bebauten Ortslage stehen. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich auch hier wie im übrigen Satzungsbereich nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

Durch die Festsetzung einzelner grundstücksbezogener Baufenster wird die lockere Bebauung auf den großzügig geschnittenen Grundstücken auch bei Lückenschließungen gewährleistet, was dem städtebaulichen Charakter des Straßendorfes entspricht.

Da aufgrund der prägenden Umgebungsbebauung eine Beurteilung der Bauvorhaben auch ohne Festsetzung von Einzel- oder Doppelhaus und deren Geschossigkeit möglich ist, wurde auf diese Festsetzung verzichtet.

5. **Erschließung**

5.1. **Wasserversorgung**

Rastorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. In der Ortslage befindet sich ein betriebsfertiges Trinkwassernetz, an das die hinzukommende Lückenbebauung angeschlossen werden kann. Zum Teil verlaufen die Trinkwasserversorgungsleitungen auf den Privatgrundstücken und dürfen nicht überbaut werden, es ist ein Mindestabstand von $\geq 2,50$ m zu den Trinkwasserleitungen einzuhalten.

Grundstücks- und Hausanschlussleitungen werden im Rahmen der Antragstellung zu den einzelnen Wohnhäusern hergestellt.

Der Anschluss an das vorhandene System ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. **Abwasserentsorgung**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Rastorf hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Für Rastorf ist der Zweckverband von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit, hier betreibt der Zweckverband keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen. Damit sind die Grundstückseigentümer für die Abwasserbehandlung und Beseitigung zuständig, auch für geplante Neubebauungen ist auf eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über private Kleinkläranlagen zu orientieren.

5.3. **Regenwasserableitung**

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Aufgrund der Bestandsnutzung und der großzügigen Grundstücksgrößen kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden. Der Nachweis ist durch die Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines

oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Verwertung und die großflächige Versickerung sind erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in ein Gewässer entsprechend § 21 Abs. 2 Pkt. 3 Gemeindegebrauch und ebenfalls erlaubnisfrei.

5.4. **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- 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

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den 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.

5.5 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Erstverlegung erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist.

5.6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die Ortslage Rastorf ist über den Glashagener Weg, der an die Bundesstraße B 208 anbindet und über den Naudiner Weg, anbindend an die Landesstraße L 031, erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz/ Dorfstraße gewährleistet.

Im Rahmen eines Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulasträgers in Kopie beizufügen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten, die eine Vollsperrung bedingen, bitte einen entsprechenden Umleitungsplan beilegen.

Die Neuaufstellung sowie die Änderung von vorhandenen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls untere Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

6. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Wohngrundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden.

Allgemeine Hinweise:

Die Getrennthaltung von Bau- und Abbruchabfällen ist nach § 8 GewAbfV durchzuführen und zu dokumentieren (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik, außerdem von gefährlichen Abfällen; weitere sind nach Spezialgesetzen zu separieren).

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Alte Bahnschwellen sind häufig auch nach langer anderer Nutzung noch erheblich belastet und als PCB-Holz separat zu entsorgen. (Die angrenzende obere Bodenschicht ist häufig ebenfalls belastet.) Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

7. **Bodendenkmale**

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Gewässerschutz

Rastorf befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Dorf Mecklenburg, die Grenze ist im Plan dargestellt. Geltende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

Mit möglichen Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies betrifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Im Plangebiet befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 11:4/6/1/1, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet. Die Rohrleitung kreuzt die Dorfstraße von Südwest nach Nordost im Bereich der Grundstücke Flurstück 199 und 22/3 der Flur 1 der Gemarkung Rastorf. Der Gewässerschutzstreifen kann im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 38 Abs. 3 Punkt 3 WHG durch die zuständige Behörde in einer angemessenen Breite festgesetzt werden. Bei Festlegungen der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Lage des Gewässers II. Ordnung zu beachten.

9. Kataster- und Vermessungswesen

Innerhalb der Entwicklungssatzung befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen ist gleichermaßen zu verfahren.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

gebilligt durch Beschluss der GV am:
ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Bobitz

Entwicklungssatzung Rastorf

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
 Für die Gemeinde Bobitz
 Am Wehberg 17
 23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 66311
E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 29.11.2021

Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ der Gemeinde Bobitz
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
 Anschreibens vom 28.10.2021, hier eingegangen am 29.10.2021

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die erneuten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der
 Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ der Gemeinde Bobitz mit Planzeichnung im Maßstab
 1:2000, Planungsstand 21. September 2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem
 Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im
 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt .

Seite 1/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Seite 2/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde einen Teil der Ortslage Rastorf zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln. Die hier vorhandene Bebauung weist ein gewisses städtebauliches Gewicht auf, dass durch die Schließung der vorhandenen Baulücken und die ermöglichte Beseitigung von städtebaulichen Missständen (Bauruinen), durch die Satzung eine Entwicklung erfährt, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Hier muss zum Ausdruck kommen, dass nur die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassungen zu berücksichtigen sind. Ein Vorgriff auf zukünftige Änderungen ist unzulässig.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Durch die Einbeziehung von Teilflächen aus den Flurstücken 165 und 164/3 und einer gemeinsamen Festsetzung mit den Flurstücken 164/1 und 164/2 wird die Satzung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung. Die Bezeichnung ist auf dem Plan entsprechend anzupassen. Die Flächen 178/1, 178/2 und 177 stellen sich ebenfalls als Bereiche der Ergänzung dar. Alle o.g. Flurstücke sind auf dem Plan als Ergänzungsflächen darzustellen. Eine Einbeziehung des Flurstücks 172 wurde, anders als empfohlen, nicht geprüft. In Bezug auf dieses Flurstück wird auf die Stellungnahme zum Entwurf verwiesen und eine erneute Überprüfung zur Einbeziehung empfohlen. Die betroffene Fläche stellt sich im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Ich empfehle die Baugrenzen auf der gesamten Planunterlage zu entfernen. Die Festsetzung von Baugrenzen entspricht einer Bebauungsplansatzung und nicht mehr der einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung.

Die Bebauung auf dem Flurstück 175 stellt einen Solitär dar und ist nicht als prägend für seine Umgebung zu werten. Bei einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sollte sich nur einfügen, was sich aus der Umgebung ableitet.

Wozu wird auf dem Flurstück 62/1 eine Baugrenze festgesetzt? Ist hier geplant, dass eine Bebauung vor den Bestand gesetzt wird? Es ist in Betracht zu ziehen, den Bestand nachzunutzen, da noch kein ruinöser Zustand vorliegt.

Inhaltliche Festsetzungen:

Zu 2.2

Was bedeutet nachbarschaftsverträglich? Diese Festsetzung ist nicht eindeutig, da alle baulichen Anlagen immer nachbarschaftsverträglich sein sollten. Der Satz ist zu streichen. Laut Begründung ist es Planungsziel eine Hobbytierhaltung zu ermöglichen. Deshalb ist klarzustellen, dass sich Nebenanlagen, die der Tierhaltung dienen und in Verbindung mit einer Hauptnutzung stehen, in ihrer Größe dieser nicht unterordnen müssen.

Seite 3/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Der Rechtsbezug „zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses“ kann auf den Planunterlagen verbleiben, da die Satzung erst nach Beschlussfassung und anschließender Bekanntmachung Rechtsverbindlichkeit erlangt. Vor diesem Zeitpunkt entfalten die Rechtsgrundlagen keine Verbindlichkeit, d.h. es findet kein Vorgriff auf zukünftige Änderungen der Rechtsgrundlagen statt.

zu III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung

Die Anregung, die Planung als Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, wird nicht berücksichtigt. Bereits durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.04.2019 erfolgte eine Umstellung des Planverfahrens von ursprünglich „Entwicklungs- und Ergänzungssatzung“ auf „Entwicklungssatzung“. Die Umstellung erfolgte in Abstimmung mit dem Planungsamt. Da sich die Grundzüge der Planung und das Plangebiet seither nicht verändert haben, wird an der Planfassung der Aufstellung einer Entwicklungssatzung festgehalten.

Die Einbeziehung des Flurstücks 172 wurde durch die Gemeindevertretung sehr wohl im Zuge der Planaufstellung geprüft, hierzu siehe Ergebnis der Prüfung durch Beschlussfassung vom 21.09.2021 (siehe Anhang).

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen Baufelder bleiben Bestandteil der Planung (siehe hierzu ebenfalls im Anhang).

Da es sich hierbei sicher um das Gutshaus handelt, ist klar, dass die Bebauung nicht als prägend für die Umgebungsbebauung herangezogen werden kann (Solitär). Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Einbeziehung des bebauten Grundstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil -Entwicklungssatzung- nicht nur gerechtfertigt, sondern städtebaulich erforderlich.

Die Festsetzung der Baugrenze im straßenseitigen Bereich des Flurstückes 62/1 erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass eine Neubebauung auf dem Flurstück so wie ortsüblich straßenbegleitend zu realisieren ist.

Inhaltliche Festsetzungen

zu 2.2

Die Anregung wird berücksichtigt. Da eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung von baulichen Anlagen zu den allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gehört, wird auf eine entsprechende Festsetzung im Plan verzichtet.

Zu 2.3

Worauf beziehen sich die 30%? Bei einer derartigen Festsetzung handelt sich um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, welche einer GRZ gleichkommt. Auf welche rechtliche Grundlage stützt sich diese Festsetzung?

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Erfolgt eine Verbindung der Entwicklungssatzung mit einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung, müssen die dafür geltenden Anforderungen beachtet werden. Dazu gehört auch die Anwendung der Eingriffsregelung i.S.d. § 1a Abs. 3, die nach § 34 Abs. 5 Satz 4 bei der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung, nicht aber bei der Entwicklungssatzung anzuwenden ist (VGH Kassel Urt. v. 4.5.2010 – 4 C 1742/08.N, NVwZ-RR 2010, 835 = ZfBR 2010, 803 = ESVGH 61, 124 = BRS 76 Nr. 91).

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen stelle ich fest:
Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Hinweis:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Seite 4/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

zu 2.3

Aufgrund der Flächengröße der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke hat sich die Gemeinde auf eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche entschieden. Diese Festsetzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ein Bezug auf rechtliche Vorschriften des Baugesetzbuches und Baunutzungsverordnung ist nicht notwendig und auch nicht zulässig.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis auf die Anwendung der Eingriffsregelung für eine Ergänzungssatzung ist nicht planungsrelevant, da die Gemeinde an der Aufstellung einer Entwicklungssatzung festhält.

keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen

Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise zum Verhalten bei Zufallsfunden sind Planbestandteil.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	X

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Durch das Aufstellen der Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ werden Flächen, die bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen waren, zum Innenbereich erklärt. Demnach wäre die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Auch beim Erlass von Entwicklungssatzungen ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 34 Abs. Abs. 5 Satz 4 BauGB). Diese hätte jedoch dann bei der Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) berücksichtigt werden müssen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 131. Ergänzungslieferung Oktober 2018, BauGB § 34 Rn. 106-107b).

Entsprechend des FNP der Gemeinde Bobitz (Stand: 15.02.2010) wurde auf eine konkrete Darstellung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauungen verzichtet und auf die Notwendigkeit deren Kompensation gemäß der Gesetzgebung verwiesen.

Entsprechend sehe ich es als erforderlich an eine naturschutzfachliche Bewertung der Vorhaben, welche durch die Entwicklungssatzung ermöglicht werden soll, anhand einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018, vorzunehmen. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in derselben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss

Seite 5/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 0599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Der Hinweis, dass die Eingriffsregelung beim Erlass von Entwicklungssatzungen nicht anzuwenden ist, wurde beachtet.

Die Aussage ist nicht nachvollziehbar, da die Gemeinde den Ortsteil Rastorf im FNP als Baufläche dargestellt hat. Dadurch wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung geschaffen (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB).

Ein Flächennutzungsplan mit Stand 15.02.2010 entspricht nicht dem aktuellen Stand. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 31.03.2011 wirksam.

nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). Sofern externe oder interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen sind diese im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit der Kompensationsfläche ist ebenfalls zu erbringen.

Baumschutz

Sofern die Hinweise zum Baumschutz in den textlichen Hinweisen so umgesetzt werden, ist eine Betroffenheit von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen nicht gegeben. Hierzu sind auch entsprechend die Baugrenzen anzupassen und außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufe + 1,5 m) von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen zu verschieben.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale

Bearbeitung Frau Schröder

ND, NSG, LSG --> keine Betroffenheiten

3. Artenschutz/Natura2000 (GqB)

Bearbeitung Herr Höpel

Artenschutz

Die in der Satzung, hier unter textliche Hinweisen, aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BnatSchG, sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Bereits in der Stellungnahme zum Entwurf der Satzung wurde auf notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, hier insbesondere im Hinblick auf zukünftig ggf. notwendige Gehölz- und Gebäudebeseitigungen im Zuge von neuen Baumaßnahmen/Bauanträgen hingewiesen.

Diese wurden als Hinweis in die Satzung mit aufgenommen.

Seite 6/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Hinweise zum Baumschutz gemäß § 18 (1) NatschAG M-V sind durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer/Eigentümer grundsätzlich zu beachten. Das gilt unabhängig davon, ob geschützte Bäume innerhalb oder außerhalb von Baufenstern stehen.

keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und –gebiete.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind Bestandteil der Planung. Sie sind durch die Bauherren und Grundstückseigentümer entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Natura 2000/ GgB

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) ist durch die vorgelegte Planung nicht betroffen.

4. SPA/Biotopschutz:

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
HzE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Untere Behörde für Abfall Bodenschutz

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Seite 7/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 78
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 0599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

keine Betroffenheit

keine Betroffenheit

keine Betroffenheit

Die Aufnahme folgender Hinweise wird vorgeschlagen:

1. Die Getrennthaltung von Bau- und Abbruchabfällen ist nach § 8 GewAbfV durchzuführen und zu dokumentieren (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik, außerdem von gefährlichen Abfällen; weitere sind nach Spezialgesetzen zu separieren).
2. Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle
Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft.
In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z. B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Alte Bahnschwellen sind häufig auch nach langer anderer Nutzung noch erheblich belastet und als PCB-Holz separat zu entsorgen. (Die angrenzende obere Bodenschicht ist häufig ebenfalls belastet.) Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z. B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteeer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

¹Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

Seite 8/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die gegebenen Hinweise werden vollumfänglich in die Begründung zur Entwicklungssatzung aufgenommen.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	x
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Aus bodenschutzfachlicher Sicht kann der Planung nicht zugestimmt werden.

Begründung:

Bodenschutzfachlich relevante Inhalte des Entwurfs:
Der erneute Entwurf der Entwicklungssatzung sieht 20 m tiefe Baufenster auf Grundstücken von im Wesentlichen 20 – 40 m Breite und Tiefe des neu festgesetzten Innenbereiches von 40 m bis 100 m vor. Die Grundstücksfläche soll bis zu 30% überbaut werden dürfen. Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 750 und > 5.000 m².

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2. Devastierte Flächen



Die braun gekennzeichneten Flächen sind als Grundstücke mit devastierten Flächen erfasst, welche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden sollten. Der blaue Pfeil deutet auf Bereiche mit Ruinen nach Kenntnis der UBodB. In der Begründung sind als Grundstücke mit ruinöser Bausubstanz nur die Flurstücke 178/1 und 178/2 aufgeführt. Der aktuelle Zustand anderer Flächen und deren Verfügbarkeit sind der UBodB nicht bekannt.

GAIA M-V, Abfrage vom 22.11.2021

Seite 9/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

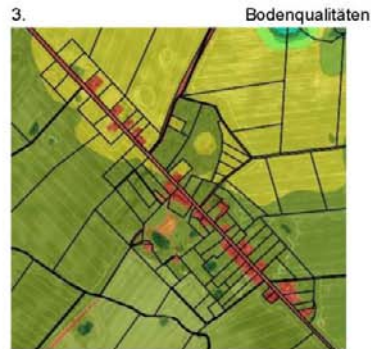
Aufgrund der Flächengröße der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke hat sich die Gemeinde auf eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche entschieden. Diese Festsetzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Da die Regelung sowohl die Überbauung durch Gebäude, bauliche Anlagen und die Flächeninanspruchnahme z.B. für Anlagen der Hobbytierhaltung beinhaltet, ist deren Begrenzung auf 30 % der Grundstücksfläche gerechtfertigt.

Ohne diese Regelung wäre nicht auszuschließen, dass aufgrund der ländlich geprägten Grundstücksnutzungen Überschreitungen zulässig wären. Für die Hauptnutzung sind überbaubare Grundstücksflächen straßenbegleitend festgesetzt, so dass die rückwärtigen Grundstücksteile nur den Nebenanlagen vorbehalten bleiben. Die Gemeinde hält diese Festsetzung für maßvoll und angemessen.

Der Hinweis auf den baulichen Zustand der Grundstücke mit ruinöser Bausubstanz ist der Gemeinde bekannt.

Der Hinweis auf die vorhandenen Bodenqualitäten wird zur Kenntnis genommen.



Bodenfunktionsbereiche werden nach vorliegendem Kartenmaterial bewertet.² Der südöstliche Ortsbereich weist Böden mit hoher und höchster Schutzwürdigkeit auf. Diese dürfen oder sollen i.d.R. nicht weiter überbaut oder in anderer Weise beeinträchtigt werden. Niveauveränderungen > 0,2 m sollen vermieden werden. Im Nordwesten des Ortes sind Bodenfunktionsbereiche mit "nur" erhöhter Schutzwürdigkeit (gelb) erfasst. Für solche Bereiche kann maßvolle Nachverdichtung geprüft werden.

Bodenfunktionsbereiche
 ■ höchste Schutzwürdigkeit
 ■ hohe Schutzwürdigkeit
 ■ erhöhte Schutzwürdigkeit
 ■ allgemeine Schutzwürdigkeit
 ■ geringe Schutzwürdigkeit

GAIA M-V, Abfrage vom 22.11.2021

4. Maßstäbe der Planung

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sind nach § 1a (2) BauGB und ebenso nach § 1 (2) LBodSchG anzustreben und gem. § 1 (1) Nr. 7 a) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen sind zu prüfen. Die Vermeidungs- und Minimierungsgebote gelten auch dann, wenn Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 b), bb) und c) sowie Nr. 3. b) nicht erforderlich sind.

5. Bodenschutzfachliche Bewertung:

Angrenzende Bodenfunktionsbereiche mit höchster Schutzwürdigkeit (z.B. ehem. Gewässer) sind nicht von der vorliegenden Entwicklungssatzung betroffen.

Für die Bodenfunktionsbereiche mit hoher Schutzwürdigkeit der soll weitere bauliche Inanspruchnahme vermieden werden. Die Wiedernutzbarmachung bereits früher bebauter Grundstücksteile mit fortwirkenden erheblichen Bodenfunktionsbeschränkungen wird nicht als vermeidbarer Flächenverbrauch gewertet, sondern befürwortet. Der UBodB ist nicht ersichtlich, warum eine weitere Entwicklungen des Ortes nicht im nordwestlichen Ortsteil mit nach Aktenlage weniger schützenswerten Böden (gelb) möglich sein sollten. Nach Aktenlage drängt sich dies dermaßen auf, dass mindestens eingehende Alternativprüfungen erforderlich sind.

Für den Fall, dass die vom jetzigen Entwurf erfassten Grundstücke weiter beplant werden sollen, ist nicht ausreichend erkennbar, dass mit der schützenswerten Bodenqualität

² Aktuelle bodenkundliche Kartierung können evtl. geringfügig abweichende Bewertungen ergeben.

Hinweis auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Die aus bodenschutzfachlicher Bewertung gegebenen Hinweise dienen der Vermeidung von Bodenfunktionsbeeinträchtigungen und haben allgemeingültigen Charakter. Der Erlass einer Entwicklungssatzung bildet nicht den rechtlichen Rahmen, diese Anforderungen planungsrechtlich festzusetzen. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht erforderlich.

angemessen sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bei 2.000 m² Grundstücksfläche wären als 30 % insgesamt 600 m² überbaubar. Wäre die Festsetzung § 2 (3) z.B. nur auf Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung bezogen, jedoch im Sinne § 32 (5) BauNVO nur als GRZ I zu verstehen, wären zusätzlich 15 %, (soweit Grundstücksgrenze und Innerbereichsgrenze im Beispiel identisch wären: 300 m²) der Grundstücksfläche mit Nebenanlagen oder untergeordneten baulichen Anlagen überbaubar.

Die Formulierung des Entwurfs ist nicht eindeutig und gewährleistet keinen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für Rastorf sollte eine Tiefe des bebaubaren Grundstücks von z.B. 30 oder 40 m und eine GRZ von < 0,2 nach § 19 (4) BauNVO geprüft werden.³ Auch die unmittelbare Angabe von Höchstmaßen nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB und § 16 (2) Nr. 1 ist denkbar (z.B. GRZ I: bis 200 m², GRZ II bis 300 m²).

Zur Vermeidung von Bodenfunktionsbeeinträchtigungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind Bestandshöhen zu erfassen und es soll festgesetzt werden, dass Niveauperänderungen außerhalb zulässiger baulicher Anlagen nur +/- 0,2 m⁴ zulässig sind. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Oberflächige Regenwasserführung mit Retentionsflächen sollte geprüft werden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Intensiv genutzte Außenflächen privater Tierhaltung sind bodenschutzrechtlich problematisch. Übernutzung kann durch z.B. Verdichtung und Verschlammung unter Umständen bodenschädigender wirken als bestimmte bauliche Anlagen. Ist eine Verlagerung in Bereiche mit (nur) erhöhter Schutzwürdigkeit (gelb) denkbar? Für z.B. Bewegungsflächen wird vorgeschlagen fachgutachterlich prüfen zu lassen, wie diese am bodenschonendsten und sicherten rückbaubar für den speziellen Standort herzustellen und zu unterhalten⁶ sind.

Kann ausnahmsweise anstelle einer übermäßigen Ausdehnung der allgemeinen Baubaubarkeit ein Sondergebiet für z.B. privaten Pferdesport oder Hobby-Tierhaltung mit detaillierten Festsetzungen sinnvoll sein? Kann für einen Bereich mit z.B. mehr als 40 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt werden, dass dort nur Anlagen der Hobbytierhaltung zulässig sind, welche z.B. insgesamt nicht mehr als 1.000 m² und nicht mehr als 20 % des Grundstücks beanspruchen und höchstens einer Teilversiegelung entsprechen⁶ und leicht rückbaubar sind (§ 19 (4) S.3) ?

Ein qualifizierter B-Plan sollte erwogen werden.

³ Teilweise werden 100 m² bis max. 200 m² überbaubare Grundstücksfläche je EFH angestrebt. Mehr als 300 m² oder 400 m² werden teilweise als übermäßige Versiegelung für jeweils ein Einfamilienhaus eingeschätzt.

⁴ +/- 0,2 m Niveauperänderungen in Anlehnung an die DIN 19731

⁵ Z.B. regelmäßiges Auffüllen von Hackschnitzeln

⁶ Keine Abführung von gefasstem Wasser, mindestens 30 % luft- und wasserdurchlässiger Fuganteil, möglichst biologisch abbaubare Schüttgüter.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz
- PAK-Erlass M-V- Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad des Bodens -Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017
- DIN 18300 – Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche)
- DIN 18915 – Bodenarbeiten
- DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Wasserbehörde

66.11-20/20-74008-114-21

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung: Bedarf Änderung in der Begründung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Für Rastorf ist der Zweckverband von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Damit sind die Grundstückseigentümer für die Abwasserbehandlung und Beseitigung zuständig.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Bobitz und dem beauftragten Zweckverband, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Bisher besteht kein öffentlichen Niederschlagsentwässerungsnetz.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde oder der beseitigungspflichtige Zweckverband entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde oder den Zweckverband (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der

Seite 13/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 0599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Der Hinweis wurde beachtet.

Der informative Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

Die gegebenen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung haben grundsätzlichen Charakter und decken sich mit den Aussagen in der Begründung, sie sind durch die Bauherren zu beachten.

Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 11:0:4/6/1/1 welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet. Es fließt meist verrohrt von südwest nach nordost. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I

Seite 14/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Die gegebenen Hinweise zum Gewässerschutz haben grundsätzlichen Charakter und decken sich mit den Aussagen in der Begründung, sie sind durch die Bauherren zu beachten.

S. 2585) zuletzt geändert mit **Art.1 des Gesetzes** vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

Die Neuaufstellung sowie die Änderung von vorhandenen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls untere Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrVG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. Entwicklungssatzung gibt es unsererseits keine Einwände.

Seite 15/16

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 0599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

keine Einwände

Die allgemeinen Hinweise zur Vermeidung von Verkehrseinschränkungen bei Baumaßnahmen sind durch die Bauherren und Grundstückseigentümer entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

keine Einwände

keine Einwände

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Kataster und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Die Hinweise zum Schutz vorhandener Lagenetzkpunkte werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

REFERENZEN vom 28. Oktober 2021
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: PLURAL 265419 / 98103335 / Lfd. Nr. 738
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 3. Dezember 2021
BETRIFFT Entwicklungssatzung OT Rastorf der Gemeinde Bobitz

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die Satzung der Gemeinde Bobitz haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Beritz-Str. 10, 01129 Dresden | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 30, 19057 Schwerin
Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

keine Bedenken, eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist nicht geplant

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 03.12.2021
EMPFÄNDER Amt Dorf-Mecklenburg-Bad Kleinen
SEITE 2

vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Anlagen
4 Lagepläne

**Ute
Glaesel** Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2021.12.03
08:40:44 +01'00'



Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen:
Ihr Bearbeiter: Frau Kruse

Lübow, den 05.01.2022

Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ der Gemeinde Bobitz
- erneuter Entwurf vom 21.09.2021
- erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
Reg.-Nr. 331/2019
Az 3-13-1-07-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, sowie unserer Stellungnahme vom 20.06.2019 zum ersten Entwurf der Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ vom 01.04.2019, stimmen wir dem erneuten Entwurf grundsätzlich zu.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Forderungen aus unserer Stellungnahme vom 20.06.2019 zum ersten Entwurf bleiben bestehen und sind in vorliegender Begründung zur Entwicklungssatzung übernommen worden.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabine Meier
Leiterin Anschluss- und Gestattungswesen

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
USt-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE91 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE FFXXX

Zustimmung

Bestätigung, dass die Forderungen aus zurückliegenden Stellungnahmen in die Begründung übernommen wurden.

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 03.11.2021- 06.12.2021

Während der öffentlichen Auslegung wurden durch Bürger nachfolgende Hinweise oder Anregungen geäußert.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 1



Rastorf, den 28.11.2021

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Widerspruch und Einwendungen zum Entwurf der Entwicklungssatzung 23996 Rastorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 hiermit lege ich Widerspruch und Einwände gegen die, momentan ausliegende, Entwicklungssatzung, 23996 Rastorf, ein.

Begründung:

Die Entwicklungssatzung weicht so gravierend von dem Flächennutzungsplan ab, dass eine Entwicklungssatzung nach Paragraph 13 Baugesetzbuch in keiner Form infrage kommt.

Der Beschluss bezieht sich auf den Paragraphen 13 und die ausgelegte Entwicklungssatzung auf den Paragraphen 34. Es sind für mich Grundsätzlich andere Beschlüsse.

Historie/ Begründung:

2 Am 12.11.2018, VO/GV09/2018-1115, beschloss die Gemeinde eine Entwicklungssatzung, in Auftrag zu geben, zum Zwecke der Schließung von Baulücken. Ein weiterer Aspekt war, die Tierhaltung in der Wohnbebauung zu genehmigen. Was in groben Widerspruch zum Flächennutzungsplan steht.

3 Gegen jeglichen Widerstand errichteten man einen Pferdehof, in der Ortschaft innerhalb der Wohnbebauung. Die vorhandenen Baufenster wurden komplett ignoriert und auch Beschwerden liefen ins leere.

Andere Flächen, die in dem Flächennutzungsplan zur Bebauung stehen, werden genutzt um Mist und Stroh zu lagern, andere wiederum zur Lagerung von Düngemitteln. Alles wiederrechtlich und immer in der direkten Nähe zur Wohnbebauung.

1

Die mit dem Widerspruch geäußerten Einwände werden nicht berücksichtigt. Eine gravierende Abweichung zwischen dem Geltungsbereich der Entwicklungssatzung und der Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erkennbar. Alle in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung einbezogenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Der Bezug der Satzung auf die §§ 13 und 34 BauGB lässt sich wie folgt erklären: Die Aufstellung der Satzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, wobei für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 13 (2) und Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden ist.

2

Die Gemeindevertretung hat am 01.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung der Entwicklungssatzung gefasst. Dem Beschluss lagen folgende städtebauliche Aspekte zugrunde: Um die unbebauten Flächen künftig einer Bebauung zuführen zu können, ist die Schaffung von Satzungsrecht erforderlich, da sich die unbebauten Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich befinden. Die einzelnen Wohngebäude stehen zum Teil in großen Abständen zueinander, wobei auf den nicht überbauten Grundstücksflächen überwiegend eine den vorhandenen Bauten zugeordnete Gartennutzung stattfindet. Daneben existieren zum Teil bewirtschaftete Wiesenflächen und größere Nebenanlagen, die mit der Tierhaltung in Zusammenhang stehend genutzt werden. Aufgrund der ländlichen Prägung des Ortsteils besteht das Ziel der Gemeinde, auf den relativ großen und tiefen Grundstücken auch im hinteren Grundstücksbereich Anlagen für die Hobbytierhaltung, z.B. Pferde, zuzulassen. Demzufolge wurde die Satzungsgrenze entsprechend großzügig gefasst. Das städtebauliche Konzept steht somit in keiner Weise im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

3

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Nutzung der Grundstücke geschaffen. Die derzeitigen Nutzungen im Außenbereich erfahren durch die Satzung eine städtebauliche Regelung und Beurteilung nach den Maßstäben des Einfügens und somit erfolgt die Beurteilung deren Zulässigkeit auch unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange. Derzeit existieren keine Baufenster, diese Regelung erfolgt erst mit der vorliegenden Satzung. Wiederrechtliche Nutzungen können durch die städtebauliche Planung nicht verhindert werden, wogegen die Zulässigkeit der Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung geregelt werden. Sollten widerrechtliche Nutzungen zu Beschwerden führen, sind Lösungen vor Ort anzustreben, bzw. ordnungsbehördliche Verfahren in die Wege zu leiten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 1

- 4 Die Entwicklungssatzung lässt keinen Sinn Ihrer Rechtmäßigkeit erkennen da auf eine Entwicklung nicht hingearbeitet wird. Konsequenz wäre eine Zuordnung zur Wohnbebauung der Grundstücke.
- 5 Die Gemeinde war ja schon auf einem guten Weg. Denn am 24.01.2020 stellte die Gemeinde eine „Neue“ Entwicklungssatzung vor, in der die Baulücken geschlossen wurden.
- 6 Die Nutzung der Grundstücke war in keiner Form geklärt und die Finanzierung, der Entwicklungssatzung, erst recht nicht.

Zwischenzeitlich gab es Seitens des Bauamtes, Kostenseitig, wahre Blüten von Iden bis hin zu Zahlungsaufforderungen und Mahnungen ohne jegliche Beschlüsse der Gemeinde.

Diese Entwicklungssatzung hat die Gemeinde auch wieder verworfen da es anscheinend auch mit anderen Eigentümern schwerwiegende Diskrepanzen über die die Art und Form der Grundstücke gab. Kostenseitig sehe ich die Vorgehensweise des Amtes als höchst fragwürdig an. Und geklärt ist diesbezüglich auch in der neuen Entwicklungssatzung nichts. Also auch dagegen einen Widerspruch.

Mit der jetzigen Entwicklungssatzung sind wir also wieder am Anfang, in der es keine Entwicklung gab und gibt.
- 7 Widerspruch gegen die Formulierung in Absatz 4.1. Absatz 3, „Neben baulichen“ dieser Absatz ist für mich die komplette Aushebelung des Baugesetzbuches und gehört ersatzlos gestrichen.
- 8 Widerspruch gegen die Trinkwasserschutzzone in Ort und Lage.

Widerspruch gegen die Trinkwasserschutzzone auf privatem Grund.

Widerspruch gegen den Trinkwasserschutzzone im Bereich unserer Biologischen Kläranlage und Versickerung.
- 9 Widerspruch gegen das Versickern von, aus Dachflächen spammenden Regenwassers, auf Privatem Grund

Widerspruch gegen das Einleiten von aus Dachflächen stammenden Regenwassers in Straßengraben

Kurz um, ich besitze das am tiefst gelegene Grundstück und alle Drumherum, auch die Gemeinde entledigt sich seiner Verpflichtungen auf meinem Grund. Widerspruch!
- 10 Widerspruch gegen das Fehlen von Ruhezeiten in einer Wohnbebauung
- 11 Widerspruch gegen Ort und Lage der Baufenster.
- 12 Widerspruch gegen das nicht vorhanden seins von Nutzungsvorgaben wie zum Beispiel (Wohnhaus mit Garage) in den Baufenstern. Die Regelung von Zufahrten der Baufenster, in Art und Größe.
- 13 Widerspruch gegen das Fehlen von Zufahrtsregel auf Ackerflächen innerhalb der Ortschaft.
- 14 Bei Bauern nutzen gerne, und schon sehr lange, die Dorfstraße als Sauberlaufzone um Ihre Fahrzeuge vom Bäuerlichen Verunreinigungen zu befreien. Klagen beim zuständigen Bau und Ordnungsamt gibt es Zahllose.

- 4 Die Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Entwicklungssatzung sind unbegründet. Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Bauflächen für den Ortsteil Rastorf wurden die Voraussetzungen geschaffen, den Ortsteil Rastorf als im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu entwickeln. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sind durch Wohnbebauung geprägt bzw. sind Baulücken, die durch ihre Umgebungsbebauung geprägt werden.
- 5 Der vorliegende Satzungsentwurf erfolgte unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken. Im Ergebnis der Prüfungen aller eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Umstellung von einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung auf eine Entwicklungssatzung. Dies erfolgte bereits mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.04.2019.
- 6 Die geplante Kostenbeteiligung sollte den Haushalt der Gemeinde entlasten, indem die bevorteilten Grundstückseigentümer einen Beitrag leisten. Die Kostenbeteiligung ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur Aufstellung der Entwicklungssatzung.
- 7 Die Regelung zur Zulässigkeit baulicher Anlagen dient der Klarstellung zulässiger Nutzungen. Die Zulässigkeit der Festsetzung ist im BauGB geregelt.
- 8 Die Kennzeichnung der Trinkwasserschutzzone erfolgt nicht als Planung der Gemeinde, sondern ist eine nachrichtliche Übernahme auf Grundlage anderer Rechtsvorschriften, hier der TWSZ-Verordnung. Die vorhandene und mögliche Wohnbebauung innerhalb der TWSZ widerspricht nicht dem Schutzziel der Verordnung. Ausnahmen von Nutzungsbeschränkungen innerhalb der TWSZ müssen gegebenenfalls bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt werden.
- 9 Die Regenwasserableitung durch Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Regenwasserableitung keine tiefer gelegenen Nachbargrundstücke öffentlich oder privat vernässt werden. Pflichtverletzungen sollten mit den Verursachern geklärt werden, ggf. liegen hier Ordnungswidrigkeiten vor.
- 10 Ruhezeitenregelungen sind und können nicht Gegenstand inhaltlicher Festsetzungen der Satzung sein.
- 11 Die Baufenster wurden an der Bestandsbebauung der Hauptnutzung orientiert festgesetzt und für Baulücken in deren Flucht.
- 12 Die durch Baugrenzen definierten Baufenster bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche von Gebäuden und Gebäudeteilen. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, können dagegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür gelten die Regelungen der Landesbauordnung.
- 13 Zufahrtsregelungen sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Entwicklungssatzung. Die Nutzung bestehender und rechtmäßig hergestellter Zuwegungen erfolgt auf Grundlage behördlicher Nutzungsgenehmigungen.
- 14 Die Dorfstraße in Rastorf ist eine Straße, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Die Unterhaltung der Straße obliegt dem Träger der Straßenbaulast und somit der Gemeinde. Sollte die Straße zweckentfremdet genutzt werden oder ein ordnungswidriges Verhalten vorliegen, wie z.B. erwähnt als „Sauberlaufzone“, wird der Verursacher zur Rechenschaft gezogen. Die Straßenbenutzung ist nicht Gegenstand bzw. Regelungsinhalt der vorliegenden Satzung.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 1

- 15 Widerspruch gegen das Fehlen von Mindestabständen der Bebauung zur Straße.
- 16 Widerspruch gegen die Verankerung in der Entwicklungssatzung der Wasserleitungen auf privatem Grund.
Widerspruch gegen die Verankerung von Überleitungsrechten von dritten auf privatem Grund. Widerspruch der Verpflichtung der Wiederherstellung und Instandhaltung solcher Leitungen.
- 17 Ich stelle Grundsätzlich diese Entwicklungssatzung nach Paragraph 13 Baugesetzbuch in Frage.
- 18 Da die Probleme in der Ortschaft Rastorf verharmlost werden und nur sehr schwammig und wage beschrieben werden.
- 19 Für mich steht aus er Frage, das die jetzige Nutzung von Grundstücken nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen und Umweltverträglichkeitsprüfungen fehlen. Angemahnt wurde dieses oft genug.
- 20 Es wurden erhebliche Rechtliche Probleme geschaffen, die sich auch mit einer Entwicklungssatzung nicht lösen lassen. Daher kommt eine Entwicklungssatzung im verkürzten Verfahren nicht in Frage.
Auffällige Probleme mit dem Reiterhof, die nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen:
 - Nutzung, des Hofes durch Dritte, auch in Abwesenheit (Gewerbliche Nutzung)
 - Lärmbelästigungen an Sonn- und Feiertagen
 - Lärmbelästigungen in den Nachtstunden zum Be- und Entladen von Pferden, in Anhängern oder LKW's
 - Das Parken der Kundschaft im sehr begrenzten Straßenraum (weitere Erklärungen folgen)
 - Geruchsbelästigungen
 - Das Ableiten von verunreinigten und vorsätzlich abgeleiteten Oberflächenwassers in den Öffentlichen Raum (weitere Erklärungen folgen)
 - der öffentliche Bereich leitet es wieder in den Privaten Bereich ab und dann in die Trinkwasserschutzzone / fehlende Umweltverträglichkeit
 - Der Anhänger mit Mist, der seit mindestens zwei Jahren in der Trinkwasserschutzzone geparkt ist und als Dauerlösung für den Mist dient.
 - Die Fäkalienbeseitigung der Pferde ist in keiner Form gelöst. Eine Kläranlage bzw. eine Wasserdichte Fäkalienplatte fehlten. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind wir weit entfernt.
 - Der Transport des Pferdemistes über die Dorfstraße zum Anhänger, den man auch über das eigene Grundstück erreicht.
 - Bauliche Veränderungen auf dem Pferdehof
 - - 1- Das massive Aufschütten/ überschütten der Mutterbodenschicht, Es ist eine komplette Nutzungsänderung die nie von der Gemeinde oder einem Amt genehmigt wurde.
 - - 2- Die herbeigeführten Druckveränderungen im Schichtenwasser ohne jegliche Prüfung, ausgelöst durch die Massive Aufschüttungen
 - - 3 - Die Oberflächenverdichtung und Wasserleitfähigkeit durch das Halten von Huftieren in der Ortslage. Ohne Prüfung und Abnahme einer Umweltverträglichkeit

- 15 Die straßenseitige Baugrenze wurde an der Bestandsbebauung orientiert festgesetzt. Diese Festsetzung lässt sich zweifelsfrei auf die Örtlichkeit übertragen und ist somit hinreichend bestimmt.
- 16 In der Entwicklungssatzung werden keine vorhandenen Wasserleitungen auf Privatgrundstücken festgesetzt. Hierbei handelt es sich offenbar um ein Missverständnis. Lediglich in der Begründung wird auf den Schutz der Trinkwasserversorgungsleitungen auf den Privatgrundstücken hingewiesen.
- 17 Die Entwicklungssatzung wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 aufgestellt, wobei die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in Anwendung des § 13 BauGB erfolgt. Dies entspricht den Regelungen des BauGB.
- 18 Die Satzung schafft den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ohne die angesprochenen Probleme im Einzelnen lösen zu können. Problemlösungen sollten vor Ort gefunden werden, gegebenenfalls mit behördlicher Unterstützung.
- 19 Eine Überprüfung, ob die Bestandsnutzung mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt, ist nicht Gegenstand der Entwicklungssatzung. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan schaffen kein Baurecht, sondern stellen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Bodennutzung in den Grundzügen dar.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß den Vorschriften des BauGB nicht erforderlich, da mit der Entwicklungssatzung bereits bebaute Bereiche im Außenbereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden.
- 20 Die angesprochenen Probleme mit dem vorhandenen Reiterhof können in der Satzung nicht mit geklärt werden. Die Vereinbarkeit des vorhandenen Reiterhofes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird zwar durch die Aufstellung der Satzung planungsrechtlich gesichert, nutzungsbedingte Probleme können jedoch nicht mitgeklärt werden.
Alle angesprochenen, augenscheinlichen Probleme beziehen sich auf eine angeblich nicht ordnungsgemäße Betriebsführung.
Die Klärung der Sachverhalte ist nicht Gegenstand der Satzung und somit nicht planungsrelevant.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 1

- Die Höhenveränderung der Stallanlage, als Neubau, mit allen daraus Erfolgten eingriffen. Wobei man sagen muss, dass das Bauamt in Grevesmühlen vom ersten Antrag an die Höhe nicht genehmigt hat. Darauf inständig hingewiesen hat, dass es einer Anhebung des Geländes nicht zustimmen wird, da die Grundsätzlichen Wasserprobleme dem Amt bekannt sind. Trotzdem versucht die Gemeinde mit dieser Entwicklungssatzung diese gravierenden illegalen Bauten in geltendes Recht umzuwandeln und mit einem verkürzten Verfahren die Umweltverträglichkeit zu umgehen.
- Und im zweiten Schritt, auch über ein verkürztes Verfahren den Flächennutzungsplan zu ändern

21 Widerspruch gegen die Aussage, dass Rastorf ein Straßendorf ist.

Selbst der Flächennutzungsplan lässt diese Erkenntnis nicht zu. Denn das eigentlichen Dorf mit der Vielzahl an Baugrundstücke und der Vielzahl an Straßen, zeichnet ein anderes Bild. Wenn man auf Entwicklung aus ist.

22 Man sollte auch die Baugrundstücke weiterhin berücksichtigen die in den letzten Jahren abgeackelt wurden (von der Wende an bis Heute). Ein Teil der Grundstücke wurde bis heute nicht ordnungsgemäß beräumt. Man sollte aber auch da den Wiederaufbau fördern um das Dorf Bild wider zu vervollständigen.

Es gibt in der Entwicklungssatzung schon einige Kuriositäten. Man nimm Grundstücke aus der Bebauung, so wie zum Beispiel das Grundstück 32/1 und erklärt das Grundstück 178/1 un /2 zu Baugrundstücken, auf dem immer gewerbliche Nutzung stattfand. Die Grundstücke wurden als Schmiede und Stellmacherei genutzt. Selbst eine rechtliche Zufahrt gibt es für die Grundstücke nicht. Da die Gemeinde die Straße verkauft hat. Die eigentlich verlegt werden sollte, laut Kaufvertrag.

23 Straßen und Wege:

Widerspruch, des Fehlens, dass in der Ortslage nicht darauf geachtet wird, das Straßen und Wege instandgehalten werden. Ich meine damit zum Beispiel den Rundweg um den alten Guts Park. Welcher im Grunde eine wunderschöne Anlage ist. Damit man es auch genauer Definiert, die Wege die vom Hauptweg Glashagener Weg abgehen eingfasst vom Grundstück 34 und 61 und dem Weg 166 / 164 und dem Weg zwischen den Grundstücken 69 und 70.

Ich widerspreche der Umnutzung der Weg, da ansonsten Grundstücke nicht erreichbar sind.

Widerspruch, dass im Straßenverlauf keinerlei Entwässerung der verdichteten und versiegelten Flächen vorhanden ist.

Widerspruch, gegen die Breite und Auslegung der Straße. Es fehlen jegliche Ausweichmöglichkeiten und Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Auch dieses führte schon zu eigenwilligen Kuriositäten. Die Gemeinde mit dem Ordnungsamt und dem Straßenbauamt verbot das Parken, in der gesamten Ortschaft, und stellte das Verkehrsschild am Ende einer Sackgasse auf.

Keinerlei Regelung der von Fußwegen in der Ortslage.

Rastorf ist eines der wenigen Dörfer in dem 50 km/h ohne Begrenzung erlaubt ist obwohl die Breite der Straße dieses überhaupt nicht zulässt.

21

Da eine dörfliche Siedlung, deren Gebäude nahezu durchgängig entlang einer Straße angeordnet sind, als Straßendorf bezeichnet wird, ist diese Bezeichnung im übertragenen Sinne anwendbar. Die Bezeichnung der Siedlungsstruktur hat keine planungsrechtliche Relevanz und kann somit als Aussage stehenbleiben. Es heißt nicht, dass man auf „Entwicklung“ aus ist, sondern es ist die Bezeichnung für einen Satzungstyp, der einen bebauten Bereich festlegt.

22

Die Durchsetzung einer ordnungsgemäßen Beräumung ist nicht Gegenstand der Satzung, sondern ist Aufgabe der Eigentümer. Die Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung begünstigt die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Eine Bebauung der Grundstücke in zweiter und dritter Reihe zur Dorfstraße ist jedoch nicht beabsichtigt, Zufahrtsregelungen bleiben hierbei unbetrachtet. Das Flurstück 32/1 liegt direkt in einer Waldfläche, dessen Bebauung durch den Bestandsschutz gesichert ist. Eine Einbeziehung des Grundstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nicht beabsichtigt.

23

Die Instandhaltung der Straßen und Wege im Plangebiet ist keine Zielstellung, die im Rahmen der Entwicklungssatzung thematisiert wird, sondern im Rahmen der kommunalen Straßen- und Wegeplanung berücksichtigt wird. Die Nutzung der vorhandenen Wege wird durch die Satzung in keiner Weise beschränkt. Die Wegeflurstücke werden von einer Bebauung freigehalten und können somit weiterhin als Wege genutzt werden. Das Thema „Straßenentwässerung“ kann nicht im Rahmen der Entwicklungssatzung geprüft oder geklärt werden. Dazu gehört auch, Einfluss auf die Verkehrssituation, wie Verkehrsberuhigung und Parkplatzsituation, zu nehmen. Eine Einflussnahme auf die Verkehrssituation zu nehmen, ist nicht Aufgabe und inhaltlicher Bestandteil einer Entwicklungssatzung. Die angesprochenen Probleme der Verkehrsbeschilderung, der Parkmöglichkeiten, der Regelung zum Ausbau von Fußwegen und der Geschwindigkeitsreduzierung können nur im Rahmen der kommunalen Straßen- und Wegeplanung berücksichtigt werden.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 1

Als wir in die Ortschaft gezogen sind war die Straße, zu dem Zeitpunkt hieß es noch so, Spielstraße, dann hat man eine Verkehrsberuhigte Zone daraus gemacht, 30 km/h und da man als Landwirt nicht alles machen kann was man gerne möchte hat man auch dieses Schild eingesammelt.

Eine Entwicklung wäre, eine Verkehrsberuhigte Zone 10km/h,

24 Teiche und Gewässer.

Da wir uns in einer Trinkwasserschutzzone befinden sollten diese unbedingt einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden. Da die Veränderung gravierend ist. Die Dränge die unter den Reitplatz auf die Dränung gelegt wurde, in einer Trinkwasserschutzzone, wurde nie wirklich geprüft. Denn so tief wie die neue Dränung angelegt wurde hätte es einen Bauantrag auf Tiefbauarbeiten geben müssen.

25 Altlasten:

Da möchte ich nochmal auf die Grundstücke Verweisen auf denen Brandruinen stehen, wo jeder hofft, dass Gras drüber wächst.

Dann unsere altbekannte Mülldeponie, die alte Jauchegrube, auch da besteht Handlungsbedarf. Die Fassung der Altlasten, in der Entwicklungssatzung, ist mir zu schwammig.

26 Denkmalschutz:

Die Prüfung des Denkmalschutzes sollte man nicht unterlassen. Da das Dorf eine Vielzahl von regional Urtypischen Bauten vorweist. Daher sehe ich diese Prüfung als äußerst wichtig an. Die eigentlich sehr schöne Parkanlage mit den Wassergräben sollte begutachtet werden, wie die Bauen. Der Franzosenweg / Hohlweg der mal mit sehr viel Geld wiederhergestellt wurde und dann durch die Gemeinde nicht weiter gepflegt wurde. Die Angrenzenden Landwirte taten ihr übriges.

27 Zufahren zum Ort:

Von vier Zufahrten, gibt eigentlich nur noch eine.

Zwei hat man verwahrlosen lassen und die Landwirtschaft tat ihr Übriges und der Dritte Weg hat man verkauft. Er befindet sich nicht in dem Entwurf der Entwicklungssatzung geht aber über Privatbesitz mit einer Duldung und der Forderung nach Umliegung. Auch dieser Punkt wird in der Entwicklungssatzung nicht berücksichtigt. Die Weiterführung aus der Ortslage ist genauso wenig geklärt.

Es gibt eigentlich nur noch eine Zufahrt. Und diese befindet sich in einem desolaten Zustand. Normalerweise müsste die Zuwegung eine Tonnagebegrenzung bekommen.

Die Zuwegung von Rastorf nach Groß Stieten, der alte Schulweg, meiner Schwiegermutter den hat man einfach umgepflegt. Auf alten Flurkarten ist er noch eingezeichnet. Eine Wiederherstellung

24

Die Prüfung von Baumaßnahmen in der Trinkwasserschutzzone ist nicht Gegenstand der Satzung. In der Satzung wird auf die Verbote und Nutzungsbeschränkungen innerhalb der TWSZ hingewiesen.

25

Altlastverdachtsflächen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Auf das Verhalten beim Antreffen von unbekanntem Belastungen durch den Grundstücksbesitzer wird in der Planung hingewiesen. Auf den Umgang mit problematischen Abfällen bei Abbruchmaßnahmen wird in den textlichen Hinweisen der Satzung und in der Begründung ausführlich eingegangen.

26

Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde sind im Ortsteil Rastorf keine Bau- und Bodendenkmale erfasst.

Der Erhalt historischer bzw. regionaltypischer Gebäude wird als wichtig angesehen, ist jedoch durch die Eigentümer der betroffenen Bausubstanz zu gewährleisten.

Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde sind auf öffentliche Flächen beschränkt.

Bei der Parkanlage handelt es sich mittlerweile um eine Waldfläche, die sich in öffentlicher und privater Hand befindet. Das betrifft auch den vorhandenen Rundweg. Beide Faktoren sind bei Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen.

27

Die vorhandenen Straßenanbindungen gewährleisten die Zufahrt zum Ortsteil Rastorf über Grapen Stieten, Naudin und von der B 208 aus.

Die Wiederherstellung historischer Wegeverbindungen über teilweise in Privatbesitz befindliche Flurstücke ist nicht geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtproblematik des Straßen- und Wegebaus nicht Inhalt der vorliegenden Satzung ist.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 1

würde der Entwicklung guttun. Anlieger gibt es an dem Weg genügend. Auch Eigentümer haben Pflichten.

28 Wasserversorgung:

Die Versorgungsleitungen auf privatem Grund sollten in einer Entwicklungssatzung besondere Beachtung erlangen. Die Bauart und Überdeckung ist an vielen Stellen nicht gegeben.

29 Entwicklung des Dorfes:

Leider hat man bei der Entwicklungssatzung nur das halbe Dorf berücksichtigt. Und das ist Grundsätzlich widersprüchlich.

30 Ich habe ein Grundstück in einem Dorf gekauft, in Ortslage, und fordere die Gemeinde auf diesen rechtlichen Zustand, auf Ihre Kosten, wiederherzustellen.

28

Die Zuständigkeit der Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wismar. Auf privatem Grund stehen die Grundstückseigentümer in Verantwortung bzw. wurden die Leitungsrechte an den Zweckverband übertragen.

29

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB kann die Gemeinde nur bebaute Bereiche in die Satzung einbeziehen, wenn sie im FNP als Baufläche dargestellt sind. Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Rastorf wurde entsprechend der Darstellung im FNP auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschränkt. Eine städtebauliche Entwicklung darüber hinaus ist nicht beabsichtigt.

30

Die angestrebte Kostenbeteiligung der von der Planung bevorteilten Grundstückseigentümer war eine Anfrage der Gemeinde auf freiwilliger Basis. Nicht gezahlte Anteile wurden von anderen Grundstückseigentümern übernommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 2

Amt Dorf-Mecklenburg-
Bad Kleinen

Bauamt

Am Weleberg 17
23372 Dorf Mecklenburg

06.12.2021



Stellungnahme zum Entwurf der
Entwicklungssatzung "OT Rastorf"

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit dem Entwurf der Entwicklungssatzung
"OT Rastorf" bin ich nicht einverstanden.

Das Plangebiet des baulich geprägten
Siedlungsgebietes grenzt mein Grundstück
an. Das Flurstück ist mit einem Wohn-
haus bebaut, das seit der Erbauung 1950
auch als solches kontinuierlich genutzt
wird. Außerdem ist das Grundstück in
der Dorfmitte, nicht im Randbereich ge-
legen.

Ich bitte daher höflich um Berücksichtigung
meines Grundstückes im Glashagener Weg 13
im Plangebiet. Mit freundlichen Grüßen

Die Anregungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Das Wohnhaus, Glashagener Weg 13, wurde nicht in den Geltungsbereich der
Entwicklungssatzung aufgenommen, da das Grundstück von der Bauflächendarstellung
im Flächennutzungsplan FNP nicht erfasst wurde.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches BauGB kann die
Gemeinde nur bebaute Bereiche in die Satzung einbeziehen, wenn sie im FNP als
Baufläche dargestellt sind. Das ist hier nicht der Fall.

Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Rastorf wurde entsprechend der
Darstellung im FNP auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschränkt. Eine
städtebauliche Entwicklung darüber hinaus ist nicht beabsichtigt.

Die Aufrechterhaltung der Wohnnutzung des Gebäudes (Haus Nr. 13) ist unter den
selbstgenannten Voraussetzungen aufgrund des Bestandsschutzes auch im
Außenbereich zulässig. Das schließt auch eine Neuerrichtung unter den gesetzlichen
Voraussetzungen mit ein. Aus oben genannten Gründen ist eine Berücksichtigung Ihrer
Anregung, das Grundstück 32/1 in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen,
nicht beabsichtigt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 3

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
 Fachamt - Bauamt -
 Am Wehberg 17
 23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
7. Dez. 2021						
AV	LV	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm
				X		

Rastorf, den 06.12.2021

Stellungnahme zur Entwicklungssatzung „OT Rastorf“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer von Flurstücken in Rastorf und daher von der Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ unmittelbar selbst betroffen.

Wir mussten feststellen, dass die Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ unser kleines Dorf teilen wird und wahrscheinlich gegen Recht und Gesetz verstößt. Daher nehmen wir wie folgt Stellung.

Leider konnten wir erst aus dem Mäckelbörger Wegweiser vom 27. November 2021 Kenntnis von der Satzung erlangen. Der Fristablauf zum 6. Dezember 2021 für die Stellungnahme ist daher zu kurz. An der Erstellung dieser neuen Satzung wurden wir darüber hinaus nicht richtig beteiligt.

Durch das Planungsgebiet wird unser kleines Dorf geteilt. Wir verstehen nicht, warum einzelne Grundstücke ohne jede Begründung von dem Planungsgebiet ausgespart werden und andere Grundstücke, auf denen keine Wohnbebauung erfolgen soll, in zweiter und sogar dritter Reihe in das Planungsgebiet einbezogen wurden. Schon aus der Flurkarte ist ersichtlich, dass nicht das gesamte Planungsgebiet durch die Dorfstraße und den Naudiner Weg erschlossen ist. Hier wurde offenbar die Sachlage völlig falsch bewertet. Dafür wurde aber ein wesentlicher gut erschlossener Teil des Dorfes ohne Grund einfach ausgegrenzt.

Die mit der Stellungnahme geäußerten Belange wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Einsichtnahme wurde gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Bobitz ordnungsgemäß auf der Internetseite www.amt-dm-bk.de des Amtes Dorf Mecklenburg/Bad Kleinen bekannt gemacht. Die Veröffentlichung im Mäckelbörger Wegweiser erfolgt gemäß Hauptsatzung informativ. Die Aufstellung der Satzung erfolgt planungshoheitlich durch die Gemeinde. Eine Beteiligung der Bürger an der Erstellung der Satzung ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung bestand die Möglichkeit der Mitwirkung, wovon ja auch mit vorliegender Stellungnahme Gebrauch gemacht wurde.

Die Bedenken, dass durch die Aufstellung der Entwicklungssatzung das Dorf geteilt wird, sind unbegründet. Auch ein Verstoß gegen Recht und Gesetz ist nicht erkennbar.

Begründung:

Das Plangebiet der Entwicklungssatzung ist auf die Bauflächendarstellung des Ortsteils Rastorf im Flächennutzungsplan beschränkt. Das entspricht „dem Recht und Gesetz“. Gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nur im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen durch Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden. Die städtebauliche Situation und Wahrnehmung der Örtlichkeit wird sich hierdurch nicht verändern. Was sich ändert, ist die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben. Für den überplanten Bereich gilt als Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Grundsätzen des Einfügens richtet.

Für den nicht überplanten Bereich, also den Bereich außerhalb der Entwicklungssatzung, erfolgt die Beurteilung der Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich.

Es wurden **die** Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, die in einem baulichen Zusammenhang stehen oder in diesem betrachtet werden können. Einzelne, sehr große Grundstücke, die nicht an diesem baulichen Zusammenhang teilnehmen, wurden nicht überplant. Diese Grundstücke werden landwirtschaftlich als Wiese- oder Weideland genutzt. Eine Wohnbebauung in zweiter und dritter Reihe wird durch die Satzung nicht ermöglicht. Für die Wohnbebauung sind Bauflächen nur beidseitig entlang der Dorfstraße vorgesehen, das entspricht dem Charakter des Straßendorfes.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürger 3

Eine Prüfung dieser Belange Ihrerseits ist vor einem Beschluss über die Satzung unentbehrlich.

Mit freundlichen Grüßen

Die geäußerten Belange wurden in die Prüfung und Abwägung eingestellt.

From: 00385731230 Page: 1/6 Date: 06.12.2021 13:33:53

Rechtsanwaltssozietät Ibandorf, Dorufka, Helling & Rößler



Rechtsanwaltssozietät WIGU - Alexandrinenstraße 18 · 19055 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



vorab per Fax

Live Ibandorf
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
Jörg Dorufka
Rechtsanwalt
Hagen Helling
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Hanning Rößler
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Pälar Grüning
Angefallener Rechtsanwalt
Sabina Wolff
Angefallene Rechtsanwältin
Fachanwältin für Steuerrecht
Alexandrinestraße 18
19055 Schwerin
Telefon: 0385 73123-0
Telefax: 0385 73123-21
info@wigu-rechtsanwaelt.de
www.wigu-rechtsanwaelt.de
Landgericht Schwerin
Gerichtsfach 14

Ihr Zeichen: Unser Zeichen: 02008/21 7/grü Bearbeiter: FA Helling Durchwahl: 0385 73123-25 Schwerin, 06.12.2021

Entwicklungssatzung 23996 Rastorf Gemeinde Bobitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der vorbenannten Angelegenheit zeige ich Ihnen an, dass uns Herr [REDACTED], Glashagener Weg 29, 23996 Rastorf, mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Entsprechende Bevollmächtigung füge ich in der Anlage bei.

Mit der Bekanntmachung des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen für die Gemeinde Bobitz vom 25.10.2021 haben Sie mitgeteilt, dass Sie im Zeitraum vom 03.11.2021 - 06.12.2021 die Entwicklungssatzung „OT Rastorf“ auslegen und dass bis zum Ende der Auslegungszeit Einwendungen erhoben werden können. Von dieser Möglichkeit möchte mein Mandant gerne Gebrauch machen.

Nach Auffassung meines Mandanten entspricht die von Ihnen gewählte Vorgehensweise nicht den gesetzlichen Grundlagen.

Zunächst haben Sie ausweislich der Bekanntmachung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gewählt. Tatsächlich soll jedoch eine Satzung gemäß § 34, Abs. 4 BauGB verabschiedet werden. Das vereinfachte Verfahren für Satzungen nach § 34, Abs. 4 BauGB ist jedoch in § 13 BauGB nicht vorgesehen. Insofern ist das von Ihnen gewählte Verfahren schon formell fehlerhaft.

Nach Auffassung meines Mandanten entspricht die vorliegende Planung nicht den Festsetzungen des bestehenden Flächennutzungsplans.

Beschäftigtenkonten	Commerzbank AG IBAN: DE13 1403 0000 0254 6641 00 BIC: COMDE33HAN33	Sparkasse Mecklenburg-Schwerin IBAN: DE07 1406 2000 0300 0638 39 BIC: NOLADE21LWL	DKB Deutsche Kreditbank AG IBAN: DE17 1203 0000 1012 3591 45 BIC: BYLADEM1001
Anderkonten	Commerzbank AG IBAN: DE11 1406 0000 0267 9388 01 BIC: COMDE33HAN33	Sparkasse Mecklenburg-Schwerin IBAN: DE02 1406 2000 0316 0080 09 BIC: NOLADE21LWL	DKB Deutsche Kreditbank AG IBAN: DE02 1203 0000 1012 3591 04 BIC: BYLADEM1001

Bauschutzpflichtversicherung: Gohiser Allgemeine Versicherung AG - USt-ID: DE 153131212
Die Rechtsanwälte sind nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und Mitglied der Rechtsanwaltskammer Mecklenburg-Vorpommern

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: <http://www.gfi.com>

Die Auffassung, dass die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Satzung formell fehlerhaft war, ist unbegründet.

Begründung:

Die Aufstellung der Satzung erfolgt nach § 34 Nr. 2 BauGB, wobei für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden ist. Insofern entsprach die Bekanntmachung den gesetzlichen Regelungen des BauGB.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Rechtsanwaltssozietät WIGU
im Auftrag des Bürgers 4

<p>Flächen, die laut Flächennutzungsplan zur Bebauung anstehen, werden nunmehr zur Ablagerung von Mist und Stroh sowie zur Lagerung von Düngemitteln genutzt. Dieses erfolgt regelmäßig in der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung.</p> <p>Darüber hinaus wird auch nicht klar, welchem Orts-Typ entsprechend der Baunutzungsverordnung das entstehende Gebiet zugeordnet werden soll. Dies wäre jedoch erforderlich.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan dient der Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Rastorf. Sollten dargestellte Bauflächen anderweitig genutzt werden, besteht kein Widerspruch zum FNP.</p> <p>Der FNP schafft weder Baurecht, noch begründet er Bauverpflichtungen.</p> <p>Sollten Konflikte zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und anderweitigen Nutzungen in deren Nachbarschaft bestehen, sind diese behördlicherseits bzw. zivilrechtlich zu lösen.</p> <p>Mit der Entwicklungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich allein danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem bezeichneten Baugebiet gemäß BauNVO, richtet sich die Art eines Vorhabens danach, ob es in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.</p> <p>Die Festsetzung eines „Orts-Typs“ entsprechend BauNVO ist somit nicht erforderlich.</p>
<p>Einerseits ist zu verzeichnen, dass es einen Pferdehof in der Ortslage Rastorf gibt. Damit dürfte die Ortslage Rastorf vorliegend - ihrem Charakter nach - einem Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung entsprechen. Es finden sich also in der Ortslage Rastorf einerseits Wohnbebauung und andererseits landwirtschaftliche Betriebe. Ausweislich Ihres Planes ist jedoch vorgesehen, insbesondere die Haltung von Pferden zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung. Dieses wäre gemäß § 5 a einem dörflichen Wohngebiet zuzuordnen.</p> <p>Nach Auffassung meines Mandanten verträgt sich jedoch beides zusammen nicht.</p> <p>Insofern ist eine konkrete und klare Einordnung des Gebietes nach den Vorgaben der vorgelegten Satzung nicht möglich.</p>	<p>Die vorgenommene Einschätzung/Beurteilung des Gebietscharakters nach BauNVO wird zur Kenntnis genommen, ist aber kein Regelungsinhalt einer Entwicklungssatzung. Mit der Entwicklungssatzung wird ausschließlich der bebaute Bereich des Ortsteils Rastorf als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Anhand der prägenden Wirkung der vorhandenen Bebauung besteht die Möglichkeit, neue Vorhaben nach der Maßgabe des Einfügens auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen.</p> <p>Die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelvorhaben obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Der Einschätzung, die vorhandenen Nutzungen charakterisieren ein „Dörfliches Wohngebiet“, kann gefolgt werden.</p>
<p>Es ist der vorgenommenen Planung nicht klar zu entnehmen, welche Zuordnung zur Wohnbebauung der einzelnen Grundstücke erfolgen soll.</p>	<p>Mit der Planung erfolgt keine Zuordnung der Nutzungen zu einzelnen Grundstücken. Die Zulässigkeit von Vorhaben hat allgemeingültigen Charakter.</p>
<p>Im Übrigen trifft die vorgenommene Planung auch keine Aussagen zu den zu erwartenden Kosten. Das Kosten für die Bürger anfallen, ergibt sich jedoch bereits aus Ihrer Zahlungsaufforderung vom 22.04.2021. Hier erfolgt eine Kostenbeteiligung meines Mandanten in Höhe von 457,00 € für Planungskosten im Ortsteil Rastorf. Auf welcher Grundlage diese Zahlungsaufforderung erfolgt, ist nicht klar. Darüber hinaus werden über die Kostenauswirkungen der Planungen keine Aussagen getätigt.</p>	<p>Die Aufforderung zur Kostenbeteiligung der von der Planung bevorteilten Grundstückseigentümer erfolgte, um den Haushalt der Gemeinde zu entlasten. Die Kostenbeteiligung ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur Aufstellung der Entwicklungssatzung.</p>
<p>Nach Auffassung meines Mandanten ist durch die vorliegende Satzung die tatsächlich vorherrschende Niederschlagswassersituation nicht hinreichend berücksichtigt. Es werden keine Maßnahmen festgesetzt, die die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken festlegen. Tatsächlich führt die vorhandene Situation eher dazu, dass abfließendes Niederschlagswasser auf das Grundstück meines Mandanten abfließen kann, da es sich bei seinem Grundstück, um das am tiefsten gelegenen Grundstück handelt.</p>	<p>Die angesprochenen Probleme der Oberflächenwasserableitung werden zur Kenntnis genommen und weiterführend als Thema in den Bauausschuss der Gemeinde aufgenommen. Eine Klärung der angesprochenen Probleme im Rahmen der städtebaulichen Satzung ist nicht möglich. Grundsätzlich gilt, dass unbelastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist und eine Vernässung der angrenzenden Grundstücke auszuschließen ist.</p>
<p>Nach Auffassung meines Mandanten entsprechen Ort und Lage der Baufenster nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Auch ist die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken nicht hinreichend berücksichtigt worden. Es gibt keine Zufahrtsregelungen zu den Grundstücken über bestehende Ackerflächen.</p>	<p>Für die bebauten Grundstücke erfolgte die Festsetzung der Baugrenze unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung für die Hauptnutzung. Die Aussage ist deshalb nicht nachvollziehbar. Zufahrtsregelungen sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Entwicklungssatzung. Die Nutzung bestehender und rechtmäßig hergestellter Zuwegungen erfolgt auf Grundlage behördlicher Nutzungsgenehmigungen.</p>
<p>Mein Mandant weist darauf hin, dass es von den anliegenden landwirtschaftlichen Betrieben häufig dazu kommt, dass die Dorfstraße in Rastorf als „Sauberaufzone“ für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge genutzt wird. Hierzu trifft die vorliegende Satzung keine Regelungen, obwohl dieses nach Auffassung meines Mandanten durchaus möglich gewesen wäre.</p>	<p>Die Dorfstraße in Rastorf ist eine Straße, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Die Unterhaltung der Straße obliegt dem Träger der Straßenbaulast und somit der Gemeinde. Sollte die Straße zweckentfremdet genutzt werden oder ein ordnungswidriges Verhalten vorliegen, wie z.B. erwähnt als „Sauberaufzone“, wird der Verursacher zur Rechenschaft gezogen. Die Straßenbenutzung ist nicht Gegenstand bzw. Regelungsinhalt der vorliegenden Satzung.</p>
<p>Im Übrigen sind die zu berücksichtigenden Baufenster im Innenbereich nicht hinreichend definiert. Es werden keine Abstände zu der Bebauung zur Straße vorgegeben.</p>	<p>Die straßenseitige Baugrenze wurde an der Bestandsbebauung orientiert festgesetzt. Diese Festsetzung lässt sich zweifelsfrei auf die Örtlichkeit übertragen und ist somit hinreichend bestimmt.</p>
<p>Mein Mandant weist darauf hin, dass in der Ortslage Rastorf Wasserleitungen auf privatem Grund verlegt worden sind. Dieser Zustand, der als illegal anzusehen ist, wird durch die vorliegende Satzung verfestigt.</p>	<p>Der Umstand, dass Wasserleitungen auf privatem Grund verlegt worden sind, gleichzeitig als illegal anzusehen, ist nicht prüfbar. Dass der Zustand durch die vorliegende Satzung verfestigt wird, ist nicht zutreffend. Die Satzung trifft keine Regelung zur Verlegung der Versorgungsanlagen.</p>

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Rechtsanwaltssozietät WIGU
im Auftrag des Bürgers 4

From: 00385731230 Page: 3/6 Date: 06.12.2021 13:33:53

Mein Mandant weist nochmals darauf hin, dass die Satzung nach § 34, Abs. 4, BauGB nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen werden kann.

Aus Sicht meines Mandanten wäre es zielführend, wenn augenscheinliche Probleme mit dem vorhandenen Reiterhof, welcher nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt, in der Satzung mitgeklärt werden würden, so beispielsweise

- die Nutzung des Hofes durch Dritte, auch in Abwesenheit
- Lärmbelastigungen an Sonn- und Feiertagen
- Lärmbelastigung in den Nachtstunden zum Be- und Entladen von Pferden in Anhängern oder Lkw's
- das Parken der Kundschaft in dem sehr begrenzten Straßenraum
- Geruchsbelastigungen
- das Ableiten von verunreinigten und gezielt abgeleitetem Oberflächenwasser in den öffentlichen Raum
- weitere Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers/Schmutzwassers vom öffentlichen Raum in den privaten Raum
- Abstellen eines Anhängers mit Mist seit mindestens 2 Jahren im Bereich der Trinkwasserschutzzone als offensichtliche Dauerlösung für die Ablagerung von Pferdemist
- Die Fäkalienbeseitigung der Pferde ist keinesfalls gelöst. Weder existiert eine Kläranlage noch eine wasserdichte Fäkalienplatte.
- Transport des Pferdemistes über die Dorfstraße zum vorherbeschriebenen Anhänger, obwohl dieser Anhänger auch über das eigene Grundstück erreicht werden könnte
- bauliche Veränderungen auf dem Pferdehof
- das massive Aufschütten und Überschütten der Mutterbodenschicht, es liegt hier eine komplette Nutzungsänderung des Grundstückes vor
- Druckveränderungen im Schichtenwasser, ohne jegliche Prüfung ausgelöst durch die massiven Aufschüttung
- Oberflächenverdichtung und dadurch Beeinträchtigungen der Wasserleitungsfähigkeit durch das Halten von Huftieren in der Ortslage
- die Höhenveränderung der Stallanlage als Neubau mit Veränderung der Grundstückshöhen, ohne dass hierzu eine Genehmigung vorliegt. Dadurch Veränderung der Oberflächen-situation und Veränderung des Abflusses des anfallenden Oberflächenwassers.

Durch die vorliegende Satzung wird dieser Zustand verfestigt werden.

Nach Auffassung meines Mandanten ist die Satzung auch dahingehend unvollständig, dass eine Reihe von Grundstücken, welche "abgefackelt" wurden, in dieser vorliegenden Satzung nicht berücksichtigt worden sind. Ein Teil dieser Grundstücke wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht ordnungsgemäß beräumt. Durch die Satzung hätte der Wiederaufbau gefördert und das Dorfbild dadurch vervollständigt werden können.

Mein Mandant weist darauf hin, dass Grundstücke aus dem unbeplanten Innenbereich herausgenommen wurden, beispielsweise das Flurstück 32/1. Andere Flurstücke wiederum, nämlich 178/1 und 178/2 wurden zu Baugrundstücken erklärt, obwohl hier stets eine gewerbliche Nutzung vorgelegen hat. Diese Grundstücke werden als Schmiede und Stellmacherei genutzt.

In dem Satzungsentwurf fehlen nach Auffassung meines Mandanten Zielstellungen, wie das Instandhalten von Straßen und Wegen im Plangebiet. Hier verweist mein Mandant beispielsweise auf den Rundweg um den alten Gutspark. Beispielsweise auch die Wege, die vom Hauptweg Glashagener Weg abgehen und eingefasst von den Flurstücken 34 und 61 und den Weg 168 / 164 und den Weg zwischen den Flurstücken 69 und 70 verlaufen.

Die Satzung wird nicht nach §13 BauGB beschlossen, siehe hierzu auch Prüf. der Stellungnahme Seite 31.

Die angesprochenen Probleme mit dem vorhandenen Reiterhof können in der Satzung nicht mit geklärt werden. Die Vereinbarkeit des vorhandenen Reiterhofes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird zwar durch die Aufstellung der Satzung planungsrechtlich gesichert, nutzungsbedingte Probleme können jedoch nicht mitgeklärt werden. Alle angesprochenen, augenscheinlichen Probleme beziehen sich auf eine angeblich nicht ordnungsgemäße Betriebsführung. Die Klärung der Sachverhalte ist nicht Gegenstand der Satzung und somit nicht planungsrelevant.

Bei der Brandruine auf den Flurstücken 178/1 und 178/2 handelt es sich um ein ehemals genutztes Gebäude im Außenbereich. Der Bestandsschutz des Gebäudes ist erloschen. Eine ordnungsgemäße Beräumung würde die Gestaltung des Dorfbildes verbessern. Die Durchsetzung dieser Maßnahme ist jedoch nicht Gegenstand dieser Satzung, sondern der Eigentümer. Eine Erweiterung der Wohnnutzung in zweiter und dritter Reihe zu Dorfstraße ist jedoch nicht beabsichtigt, da sie nicht der typischen Bebauung des Straßendorfes entspricht.

Grundlage und Rahmen der Ortsentwicklung bleibt die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in nordwestlicher Richtung ist städtebaulich nicht zu begründen und wird daher nicht beabsichtigt. Das Flurstück 32/1 ist unter diesem Gesichtspunkt zu betrachten. Zudem liegt das Flurstück direkt in einer Waldfläche, dessen Bebauung durch den Bestandsschutz gesichert ist. Zur Klarstellung der Entwicklungsmöglichkeiten der Flurstücke 178/1 und 178/2 sei vermerkt, dass deren Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung sie nicht zwangsläufig zu Baugrundstücken erklärt, aber die Chance der Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände begünstigt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Rechtsanwaltssozietät WIGU
im Auftrag des Bürgers 4

From: 00385731230 Page: 4/6 Date: 06.12.2021 13:33:53

Aus der vorliegenden Satzung ist nicht hinreichend klar, dass diese Wege weiterhin als Wege genutzt werden können. Die Satzung unterlässt es, sich mit der im Straßenverlauf fehlenden Entwässerung der verdichteten und versiegelten Flächen auseinanderzusetzen.

Auch wird durch die Satzung die angespannte Parksituation auf der Dorfstraße nicht hinreichend berücksichtigt. Es wird nicht ins Auge gefasst, dass Ausweichmöglichkeiten hier nicht bestehen.

Die Satzung unterlässt es, die Verkehrssituation in der Ortslage Rastorf zu beruhigen. Dieses kann als Zielstellung mit aufgenommen werden, denn eine Verkehrsberuhigung kann durchaus mit einer Reduzierung der Durchfahrtgeschwindigkeiten erzielt werden.

Mein Mandant weist darauf hin, dass die Drainageleitungen des Reiterhofes jeglichen Festlegungen zuwiderlaufen.

Die Satzung trifft keine Aussagen zu bestehenden Altlasten, wie den angesprochenen Brandruinen und der altbekannten Mülldeponie und der Jauchegrube.

Die wegemäßige Situation wird durch die Satzung nicht in den Blick genommen. So hat sich diese in den letzten Jahren erheblich verschlechtert. Einige Wege sind nicht gepflegt und andere sind veräußert worden.

Grundsätzlich geht mein Mandant davon aus, dass der Planungsbereich der Satzung zu eng gefasst ist. Tatsächlich wird nur ein kleinerer Teil des Dorfes durch die Satzung erfasst.

All dieses wird als unzureichend angesehen.

Eine entsprechende Berücksichtigung und Überarbeitung der Satzung wird als erforderlich angesehen.

Mit freundlichen Grüßen


Fpilling
Rechtsanwalt

Anlage:
Vollmacht

Die Instandhaltung der Straßen und Wege im Plangebiet ist keine Zielstellung, die im Rahmen der Entwicklungssatzung Thematisiert wird, sondern im Rahmen der kommunalen Straßen- und Wegeplanung berücksichtigt wird.

Die Nutzung der vorhandenen Wege wird durch die Satzung in keiner Weise beschränkt. Die Wegeflurstücke werden von einer Bebauung freigehalten und können somit weiterhin als Wege genutzt werden.

Das Thema „Straßenentwässerung“ kann nicht im Rahmen der Entwicklungssatzung geprüft oder geklärt werden. Dazu gehört auch Einfluss auf die Verkehrssituation, wie Verkehrsberuhigung und Parkplatzsituation, zu nehmen.

Die Hinweise auf Probleme durch Drainageleitungen und zu bestehenden Altlasten sind dem Plangeber nicht bekannt.

Auf das Verhalten beim Antreffen von unbekanntem Belastungen durch den Grundstücksbesitzer wird in der Planung hingewiesen. Auf den Umgang mit problematischen Abfällen bei Abbruchmaßnahmen wird in den textlichen Hinweisen der Satzung und in der Begründung ausführlich eingegangen.

Der Geltungsbereich der Satzung bleibt auf die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan beschränkt. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in nordwestliche Richtung ist städtebaulich nicht zu begründen.

Die bebauten Grundstücke im Glashagener Weg 1-11 bilden keinen städtebaulichen Rahmen, der eine Einbeziehung der Grundstücke in die Ortsteilentwicklung rechtfertigt.

aus Stellungnahme vom 03.06.2019:

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde einen Teil der Ortslage Rastorf zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln. Die hier vorhandene Bebauung weist ein gewisses städtebauliches Gewicht auf, dass durch die Schließung der vorhandenen Baulücken und die ermöglichte Beseitigung von städtebaulichen Missständen (Bauruinen), durch die Satzung eine Entwicklung erfährt, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Gemeinde obliegt die Überprüfung ob diese Entwicklung, bezogen auf das Gemeindegebiet, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und den Zielen der Raumordnung entspricht.

Unter diesem Gesichtspunkt sollte auch

- die Einbeziehung des Flurstückes 172 geprüft werden. Diese Fläche würde sich dann zusammen mit dem Flurstück 171 als Ergänzungsfläche darstellen,
- die Einbeziehung von Teilflächen aus den Flurstücken 165 und 164/3 geprüft werden und eine gemeinsame Festsetzung mit den Flurstücken 164/1 und 164/2 als Ergänzungsfläche, da die Bebauung auf dem Flurstück 164/1 ihren Bestandsschutz bereits verloren hat.

Die Satzung würde somit zu einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.

Ziel der Gemeinde ist es in der Ortslage Rastorf auf den relativ großen und tiefen Grundstücken auch im hinteren Grundstücksbereich Anlagen für die Hobbytierhaltung z.B. Pferde, zuzulassen. Daher wurde die Satzungsgrenze entsprechend großzügig gefasst. Darauf sollte auch in der Begründung eingegangen werden. Nicht nachvollziehbar ist dann jedoch der Versatz der Satzungsgrenze auf vom Flurstück 168/2 zum Flurstück 169. Unter dem Gleichbehandlungsgrundsatz ist die Satzungsgrenze hier einheitlich zu gestalten.

Innerhalb des Satzungsbereichs soll es zudem möglich sein für diese Hobbytierhaltung Nebenanlagen zu errichten, die nach Größe und Anzahl der Hauptnutzung nicht mehr untergeordnet sind. Die Festsetzung unter § 2 zielt hier jedoch auf eine Unterordnung ab. Ziel und Festsetzung sind zu prüfen.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, sowie der Geschossigkeit ist zu prüfen, da sich alles ohne Festsetzung aus der näheren Umgebung ableiten lässt.

Seite 3/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Unter Berücksichtigung der gegebenen Anregungen und Hinweise erfolgt die Einbeziehung der benannten Flurstücke in den Geltungsbereich der Satzung. Damit wird die städtebauliche Entwicklung auf die Darstellung im FNP abgestellt. Da für die erfassten Grundstücke ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die vorhandene Bebauung gegeben ist, um den Beurteilungsrahmen für die Prüfung der Zulässigkeit von neuen Vorhaben bilden zu können, kann der Satzungstyp (Entwicklungssatzung) beibehalten werden. Mit der Satzung gilt das sich aus § 34 BauGB ergebende grundsätzliche Baurecht nach Maßgabe des Einfügungsgebotes. UVP-pflichtigen Vorhaben werden mit der Satzung nicht begründet. Es werden auch keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). In der Entwicklungssatzung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen, um einen gewissen Rahmen für die weitere Entwicklung der Flächen vorzugeben.

Die Satzungsgrenze wird unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksteile begründet, da der Versatz gegenüber der Nachbarschaft nicht gerechtfertigt ist.

Um eine bedarfsgerechte Errichtung, Gestaltung und Bewirtschaftung baulicher Nebenanlagen und –gebäude für die Hobbytierhaltung nicht zu beschränken, wird die Unterordnung der Nebenanlagen zur Hauptnutzung aus der Festsetzung genommen. Es wird festgesetzt, dass Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn sie nachbarverträglich ausgestaltet sind. Um diese Festsetzung bei der Beurteilung von Bauvorhaben auf allen Grundstücken im Plangebiet heranziehen zu können, werden für alle Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen straßenbegleitend ausgewiesen. Durch die Festsetzung einzelner grundstücksbezogener Baufenster wird die lockere Bebauung auf den großzügig geschnittenen Grundstücken auch bei Lückenschließungen gewährleistet, was dem städtebaulichen Charakter des Straßendorfes entspricht. Da aufgrund der prägenden Umgebungsbebauung eine Beurteilung der Bauvorhaben auch ohne Festsetzung von Einzel- oder Doppelhaus und deren Geschossigkeit möglich ist, wird auf diese Festsetzung verzichtet.