

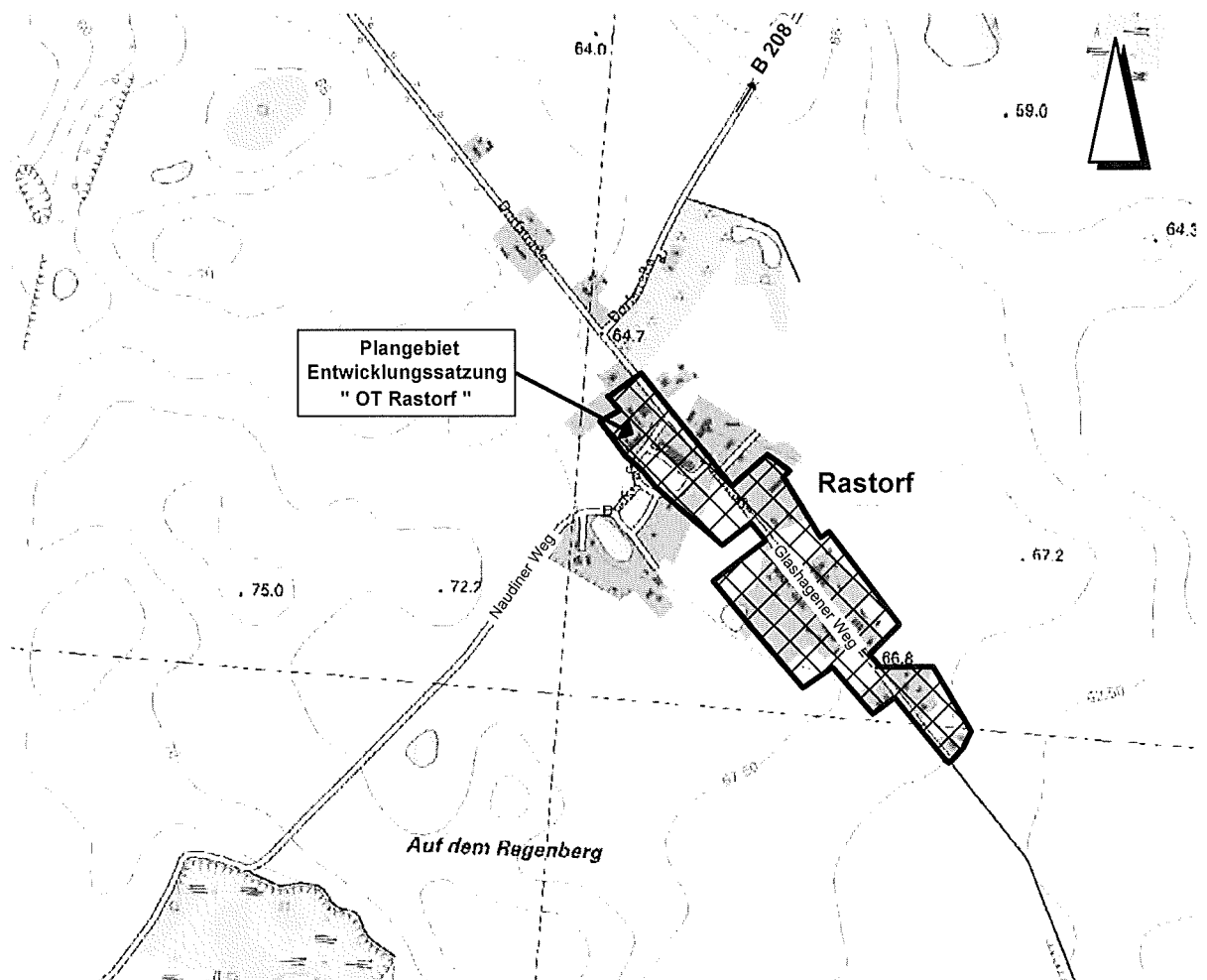
Begründung

zur Entwicklungssatzung

" OT Rastorf "

der Gemeinde Bobitz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB



Übersichtsplan

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

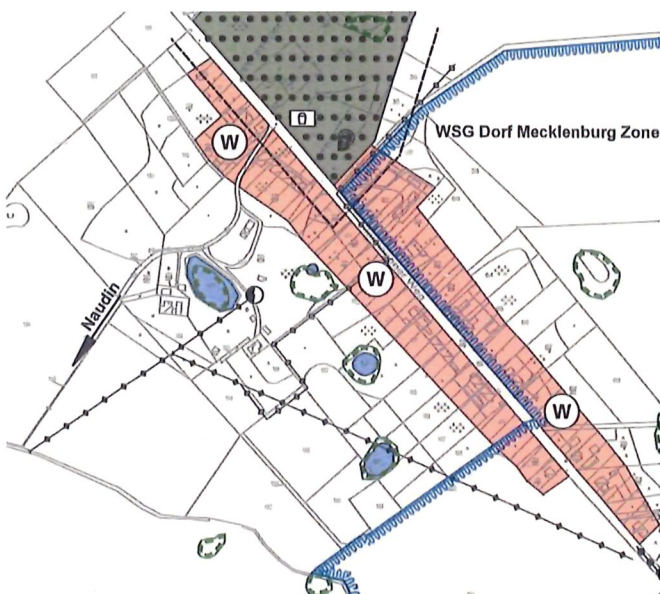
1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

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 (GVObI. 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 Bauherren 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 Gemeindegebrauchs 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 Mindesteigrabetiefen 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 Straßenbaulastträgers 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 unter 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-, kohlentee- 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: 06.12.2022
ausgefertigt am: 23.01.2023



Hannah Frey
Die Bürgermeisterin