Betr.: Gem. Pölchow, Außenbereichssatzung Pölchow (Entwurf v. 20.01.2014)
Übersicht zur Beteiligung der der Behörden/TöB (§§34(6), 13(2) BauGB)

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	**B**edenken, **A**nregungen, **H**inweise / ***Berücksichtigung***
11.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege Domhof 4/5 19055 Schwerin	02.04.14	1	08.05.14	-
12.	Straßenbauamt Schwerin Dezernat 5 Autobahnen, SG 52 PF 160142 19091 Schwerin	02.04.14	1	25.04.14	- 40/100m Anbauverbot/-vorbehalt ***vollständig berücks.***
13.	StALU Rostock E.-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock	02.04.14	1	02.05.14	Aufschüttungen von Boden u. Boden-Bauschutt-Gemischen / Zweifel an der Baugrundeignung im Baugenehmigungsverfahren ausräumen. ***vollständig berücks.***
16.	Forstamt Bad Doberan Neue Reihe 46 18209 Bad Doberan	02.04.14	1	30.04.14	Korrektur Waldgrenze ***vollständig berücks.***
18.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung PF1455 18264 Güstrow	02.04.14	9 STU FFH-VP	06.05.14 14.06.14	- Anwendungsvoraussetzungen nach § 35 (6) BauGB nicht erfüllt - rechtswidrige Begünstigung der Erweiterung eines Siedlungssplitters - Hinweise zur SW-, RW-Beseitigung - Altlastenverdacht Nr. 51-53-11, Gutachten v. 08.10.99, MKW-Kontamination; fehlender Sanierungsnachweis, ungeklärte Baugrundeignung von Aufschüttungen i.S. der BBodSchV - Empfehlung einer geförderten Rückbaumaßnahme - saP nicht prüffähig/CEF-Maßnahmen - ***teilw. berücks.***
19.	WBV „Untere Warnow / Küste“ Alt Bartelsdorfer Sztr. 18a 18146 Rostock	02.04.14	1		
20.	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock	02.04.14	1		

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	**B**edenken, **A**nregungen, **H**inweise / ***Berücksichtigung***
21.	Eurawasser Nord GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock	02.04.14	1	24.04.14	- keine Einwände - versorgungstechn. Hinweise, dezentrale SW-Entsorgung ***vollständig berücks.***
22.	E-on|e.dis, RB Nord-Mecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow	02.04.14	1		
24.	Stadtwerke Rostock AG, HA Gas Schmarler Damm 5 18069 Rostock	02.04.14	1		
26.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH PF 229 14526 Stahnsdorf	02.04.14	1		
30.	DBAG, DB Immobilien C.-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin	02.04.14	1	08.05.14	- keine Bedenken - keine Maßnahmen nach 16. BImSchV bzw. wg. Erschütterung, Funkenflug etc. - bahnbetriebsnotwendige FM-Kabel ***vollständig berücks.***
	Umlauf Amt Warnow West		1	-	

Gem. Pölchow	Außenbereichssatzung Pölchow	Anlage 1 zum Beschluss vom .....

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	ToB bzw. Bürger	Schreiben vom
12.	SBA Schwerin	28.10.14

Bedenken und Anregungen	Behandlung
auf Ihr Schreiben vom 04.04.2014 (Posteingang: 07.04.2014) nehme ich nachfolgend Stellung: Gemäß §9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.Juni 2007, zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert, dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Diese Aussage ist unstrittig. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Eine Beteiligung des Straßenbauamtes Schwerin, Dezernat Autobahnen ist geboten. Die Planungsabsichten bzw. Bauanträge potentieller Investoren im 40 – 100 m – Bereich sind der Straßenbauverwaltung anzuzeigen. Zulässige Bebauung in der Anbaubeschränkungszone können sein: - Erschließungsstraßen - Umfahrungen für Zulieferungen, Werksverkehr o.ä. - Flächen des ruhenden Verkehrs, - Lagerflächen mit einer max. Lagerhöhe bis 5,00 m - Einfriedungen, wie Zäune, Hecken o.ä. Die Zustimmung in der Anbaubeschränkungszone ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung. Lärmschutzvorkehrungen werden seitens der Straßenbauverwaltung nicht erbracht und müssen vom Investor eigenständig errichtet werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Unger	Im Entwurf der Außenbereichssatzung liegt ihr Geltungsbereich in einer Entfernung von > 120 m zur südlichen Fahrbahnkante der Autobahn. Der satzungsentwurf berührt also weder den Bauverbotsstreifen noch den Baubeschränkungsbereich längs der Autobahn. **Die Hinweise sind vollständig berücksichtigt.** Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Aufstellungsverfahren aufgrund rechtlicher Bedenken des Landkreises eingestellt wird und die Satzung nicht zustande kommt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	ToB bzw. Bürger	Schreiben vom
13.	StALU Rostock	02.05.14

Bedenken und Anregungen	Behandlung
zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: Naturschutzfachliche Belange liegen in der Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock. Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Rostock. Auf die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zur Durchsetzung entsprechender Anforderungen wird hingewiesen. Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)[1] sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die vorliegende Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist zu beachten. Zurzeit ist das Gelände der ehemaligen Ziegelei gekennzeichnet durch umfangreiche Aufschüttungen von Böden und Boden-Bauschutt-Gemischen. Auch auf der Fläche, die in der Satzung zur Wohnnutzung vorgesehen ist (Fläche 1), wurden massive Aufschüttungen vorgenommen, die die Eignung als Baugrund und für die Nutzung als Wohnstandort aus bodenschutzrechtlicher Sicht in Frage stellen. Vor einer möglichen Bebauung bzw. im Baugenehmigungsverfahren sind diese Belange zu klären. Gleiches gilt für die ehemals gewerblich genutzten Flächen 2 und 3. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäß abfallrechtlichen Entsorgung der belasteten Böden / Abfälle nach § 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)[2] verpflichtet. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)[3] Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)[4] sind zu beachten. Sonstige von meiner Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.	Die Rechtswirkung einer Außenbereichssatzung beschränkt sich auf die Feststellung, dass einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass es einer FNP-Darstellung über Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald widerspricht und dass es die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (vgl. § 35 (6) BauGB). Die vorgetragenen bodenschutzrechtlichen Bedenken wegen der vorgenommenen Aufschüttungen können einem Vorhaben im Satzungsgebiet weiterhin als öffentlicher Belang nach § 35 (3) Nr. 2, 3 BauGB entgegenstehen, wenn der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren keine Klärung herbeiführen kann. Die Satzung wäre insoweit mit den bodenschutzrechtlichen Bedenken vereinbar. Die Hinweise sind vollständig berücksichtigt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Aufstellungsverfahren aufgrund rechtlicher Bedenken des Landkreises eingestellt wird und die Satzung nicht zustande kommt.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Gem. Pölchow	Außenbereichssatzung Pölchow	Anlage 1 zum Beschluss vom .....

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom

Bedenken und Anregungen		Behandlung
16.	Forstamt Bad Doberan	30.04.14
dem Entwurf der Außenbereichssatzung „An der Ziegelei" wird die forstrechtliche Zustimmung unter Auflagen erteilt. Im Planungsbereich befinden sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V[1]). Die Gehölze im Süden des Flurstücks 135 (Biotop DBR 06302) und im Norosten des Flurstücks 140 entsprechen nicht den Kritierien des § 2 LWaldG. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG (siehe Karte im Anhang). Unter „4. Satzungsrechtlichen Bestimmungen" (Seite 6) wird im letzten Absatz des Entwurfs zur Außenbereichssatzung korrekt aufgeführt, dass die Teilbereiche 1 und 2 Flächen umfassen, die entsprechend § 20 LWaldG innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Waldabstandes liegen. Die den Planungsdaten zugrunde gelegte Karte greift auf veraltete Katasterdaten zurück. Da sich die Waldfeststellung im südlichen Bereich des Planungsgebietes an den aktuellen Flurstücksgrenzen orientiert, sind die aktuellen Katasterdaten, wie beim Ortstermin am 28.04.2014 besprochen, zu verwenden. Als Waldgrenze wird im Süden des Vorhabensgebietes die südliche Flurstücksgrenze des Wegeflurstücks (Pölchow, Flur 3, Flurstück 128) festgelegt. Auf Flurstück 238, Flur 3 der Gemarkung Pölchow führt der Kronenschluss der Gehölzbestockung zum Wald auf Flurstück 61 der Flur 2 dazu, dass auch dieser mit Bäumen bestockte Bereich als Wald im Sinne des § 2 LWaldG anzusehen ist. Hier kommt es im Bereich der vorhandenen Garagen zu einer Abweichung des Waldgrenze von dem Wegeflurstück, die in der beiliegenden Karte verzeichnet ist. Für die forstrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist der sich aus den Waldflächen der Flurstücke 32/4, 57, 61, 71, 72 und 73 der Flur 2 sowie des Flurstücks 238 der Flur 3 in Gemarkung Pölchow ergebende Waldabstand kartenmäßig entsprechend anzupassen. Der sich aus dem Wald der Flurstücke 133 und 135 der Flur 3 dargestellte Waldabstand ist korrekt. Nach Einarbeitung der notwendigen Anpassungen sind die aktualisierten Unterlagen der Forstbehörde zur Kenntnis zu geben. Von einer Zustimmung der Forstbehörde zur Außenbereichssatzung „An der Zeigelei" der Gemeinde Pölchow ist dann auszugehen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Felix Weisbrich Forstamtsleiter		Die Katasterdaten wurden entsprechend dem Abstimmungsergebnis v. 28.04.14 aktualisiert. Die nachrichtliche Darstellung von Waldabstandsflächen (Bauverbot) wurde darauf aufbauend berichtigt. Die entsprechend angepasste Entwurfsfassung wurde dem Forstamt p. e-mail v. 05.05.2014 übersandt. Die Hinweise sind vollständig berücksichtigt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Aufstellungsverfahren aufgrund rechtlicher Bedenken des Landkreises eingestellt wird und die Satzung nicht zustande kommt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
18.	Landkreis Rostock	06.05.14

Bedenken und Anregungen

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der Außenbereichssatzung „An der Ziegelei" der Gemeinde Pölchow (Bearbeitungsstand: Entwurf 20.01.2014) abgegeben:

1. Die Gemeinde Pölchow beabsichtigt für den Bereich einer ehemaligen Ziegelei eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB – Außenbereichssatzung – aufzustellen.
   Ausgehend von § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann, wie im vorgelegten Entwurf vorgenommen, auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
   Der Begriff „bebauter Bereich im Außenbereich" mit „Wohnbebauung von einigen Gewicht" ist ein eigenständiger Begriff des § 35 BauGB.
   Voraussetzung ist, dass die vorhandene Bebauung auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeutet, und der bauliche Zusammenhang den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln muss.

   Für das Gewicht ist nicht die im Satzungsgebiet insgesamt vorhandene Bebauung, sondern allein die Wohnzwecken dienende Bebauung maßgebend. Dies gilt auch, wenn die Satzung auf Vorhaben erstreckt wird, die Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen (BVerwG, Urt. vom 13. 7. 2006 – 4 C 2.05).
   Im Entwurf der Außenbereichssatzung sind lediglich drei Wohngebäude (2 Doppel- und 1 Einzelhaus) im Bereich der Straße „An der Ziegelei" vorhanden. Diese sind als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht ausreichend.
   Darüber hinaus ergibt sich durch den vorhandenen Teich mit seiner umfangreichen Ufervegetation (DBR 06302) eine räumliche Trennung der Wohngebäude, die dem notwendigen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit entgegenwirkt.
   Eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung – das vorhanden sein einer „Wohnbebauung von einigen Gewicht" – ist damit nicht erfüllt.

Behandlung

Amt f. Kreisentwicklung:

Die Anwendungsvoraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezieht sich nicht auf die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der gesamten Gemeinde, sondern auf den bebauten Bereich selbst. Hier muß das Wohnen ein selbständiges städtebaul. Gewicht gegenüber anderen z.B. gewerblichen oder Erholungsnutzungen haben. Eine Mindestzahl von Wohnhäusern ist dabei gesetzlich nicht normiert. Dies widerspräche auch dem Ziel einer Außenbereichssatzung, die gerade eine bauliche Verdichtung bestehender Siedlungsansätze erleichtern soll. Andernfalls wäre es widersinnig, dass die Außenbereichssatzung das Argument „*Entstehung* einer Splittersiedlung" ausblendet (vgl. § 35 (6) S 1 BauGB). In der zitierten Urteilsbegründung (BVerwG 4 C 2.05) wird dazu deutlich ausgeführt, dass „der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung (..) sich - anders als ein Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Februar 1984 - BVerwG 4 C 56.79 - juris Rn. 9) - im Hinblick auf das Gewicht der vorhandenen Wohnbebauung nicht von anderen Siedlungsansätzen im Außenbereich der Gemeinde unterscheiden (muss)" (Rn 15). In der obergerichtl. Rechtsprechung gilt als anerkannt, dass Außenbereichssatzungen nicht an solche Gebilde gebunden sind, die „das Zeug zu Ortsteilen" haben, sondern weit dahinter zurückbleiben können (vgl. OVG Lüneburg, B. v. 27.07.2000: „… nicht notwendig mehr als 3 bis 4 Gebäude", VGH Mannheim, U. v. 27.02.2003: „… 4 Wohnhäuser sind als Wohnbebauung von einigem Gewicht anzusehen".). Dementsprechend wird auch in der Kommentierung des § 35 (6) BauGB die Anwendungsvoraussetzung „Wohnbebauung von einigem Gewicht" nicht mit einer Mindestzahl verknüpft, sondern jeweils auf die konkrete Situation abgestellt. So kann nach Krautzberger in B/K/L, BauGB, 10. Aufl. 2007, § 35 Rn. 119 das Anwendungsmerkmal durchaus bereits bei 3 Gebäuden vorliegen.

Aus diesem Grund wird der Auffassung nicht gefolgt, dass die in dem bebauten Bereich vorhandene Wohnbebauung als Anwendungsmerkmal des § 35 (6) BauGB rein zahlenmäßig nicht genüge.

Hinsichtlich des erforderlichen „Eindrucks der Zusammengehörigkeit" der im bebauten Bereich vorhandenen Bebauung gelten grundsätzlich weniger strenge Anforderungen wie bei Annahme eines Bebauungszusammenhangs i.S.v. § 34 BauGB. Als maximale Größe einer Baulücke, die den Bebauungszusammenhang i.S.v. § 34 BauGB noch nicht unterbricht, gelten bei aufgelockerter Bebauung bis ca. 150m (BVerwG Buchholz 406.11 § 34 Nr. 29; a. A. OVG Bremen BRS 44 Nr. 50, BVerwG U. v. 14.11.91 - 4 C 1.91: 130 m). Bei 160 m (VGH Mannheim VBlBW 1987, 23) bzw. bei 130 m (VGH München BauR 1989, 309) wurde eine Baulücke / ein Bebauungszusammenhang hingegen verneint. Der Abstand von ca. 110 m zwischen HNr. 5 und HNr. 8 dürfte insoweit die Zugehörigkeit zu ein und demselben bebauten Teil des Außenbereichs nicht unterbrechen, zumal es selbst im § 34 – Bereich auf auf eine optische Verbindung bei naturräumlich bedingten Sichtunterbrechungen wie dem Teich nicht ankommt (BverwG B. v. 27.05.1988 – 4 B 71.88: § 34, Felsen, der einen bebauten Uferstreifen durchbricht …).

Die Einlassung, dass es an einem hinreichenden Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der vorhandenenen Bebauung im beabsichtigten Satzungsgebiet fehle, wird deshalb – gestützt auf die obergerichtliche Rechtsprechung – ebenfalls nicht geteilt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
18.	Landkreis Rostock	06.05.14

Bedenken und Anregungen	Behandlung
2. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung erstreckt sich auf das Gelände einer ehemaligen Ziegelei. Diesem Bereich fehlt es nicht nur an einer Wohnzwecken dienende Bebauung, sondern vollständig an einer planungsrechtlich relevanten, vom Bestandsschutz erfassten Bebauung und Nutzung. Diese Beurteilung deckt sich im Wesentlichen auch mit der Auffassung der Gemeinde, die im Entwurf der Begründung hierzu unter anderem ausführt: *„Nutzungsrechte im Rahmen von Bestandschutzansprüchen sind aufgrund des Zeitraums, in dem keine genehmigten baulichen Nutzungen ausgeübt wurden, verloren gegangen."* Der bauplanungsrechtliche Bestandsschutz hat im Rahmen des § 35 BauGB in zweierlei Hinsicht Bedeutung. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestands und in seiner Funktion. Mit der Beseitigung des Gebäudes oder der Aufgabe seiner Funktion erlischt folglich der Bestandsschutz, wobei grundsätzlich unbedeutend ist, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird. Planungsrechtlich hat die ehemalige Ziegelei weder in Bezug auf die Nutzung, noch auf die (Reste) der baulichen Anlagen einen Bestandsschutz. 3. Die Satzung kann sich nur auf den bebauten Bereich erstrecken, in dem die baulichen Anlagen planungsrechtlichen Bestandschutz genießen. Die Erweiterung des bebauten Bereichs durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Dies belegt auch die Rechtsfolge der Satzung, dass nämlich die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung und nicht auch deren Erweiterung als relevante öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB aus den Zulässigkeitsvoraussetzungen ausgenommen sind. Die Erstreckung der Satzung auch auf Flächen über den bebauten Bereich hinaus liefe daher ins Leere. Dieses ist der Gemeinde auch bewusst, denn sie kommt im Entwurf der Begründung unter anderem zu der Aussage: *„ ... dass die Satzung ungeeignet ist für die Erweiterung einer Splittersiedlung in den Außenbereich hinein."* Nicht unbeachtlich ist demnach die Erweiterung der Splittersiedlung. Dies hat zur Folge, dass eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs – vorliegend auf das Gelände der ehemaligen Ziegelei – durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt werden kann. 4. Der vorgelegte Entwurf der Außenbereichssatzung erfüllt weder die Voraussetzungen, das im beabsichtigten Geltungsbereich ein „bebauter Bereich im Außenbereich" mit „Wohnbebauung von einigen Gewicht" vorhanden ist, noch ist als Rechtsfolge durch die Außenbereichssatzung eine Begünstigung von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB gegeben. Vielmehr müsste sonstigen Vorhaben auch weiterhin die Erweiterung einer Splittersiedlung als öffentlicher Belang entgegen gehalten werden. Der Gemeinde wird daher dringend empfohlen, auf die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens für die Außenbereichssatzung zu verzichten. 5. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungnahmen der Ämter:	Als weiteres Anwendungsmerkmal verlangt § 35 (6) BauGB das Vorliegen eines bebauten Bereichs. Die obergerichtliche Rechtsprechung hat dies dahingehend präzisiert, dass die vorhandene Bebauung einen nicht mehr zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs in Anspruch nehmen und dazu führen muß, dass dem Ziel des § 35 BauGB (nämlich: Freihaltung des Außenbereichs vor Bebauung, Schutz vor Zersiedelung) im betroffenen Bereich nicht mehr vollumfänglich entsprochen werden kann (BVerwG 4 C 2.05, OVG Lünebg. 1 L 4472/99 v. 27.07. 2000, auch OVG Greifswald 3 L 306/98 v. 05.10.2000). Diese Anforderungen erfüllt der im Satzungsentwurf v. 20.01.2014 abgegrenzte Geltungsbereich ohne Zweifel – er beschränkt sich ausschließlich auf die Grundstücksteile, die der Außenbereichsfunktion aufgrund vorhandener Bebauungen vollständig entzogen sind (u.U. mit Ausnahme der Uferzone der ehem. Tongrube). Was durch die Satzung als „bebauter Bereich" erfasst werden darf, muß sich dabei an der gesetzlichen Zielsetzung des Instrumentes „Außenbereichssatzung" ausrichten. Im Gesetzgebungsverfahren erklärte die zuständige Bundesministerin hierzu, dass einerseits die Gemeinden darüber entscheiden sollen, ob/wie sich Siedlungsansätze unterhalb der Größe bauplanungsrechtlicher Ortsteile weiterentwickeln dürfen, und dass andererseits der grundsätzliche Außenbereichsschutz nicht aufgegeben werden soll (kein absoluter Bauanspruch, keine räumliche Erweiterung der Splittersiedlung) - vgl. Protokoll der 611. Bundesratssitzung v. 06.04.1990, S. 181. Ob die Frage des Bestandsschutzes im Falle der bereits langjährig aufgegebenen Nutzung des Ziegeleigeländes ein relevantes Anwendungsmerkmal des § 35 (6) BauGB ergibt sich insoweit weder aus der einschlägigen Rechtsprechung noch aus dem Gesetzgebungsverfahren, noch aus der Vorschrift selbst. Da das potenzielle Satzungsgebiet planungsrechtlich jedoch unverändert dem Außenbereich zuzuordnen bleibt, spricht mehr dafür, die hier geltenden Grundsätze anzuwenden. Eine Wiederaufnahme baulicher Nutzungen, die wegen langjähriger Nutzungsaufgabe bereits keinen Bestandsschutz mehr genießen, ist im Außenbereich unzulässig (- mit Ausnahme privilegierter Nutzungen, die auch im Satzungsgebiet zulässig blieben). *Der Auffassung des Landkreises, dass bei Einbeziehung der ehem. Ziegeleifläche in die Außenbereichssatzung bei einer später darauf gestützten Baugenehmigung zu einer Erweiterung des Siedlungssplitters führen würde und damit auch unter Berücksichtigung der Erleichterungstatbestände des § 35 (6) BauGB unzulässig bliebe, wird deshalb gefolgt.* Hieraus ergibt sich, dass der eigentliche Zweck der Satzung, einen investiven Korridor für eine Neuordnung des ruinösen Altstandortes zu eröffnen, nicht erreicht werden kann. Das Aufstellungsverfahren wird deshalb aufgrund des rechtlichen Bedenkens des Landkreises eingestellt; die Außenbereichssatzung kommt nicht zustande. (vgl. hierzu: OVG Münster U. v. 18.11.2004 – 7 A 4415/03: „Der Erlass von Außenbereichssatzungen scheidet von vornherein aus, wenn in dem betroffenen Satzungsbereich weitere bauliche Entwicklungen aus Rechtsgründen ausgeschlossen sind.") Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.

Gem. Pölchow	Außenbereichssatzung Pölchow	Anlage 1 zum Beschluss vom .....

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
18.	Landkreis Rostock	06.05.14

Bedenken und Anregungen

Reg. Nr.: 080d53SA0500

Seitens der unteren Wasserbehörde ergeht zur o.g. Außenbereichssatzung folgende Stellungnahme:

Trinkwasserschutz

Der Bereich der Ziegelei befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III und grenzt in Höhe Bahntrassenvorgelände an die TWSZ II der Oberflächenwasserfassung „Warnow". Die ehemalige Tongrube (DBR 06692) entwässert über den Gewässergraben Pölch. Ziegel 1 und der Teich (DBR 06302) über den Gewässergraben Pölchow Ziegel 2 direkt in die ca. 600 m entfernte Warnow.
Gemäß § 136 Abs. 1 Landeswassergesetz M – V bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossen Trinkwasserschutzzonen weiterhin bestehen. Die sich daraus ergebenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

Abwasserentsorgung und -behandlung

Die Ortslage „An der Ziegelei" ist abwassertechnisch nicht erschlossen und bleibt nach dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes dezentral. Demzufolge sind die Grundstücke was das sanitäre Abwasser betrifft, mittels Kleinkläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV) zu erschließen. Eine Ableitung des dort gereinigten Abwassers in Richtung Tongrube bzw. Teich wird nicht genehmigt, da diese schon eutrophiert sind und in die Trinkwasserschutzzone II entwässern. Daher kann nur eine Untergrundverrieselung des gereinigten Abwassers genehmigt werden. Inwieweit Grundwasserstände und anstehender Boden dies gestatten, ist nachzuweisen. Im Falle, dass diese Verrieselung nicht möglich ist, ist das anfallende Abwasser, wie im Plan vorgesehen, abflusslosen Gruben zuzuführen. Bei der bereits bestehenden Kleinkläranlage aus der Vornutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass diese nicht mehr den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen und endgültig stillzulegen ist. Abwasser aus produzierendem Kleingewerbe ist abflusslosen Gruben zuzuführen. Vor der Errichtung der Abwasserbehandlungsanlagen für sanitäres Abwasser ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu stellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im geeigneten Fall, je nach anstehender Bodenart auf den Grundstücken gemäß DWA-A 138 zu versickern. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist zu erbringen. Für überschüssige Niederschlagswassermengen sowie für die anstehenden Wassermengen von den öffentlichen Bereichen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Dieses ist der unteren Wasserbehörde und dem "Warnow-Wasser und Abwasserverband" vorzulegen. Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut ist gemäß § 8 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserversorgung

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Warnow-Wasser und Abwasserverband abzustimmen.

Der sich auf dem Gelände befindende Altbrunnen ist ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist vorher mit den erforderlichen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei vorgesehener Brauchwassernutzung dieses Brunnens ist eine Befreiung von der Anschluss- und Benutzungspflicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorzulegen und die Gewässerbenutzung sihe Hinweispunkt 2 zu beantragen.

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind die Lagerung und der Umgang von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs.1 LWaG bei der unteren

Behandlung

Untere Wasserbehörde:
Die wasserrechtlichen und versorgungstechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen dem Ziel und Zweck der Satzung nicht entgegen, dass sich in der Begünstigung nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben erschöpft, indem entgegenstehende FNP-Darstellungen sowie die Regelvermutung einer Verfestigung von Splittersiedlungen bei der Prüfung von Bauvorhaben „ausgeblendet" werden, ein Baugenehmigungsanspruch jedoch nicht begründet wird.

Alle sonstigen öffentlichen Belange i.S.v. § 35 (2, 3) BauGB, so auch Belange des Wasserrechts und der Erschließung sind weiterhin Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und können auch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen.

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind die Lagerung und der Umgang von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs.1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der TWSZ II „Warnow" ist verboten!!!

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen) in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

2. Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Baumaßnahme sowie die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in ein Gewässer sind genehmigungspflichtig.
   Das Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellen entsprechend § 9 Abs.1 des WHG in Verbindung mit § 5 des LWaG eine Benutzung dar. Eine Benutzung der Gewässer bedarf nach § 8 WHG einer Erlaubnis.
   Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock vor Beginn der Baumaßnahme zu beantragen.

3. Die verrohrte Gewässer II. Ordnung (hier: Ziegel 1 und 2) dürfen zur Gewährleistung von Unterhaltungsarbeiten nicht überbaut werden. Es ist vom Bauherrn über den zuständigen Wasser- und Bodenverband prüfen zu lassen, wo sich auf dem Grundstück genau die Leitungen befinden.

4. Die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 5 Metern ab Böschungsoberkante der benannten offenen Gewässer (beide Teiche und Teilbereich des Grabens „Ziegel 1") ist gemäß § 38 Abs. 3 verboten. Dies ist bei anstehenden Planungen zu berücksichtigen.

Vernunft
Sachbearbeiter

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	ToB bzw. Bürger	Schreiben vom
18.	Landkreis Rostock	06.05.14

Bedenken und Anregungen	Behandlung
Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes nicht auseinandergesetzt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf folgende Hinweise: **Hinweise:** Das Gebiet der ehemaligen Ziegelei und der nördlich, südlich und westlich angrenzenden Gewässer sind als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und werden unter der Kennziffer 51-53-11 und der Bezeichnung Ziegelei Pölchow mit Deponien im Altlastenkataster des Landkreises geführt. Für das Ziegeleigelände liegt ein Gutachten („Bericht zur Schätzung II / Gewerbegrundstück ehem. Ziegelei 18059 Pölchow" von der AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH vom 08.10.1999) vor, das im Auftrag der TLG NL Rostock erarbeitet wurde. Im Bereich der ehemaligen Werkstatt wurden Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Ob diese nunmehr beseitigt wurden, ist hier nicht bekannt. Zurzeit ist das Gelände der ehemaligen Ziegelei gekennzeichnet durch umfangreiche Aufschüttungen von Böden und Boden-Bauschutt-Gemischen. Auch auf der Fläche, die in der Satzung zur Wohnnutzung vorgesehen ist (Fläche 1), wurden massive Aufschüttungen vorgenommen, die die Eignung als Baugrund und für die Nutzung als Wohnstandort i.S.d. BBodSchV in Frage stellen. Vor einer möglichen Bebauung bzw. im Baugenehmigungsverfahren sind diese Belange zu klären. Gleiches gilt für die ehemals gewerblich genutzten Flächen 2 und 3, insbesondere hier für den Bereich der ehemaligen Werkstatt. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Im Auftrag Hadler	**Unt. Bodenschutzbehörde:** Die Bodenschutzbelange werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen dem Ziel und Zweck der Satzung nicht entgegen, das sich in der Begünstigung nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben erschöpft, indem entgegenstehende FNP-Darstellungen sowie die Regelvermutung einer Verfestigung von Splittersiedlungen bei der Prüfung von Bauvorhaben „ausgeblendet" werden, ein Baugenehmigungsanspruch jedoch nicht begründet wird. Alle sonstigen öffentlichen Belange i.S.v. § 35 (2, 3) BauGB, so auch Belange Bodenschutzes sind weiterhin Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und können auch zur Unzulässigkeit eines Vor-habens führen.

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
18.	Landkreis Rostock	06.05.14, 14.06.14

Bedenken und Anregungen

Stellungnahme als TÖB zum Entwurf der Außenbereichssatzung „An der Ziegelei" Gemeinde Pölchow

Die Gemeinde Pölchow plant die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich der ehemaligen Ziegelei Pölchow. Der Bereich Regionalplanung nimmt zum Entwurf wie folgt Stellung:

Die vorhandene vereinzelte Wohnbebauung an der Straße „An der Ziegelei" stellt keine Wohnbebauung von einigem Gewicht dar, sondern ist vielmehr als Splittersiedlung anzusehen. Eine Verfestigung oder Ausdehnung ist zu vermeiden. Zudem ist der Bereich lärmbedingt durch die Nähe zur Autobahn A 20 und zur Bahnstrecke Rostock-Schwaan nur eingeschränkt für eine Wohnbebauung geeignet. Es besteht aus Sicht der Regionalplanung auch keine Notwendigkeit, Wohnbauflächen für die Gemeinde in diesem Bereich zu schaffen. Vielmehr ist der Schwerpunkt der Wohnbebauung auf den infrastrukturell gut ausgestatteten Hauptort Pölchow zu legen. Hier ist auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet; gleiches gilt nicht für den Bereich der ehemaligen Ziegelei.
Zudem weisen wir darauf hin, dass in der Gemeinde Pölchow ein Bevölkerungsrückgang von 2006 bis 2012 von ca. 4 % zu verzeichnen ist.

Die geplante Nutzung des Geländes der ehemaligen Ziegelei für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe wird ebenfalls kritisch gesehen. Es besteht aus Sicht der Regionalplanung auch hier keine Notwendigkeit, nicht privilegierten Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, sich im Außenbereich anzusiedeln - zumal für die vorhandenen Gebäude auf dem Gelände kein Bestandsschutz mehr existiert.

Es wird die Absicht der Gemeinde und des Eigentümers der Fläche erkannt, den ungenutzten Altstandort neu zu ordnen. Es wird jedoch in Frage gestellt, ob eine Wohnbebauung und gewerbliche Nachnutzung die geeigneten künftigen Nutzungen sein sollten. Ggf. ist über einen Rückbau des Altstandortes nachzudenken, auch vor dem Hintergrund, dass künftig Fördermöglichkeiten für derartige Maßnahmen vom Land zur Verfügung gestellt werden.

Der Bereich Regionalplanung empfiehlt daher der Gemeinde, die Planung zu überdenken.

S. Ehrlich

S. Ehrlich

080d53BP0500 – Außenbereichssatzung „An der Ziegelei" Gemeinde Pölchow, Entwurf vom 20.01.2014

Sehr geehrter Herr Grundmann,

hinsichtlich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verweise ich auf das beigefügte Prüfprotokoll (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht prüffähig).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Krzyzenowski

Behandlung

Regionalentwicklung:
Zu Splittersiedlung – s.o., A. f. Kreisentwicklung
Eine hinreichende lärmtechnische Eignung von Teilen des Satzungsgebietes wurde in einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen (vgl. § 3 der Satzung und Pkt. 4, S. 5 der Begründung – satzungsrechtliche Bestimmungen).
Die Anregung von Fördermöglichkeiten zum Rückbau wie auch alternative Entwicklungskonzepte (z.B. Ökokonto) wurde geprüft. Eine Konkretisierung der Fördermöglichkeiten konnte in der Beratung beim Landkreis am 12.06.14 mit dem Flächeneigentümer nicht mitgeteilt werden. Auf Seiten des Eigentümers stellten sich die diesbezüglichen Erkenntnisse als wirtschaftlich nicht tragfähig dar.
Die regionalplanerischen Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen dem Ziel und Zweck der Satzung nicht entgegen, das sich in der Begünstigung nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben erschöpft, indem entgegenstehende FNP-Darstellungen sowie die Regelvermutung einer Verfestigung von Splittersiedlungen bei der Prüfung von Bauvorhaben „ausgeblendet" werden, ein Baugenehmigungsanspruch jedoch nicht begründet wird.
Alle sonstigen öffentlichen Belange i.S.v. § 35 (2, 3) BauGB, so auch regionalplanerische Belange sind weiterhin Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und können auch zur Unzulässigkeit eines Vor-habens führen.

Untere Naturschutzbehörde
Die Artenschutz-Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen dem Ziel und Zweck der Satzung nicht entgegen, das sich in der Begünstigung nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben erschöpft, indem entgegenstehende FNP-Darstellungen sowie die Regelvermutung einer Verfestigung von Splittersiedlungen bei der Prüfung von Bauvorhaben „ausgeblendet" werden, ein Baugenehmigungsanspruch jedoch nicht begründet wird. Alle sonstigen öffentlichen Belange i.S.v. § 35 (2, 3) BauGB, so auch die Artenschutzbelange sind wie bei anderen Außenbereichsvorhaben weiterhin Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und können auch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen.

Die Bedenken des Landkreises werden teilweise berücksichtigt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Aufstellungsverfahren aufgrund rechtlicher Bedenken des Amtes f. Kreisentwicklung eingestellt wird und die Satzung nicht zustande kommt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	ToB bzw. Bürger	Schreiben vom
21.	Eurawasser Nord GmbH	24.04.14

Bedenken und Anregungen

gegen die Planung haben wir keine Einwände. Sie weisen jedoch auf Folgendes hin:

- Ein Teil des Geltungsbereiches der Satzung liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehem. Bezirks Rostock vom 27.03.1980) einzuhalten.
- Bis zum Grundstück der alten Ziegelei liegt eine öffentliche Versorgungsleitung DN 50 PE-HD. Ggf. ist eine Netzerweiterung erforderlich.
- Aufgrund der Dimensionierung kann über das vorhandene Trinkwassernetz kein Löschwasser bereitgestellt werden.
- Schmutzwassertechnisch ist der Geltungsbereich der Satzung nicht zentral erschlossen. Alternativ ist die Errichtung von abflusslosen Abwassergruben möglich. Diese sind bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die abflusslosen Sammelgruben sind so zu errichten, dass sie jederzeit von einem Saugwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mindestens 18 t über entsprechend befestigte Wege erreicht werden können und/oder eine Länge der für die Schmutzwasserabfuhr auszulegenden Saugschläuche von 30 m nicht überschritten wird. Die Entsorgung der Anlageninhalte erfolgt durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband.
- Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Die Bestandsunterlagen der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes legen wir in der Anlage bei.

Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EURAWASSER Nord GmbH

B. Schuster

i. V. Britta Schuster
Leitung Planung/Bau

i. V. Thomas Köller
Leitung Projektplanung

Anlage
1 x Bestand Wasser

Behandlung

Die wasserrechtlichen und versorgungstechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie berühren den Regelungsgehalt der Satzung nicht und stehen ihrem Ziel und Zweck nicht entgegen, das sich in der Begünstigung nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben erschöpft, indem entgegenstehende FNP-Darstellungen sowie die Regelvermutung einer Verfestigung von Splittersiedlungen bei der Prüfung von Bauvorhaben „ausgeblendet“ werden, ein Baugenehmigungsanspruch jedoch nicht begründet wird. Alle sonstigen öffentlichen Belange i.S.v. § 35 (2, 3) BauGB, so auch die wasserrechtlichen und versorgungstechnischen Belange sind wie bei anderen Außenbereichsvorhaben weiterhin Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und können auch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen.

Die Bedenken des Landkreises werden vollständig berücksichtigt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Aufstellungsverfahren aufgrund rechtlicher Bedenken des Landkreises eingestellt wird und die Satzung nicht zustande kommt.

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom
30.	DBAG, DB Immobilien	08.05.14

Bedenken und Anregungen

Zur Außenbereichssatzung "An der Ziegelei" der Gemeinde Pölchow gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich **keine Einwände**, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.

Infrastrukturelle Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zur Außenbereichssatzung "An der Ziegelei" der Gemeinde Pölchow stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes westlich der Bahnstrecke: (6446) Bützow - Rostock Hbf im Bereich von km: 23,2 bis km: 23,37 bahnlinks befindet.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.
Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.
Die Bahnstrecke: (6446) Bützow - Rostock Hbf verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.
Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz" im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.
Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.
Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstückgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Auf Grund der Außenbereichssatzung "An der Ziegelei" der Gemeinde Pölchow darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten" wieder erneuert werden.
Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Vom Verfahrensbeteiligten DB Energie GmbH wurde uns, auf unsere Anfrage hin, durch die Fachabteilungen mitgeteilt, dass sich keine Kabel- bzw. Leitungsanlagen im Bereich des o.g. Außenbereichssatzung "An der Ziegelei" der Gemeinde Pölchow befinden.
Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Riedel unter der Rufnummer: 030-297 12084, gern zur Verfügung.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH, hier: I.CVP 22 / Frau Bruder, hat uns mit Schreiben vom 07.05.2014 als Betreiber der Telekommunikationsanlagen der DB Netz AG mitgeteilt, dass sich betriebsnotwendigen Streckenfernmeldekabel im Verfahrensgebiet der Außenbereichssatzung "An der Ziegelei" der Gemeinde Pölchow befinden.
Die Stellungnahme fügen wir unserem Schreiben bei und Bitten um Beachtung der Auflagen und Hinweise.

Die DB Netz AG, hier: I.NP-O-D/Frau Wedel, hat mit Schreiben vom 07.05.2014 als Unternehmenseinheit und Anlageneigentümer/-verantwortliche der betroffenen Konzerngesellschaften der DB AG zur Außenbereichssatzung "An der Ziegelei" der Gemeinde Pölchow wie folgt Stellung genommen:
Zitat: „...zu den geplanten Vorhaben aus den vom Amt Warnow West vorgelegten Antragsunterlagen haben wir vom Grundsatz her nichts einzuwenden.
Es werden mittelfristig im Abschnitt Pölchow-Dalwitzhof umfangreiche Oberbau- und Tiefbauarbeiten durch die DB Netz AG veranlasst, die jedoch voraussichtlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die angrenzende Fläche haben werden.
Eventuelle Betroffenheiten werden dann im Planrechtsverfahren behandelt."

Behandlung

Belange des Lärmschutzes sind in den Zulässigkeitsbestimmungen (§ 3 der Satzung, s.a. Pkt. 4, S. 5 der begründung) auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose berücksichtigt. Soweit darüber hinaus Bedenken bestehen, können diese als – unverändert möglicher – Versagungsgrund in einem Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht werden. Sie berühren den Regelungsgehalt der Außenbereichssatzung nicht und stehen ihrem Ziel und Zweck nicht entgegen, das sich in der Begünstigung nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben erschöpft, indem entgegenstehende FNP-Darstellungen sowie die Regelvermutung einer Verfestigung von Splittersiedlungen bei der Prüfung von Bauvorhaben „ausgeblendet" werden, ein Baugenehmigungsanspruch jedoch nicht begründet wird. Alle sonstigen öffentlichen Belange i.S.v. § 35 (2, 3) BauGB, so auch die Umwelt- bzw. Lärmschutzbelange sind wie bei anderen Außenbereichsvorhaben weiterhin Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und können auch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen.

Grundstücke der DBAG bzw. deren Zugänglichkeit sind von der Satzung nicht berührt.
Die Sicherung von FM-Kabeln auf den privaten Grundstücken im Satzungsgebiet berührt nicht deren Regelungsinhalt; sie ist im Benehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer durchzusetzen.

Die Bedenken werden vollständig berücksichtigt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Aufstellungsverfahren aufgrund rechtlicher Bedenken des Landkreises eingestellt wird und die Satzung nicht zustande kommt.

Gem. Pölchow	Außenbereichssatzung Pölchow	Anlage 1 zum Beschluss vom .....

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 20.01.2014

Lfd. Nr.	ToB bzw. Bürger	Schreiben vom
Bedenken und Anregungen		**Behandlung**
30.	DBAG, DB Immobilien	08.05.14

Zitat: „...zu den geplanten Vorhaben aus den vom Amt Warnow West vorgelegten Antragsunterlagen haben wir vom Grundsatz her nichts einzuwenden.
Es werden mittelfristig im Abschnitt Pölchow-Dalwitzhof umfangreiche Oberbau- und Tiefbauarbeiten durch die DB Netz AG veranlasst, die jedoch voraussichtlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die angrenzende Fläche haben werden.
Eventuelle Betroffenheiten werden dann im Planrechtsverfahren behandelt."

Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung der o.a. Stellungnahmen.
Zu inhaltlichen und fachlichen Fragen dieser Stellungnahmen wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG, die DB Kommunikationstechnik GmbH bzw. an die DB Energie GmbH.

Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6446) Bützow - Rostock Hbf.
Wir bitten daher, uns ggf. an Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen dass, diese Stellungnahme *nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände* gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichten an die:

DB AG, DB Immobilien
Region Ost
Liegenschaftsmanagement
Caroline Michaelis – Straße 5 – 11
10115 Berlin in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i. V. Wiesner i. A. Mangold