

## Beschlussvorlage

<i>Betreff</i> <b>Dringlichkeitsvorlage - Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf des B-Planes Nr. 8 "Am Lehmberg" der Gemeinde Rastow sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastow</b>
---

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> <b>Bauamt</b>	<i>Datum</i> <b>06.04.2021</b>
<i>Sachbearbeitung:</i> <b>Rosemarie Milatz</b>	
<i>Verantwortlich:</i> <b>Rosemarie Milatz</b>	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeindevertretung Rastow (Entscheidung)	13.04.2021	

### Sachverhalt:

Das Büro Stutz & Winter aus Schwerin betreut die Gemeinde Rastow bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Lehmberg“ der Gemeinde Rastow. Im Parallelverfahren wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastow umgesetzt.

Der Bauausschuss hat in zwei Sitzungen über die Festlegungen zum Bebauungsplan beraten und mit dem Planungsbüro abgestimmt. Um den weiteren Verfahrensschritt, die Frühzeitige Beteiligung im Rahmen einer Auslegung durchzuführen, benötigen wir eine Bestätigung der vorliegenden Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 8 sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Entscheidung hierzu wird als Dringlichkeitsvorlage zur Sitzung am 13.04.2021 vorgelegt, da noch im April-Gemeindeblatt die Veröffentlichung zur Frühzeitigen Beteiligung erfolgen soll.

Bei Fragen steht in der Sitzung Hr. Winter vom planenden Büro zur Verfügung.

### Beschlussantrag:

Die Gemeindevertretung stimmt den vorliegenden Entwürfen zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“ mit seinen Festsetzungen sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Änderungen) zu.

**Anlage/n:** Entwürfe und Begründung

### Notizen:

Abstimmungsergebnis:

Anzahl aller Mitglieder:

davon anwesend:

Anzahl der von der Entscheidung  
ausgeschlossenen Mitglieder:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmhaltungen:

# TEIL B - TEXT - SATZUNG

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.  
Die Mindestgrundstücksgrößen beziehen sich auf die als WA festgesetzten Flächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Gebäudehöhe (§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe.

Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika (sh. Nebenzeichnung 1).

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen  
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)

Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie einer Höhe von einem Geschoß zuzüglich der Dachkonstruktion.

#### 4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen (§ 9 (1) 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

#### 5. Anzahl von Stellplätzen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Für die Wohnhäuser sind 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundstückszufahrten angerechnet werden.

#### 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

#### 7. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Grundstück ist nur ein Wohngebäude mit max. einer Wohnungen zulässig.

#### 8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Planstraßen A und B sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

#### 9. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schalleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte nach Herstellerangabe in db(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die o.g. stationären Geräte sind von allen Oberflächen, einschließlich dem Boden, entkoppelt aufzustellen.

## 11. Immissionsschutz

## II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

### 1. Vermeidungsmaßnahmen

#### 1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Gebäudebewohnende Fledermäuse/Gebäudebrüter

Der Rückbau der Gebäude ist nur in der Zeit von November bis Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist der Abriss nur nach artenschutzrechtlicher Begutachtung im Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel zulässig.

#### 1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Baumbewohnende Fledermäuse/Brutvögel

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

#### 1.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Zauneidechsen

Um das Plangebiet ist im März des Jahres der beginnenden Erschließung bzw. gegebenenfalls ein Jahr davor ein temporärer Reptilienschutzzaun zu errichten. Eventuell vorkommende Zauneidechsen sind durch Fachpersonal abzusammeln und in geeignete Quartiere umzusetzen.

### 2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

#### 2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Anlage von Baumreihen an Planstrassen

Entlang der neu angelegten Planstrasse B sind 15 standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm; 16-18 cm StU.; 3 x v.; m. B.  
Anzahl/Gehölzart: 14 Stück Echte Mehlbeere (Sorbus aria)  
1 Stück Ginkgo (Ginkgo biloba)

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuter-rasenmischung zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m<sup>2</sup>, der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> sowie einer Mindestdiefe von 0,80 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen.

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## 2.2 Kompensationsmaßnahme A2: Anlage einer Siedlungshecke an der nördlichen Plan- gebietsgrenze

An der nördlichen Plangebietsgrenze (Spielplatz) ist eine 2-reihige Siedlungshecke aus standortgerechten heimischen und nicht giftigen Straucharten zu pflanzen.  
Die Abschnitte weisen Längen von 50 m und 20 m auf und sind jeweils 5 m breit.  
Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Pflanzqualität: 60-100 cm; 2x v.; o. B.  
Anzahl/Gehölzart: ca. .... Stck.  
Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Die Hecken sind gegen Wildverbiss mit einem Knotengeflechtzaun von mind. 1,6 m Höhe zu schützen.

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## 3. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sowie das Entstehen von schädlichen Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen sind unzulässig.

## III. Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Fassadengestaltung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Material für die Außenfassaden ist nur Ziegelmaterial, Putz oder Holz zulässig. Die Außenwandgestaltung von Garagen ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.

#### 1.2 Dachgestaltung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für die Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 0-52° festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Für alle baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind nur unglasierte rote bis rotbraune, grüne oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachpfannen zulässig. Für Flachdächer wird das Gründach vorgeschrieben. Flachdächer von Hauptgebäuden sind so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar wird. Dachüberstände bei Flachdächern sind unzulässig.

Für Dachgauben, Vordächer, Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen und nichtreflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, es sind jedoch nur Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

### 2. Einfriedungen (sh. Nebenzeichnung 3)

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Dies gilt auch auf einer Länge von 2,0 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.

Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.

Geschlossene, blickdichte technische Einfriedungen sind als Abgrenzung der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßen unzulässig. Gabionenwände sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

Der Kinderspielplatz im Plangebiet ist einzuzäunen.

### 3. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien oder in Asphalt auszubilden.

### 4. Einfahrten / Verkehrsgrün (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstücksein- und -ausfahrten, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie die Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Grundstücksein- und -ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

### 5. Vorgartenbereiche

Als Vorgartenfläche wird der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Die Vorgartenzone ist als Rasenfläche auszubilden. Bekiesungen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Zuwegungen. Zulässig ist das Anpflanzen von Laubbäumen, Bodendeckern, niedrig wachsenden Sträuchern und Gräsern.

### 6. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen.

### 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,3 m<sup>2</sup> zulässig. Werbungen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

## IV. Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

### 1. Bodendenkmalschutz

(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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 (§ 11 (3) DSchG M-V).

### 2. Bodenschutz

2.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 (1) LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

2.2 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

### 3. Bauökologie

Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes nur Leuchtmittel mit warmem Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden.  
Bei der Ausrichtung von Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Lichtquelle den Bodenbelag und nicht die umliegenden Gehölzstrukturen anstrahlt.  
Im Baugebiet dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden, da sie die Ozonschicht gefährden oder krebserregend oder allergieauslösend sein können:  
asbesthaltige Baustoffe, FCKW-, HFCKW-, CFC- und FCK-haltige und formaldehydhaltige Baustoffe.

### 4. Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

### 5. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht oder nur unvollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes (u.a. Drainageleitungen) muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

### 6. Baugrunduntersuchung

Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit bei der Gebäudegründung anfertigen zu lassen.

### 7. Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V hinzuzuziehen.

### 8. Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V

Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert:  
Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

### 9. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786).  
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 10. Kompensationsmaßnahme E: außerhalb des Plangebietes: .....

.....  
Lage: .....

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Kompensationsbedarf von ..... Flächenäquivalenten (=..... Ökopunkte) wird vom Ökokonto ..... abgebucht. Dort erfolgt durch .....

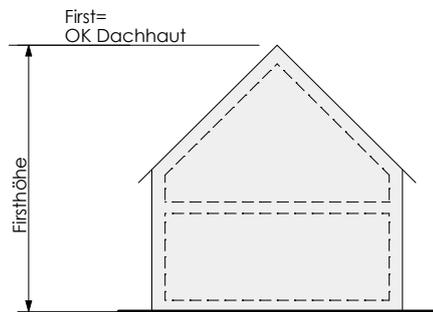
## V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

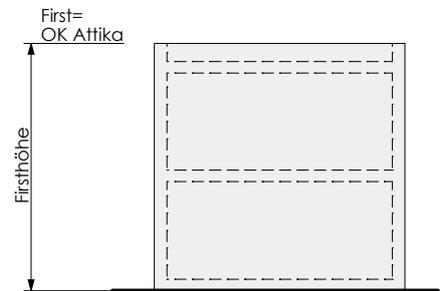
# NEBENZEICHNUNGEN

## Nebenzezeichnung 1

Prinzipiskizze Firsthöhe (Pkt. I./2.1.):



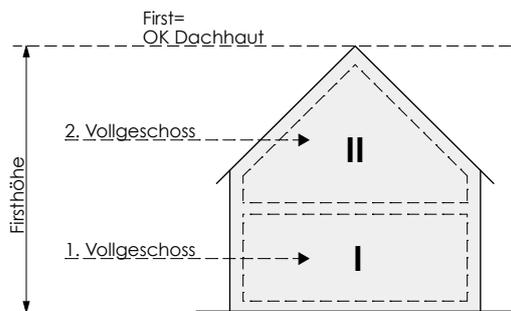
**Geneigte Dächer**



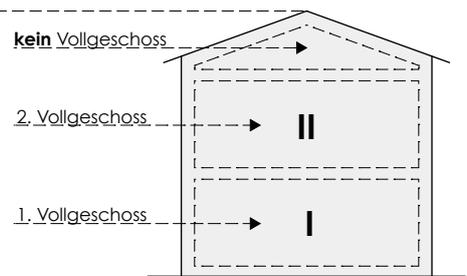
**Flachdächer**

## Nebenzezeichnung 2

Prinzipiskizze zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



**Geneigte Dächer**



**Flach geneigte Dächer**

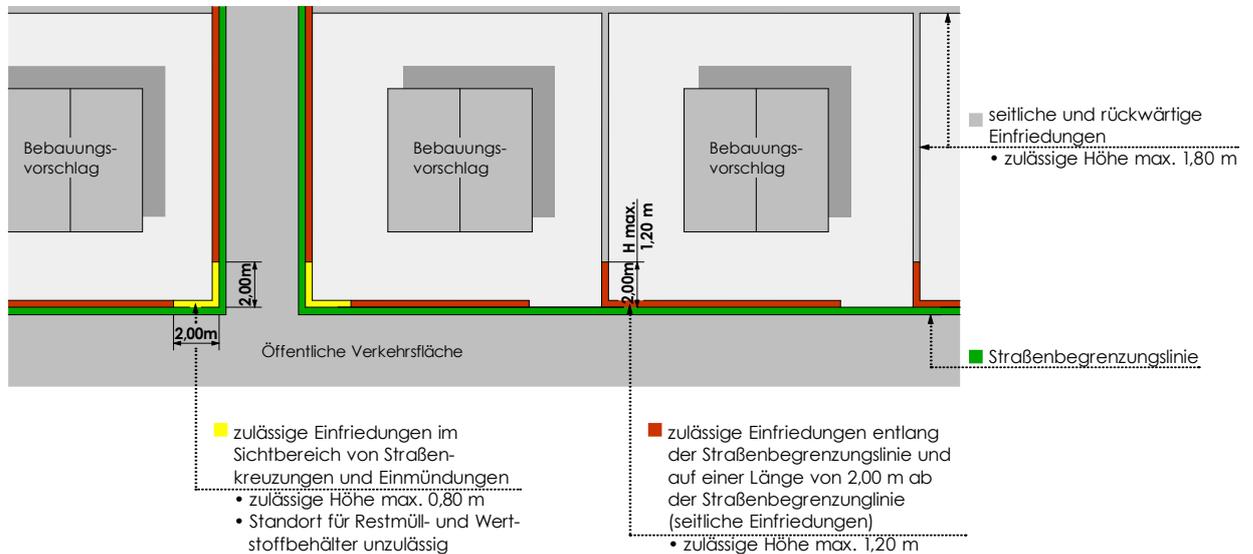


**Flachdächer**

# NEBENZEICHNUNGEN

## Nebenzeichnung 3

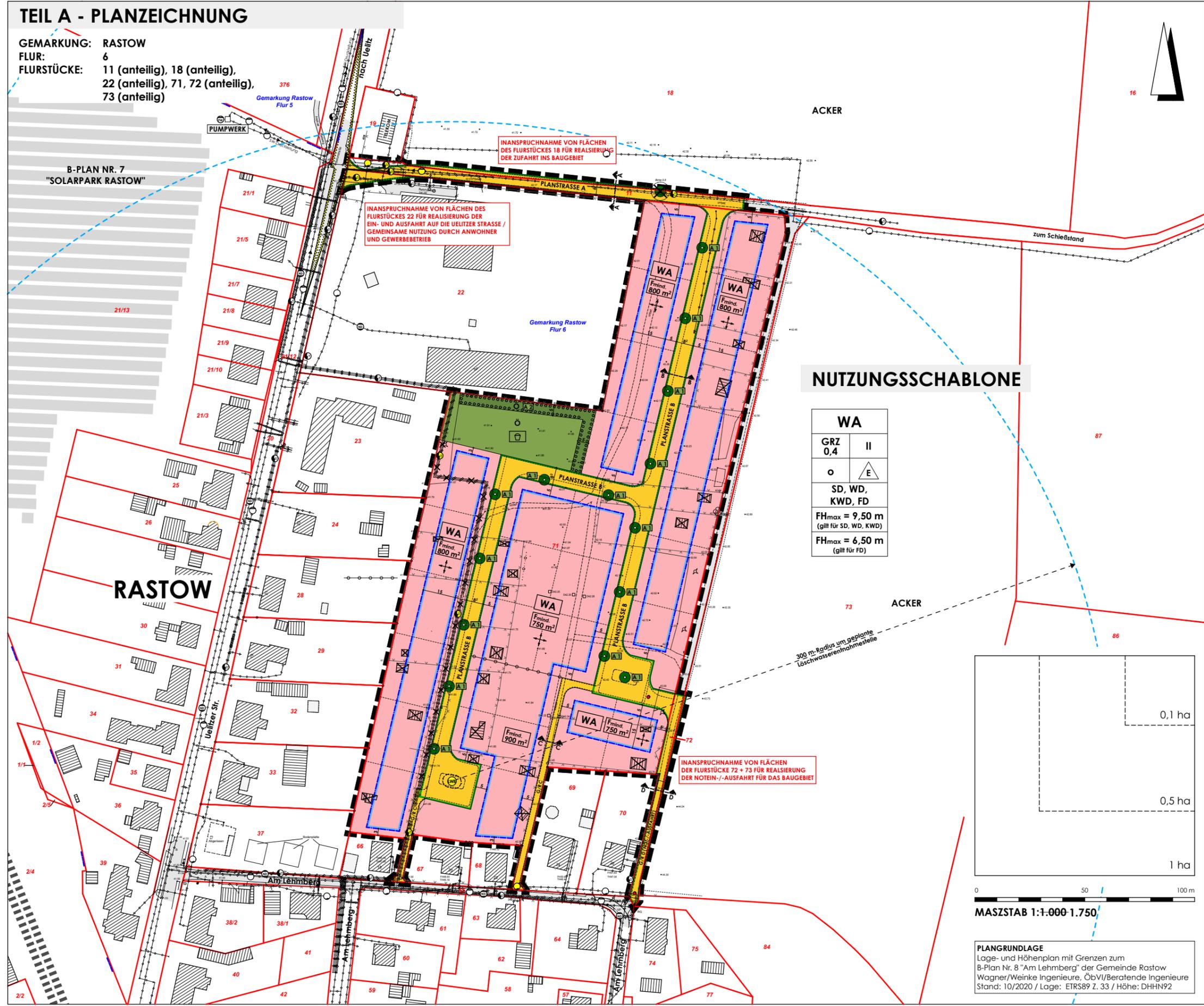
Prinzipskizze Einfriedungen der Baugrundstücke (zu Pkt. III./2.):



# TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: RASTOW  
 FLUR: 6  
 FLURSTÜCKE: 11 (anteilig), 18 (anteilig),  
 22 (anteilig), 71, 72 (anteilig),  
 73 (anteilig)

B-PLAN NR. 7  
 "SOLARPARK RASTOW"



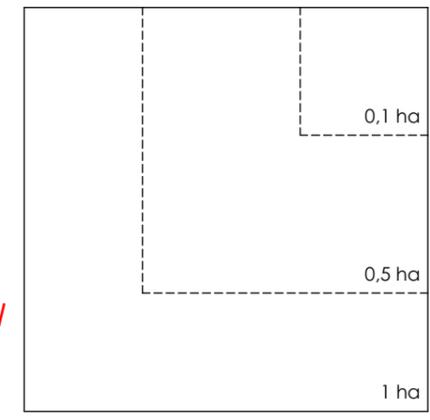
INANSPRUCHNAHME VON FLÄCHEN  
 DES FLURSTÜCKES 18 FÜR REALISIERUNG  
 DER ZUFAHRT INS BAUGEBIET

INANSPRUCHNAHME VON FLÄCHEN DES  
 FLURSTÜCKES 22 FÜR REALISIERUNG DER  
 EIN- UND AUSFAHRT AUF DIE UELITZER STRASSE /  
 GEMEINSAME NUTZUNG DURCH ANWOHNER  
 UND GEWERBEBETRIEB

INANSPRUCHNAHME VON FLÄCHEN  
 DER FLURSTÜCKE 72 + 73 FÜR REALISIERUNG  
 DER NOTEIN-/AUSFAHRT FÜR DAS BAUGEBIET

## NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ	II
0,4	E
o	△
SD, WD, KWD, FD	
FH <sub>max</sub> = 9,50 m (gilt für SD, WD, KWD)	
FH <sub>max</sub> = 6,50 m (gilt für FD)	

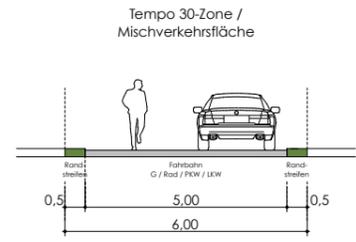


MASSTAB 1:1.000-1.750

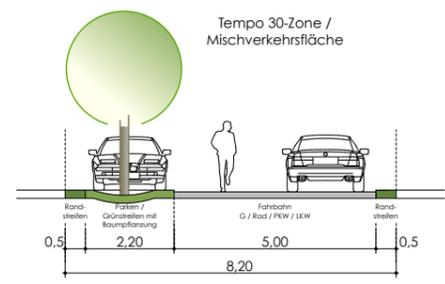
PLANGRUNDLAGE  
 Lage- und Höhenplan mit Grenzen zum  
 B-Plan Nr. 8 "Am Lehmburg" der Gemeinde Rastow  
 Wagner/Weinke Ingenieure, ÖbVI/Beratende Ingenieure  
 Stand: 10/2020 / Lage: ETRS89 Z. 33 / Höhe: DHHN92

# PLANUNGSQUERSCHNITTE

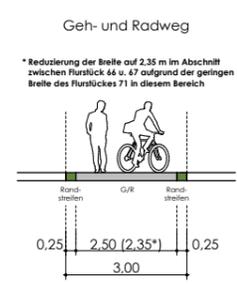
## PLANUNGSQUERSCHNITT A



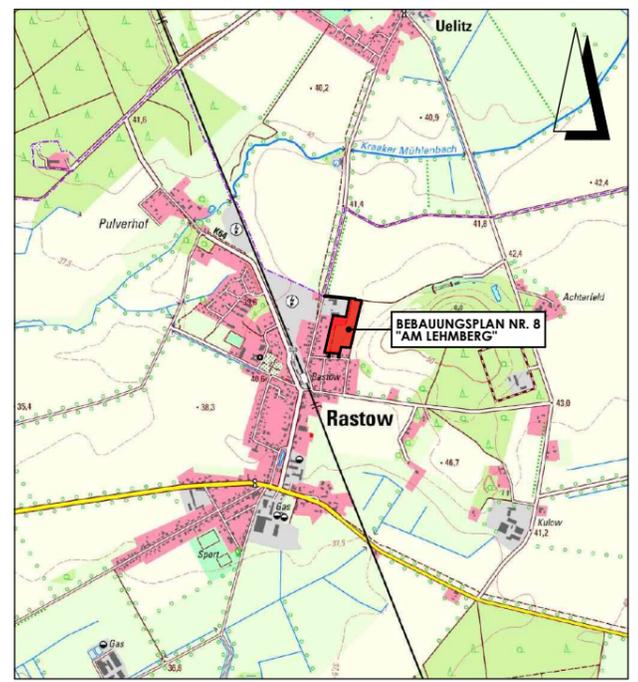
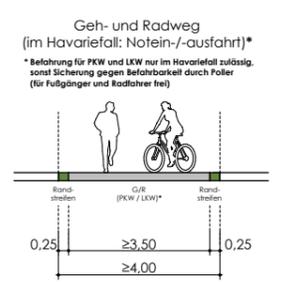
## PLANUNGSQUERSCHNITT B



## PLANUNGSQUERSCHNITT C



## PLANUNGSQUERSCHNITT D



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNG

RECHTSGRUNDLAGE

## I. FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §4 BauNVO

**WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl § 16, 17, 19 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

**FH<sub>max</sub> = ..... m** Firsthöhe (in ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß § 18 BauNVO

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

**o** offene Bauweise § 22 BauNVO

**E** nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

**—** Baugrenze § 23 BauNVO

**+** Stellung baulicher Anlagen -Hauptfirstrichtung- (Zusatzzeichen)

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

**—** Straßenbegrenzungslinie

**■** Öffentliche Straßenverkehrsflächen

**G / R** Geh- und Radweg

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

§ 9 (1) 12 und 14 BauGB

**LWB** unterirdischer Löschwasserbehälter, geplant (Zusatzzeichen)

### HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 (1) 13 BauGB

**—** unterirdische Leitungen

### GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

**ö** öffentliche Grünflächen

**■** Zweckbestimmung: Spielplatz

### FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25, 25a u. 25 b und § 9 (6) BauGB

**●** Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB

**●** Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB  
(In der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung des Amtes Ludwigslust-Land und nach § 18 NatSchAG M-V dargestellt.)

**○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**F<sub>mind.</sub>** ..... m<sup>2</sup> Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken § 9(1) 3 BauGB

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
-Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken- (Zusatzzeichen)

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

## II. KENNZEICHNUNG

**■** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), außerhalb des Plangebietes § 9 (1) 10 BauGB

## III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl - GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Hautform
Dachform	
maximale Firsthöhe	

Nutzungsschablone

**SD, WD, KWD, FD** Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach

**▲** Schnittlinie der Straßenquerschnitte

**71** Flurstücksbezeichnung

**—** Flurstücksgrenze

**—** Flurgrenze

**+41.75** Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92 in m über NHN

**■** vorhandene Gebäude

**○** vorhandener Einzelbaum - Art, Stammdurchmesser

**—** vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)

**—** vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)

**ND** vorhandene unterirdische ND-Gasleitung (nachrichtlich)

**20 kV** vorhandene unterirdische 20 kV-Elektrleitung (nachrichtlich)

**0,4 kV** vorhandene unterirdische 0,4 kV-Elektrleitung (nachrichtlich)

**—** geplante Umverlegung von Hauptversorgungsleitungen

**■** geplanter Rückbau von Gebäuden

**●** geplante Gehölzabnahme (Einzelbaum)

**●** geplante Abpollerung

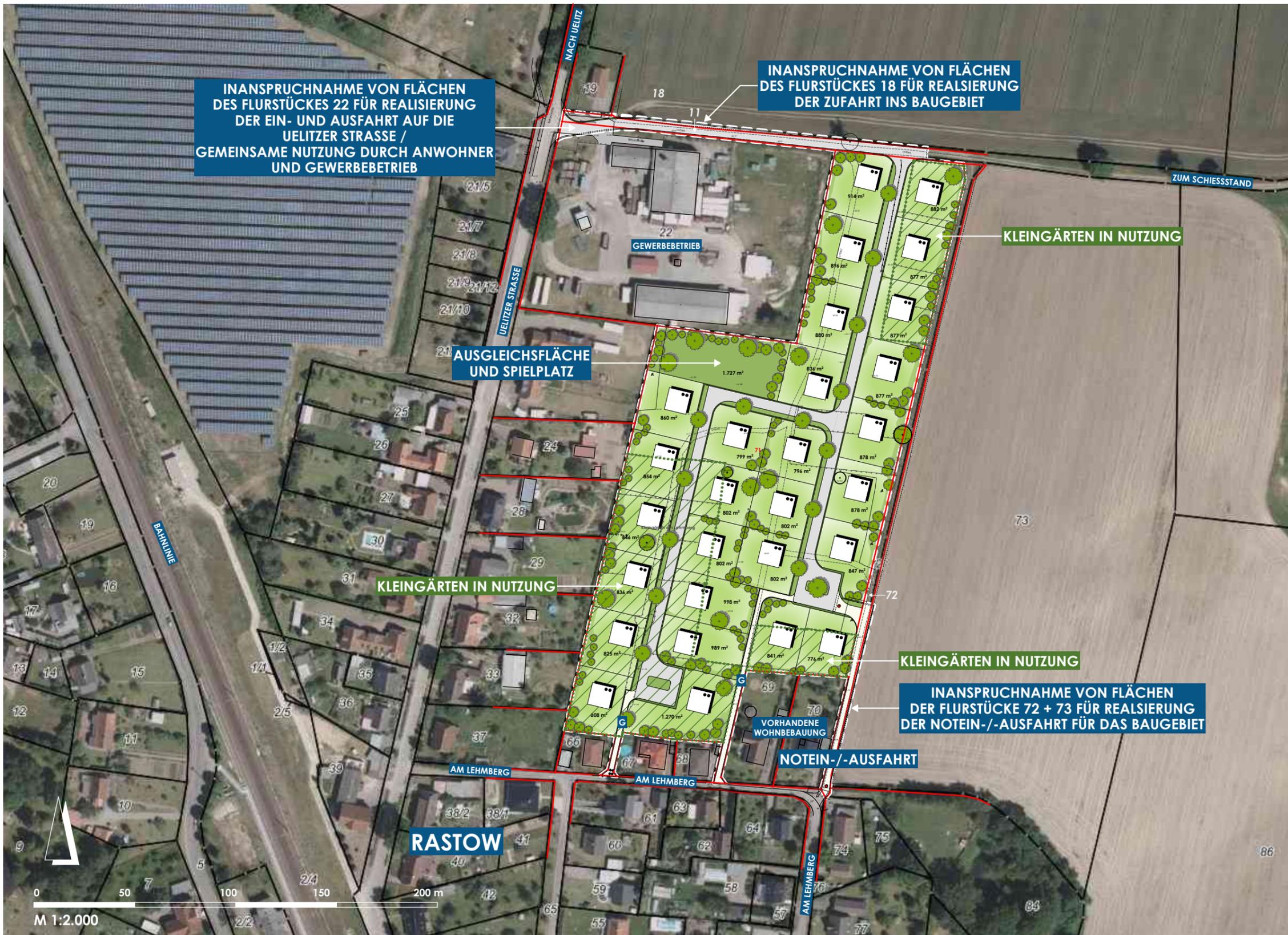
**---** mögliche Grundstücksparzellierung

**---** 300 m-Radius um geplanten unterirdischen Löschwasserbehälter (Löschbereich)

**A ...** Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme

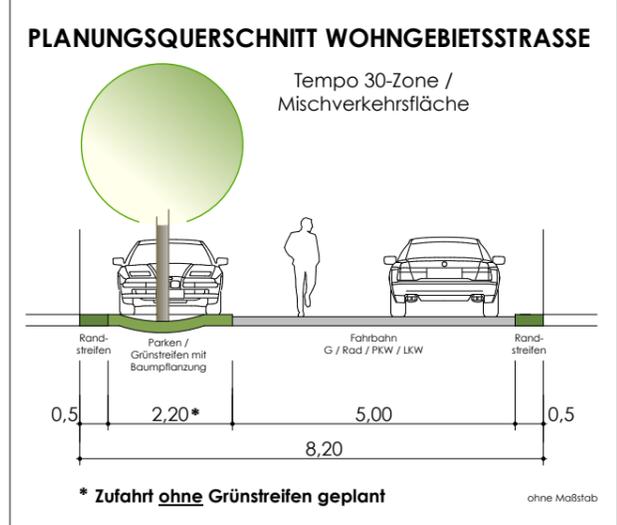
**VAFB ... V ...** Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE RASTOW "AM LEHMBERG"



**LEGENDE**

	GEPLANTE BAUFLÄCHEN (28 WE) (ca. 800 m <sup>2</sup> - 1.250 m <sup>2</sup> )	ca. 24.400 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE ERSCHLISSUNG (EINSCHL. STRASSENBEGLITGRÜN U. GEHWEGE)	ca. 6.600 m <sup>2</sup>
	GEPLANTE ÖFFENTLICHE GRÜN-FLÄCHEN (EINSCHL. SPIELPLATZ)	ca. 1.750 m <sup>2</sup>
<b>PLANBEREICH</b> FLURSTÜCKE 11 (anteilig) + 18 (anteilig) + 22 (anteilig) + 71 + 72 (anteilig) + 73 (anteilig)		ca. 32.750 m <sup>2</sup>



Bebauungsplan  
Nr. 8  
„Am Lehmberg“  
der Gemeinde  
Rastow

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Nr. 8**

### **„Am Lehmberg“**

#### **der Gemeinde Rastow, Ort Rastow**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>
<b>3.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungsanlass</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnerische Grundsätze</b>
<b>7.0</b>	<b>Planungsziel</b>
<b>8.0</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>
<b>9.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
9.1	Die räumliche Lage
9.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
9.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
9.4	Topografische Verhältnisse
9.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
9.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>
<b>10.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
10.1.1	Zweckbestimmung
10.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
10.1.3	Bauweise
10.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche
10.1.5	Mindestgrundstücksgrößen
10.1.6	Garagen und Carports
10.1.7	Nebenanlagen
10.1.8	Leitungsrechte
10.1.9	Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden
10.1.10	Anzahl von Stellplätzen
<b>10.2</b>	<b>Erschließung</b>
10.2.1	Äußere Verkehrserschließung
10.2.2	Innere Verkehrs- und Medieneerschließung
<b>10.3</b>	<b>Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen</b>
10.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich
10.3.2	Landschaftsbild
10.3.3	Grünordnerische Festsetzungen
<b>10.4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>
<b>11.0</b>	<b>Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>
<b>12.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>13.0</b>	<b>Altlasten</b>
<b>14.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>
<b>15.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>16.0</b>	<b>Verfahrensstand</b>

## 1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Rastow für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Lehmborg“ vom **26.05.2020** eingeleitet.

Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

Die Gemeinde Rastow ist verwaltungstechnisch im Amt Ludwigslust Land organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Ludwigslust-Land sind 11 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Alt Krenzlin, Bresegard bei Eldena, Göhlen, Groß Laasch, Lübesse, Lüblow, **Rastow**, Sülstorf, Uelitz, Warlow und Wöbbelin. Das Gebiet der Gemeinde Rastow hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 52 km<sup>2</sup>. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Rastow, Fahrbinde und Kraak sowie die Siedlungen Kulow und Pulverhof. 1930 Einwohner, Stand 31.12.2019, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 37 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

## 2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Schwerin
- Schallimmissionsprognose, LS Lärmschutz Seeburg
- Baugrundgutachten+ Nachweis Umweltverträglichkeit des Bodens, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor
- Umweltbetrachtungen, Büro Steinhausen/Justi Schwerin
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin

## 3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I.S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl. I.S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I.S 2694)

#### **4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1:1000 sowie Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Umweltbericht, Stand ..... 2021
- Artenschutzfachbeitrag, Stand ..... 2021
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 8 vom ..... 2021
- Baugrundgutachten vom 08.02.2021
- Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden nach TR LAGA vom 15.01.2021

#### **5.0 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Lehmborg“ in Rastow ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer bisher kleingärtnerisch genutzten und innerörtlich gelegenen Fläche an den Siedlungsraum von Rastow.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Bindeglieds zwischen den Bebauungen an der Uelitzer Strasse und der Bestandsbebauung an der Straße „Am Lehmborg“. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Rastow sowie angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Rastow wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **26.05.2020** eingeleitet. Der Beschluss wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .... öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

## 6.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Die Gemeinde Rastow wird gem. RREP WM als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen. Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Rastow als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % möglich sein. Bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregelung ist die Entwicklung von 16 WE rein rechnerisch möglich. Damit wäre das Wohnbaupotenzial der Gemeinde Rastow bis 2020 ausgeschöpft. Voraussetzung ist jedoch, dass im weiteren Verfahren schlüssig dargelegt wird, woraus sich der erhöhte Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ergibt.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Mit Schreiben vom 07.04.2019 ergingen seitens des AfRL WM landesplanerische Hinweise zum in Rede stehenden Vorhaben. Es wurde festgestellt, dass das Wohnbaupotenzial der Gemeinde Rastow bis 2020 mit der vorgesehenen Entwicklung von 16 WE ausgeschöpft ist.

Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom **15.03.2021** wird folgendes ausgeführt:

„Mit dem Beschluss W-01/20 vom 10. Juni 2020 hat die Verbandsversammlung den Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Ergebnis der Fortschreibung und die damit verbundenen Regelungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden jedoch noch nicht abschätzbar. Sicher ist jedoch, dass auch im Zeitraum 2021-2030 eine angemessene Entwicklung der Gemeinde Rastow möglich sein wird. **Vor diesem Hintergrund wird die Erhöhung der Wohnbaukapazitäten auf 28 WE raumordnerisch mitgetragen.**“

## 7.0 Planungsziel

Ziel der Gemeinde Rastow ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Rastow einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden. Dem raumordnerischen Ziel, Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu entwickeln, wird der Bebauungsplan gerecht.

## 8.0 Flächennutzungsplan Gemeinde Rastow

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Seit dem Jahr 1998 verfügt die Gemeinde Rastow über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastow ist der betreffende Plangebietsteil als Dauerkleingartenfläche ausgewiesen worden. Die Flächenausweisung deckt sich nicht mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung momentan noch nicht aus dem F-Plan abgeleitet werden. Diese Abweichung wird die Gemeinde Rastow über eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am **13.10.2020** durch die Gemeinde Rastow eingeleitet. Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Gemeinde Rastow die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Rastow erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmborg“ im Ort Rastow der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

## 9.0 Das Plangebiet

### 9.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 20 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, 22 km nordwestlich der Stadt Ludwigslust, 30 km westlich der Stadt Parchim und ca. 20 km nordwestlich der Stadt Neustadt-Glewe, nördlich der Straße „Am Lehmborg“ und östlich der Uelitzer Straße am nördlichen Ortsausgang von Rastow.

### 9.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst das folgende Flurstück:

**Gemeinde Rastow,  
Gemarkung Rastow  
Flur 6,**

**Flurstücke: 11 (anteilig); 18 (anteilig); 22 (anteilig); 71; 72 (anteilig); 73 (anteilig)**

Der Geltungsbereich wird nördlich durch eine Ackerfläche sowie ein Gewerbeobjekt „Speditionsbetrieb“, östlich durch eine Ackerfläche, südlich und westlich durch Hausgärten der Wohnbebauungen an den Straßen „Am Lehmborg“ und an der „Uelitzer Straße“ begrenzt.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich, gärtnerisch, gewerblich und wohn technisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Rastow. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 33.000 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Ein Teil der Plangebietsfläche wurde und wird zzt. noch kleingärtnerisch als Pachtgärten genutzt, andere Gartenflächen wurden bereits aufgegeben bzw. werden in absehbarer Zeit nicht erneut als Gartenfläche verpachtet, so dass davon ausgegangen wird, dass die Plangebietsfläche grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird. Auf den noch in Nutzung befindlichen Gärten befinden sich vereinzelt noch Gartenlauben unterschiedlicher Größe und Art.

## 9.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 42 m ü. NHN auf. Das Geländereelief ist eben.

### Baugrundverhältnisse

Die Gemeinde Rastow hat ein Baugrundgutachten im Jahr 2021 anfertigen lassen. Das Gutachten liegt seit dem 08.02.2021 vor. Es dient der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes.

Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort, welcher durch die Geschiebe und Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit geprägt ist. Die unteren Bodenschichten sind durch die Geschiebe bindig geprägt: Sande schluffig bis stark schluffig, schwach tonig. Diese Bodenschichten sind von glazifluvialen Ablagerungen überlagert, von Sanden und schwach schluffigen Sanden, in den oberen 40 cm bis 50 cm sehr schwach organisch mit organischen Beimengungen < 5 M.-%. Es werden im Bereich der ausgeführten Rammkernsondierungen überwiegend Sande SE, auch schwach schluffige Sande SU, unterlagert von schluffigen bis stark schluffigen, schwach tonigen Sanden, Kurzzeichen SU\*/ST\* nach DIN 18196, sowie in der oberen Schicht sehr schwach organische Böden angetroffen. Grundwasser wurde bei BS 9 ab 4,00 m Tiefe unter OK Gelände angetroffen. Bei der Grundwasserbewertung ist zu beachten, dass 2018 ein extrem trockener Sommer war und es Niederschlagsdefizite in den Jahren 2019 und 2020 gab, so dass bei Niederschlag in normalen Jahren der Grundwasserstand ansteigen wird. Die Konsistenz der bindigen Lockergesteine ist überwiegend steif bis halbfest.

Bei den erkundeten Lockergesteinen handelt es sich um enggestufte Sande SE, schwach schluffige Sande SU unterlagert in Tiefen ab 3,80 m, auch 4,40 m schluffige, schwach tonige Sande SU\*/ST\* nach DIN 18196. Auf Grund des erkundeten geologischen Aufbaus (Geschiebemergel/Geschiebelehm) ist in Tiefen ab ca. 3,80 m, auch 4,40 m eine Steinigkeit nicht auszuschließen.

Bei der Planung der Bauausführung ist die ungünstige Lagerungsdichte der anstehenden Böden zu berücksichtigen. Es wurde eine lockere Lagerung bis 1,00 m unter OK Gelände festgestellt. Mitteldichte Lagerung bis 1,70 m unter OK Gelände mit schichtenweiser lockerer Lagerungsdichte, so dass der Verdichtungsaufwand für eine optimale Verdichtung und Tragfähigkeit aufwendig ist. Eine intensive V-Verdichtung mit anschließender Gummiradverdichtung (schwer > 12 to) wird optimale Ergebnisse belegen. Von der optimalen Verdichtung des Planums ist der Nachweis der Tragfähigkeit abhängig.

Die Auflockerung der oberen Bodenschichten erfordern weiterhin spezielle Verdichtungsaufwendungen bei der Ausführung von Kanalverfüllungen, eventuell sind auch hier Probefelder erforderlich. Das Ergebnis der Tiefenverdichtung sollte aus o. a. Gründen mit der LRS vor und nach der Verdichtung belegt werden. Vor Ausführung der Bauarbeiten wird das Anlegen von Probefelder zum Nachweis der Tragfähigkeit empfohlen, so dass die ungebundenen Tragschichten optimiert werden können.

**Bei den erkundeten Lockergesteinen handelt es sich um bebaubare Böden. Auf Grund der Schwankungsbreite der Bodenqualität sind je Gebäude separate Baugrundgutachten und Gründungsempfehlungen zu erarbeiten.**

Hinweis:

Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.

## 9.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

### Gebäude:

Das Plangebiet ist punktuell mit Kleingartenlauben bebaut und dient als Kleingartenanlage, welche in Teilen bereits aufgelassen ist.

### Gehölze:

Es sind aufgrund der Vornutzung Obstgehölze und vereinzelte Strauchgruppen im Plangebiet vorhanden.

### Wald:

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

## 9.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbar an den Siedlungsraum von Rastow angrenzenden Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen. Durch die bereits im Süden und Westen bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Rastow gegeben. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in den Umweltplanungen berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen. Eine in zentraler Lage zur Siedlung Rastow befindliche Kleingartenanlage wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich mit einem neuen innerörtlichen Wohngebiet überplant und das Siedlungsbild des Dorfes positiv abgerundet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, als auch die vorhandenen kleinteiligen Gehölzstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten.

Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

## 10.0 Städtebauliche Planung

### 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 10.1.1 Zweckbestimmung

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“ der Gemeinde Rastow werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit ca. 28 Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Es wird ein Wohngebiet entwickelt, welches sich an den im Ort Rastow bestehenden Gebäudestrukturen weitestgehend anpasst. Die Umsetzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur Verwendung von regionaltypischen Fassadenstrukturen erreicht. Die Dachlandschaften passen sich im Einfamilienhausbereich der bestehenden Siedlungsstruktur an, es sollen aber auch moderne Gebäudetypen nicht ausgeschlossen werden.

#### 10.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu. Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

#### 10.1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

#### 10.1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche.

#### 10.1.5 Mindestgrundstücksgrößen (§9 (1) 3 BauGB)

Um eine durch die Gemeinde nicht gewünschte Nachverdichtung des Wohngebietes zu verhindern, wurden in Übereinstimmung mit dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 (1) 3 BauGB festgesetzt. Diese liegen entsprechend des Grundstücksbildungsplanes zwischen 750 und 900 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Anzahl von Wohngebäuden pro Grundstück und Wohneinheiten in Wohngebäuden.

### **10.1.6 Garagen und Carports (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen und Carports wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Baukante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Rastow nicht vorgesehen.

### **10.1.7 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben. Um die gewünschte überwiegende Wohnfunktion des Plangebietes nicht zu stören wurde die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

### **10.1.8 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)**

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzer / Eigentümer der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

### **10.1.9 Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) 6 BauGB)**

Zum Ausschluss einer ungewollten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Einfamilienhausgrundstück nur 1 Wohngebäude mit max. 1 WE zulässig ist. Diese Regelung dient der Sicherstellung von raumordnerischen Vorgaben.

### **10.1.10 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)**

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

## **10.2 Erschließung**

### **10.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage von Rastow erschließende „Uelitzer Straße“ und der Straße „Am Lehmborg“ (Notzufahrt).

Von der „Uelitzer Straße“ aus wird das Plangebiet über einen auszubauenden Feldweg (Flurstück 11) erschlossen. Um die Ausbaubreite von 5,0 m sicherzustellen, ist der Erwerb von Grundstücksteilen der Flurstücke 18 (landwirtschaftliche Fläche) und 22 (Gewerbebetrieb) für die Ein- und Ausfahrt notwendig. Die Gemeinde befindet sich in Verhandlungen mit den Eigentümern. Um eine Sackgassenerschließung zu verhindern und im Katastrophenfall die Anfahrbarkeit des Plangebietes aus anderer Richtung sicherzustellen, ist es beabsichtigt, in südliche Richtung eine Notein- und Ausfahrt in Richtung Straße „Am Lehmborg“ einzurichten. Auch hierzu ist die Inanspruchnahme von zusätzlichen Grundstücksteilen einer

landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 73) notwendig. Diese Zufahrt wird durch einen Poller gesperrt und nur im Notfall geöffnet. Zwei vorhandene Gehwege werden ausgebaut und sichern die fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Ortslage von Rastow. Somit ist der städtebauliche Entwicklungsbereich verkehrstechnisch und fußläufig an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nahverkehrstechnisch ist Rastow in ein Busnetz eingebunden.

## **10.2.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung**

### **Verkehr**

Die zukünftigen Baufelder sind an die örtlichen Verkehrsadern über die geplanten Wohngebietsstraßen angeschlossen. Hierzu wird eine Mischverkehrsfläche mit 5,0 m breiter Fahrbahn, 2,20 m breitem Grün- und Parkstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen errichtet. Die Mischverkehrsfläche wird als Tempo 30 Zone ausgebaut. Der Anliegerverkehr wird über zwei geplante Platzflächen im Plangebiet geführt, so dass hier auch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge wenden können.

### **Regenwasser**

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der öffentlichen Erschließungsanlagen und der privaten Bauflächen auf den jeweiligen Grundstücken direkt zu versickern. Eine Einleitung der anfallenden Regenwassermengen in eine Vorflut ist nicht geplant. Der anstehende Baugrund sollte versickerungsfähig sein, diesbezügliche Aussagen sind durch ein Baugrundgutachten abzusichern. Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

### **Schmutzwasser**

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Rastow. Ein Standort für ein ggf. weiteres Schmutzwasserpumpwerk kann nach Prüfung der Entwässerung noch im B-Plan in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden.

### **Wasser-/ Löschwasserversorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten). Aus dem öffentlichen Netz kann in der Regel nicht die notwendige Löschwasserbereitstellung sichergestellt werden. Zur Komplettierung der Löschwassermenge ist die Errichtung einer 100 m<sup>3</sup> Löschwasserzisterne im Gebiet möglich. Der Standort der Zisterne befindet sich im südlichen Plangebiet, von hier aus kann der 300 m Löschbereich abgesichert werden. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen. Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der

Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs. 4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden.

In der Ortsmitte befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Rastow.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

### **Drainageanlagen**

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBL. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnkomplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch vorhandene E-Kabel gequert werden könnte. Ein Standort für eine Trafostation wurde im B-Plan noch nicht vorgesehen und nicht festgesetzt.

### **Telekommunikation**

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten Wohngebietes medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnte.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust - Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger.

Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist.

### **Beheizung**

Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets (Uelitzer Straße) befinden sich Gasleitungen der Hansewerk AG. Eine Beheizung der Gebäude mit Erdgas wäre möglich.

## **10.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen**

### **10.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen und Siedlungsflächen des Ortes. Ein nennenswerter geschützter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Vereinzelt Gehölzstrukturen sind auf den noch in Nutzung befindlichen Kleingärten vorhanden. Hierbei handelt es sich um Obstgehölze, Koniferen oder Ziergehölze.

Nur im Zufahrtbereich in das Wohngebiet befindet sich eine Birke, welche im Zuge der Erschließung gefällt werden muss. Hierfür wird entsprechender Ausgleich geschaffen.

Weitere wertvolle Gehölzbestände sind weder im Geltungsbereich noch unmittelbar angrenzend vorhanden. Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren wird eine Begrünung des Plangebietes realisiert. Es erfolgen u.a. Hochstammplantagen an den Straßen und auf den Plätzen.

### **10.3.2 Landschaftsbild**

Rastow und Umgebung sind gekennzeichnet durch größere Waldflächen und dem Wechsel von großen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

### **10.3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, in der Regel festgesetzt.

#### **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:**

- Rodungsarbeiten während der Brutzeit nach vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal (VAFB1).
- Schutz von Bodenbrütern durch zeitliche Beschränkung des Erschließungsbeginns (VAFB2).
- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).

#### **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

##### **A 1: Anlage von Baumreihen an Planstraßen**

Lage: Gemarkung Rastow, Flur 6

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden an den Planstraßen B 15 standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. gepflanzt.

Anzahl und Arten:

- 7 HSt. ....
- 7 HSt. ....
- 1 HSt. Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*), auf den Plätzen

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenmischung zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind in Mulden anzulegen. Die Hochstämme sind mit 3 Bock zu sichern. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## **A 2: Anlage einer Siedlungshecke am nördlichen Plangebietsrand**

Lage: Gemarkung Rastow, Flur 6

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 2-reihige Siedlungshecke aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zu pflanzen. Die Abschnitte weisen 50 m und 20 m auf und sind jeweils 5 m breit. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind als Überhälter im Abstand von 10 m anzuordnen.

ca. .... Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

ca.... Stk. Heister, 2 x v., 150 - 175 cm, o.B.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.

## **A 3: Weiterführung Bewegungspfad..... ???**

..... IN DER BEARBEITUNG.

Das verbleibende Defizit durch Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch die Nutzung des zertifizierten Ökokontos ..... kompensiert.

## **E 1: Ökokonto ???**

Durch die Gemeinde Rastow als Verfahrensträger wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone ..... genutzt. Es erfolgt .....

..... IN DER BEARBEITUNG.

Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher wurde eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der ..... m<sup>2</sup> KFA geschlossen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorgelegt.

## **Artenschutz**

### Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird durch eine in Teilen aufgelassene und mit spärlichen Gehölzstrukturen ausgestattete Kleingartenanlage geprägt. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund fehlender Deckung auch im Bereich der aufgelassenen Gärten (kurz gemähte Wiesenstrukturen) nur wenige Brutmöglichkeiten.

Um Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Brutvogelarten zu vermeiden, wird für die Fällung von Obstbäumen während der Brutzeit eine vorherige Kontrolle auf aktuelles Brutvorkommen vorgesehen (**VAFB1**). Eine Fällung außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden.

Für die Bodenflächen der Kleingartenanlage mit umliegenden Gehölzstrukturen ist eine Bauzeitenbeschränkung festzusetzen. Um Beeinträchtigungen der Boden- und Gebüschbrüter zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes vom 01. März bis 31. August durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode zu vermeiden. (**VAFB2**)

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.

..... IN DER BEARBEITUNG.

## **10.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

### **Fassadengestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand des Umfeldes prägenden Materialien, wie Putz, Ziegelmauerwerk und Holz fortgeführt werden. Mineralische Fassaden sind sowohl verputzte als auch Sichtsteinfassaden. Für die Fassaden wurde kein Farbspektrum vorgegeben, die Gemeinde Rastow möchte den zukünftigen Bauherren ein breites Gestaltungsspektrum in der Fassadengestaltung erhalten. Zur Verhinderung eines Materialmixes auf zu engem Raum wird dennoch für die Gestaltung von Garagen die Übereinstimmung mit der Außenwandgestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgegeben. Damit soll sich das Nebengebäude unauffälliger und harmonischer in die Gesamtbebauung des Grundstücks einfügen und das Grundstücksarrangement als wahrnehmbar zusammengehörig erscheinen.

### **Dachgestaltung**

Dachformen und Dachneigungen werden breit gefächert festgesetzt. Dies erleichtert gegebenenfalls die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer Einstrahlungsgewinne. Die Dachlandschaft bleibt somit für die Bauherren flexibel und wird über die geregelte max. Firsthöhe der Gebäude entwickelt.

Die Festsetzungen eröffnen für die Bauherren ein breites Spektrum für die Dachlandschaften und somit zufrieden stellende Wahlmöglichkeiten bezüglich der Baukörperkubatur und äußeren Gestaltung der Gebäude. Mit den Festsetzungen kann u.a. ein Gebäude im Bungalowstil errichtet werden, aber auch Steildächer mit einem ausgebauten Dachgeschoss sind aufgrund der Firsthöhe von bis zu 9,50 m möglich. Die Begrenzung der Firsthöhen der Gebäude erfolgt mit der Zielsetzung, keine unverhältnismäßig hohen Dächer zuzulassen. Durch die gewählten Höhenvorgaben wird zur bestehenden Bebauung im Ort Rastow hin vermittelt.

Um auch eine Flexibilität innerhalb der Dachmaterialien zu gewährleisten werden die im norddeutschen Siedlungsraum vorherrschenden Baustoffe, wie unglasierte Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot, Rot-Braun, Anthrazit und Grün festgesetzt. Ebenso sind für Nebendachflächen (z.B. Gauben, Vordächer, Nebenanlagen, Garagen und Carports) nicht reflektierende Metalldacheindeckungen und bituminöse Baustoffe sowie bepflanzte Gründächer bei Flachdächern (auch Hauptdächer) zulässig. Damit steht den Bauherren ein breites Spektrum an Dachmaterialien zur Verfügung.

Nicht erwünscht sind untypische Farbgebungen der Dachflächen, wie Blau oder Gelb etc. Diese Farben unterliegen einem kurzlebigen Trend und würden auf lange Sicht die Farbgebung der Siedlung punktuell stark stören. Solar- und Photovoltaikanlagen mit Antireflexionsbeschichtung sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern.

### **Einfriedungen/Sichtschutzanlagen**

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Weiterhin werden Gabionenwände und grundsätzlich blickdichte technische Einfriedungen (zum Straßenraum) für unzulässig erklärt. Diese Art der Einfriedungen sind im dörflichen Umfeld von Rastow untypisch und würde den angestrebten offenen Grundstückscharakter stören.

Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen von Standorten der Restmüllbehälter dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung. Der Spielplatz ist aus Gründen der Sicherheit einzuzäunen.

### **Gestaltung der Verkehrsanlagen**

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Rastow sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

### **Gestaltung der Vorgartenbereiche**

Um den dörflichen Charakter im Wohngebiet zu betonen, ist es Wille der Gemeinde eine Vorgartenzone festzusetzen, die begrünt wird. Aus diesem Grund ist auch in diesem Bereich die Errichtung von Carports oder Garagen unzulässig. Aus Gründen der Bodenökologie ist die vollständige Bekiesung der Vorgartenfläche (Schottergärten) unzulässig.

### **Gestaltung der Einfahrten und des Verkehrsgrüns**

Zur Optimierung der privaten Grundstücksgestaltung wurde die maximal zulässige Breite der Grundstückszufahrten und die individuelle Anpassung des Verkehrsraumes geregelt. Es wird zur ausgewogenen Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass die Verschiebbarkeit von Grundstückszufahrten und damit auch der öffentlichen Parkstände und Pflanzflächen der geplanten Straßenbäume auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig ist.

### **Gestaltung von Werbeanlagen**

Um gestalterische Ruhe im Wohngebiet zu gewährleisten, wurden nur kleinflächige und unauffällige Werbeanlagen zugelassen.

## **11.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale:**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

#### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

#### **Bodendenkmale:**

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

## 12.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Rastow. Die noch bestehenden Pachtverträge für die kleingärtnerische Nutzung werden durch die Gemeinde Rastow aufgekündigt, sodass die zukünftige Erschließung und Bebauung des Plangebietes sichergestellt ist.

Die Gemeinde befindet sich zzt. in Ankaufverhandlungen/Flächentauschverhandlungen für Grundstücksteile, die für die Erschließung des Plangebietes (Wegeführung) notwendig werden.

## 13.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich die stillgelegte Mülldeponie von Rastow.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde im Zuge der Bauleitplanung ein Gutachten mit einer Gefährdungsabschätzung des Bodens erarbeiten lassen. Ausgehend von den untersuchten Parametern entspricht das Probenmaterial gemäß TR LAGA der Zuordnungsklasse **Z 0**, das entspricht dem uneingeschränkten Einbau.

## 14.0 Immissionsschutz

Als relevante Immissionsquellen, die auf das Plangebiet in Rastow einwirken, sind die im Norden angrenzende Spedition, die Straßenverkehrsachsen von Rastow, die Eisenbahnlinie und die in der Nähe befindliche Schießanlage zu nennen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde durch die Gemeinde Rastow eine Schallimmissionsprognose (SIP) in Auftrag gegeben. Die Prognose liegt seit dem ..... mit folgendem Ergebnis vor:

### Zusammenfassung:

.....  
.....  
.....

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden die Abstände außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (Klimaanlagen, Wärmepumpen) festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde die vom Boden entkoppelte Aufstellung von stationären Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Übertragung von Schwingungen in den Boden, da diese das Wohlbefinden der Anwohner negativ beeinflussen können.

## 15.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Rastow umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

### Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- Baufläche: ca. 24.400 m<sup>2</sup>
- geplante Erschließung: ca. 6.600 m<sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich: ca. 1.750 m<sup>2</sup>

**Gesamt: ca. 32.750 m<sup>2</sup>**

## 16.0 Verfahrensstand

Am **26.05.2020** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“ gefasst. Der Beschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. .... bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4(1) BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **15.03.2021**/..... vor. Einwände wurden nicht vorgebracht. Hinweise wurden beachtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde am ..... durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. .... am .....

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der ....**KW 2021**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertretersitzung am ..... haben die Gemeindevertreter dem Entwurf Bebauungsplanes Nr. 8 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB, erfolgt ab der ..... **KW. 2021**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis zum ..... statt.

Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. .... am .....

Im Rahmen der Offenlage wurden (*keine*) Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am ..... die Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss: 26.05.2020  
frühzeitige Bürgerinfo:  
frühzeitige Behördeninfo:  
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:  
Trägerbeteiligung:  
Offenlage:  
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:

aufgestellt: 18. Januar 2021  
fortgeschrieben: 12. Februar 2021  
31. März 2021

Rastow, .....  
(Ort, Datum)

E. Scharlaug  
(Bürgermeister)

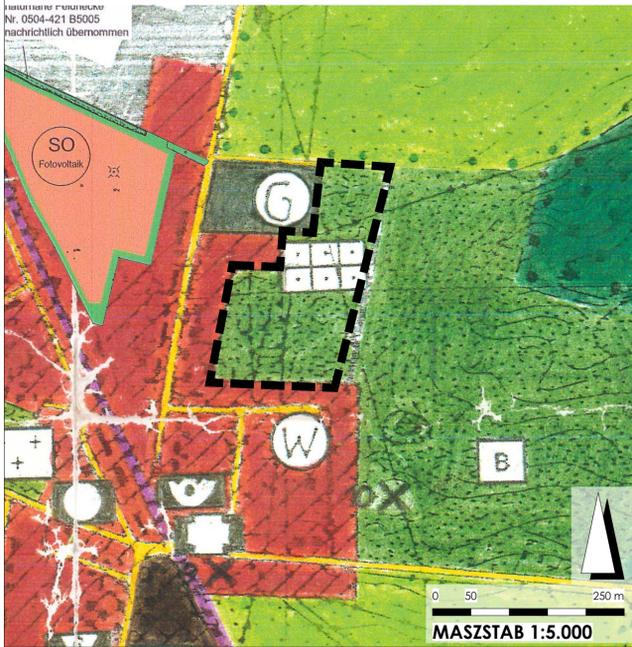
(Siegel)

# 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE RASTOW

DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEM ORIGINALTEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN SOWIE DER 1. UND 2. ÄNDERUNG!

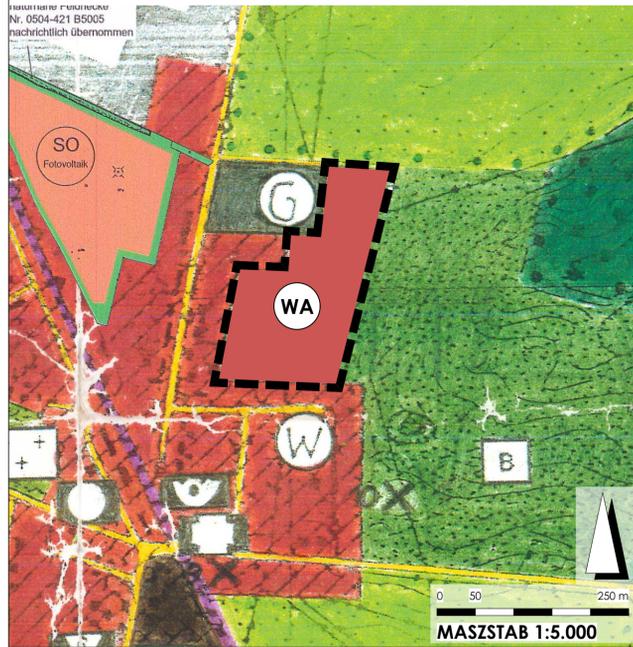
## 2. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### AUSSCHNITT AUS DEM ORIGINALTEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN EINSCHL. DER 2. ÄNDERUNG



## 3. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### AUSSCHNITT AUS DEM ORIGINALTEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN EINSCHL. DER 2. ÄNDERUNG UND DARSTELLUNG DER GEPLANTEN 3. ÄNDERUNG

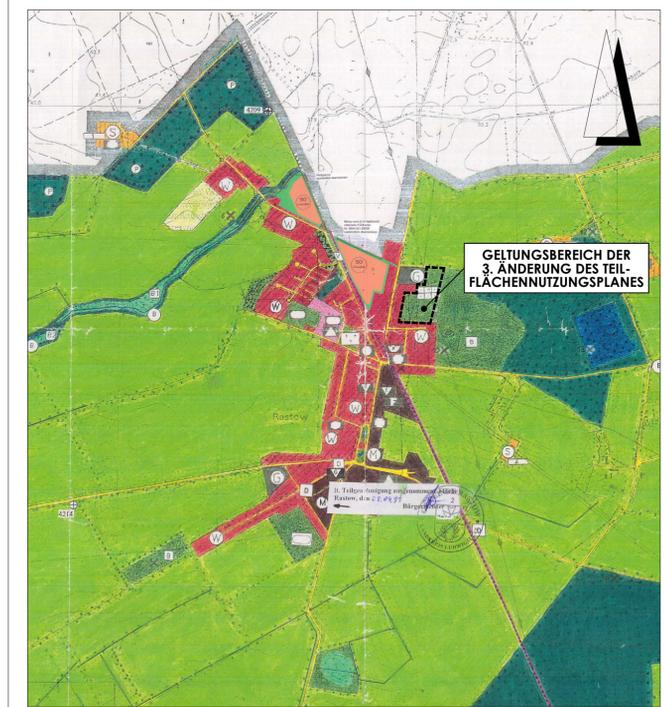


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
§ 5 (2) 1 BauGB		
	Wohnbauflächen	§ 1 (1) 1 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 1 (2) 3 BauNVO
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
§ 5 (2) 5 BauGB		
	Grünflächen	
	Dauerkleingärten	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	

## AUSSCHNITT AUS DEM ORIGINALTEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH DES ORTES RASTOW EINSCHL. DER 2. ÄNDERUNG



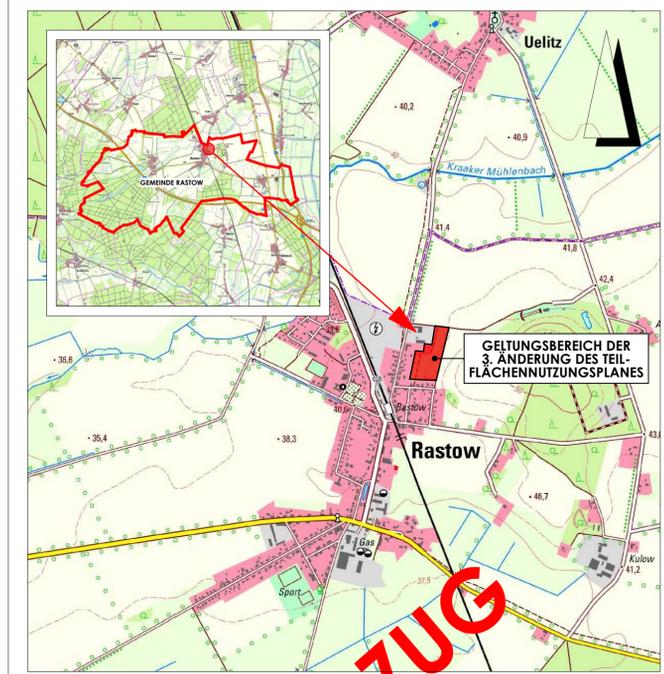
## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Teilflächennutzungsplan ist am ..... wirksam geworden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat auf der Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 (4) BauGB beteiligt worden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im "....." ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister

- Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde am ..... durchgeführt.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Flächen-nutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zur Auslegung bestimmt.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im "....." ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, daß die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite gemäß § 4a (4) BauGB erfolgt ist.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister

- Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom ..... AZ ..... bestätigt.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes 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 am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Flächen-nutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.  
Rastow, .....  
Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20.000



Planung:	stutz & winter Planungsarchitektur 19103 Schwerin	Telefon : 0385 / 7410665 Fax : 0385 / 7410735
Auftraggeber:	Gemeinde Rastow	
Vorhaben:	3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Rastow	
Bezeichnung:	VORENTWURF	
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter	Maßstab
Zeichner:	Frau Rosenquist	1 : 5.000
Bl.-Gr.:	55 x 76	Datum: xx.xx.xxxx

**VORABZUG**  
29.07.2020

# Begründung zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Rastow

Landkreis Ludwigslust- Parchim  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalflächennutzungsplan und der 1. Änderung und 2. Änderung.

**Auftraggeber:**

Gemeinde Rastow  
über  
Amt Ludwigslust-Land  
Wöbbeliner Straße 5  
19288 Ludwigslust

**Auftragnehmer:**

Architekten & Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstrasse 13  
19053 Schwerin

## **Inhalt:**

### **1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des F-Planes**

- 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen
- 1.2 Funktion und Inhalt des F-Planes
- 1.3 Geltungsbereich und Geltungsdauer des F-Planes
- 1.4 Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

### **2.0 Allgemeine Grundlagen**

- 2.1 Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Rastow
- 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

### **3.0 Anlass und Ziel der Änderung**

### **4.0 Der Änderungsbereich**

- 4.1 Die räumliche Lage
- 4.2 Der Bereich und die angrenzenden Nutzungen

### **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

- Landes- und regionalplanerische Ziele/  
Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

### **6.0 Planerische Konzeptionen**

- 6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung
- 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung
- 6.3 Umweltbericht
- 6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### **7.0 Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeines Wohngebiet

### **8.0 Infrastruktur**

- 8.1 Technische Infrastruktur
- 8.2 Verkehrliche Infrastruktur
- 8.3 Soziale Infrastruktur

### **9.0 Grünflächen**

### **10. Wasserflächen, Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen**

### **11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

### **12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

### **13. Waldflächen**

### **14. Landschaft und Umweltschutz**

### **15. Denkmalschutz**

### **16. Flächenbilanz**

### **17. Ablauf des Verfahrens**

### **18. Quellen**

### **Anlage: Umweltbericht**

## 1. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen

Die Gemeinde Rastow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan seit dem Jahr 1999. Mit der vorliegenden 3. Änderung soll der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Rastow den geänderten Planungszielen der Gemeinde angepasst werden.

Durch die Gemeindefusion mit Fahrbinde im Jahr 2005 wird der Flächennutzungsplan von Rastow als Teilflächennutzungsplan fortgeführt.

### 1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.07.2011 (BGBl., I S. 1509).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl. I S. 1041)

Die Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Als Träger der Bauleitplanung besitzen die Gemeinden die Kompetenz zur städtebaulichen Planung, aber auch die Pflicht, die entsprechenden Pläne aufzustellen. Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der Flächennutzungsplanung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger. Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Der F-Plan stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar. Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten sowie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenen Flächen. Der Flächennutzungsplan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher oder anderweitiger Nutzungen. Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der Stadt- und Gemeindeentwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

- Kriterien allgemeingültiger Art, die in den Gesetzen verankert sind und
- Kriterien ortsspezifischer Art, die besondere Anforderungen (oder Bedürfnisse) und Aufgaben des Ortes berücksichtigen.

Die Flächennutzung ist eine Zielplanung. Sie darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden. Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:

- allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S

- besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Sondergebiete	SO
(z.B. mit Zweckbestimmung)	Wochenendhausgebiete

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden. Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und Verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalbereiche.

### 1.3. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet. Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Teilflächennutzungsplan für die Gemeinde Rastow wurde nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa zum Jahre 2015 - 2020 konzipiert (15 - 20 Jahre Entwicklungszeitraum). Einige Planausweisungen von weit reichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

**Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.**

### 1.4. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes. Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist. Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein. Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung. Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

Die nach Durchführung des Planverfahrens vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der F-Plan setzt den Rahmen, in dem die Entwicklungen der künftigen Planungen der Gemeinde erfolgen. Die einbezogenen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) haben ihre fachbezogenen Planungen, das Gemeindegebiet betreffend, falls kein Widerspruch erfolgte, der Flächennutzung anzupassen.

## 2. Allgemeine Grundlagen

### 2.1. Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Rastow

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Ludwigslust- Parchim und liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

#### Der Landkreis Ludwigslust - Parchim in Zahlen & Fakten:

Fläche:	4.752 km <sup>2</sup>
Einwohner:	211.779 per 31.12.2019
Einwohnerdichte:	45 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeinden:	142

## Die Gemeinde Rastow in Zahlen & Fakten:

Fläche:	51,82 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	40 m ü. NHN
Einwohner:	1930 per 31.12.2019
Einwohnerdichte:	37 Einwohner/km <sup>2</sup>

Die Gemeinde Rastow ist im Amt Ludwigslust-Land verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in Ludwigslust. Die Gemeinde innerhalb des Städtedreiecks Schwerin - Ludwigslust - Hagenow liegt etwa 20 Kilometer südlich von Schwerin.

## 2.2. Naturräumliche Gegebenheiten, Bereich Rastow

### Landschaft, Geologie

Die Landschaft wird geprägt von zusammenhängenden Waldflächen und Ackernutzung. Der Landschaftsbildraum in dem sich die Gemeinde Rastow befindet wird mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Die Autobahn BAB A24 hat eine zerschneidende Wirkung. Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten wird die Gemeinde Rastow der Landschaftszone „Südwestliches Vorland der Seenplatte“ und der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zugeordnet.

### Gewässer

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird mit sehr hoch angegeben. Das Plangebiet selber wird von keinem Gewässer berührt.

### Klima

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die Landschaftszone, in der sich Rastow befindet, ist noch dem maritim geprägten Binnenklima zuzuordnen. Das Gebiet kann als niederschlagsreich bzw. niederschlagsbegünstigt eingestuft werden. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei etwa 8,2 °C bis 8,4 °C.

### Böden

Im Gemeindegebiet dominieren sickerwasserbestimmte Sande, Tieflehme und Lehme. Die Bodenfunktionsbereiche weisen außerhalb der Siedlungen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf. Die im Gemeindegebiet anzutreffenden Böden werden den Bereichen mit niedriger natürlicher Ertragsfähigkeit zugeordnet.

### Vegetation

Neben der landwirtschaftlichen Nutzung dominieren im Südwesten zusammenhängende Waldflächen das Gemeindegebiet. Als natürliche Vegetation liegt das Gebiet an der Grenze zwischen „subatlantischem Stieleichen-Buchenwald“ und „grundwasserbedingter Birken-Stieleichen und Stieleichen-Buchenwälder“.

### Naturschutzgebiet (NSG):

Innerhalb der Gemeinde Rastow sind keine Naturschutzgebiete ausgewiesen.

### Landschaftsschutzgebiet (LSG):

Im Süden und im Osten ragen zwei Landschaftsschutzgebiete in die Gemeinde hinein. Die Änderungsfläche selbst liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

### 3. Anlass und Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Rastow verfolgt das Planungsziel, für den Änderungsbereich in Rastow rechtsverbindliche Festsetzungen zum Neubau von Familieneigenheimen zu erarbeiten. Dies wird durch einen im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“ erfolgen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Lehmberg“ in Rastow ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung einer bisher kleingärtnerisch genutzten Fläche an den Siedlungsraum von Rastow.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Bindeglieds zwischen den Bebauungen an der „Uelitzer Strasse“ und der Bestandsbebauung an der Straße „Am Lehmberg“. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Rastow sowie angrenzend an landwirtschaftliche Flächen wird das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Rastow ist der betreffende Plangebietsteil als Grünfläche mit der Nutzung als Kleingartenanlage ausgewiesen worden. Die Flächenausweisung deckt sich nicht mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung momentan noch nicht aus dem F-Plan abgeleitet werden.

Diese Abweichung wird die Gemeinde Rastow über eine 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren. Das Änderungsverfahren zum Teilflächennutzungsplan wurde am **13.10.2020** durch die Gemeinde Rastow eingeleitet.

Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Gemeinde Rastow die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Rastow erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“ im Ort Rastow der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Teilflächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

**Diese Abweichung will die Gemeinde Rastow über die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren.**

**Ziel der 3. Änderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet.**

### 4. Der Änderungsbereich

#### 4.1. Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 20 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, 22 km nordwestlich der Stadt Ludwigslust, 30 km westlich der Stadt Parchim und ca. 20 km nordwestlich der Stadt Neustadt Glewe, nördlich der Straße „Am Lehmberg“ und östlich der „Uelitzer Straße“ am nördlichen Ortsausgang von Rastow.

#### 4.2. Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 33.000 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastow umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Rastow,  
Gemarkung Rastow**

**Flur 6,**

**Flurstücke: 11 (anteilig); 18 (anteilig); 71; 72 (anteilig); 73 (anteilig)**

Der Geltungsbereich wird nördlich durch eine Ackerfläche sowie ein Gewerbeobjekt „Speditionsbetrieb“, östlich durch eine Ackerfläche, südlich und westlich durch Hausgärten der Wohnbebauungen an den Straßen „Am Lehmborg“ und an der „Uelitzer Straße“ begrenzt. Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich, gärtnerisch, gewerblich und wohn technisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Rastow. Von der „Uelitzer Straße“ aus wird das Plangebiet über einen auszubauenden Feldweg (Flurstück 11) erschlossen. Um die Ausbaubreite von 5,0 m sicherzustellen, ist der Erwerb von Grundstücksteilen des Flurstückes 18 (landwirtschaftliche Fläche) notwendig. Um eine Sackgassenerschließung zu verhindern und im Katastrophenfall die Anfahrbarkeit des Plangebietes aus anderer Richtung sicherzustellen, ist es beabsichtigt, in südliche Richtung eine Notein- und Ausfahrt in Richtung Straße „Am Lehmborg“ einzurichten. Auch hierzu ist die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen einer landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 73) notwendig. Die Gemeinde befindet sich in Ankaufverhandlungen.

## 5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Rastow liegen zzt. die landesplanerischen Hinweise zum B-Plan Nr. 8 „Am Lehmborg“ vom 04.07.2019 vor. Hier wird folgendes ausgeführt:

„Die Gemeinde Rastow wird gem. RREP WM als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Rastow als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % möglich sein. Bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregelung ist die Entwicklung von 16 WE rein rechnerisch möglich. Damit wäre das Wohnbaupotenzial der Gemeinde Rastow bis 2020 ausgeschöpft. Voraussetzung ist jedoch, dass im weiteren Verfahren schlüssig dargelegt wird, woraus sich der erhöhte Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ergibt. Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“

Mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom **15.03.2021** wird folgendes ausgeführt:

„Mit dem Beschluss W-01/20 vom 10. Juni 2020 hat die Verbandsversammlung den Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Ergebnis der Fortschreibung und die damit verbundenen Regelungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden jedoch noch nicht abschätzbar. Sicher ist jedoch, dass auch im Zeitraum 2021-2030 eine angemessene Entwicklung der Gemeinde Rastow möglich sein wird. **Vor diesem Hintergrund wird die Erhöhung der Wohnbaukapazitäten auf 28 WE raumordnerisch mitgetragen.**“

## 6. Planerische Konzeption

Ziel der Gemeinde Rastow ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzende Siedlungs- und Landschaftsbestandteile zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Lehmberg“ und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Rastow einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den hochwertigen Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden.

### 6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an anthropogen vorgeprägte Siedlungsteile von Rastow an. Ein Teil der Plangebietsfläche wurde und wird zzt. noch kleingärtnerisch als Pachtgärten genutzt, andere Gartenflächen wurden bereits aufgegeben bzw. werden in absehbarer Zeit nicht erneut als Gartenfläche verpachtet, so dass davon ausgegangen wird, dass die Plangebietsfläche grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird. Auf den noch in Nutzung befindlichen Gärten befinden sich vereinzelt noch Gartenlauben unterschiedlicher Größe und Art. Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich, gärtnerisch, gewerblich und wohntechnisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Vereinzelt Gehölzstrukturen sind am Rand des B-Plans anzutreffen. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Durch den parallel in der Erarbeitung befindlichen Bauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“ werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangelungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit ca. 28 Einfamilienhausgrundstücken und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Die mit der Planung verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden im laufenden Planverfahren mit den dafür zuständigen Fachbehörden erörtert.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinde Rastow die städtebauliche Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen und grünordnerischen Regelungen des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes sichern. Hierzu werden im konkreten Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Umweltbericht angefertigt. Die hier erarbeiteten Erkenntnisse fließen auch in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit ein.

Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist der Planbereich als **Allgemeines Wohngebiet** gem. §5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 (2) Nr. 3 und §4 BauNVO ausgewiesen.

## **6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung**

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen.

Es ist bei den zukünftig geplanten Neubauvorhaben in der Gemeinde darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten der Orte und dessen gewollter landschaftlichen Entwicklung entsprechen und die Bebauungen sich dem Landschaftsumfeld anpassen. Die künftigen Bebauungen auf den Baugrundstücken sind ihrem Zweck entsprechend sowie in der Gestaltung angemessen zu planen.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel besteht in der Erhaltung der Verknüpfung der Freiräume mit den bestehenden Siedlungsteilen und den attraktiven Landschaftsräumen.

## **6.3 Umweltbericht:**

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§1(6) Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB festgelegt.

Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am Lehmberg“.

## **Aussagen zum Artenschutz:**

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten vor Fällung von jungen Bäumen eine Besatzkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen. Eine Fällung außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden. Eine Bauzeitenbeschränkung wird aufgrund des geringen Eingriffs nicht notwendig.

Um Beeinträchtigungen der Bodenbrüter zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes vom 01. März bis 31. August durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode zu vermeiden.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten sind nach Realisierung der unter genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

## **6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gem. § 5 BauGB darzustellen.

## **7.0 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)**

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 5 (2) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 (2) Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Planungsziel der Gemeinde ist es, die Wohnfunktion in Rastow zu sichern. Mit der Sicherung der vorhandenen Flächen soll eine zukünftige Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden und die Erschließung (Ver- und Entsorgung) rationell gelöst werden. Das Plangebiet der 3. Änderung hat eine Größe von ca. 3 ha und steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Allgemeine Wohngebiet werden auf eine Erweiterung des bisherigen baulichen Bestandes abgestellt, welche dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer überschaubaren Erschließung folgt. Bestehende Wegebeziehungen in der Gemeinde werden für die Erschließung des Änderungsbereiches mit herangezogen und weiter ausgebaut. Damit verbessert sich grundsätzlich die verkehrliche Situation im Planbereich. Die konkrete Verkehrsführung wird der verbindliche Bauleitplan ausweisen. Somit werden durch Verkehrswege keine nennenswert ländlichen und bisher unberührten Räume zerschnitten. Der Landschaftsraum wird durch die Kleinteiligkeit der Bauflächen ausgleichbar verändert und der Siedlungsraum von Rastow in diesem Bereich durch eine Akzentuierung des Dorfrandes zur übrigen Landschaft behutsam abgegrenzt. Hierzu haben zum gegebenen Zeitpunkt die konkreten städtebaulichen- und landschaftsplanerischen Entwürfe Aussagen zu treffen.

## **8. Infrastruktur**

### **8.1 Technische Infrastruktur – Flächen für Ver- und Entsorgung**

(§5(2) Nr.4 BauGB)

Hierzu zählen alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Öl, Gas und Wärme dienen. Ver- und Entsorgungsanlagen werden als Flächen oder Symbole dargestellt.

#### **Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten). Aus dem öffentlichen Netz allein ist in der Regel nicht die Löschwasserbereitstellung sicherzustellen. Zur Komplettierung der notwendigen Löschwassermenge ist die Errichtung einer 100 m<sup>3</sup> Löschwasserzisterne im Gebiet geplant. Der Standort der Zisterne befindet sich im zentralen Zufahrtsbereich in das Wohngebiet, von hier aus kann der 300 m Löschbereich abgesichert werden. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300m erfassen. Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs. 4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden.

In der Ortsmitte befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Rastow.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Rastow mit den Orten Kraak und Rastow ist Mitglied im Zweckverband „Schweriner Umland“. Der Ort Fahrbinde ist im Zweckverband „Kommunaler Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung Ludwigslust“ organisiert. Aufgrund der vorhandenen abwasserseitigen Erschließung des Umfeldes lassen sich die Grundstücke problemlos an das Abwassernetz anbinden. Die konkrete technische Lösung der abwasserseitigen Entwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Zweckverband abgestimmt. Grundlage für die geplanten Bebauungen ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40(1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine den Anforderungen des § 7 a WHG und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen.

## **Regenwasser:**

Eine geregelte Regenwasserentsorgung ist in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Dass anfallende Regenwasser der Dach- und Wegeflächen auf den jeweiligen eigenen Grundstücken ist dezentral direkt zu versickern. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 80 Abs. 1 LWaG haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken, gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers, geeignete Maßnahmen durchzuführen. Nach § 80 Abs. 3 LWaG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.

## **Hinweis:**

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

## **Gasversorgung**

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Hansewerk GmbH mit Erdgas versorgt. Es befinden sich in den Erschließungswegen der bestehenden Wohnbebauungen des Umfeldes Gasleitungen. Somit ist die Möglichkeit gegeben, die neuen Baugrundstücke mit Erdgas zu versorgen. Entsprechende Abstimmungen sind zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Versorgungsträger zu führen.

## **Elektroenergie**

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Stromnetz des Umfeldes ausreichend dimensioniert ist, um den kleinen städtebaulichen Entwicklungsbereich mit versorgen zu können. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG, aufzunehmen. Es wird erwartet, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden. Konkrete Aussagen für zukünftige Versorgungskonzepte sind erst in den weiterführenden Bauleitplanungen durch das Versorgungsunternehmen möglich. Für die Erweiterung der Netze sind ggf. weitere Standorte für Trafo-Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten (gem. DIN 1998). Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären. Bei Bedarfserweiterungen ist der Versorgungsträger rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust- Parchim. Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrmüll ist entsprechend Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten. Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle geordnet und vollständig entsorgt werden. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist wieder zu verwerten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder weitere Müllablagerungen auf, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust- Parchim zu informieren. Es ist bei allen Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBL. I S. 2705), durch das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV vom 15.01.1997 sowie der zzt. gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust- Parchim, Abfälle möglichst zu vermeiden, vermindern bzw. zu verwerten sind. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **Sonstige/Regenerative Energien**

Die Errichtung von Windkraftanlagen soll lt. Regionalem Raumordnungsprogramm in den Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Für den Ort Rastow sind keine Eignungsräume dargestellt. Im Bereich von Uelitz und Fahrbinde befindet sich das Windeignungsgebiet 16/18 und im Bereich von Kraak das Eignungsgebiet 18/18. Private Initiativen zur Schaffung einer Versorgung mit alternativen Energieformen (z.B. Solartechnik) sollte nach Möglichkeit bei Verträglichkeit mit der Umgebung und in gegenseitiger Abstimmung zwischen Bauherren, Gemeinde und Ämtern unterstützt werden.

## **Post- und Fernmeldewesen**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gemeindegebietes ist bei Erweiterung von Bebauungen die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Postdienst wird u. a. durch die Deutsche Bundespost in der Gemeinde Rastow sichergestellt. Die Fernmeldeversorgung in der Gemeinde erfolgt u. a. über das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG.

In der weiterführenden Bauleitplanung sind durch die Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung und Wartung von Fernmeldeanlagen vorzusehen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationsanlagen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt mitzuteilen.

## **8.2 Verkehrliche Infrastruktur - Flächen für überörtlichen-/örtlichen Verkehr**

(§5(2) Nr. 3 BauGB)

### **Straßenverkehr:**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage von Rastow erschließende „Uelitzer Straße“ und der Straße „Am Lehmberg“. Somit wird der städtebauliche Entwicklungsbereich verkehrstechnisch an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die zukünftigen Baufelder sind an die örtlichen Verkehrsadern über die geplanten Wohngebietsstraßen angeschlossen. Von dieser Straßenführung aus werden zwei Stichstraßen mit Wendekreis die südlichen Baufelder erschließen. Innerhalb des Plangebietes werden die Stichstraßen als Mischverkehrsfläche und als Tempo 30 Zone ausgebaut. Zwei vorhandene Gehwege werden ausgebaut und sichern die fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Ortslage von Rastow.

### **Öffentlicher Nahverkehr:**

Nahverkehrstechnisch ist Rastow in ein Busnetz eingebunden. Rastow wird regelmäßig von Bussen angefahren und dadurch mit den umliegenden Orten verbunden.

### **Flächen für Luftverkehr/Häfen:**

An den See- und Luftverkehr hat die Gemeinde Rastow keine direkte Anbindung. Die nächstliegenden Seehäfen befinden sich in Hamburg, Wismar und Rostock. Als nächstgelegene Fernflughäfen sind die Flugplätze in Hamburg, Laage, Parchim oder Berlin zu nutzen. Etwa 20 km südöstlich des Ortes Rastow befindet sich der Flugplatz von Neustadt Glewe. Der Flugplatz Neustadt-Glewe ist ein Verkehrslandeplatz. Er verfügt über eine 1200 Meter lange und 40 Meter breite sowie eine 900 Meter lange und 40 Meter breite Graspiste und ist für Segelflugzeuge, Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge und Motorflugzeuge mit einem Höchstabfluggewicht von bis zu 5,7 Tonnen zugelassen.

### **Bahnverkehr:**

Rastow besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Ludwigslust - Wismar. Von den Bahnhöfen dieser Strecke können Hauptstrecken der Deutschen Bahn AG erreicht werden.

## **8.3 Soziale Infrastruktur**

### **Kindereinrichtungen:**

In der Gemeinde Rastow sind im Ort Rastow Kindertagesstätten, Kinderkrippen- bzw. Kindergarteneinrichtung vorhanden. Die durchschnittlichen Entfernungen zu diesen Betreuungseinrichtungen liegen im Mittel bei unter 2 km.

### **Schulen:**

In Rastow befindet sich eine Grund- und Regionalschule (Dr. Ernst Alban Schule). Die Kinder aus Fahrbinde gehen in Wöbbelin zur Schule. Ab Klasse 5 besteht freie Schulwahl, hier kann auch in andere Schulen gewechselt werden. Für die Schulausbildung sind die Schulen des Amtsbereichs des Amtes Ludwigslust-Land bzw. Einrichtungen der Stadt Ludwigslust (Gymnasium), Neustadt-Glewe (Grundschule, Regionalschule) zur Verfügung. Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule. Die in der Nähe befindliche Bushaltestelle ist durch vorhandene Wege gut erreichbar und sichert einen gefahrlosen Schulweg.

### **Gemeinbedarf / Versorgung:**

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes steht u. a. die Einkaufsmöglichkeit in Ludwigslust oder Neustadt Glewe zur Verfügung. In Ergänzung hierzu stehen weitere Verkaufseinrichtungen in den umliegenden Städten zur Verfügung.

## **9. Grünflächen**

(§5(2) Nr.5 BauGB)

Aufgrund der dörflichen Struktur und der großzügigen Naturraumausstattung des Gemeindegebietes und der daraus resultierenden Benutzergewohnheiten ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen eher gering. Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine öffentlichen Grünflächen baulich berührt. Ausführungen zu den durch die

Gemeinde bereits realisierten Pflanzungen sind im Ursprungsplan dokumentiert.

### **Grünflächen/Ausgleichsflächen für Landschaftseingriffe**

Der notwendige Flächenausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die neu zu bebauenden Flächen hat vorrangig auf den jeweils zu beplanenden Bauflächen oder im Plangebiet zu erfolgen. Für den Grünausgleich, der auf den jeweiligen Bauflächen nicht zu schaffen ist, sind Ausgleichsflächen vorzusehen, die bei Bedarf fachgerecht zu überplanen sind. Diese Ausgleichsflächen ergänzen bereits vorhandene Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte und sind als Puffer zwischen Bauflächen und zu schützenden Flächen, als Abschluss des bebauten Ortes zur offenen Landschaft oder als Neu- und Ergänzungspflanzung der Gehölzgruppen und Alleen in der Gemeinde, vorzusehen.

Das verbleibende Defizit durch Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch die Nutzung eines zertifizierten Ökokontos ..... kompensiert.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebieten im verbindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

### **10. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

(§5(2) Nr.7 BauGB)

Im Rahmen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden keine Wasserflächen berührt.

### **11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

(§5(2) Nr.8 BauGB)

Im Rahmen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden keine Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt.

### **12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

(§5(2) Nr.9a BauGB)

Im Rahmen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft nur untergeordnet berührt (Randflächen für die Erschließung).

### **13. Waldflächen**

(§5(2) Nr.9b BauGB)

Waldflächen werden durch die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht berührt.

### **14. Landschaft und Umweltschutz**

(§5(2) Nr.10 und (4) BauGB)

#### **Landschaftsräume**

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rastow ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die

vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Rastow. Für die vorliegende Planung wurde die Verträglichkeit im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Rastow nachgewiesen.

### **Alllastenverdächtige Flächen gem. Alllastenkataster**

Alllastenstandorte bzw. Alllastenverdachtsflächen des Alllastenkatasters des Landkreises sind direkt für den Änderungsbereich der Gemeinde nicht bekannt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich die stillgelegte Mülldeponie von Rastow. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde im Zuge der Bauleitplanung ein Gutachten mit einer Gefährdungsabschätzung des Bodens erarbeiten lassen. Ausgehend von den untersuchten Parametern entspricht das Probenmaterial gemäß TR LAGA der Zuordnungsklasse **Z 0**, das entspricht dem uneingeschränkten Einbau.

### **Immissionen**

Zum Schutz vor Immissionen ist gegenseitige Rücksichtnahme auf die verschiedenen benachbarten Flächen zu nehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Richtwerte für die erzeugten Emissionen und auch für die auf die Umgebung einwirkenden Immissionen eingehalten werden. Bei künftigen Baumaßnahmen und der weiterführenden Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 zu beachten. Diese Richtwerte sind bereits bei den Planungen zu berücksichtigen. Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist. Als relevante Immissionsquellen, die auf die Änderungsfläche in Rastow einwirken, sind die im Norden angrenzende Spedition, die Straßenverkehrsachsen von Rastow, die Eisenbahnlinie und die in der Nähe befindliche Schießanlage zu nennen.

Im Zuge der konkreten Bauleitplanung wurde durch die Gemeinde Rastow eine Schallimmissionsprognose (SIP) in Auftrag gegeben. Die Prognose liegt seit dem ..... mit folgendem Ergebnis vor:

### **Zusammenfassung:**

.....  
.....  
.....

## **15. Denkmalschutz**

(§5(4) BauGB)

### **Baudenkmale:**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

### **Bodendenkmale:**

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## 16. Flächenbilanz

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird, anstatt einer kleingärtnerisch genutzten Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die neu festgesetzten Bauflächen des Wohngebietes wird eine Kleingartenfläche in Anspruch genommen. Die Flächenbilanz korrigiert sich wie folgt:

	DIFFERENZ
	ha
GRÜNFLÄCHE	- 3
WOHNBAUFLÄCHEN	+ 3
	± 0

## 17. Ablauf des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rastow hat auf ihrer Sitzung am **13.10.2020** die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich im Ort Rastow beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. .... bekannt gemacht. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt.

Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **15.03.2021**/ ..... vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde am ..... durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. .... am ..... Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der .....

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange und aus den erstellten Fachgutachten in die Begründung zum Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Am ..... wurde die Entwurfsplanung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastow vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Informationen zur Offenlage erfolgt ab der ..... **KW 2021**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis zum ..... statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. .... am .....

Im Rahmen der Offenlage wurden (*keine*) ..... Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Gemeinde Rastow im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2)

BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am ..... die Abwägung zu den Stellungnahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... wurde der Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Rastow, den .....

E. Scharlaug  
Der Bürgermeister

## 18. Quellen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg,  
Regionaler Planungsverband

Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte,  
LAUN, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

Informationen aus der Gemeinde Rastow

Angaben des Amtes Ludwigslust-Land

Ortsbesichtigungen im Jahr 2020/2021

Rechtskräftige Planfassung des F-Planes von 1999

1. Änderung Teilflächennutzungsplan Gemeinde Rastow von 2009
2. Änderung Teilflächennutzungsplan Gemeinde Rastow von 2015

Topografische Karten des Landesvermessungsamtes  
Mecklenburg-Vorpommern als Plangrundlage im M 1:10.000

Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 8  
„Am Lehmberg“ der Gemeinde Rastow vom .....

Baugrundgutachten vom 08.02.2021

Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden nach TR LAGA vom 15.01.2021

**Anlage: Umweltbericht**