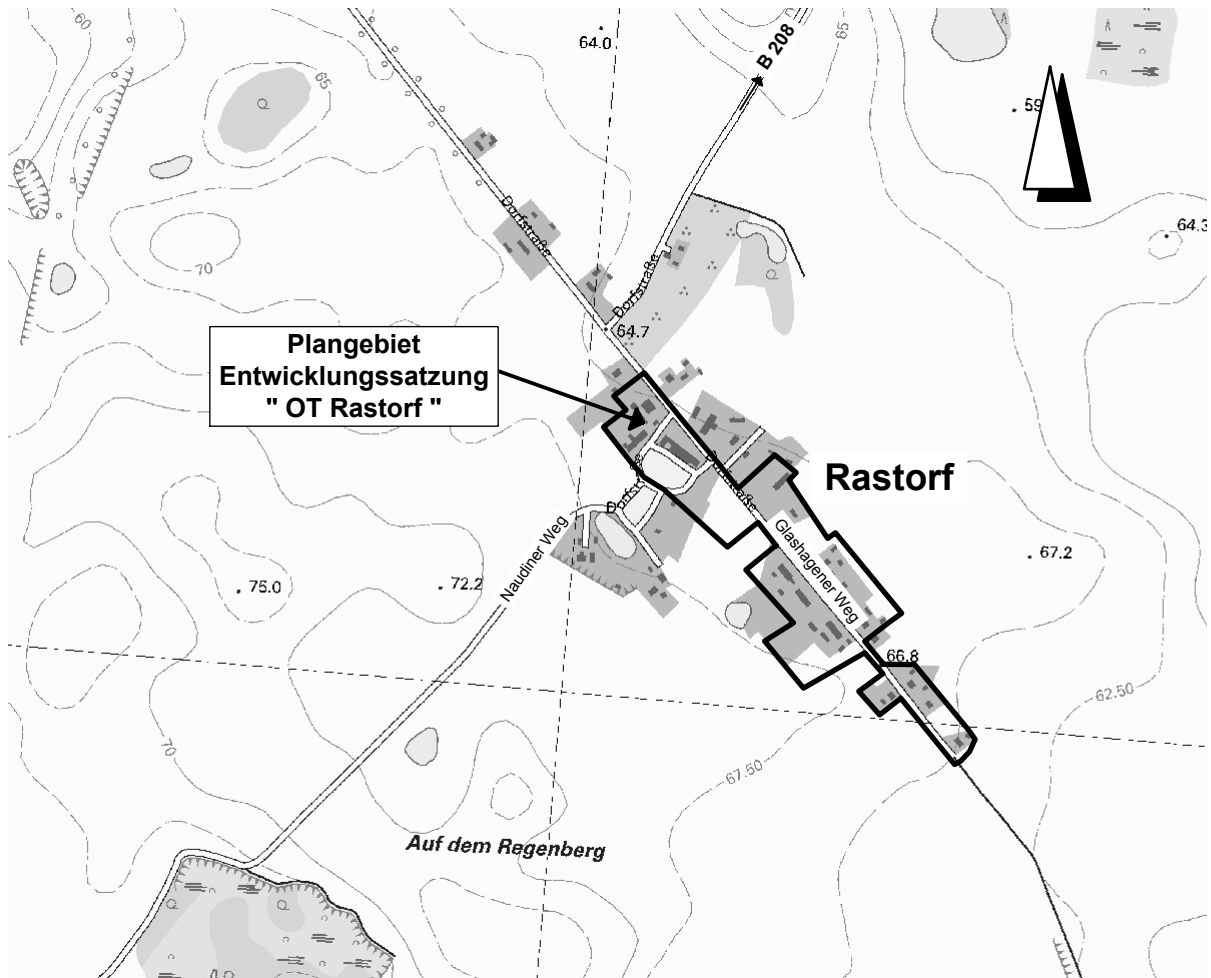


Begründung zur Entwicklungssatzung

" OT Rastorf " der Gemeinde Bobitz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 01.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS

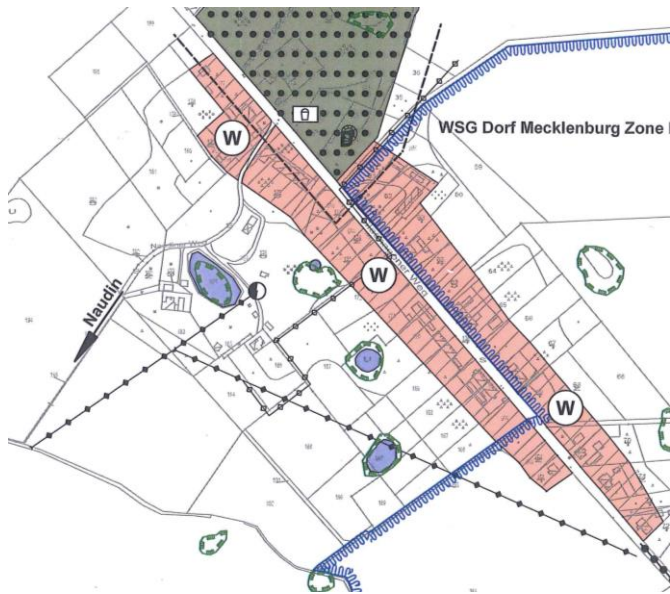
1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung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

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

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.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom [] 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

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. So waren die Flurstücke 178/1 und 178/2 ursprünglich mit Wirtschafts- und Wohngebäuden der ehemaligen Gutsanlage Rastorf bebaut und noch heute sind Reste der ehemaligen Bebauung auf den Grundstücken (Fundamente, Keller, befestigte Flächen) vorhanden.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit der Satzung gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

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),
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

Inhalt der Satzung

Der § 34 Abs. 5 BauGB gibt die Voraussetzungen für die Entwicklungssatzung vor:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Dorfstraße vereinbar.
- Es ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Eine Betroffenheit für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgebiete und für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete ist nicht zu erwarten.

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.

Neben baulichen Anlagen der Hauptnutzung sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke dienen und der Hauptanlage funktionell zu- und ihr räumlich-gegenständlich untergeordnet sind, zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen umfasst auch Anlagen und Einrichtungen, die der Hobbytierhaltung dienen, wenn sie nachbarverträglich ausgestaltet sind.

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. Zur Sicherstellung der Bebauung im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden für größere Baulücken einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Hierzu gehört die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, bestimmt durch Baugrenzen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist dabei zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden, sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Erschließung

5.1. Wasserversorgung

Rastorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt.

In der Dorfstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Neuerlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. Abwasserentsorgung

In Rastorf betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz, an das Anschlussmöglichkeit besteht.

Der Anschluss ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen.

5.3. Regenwasserableitung

Eine zentrale Regenwasserleitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Aufgrund der Bestandsnutzung kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden.

5.4. Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.

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.

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.

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.

gebilligt durch Beschluss der GV am:
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister