

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2017-0960 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 05.01.2017 Einreicher: Bürgermeisterin	
<b>1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Ortsteil Köchelsdorf " Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	11.01.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	30.01.2017	Gemeindevertretung Bobitz

### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz beschließt, die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“ zu ändern (1. Änderung). Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück, Flurstück- Nr. 96, im Innenbereich der Ortslage, welches in der Satzung als Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „baumbestandene Grünanlage“ festgesetzt ist. Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.
2. Die Entwürfe der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“ und der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

### Sachverhalt:

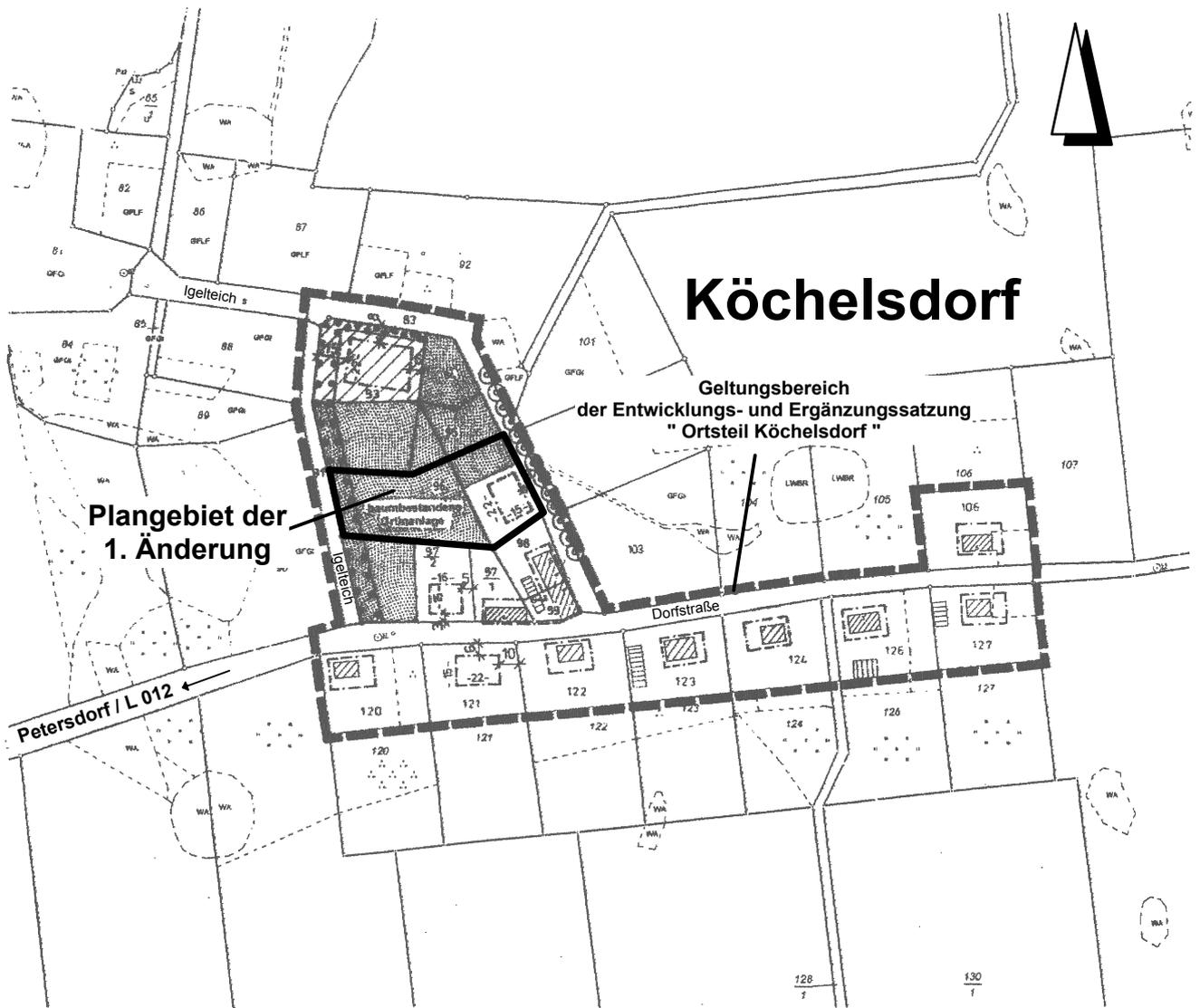
Für den Ortsteil Köchelsdorf wurde im Jahr 2011 eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt, in der die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt wurden. Das Flurstück- Nr. 96 liegt im Innenbereich der Ortslage. Planungsziel ist, durch Satzungsänderung zu bestimmen, dass sich die Teilfläche des Baugrundstückes geringfügig vergrößert und die verbleibende private Grünfläche als Hausgarten genutzt werden kann. Mit der Planänderung geht somit eine Verschiebung und Vergrößerung des Baufeldes, sowie die Umwandlung der „baumbestandenen Grünanlage“ in einen Haus- und Nutzgarten einher. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet. Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Überplanung entstehen, zu übernehmen.

### Anlage/n:

Übersichtsplan, Planentwurf, Eingriffsermittlung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	

Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



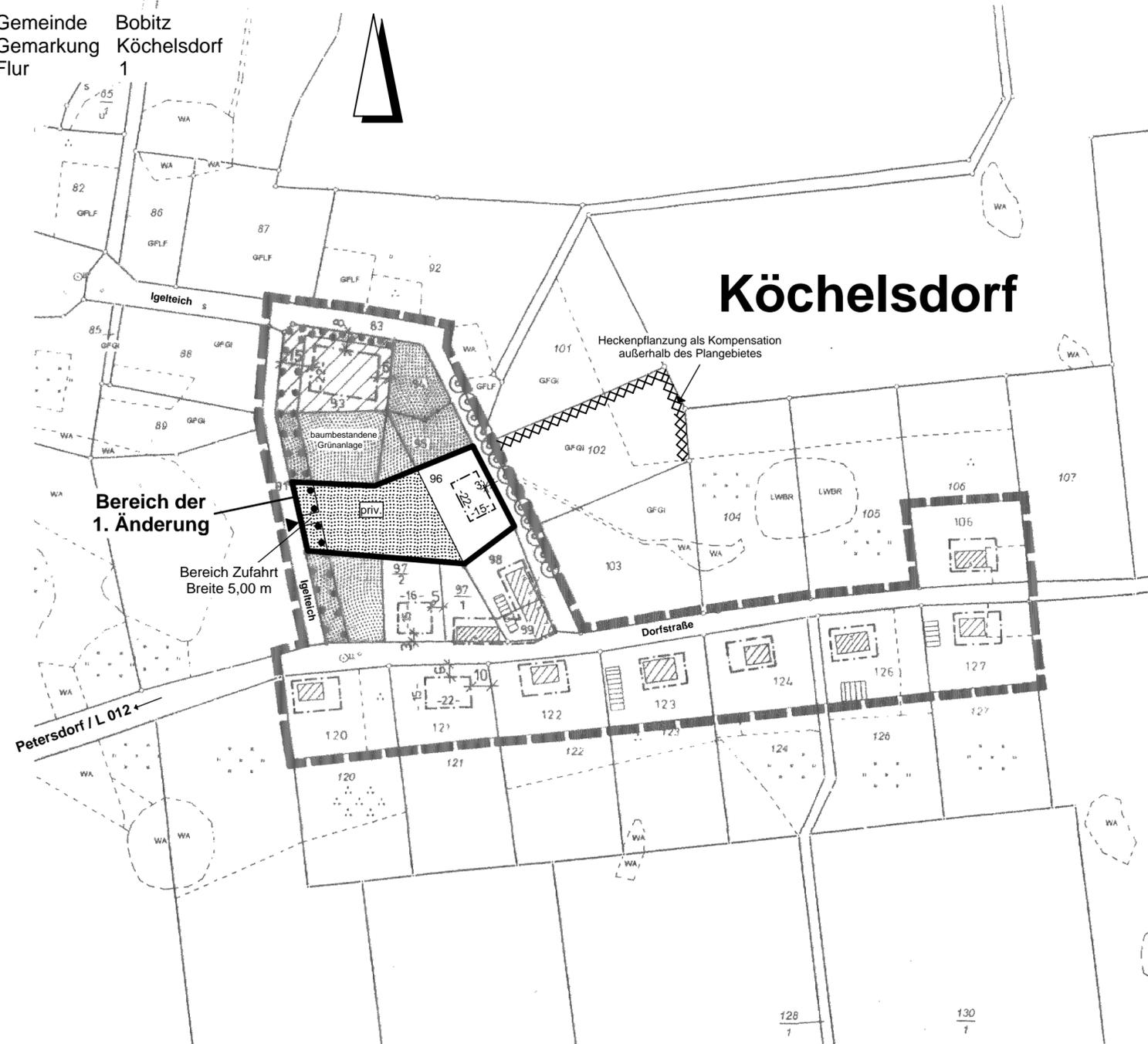
**Übersichtsplan**

# 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung " Ortsteil Köchelsdorf " der Gemeinde Bobitz

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Bobitz  
Gemarkung Köchelsdorf  
Flur 1



## Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung vom 27.10.2011 § 9 (7) BauGB
- Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung
- Baugrenze
- Flurstückgrenze
- Nr. des Flurstückes
- Maßlinie mit Maßangabe
- Grünfläche (privat) Zweckbestimmung: Hausgarten
- vorh. Siedlungshecke mit einheimischen Bäumen
- Bereich Zufahrt

Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und textlichen Hinweise der rechtskräftigen Satzung vom 27.10.2011.

**Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**  
Die Kompensation des durch die Planrealisierung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf dem Flurstück 102 durch die Anpflanzung einer 5-reihigen und einer 3-reihigen Hecke mit Überhältern (Aufbau gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz).  
Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

## 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “ der Gemeinde Bobitz

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “ der Gemeinde Bobitz, bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und textlichen Hinweise, erlassen.

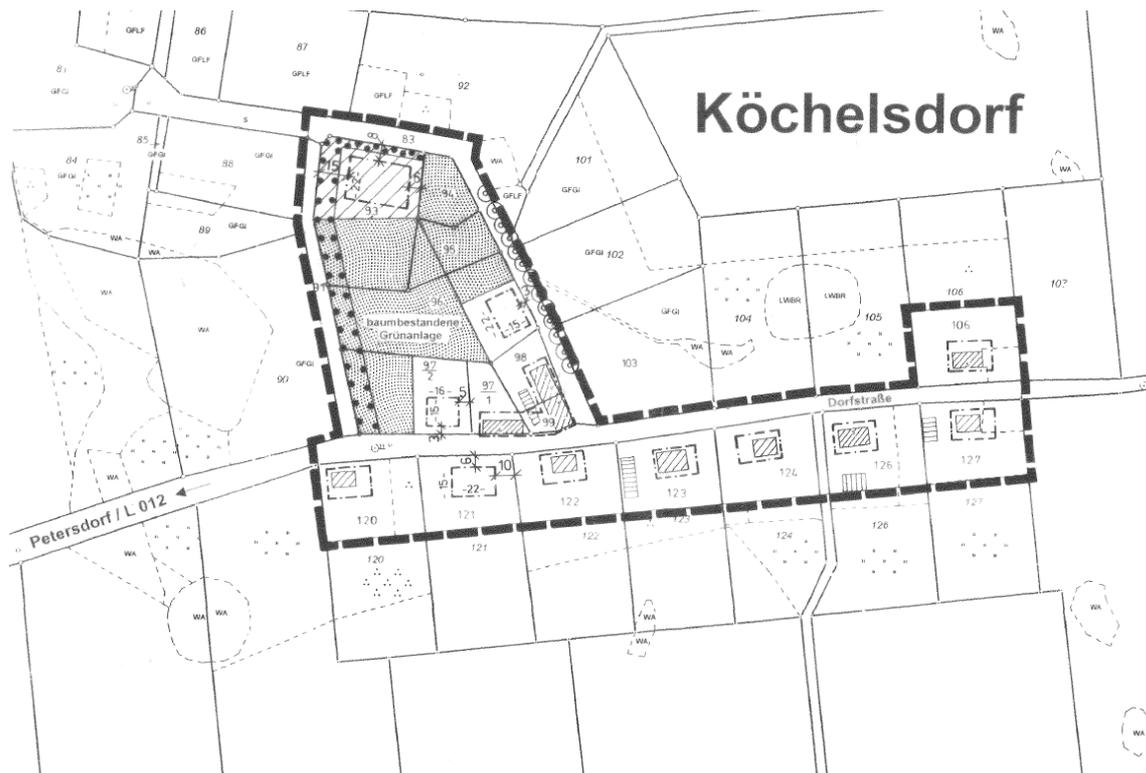
### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.10.2011 erfolgt.  
Bobitz, den 27.10.2011  
Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2011 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Bobitz, den 27.10.2011  
Der Bürgermeister
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden, sind mit Schreiben vom 27.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bobitz, den 27.10.2011  
Der Bürgermeister
4. Der Entwurf über die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2011 bis zum 07.11.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 07.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bobitz, den 07.11.2011  
Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bobitz, den 07.11.2011  
Der Bürgermeister
6. Die Satzung über die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 07.11.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 07.11.2011 von der Gemeindevertretung gebilligt.  
Bobitz, den 07.11.2011  
Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “ wird hiermit am 07.11.2011 ausgefertigt.  
Bobitz, den 07.11.2011  
Der Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “ 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 07.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 07.11.2011 in Kraft getreten.  
Neuburg, den 07.11.2011  
Der Bürgermeister

**Gemeinde Bobitz**  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
**1. Änderung der**  
**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung**  
**„ Ortsteil Köchelsdorf “**

## WOHNBAUVORHABEN KÖCHELSDORF

### UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ



STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner

Dorfstraße 6

18211 Rabenhorst

Stand: 06.12.2016

## Inhalt

1. Anlass und Aufgabe.....	3
2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
3. Übergeordnete Planung und Informationen.....	5
4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	10
5. Kompensationsmaßnahme.....	12
6. Eingriffsbilanz.....	14

## 1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Bobitz im Landkreis Nordwestmecklenburg plant in der Ortschaft Köchelsdorf eine Satzungsänderung. Das Flurstück 96 hat laut Satzung derzeit den Status „baumbestandene Grünanlage“, im Osten befindet sich ein Baufeld. Mit der Änderung der Satzung geht eine Verschiebung und Vergrößerung des Baufeldes, sowie die Umwandlung der „baumbestandenen Grünanlage“ in einen Haus- und Nutzgarten einher.

Da für dieses Vorhaben kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob umweltrelevante Schutzgüter von der Vorhabenumsetzung betroffen sind.

In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, inwieweit das Vorhaben einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert.

## 2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in der Gemeinde Bobitz südwestlich von Wismar in der Ortschaft Köchelsdorf.

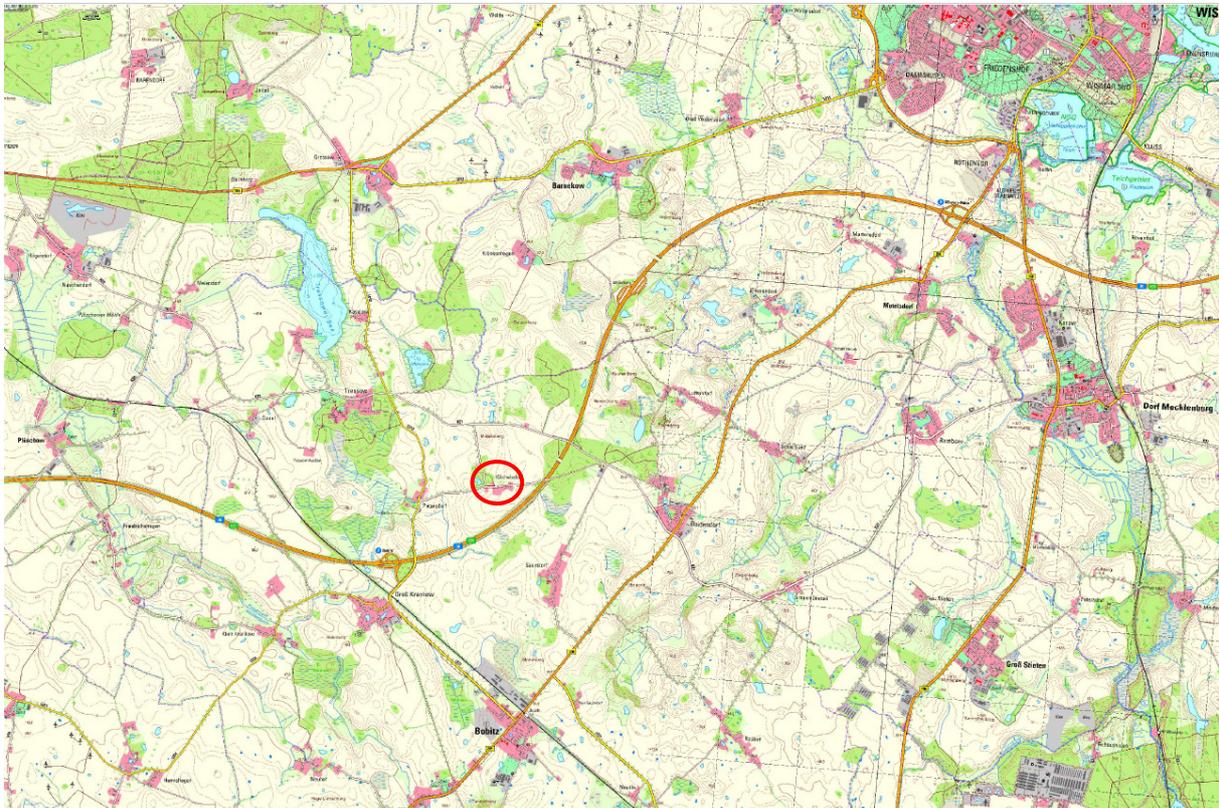


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (roter Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

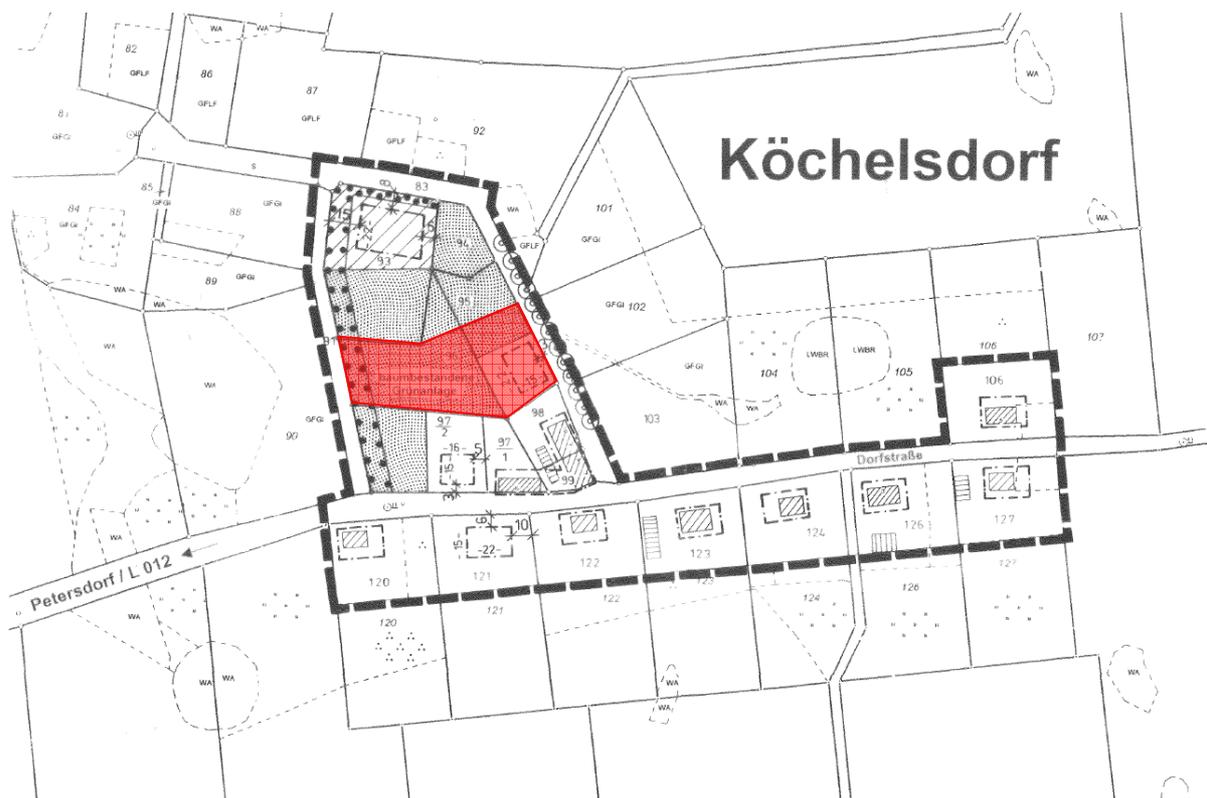


Abbildung 2: Satzungsgebiete in der Ortslage Köchelsdorf mit Kennzeichnung des Flst. 96 (rot). Quelle: Auftraggeber 2016.

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich in der Ortschaft Köchelsdorf. Das Flurstück 96 hat laut Satzung derzeit den Status „baumbestandene Grünanlage“, im Osten befindet sich ein Baufeld. Mit der neuen Satzung geht eine Verschiebung und Vergrößerung des Baufeldes, sowie die Umwandlung der „baumbestandenen Grünanlage“ in einen Haus- und Nutzgarten einher.

Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 3.700 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in die Teilflächen des Bau- feldes (1.250 m<sup>2</sup>) und der baumbestandenen Grünanlage (2.450 m<sup>2</sup>). Der Bereich wird aus- schließlich dem Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“ (PXW) zugeordnet.

### 3. Übergeordnete Planung und Informationen

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2010



Abbildung 3: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2010, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

Laut RREP Westmecklenburg liegt das Vorhabengebiet nördlich der Bundesautobahn A 20, einer regionalen Infrastruktur. Die Umgebung des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.

#### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

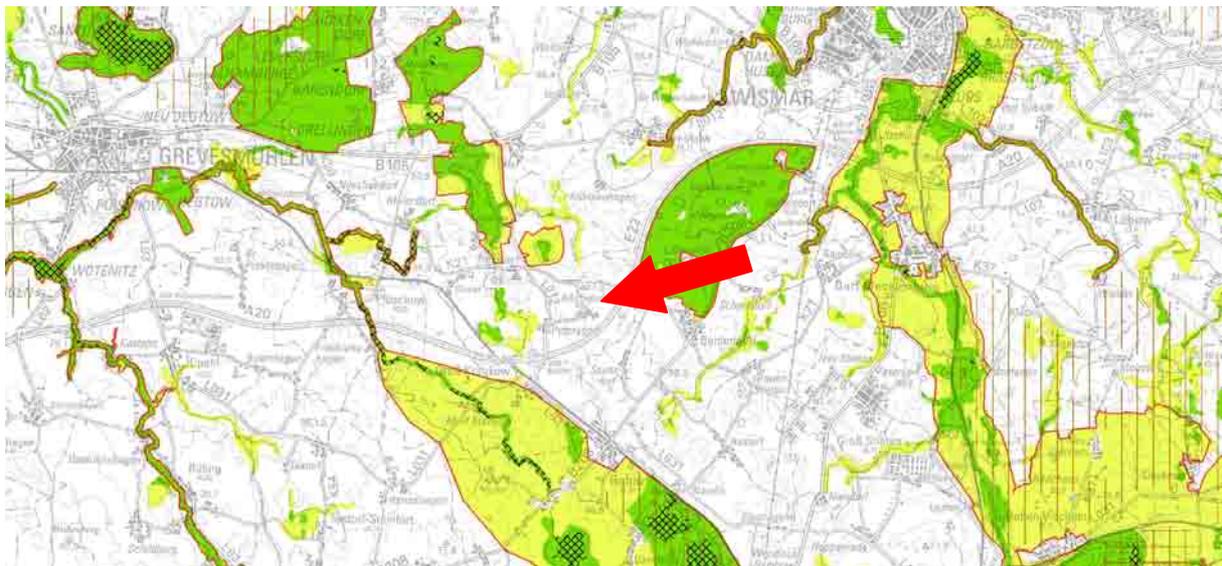


Abbildung 4: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRPL Westmecklenburg 2008

In der weiteren Umgebung der Ortschaft befinden sich mehrere Bereiche mit herausragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und dem Biotopverbund, in Abbildung 4 grün und gelb dargestellt. Der Vorhabenbereich selbst ist jedoch schraffurlos.

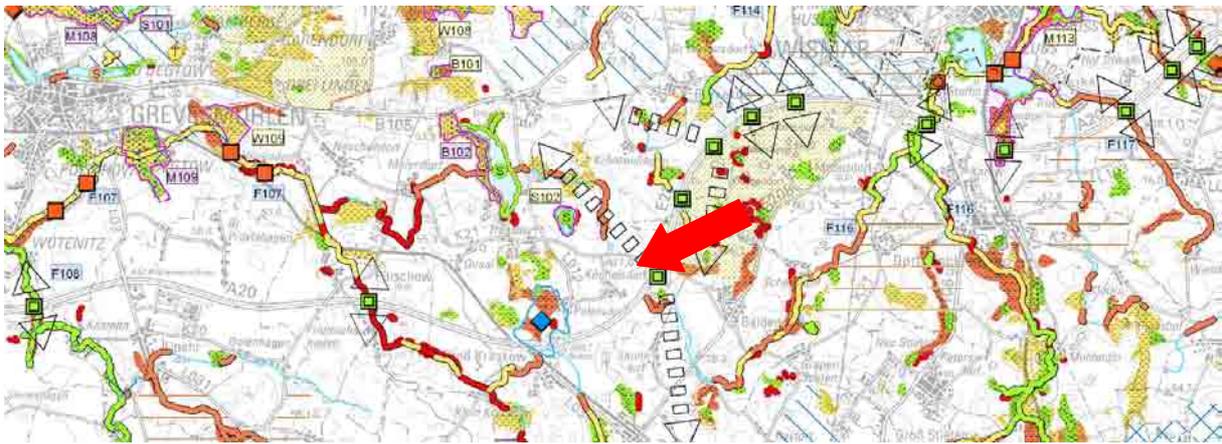


Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GLRP Westmecklenburg 2008

Der Vorhabenbereich selbst ist ausgespart von Schraffuren und somit auch nicht Teil von geplanten Maßnahmen.

In der Umgebung des Vorhabenbereiches sind mehrere Maßnahmen an Fließgewässern verzeichnet, ebenso wie Regenerationsmaßnahmen entwässerter Moore und die Vermeidung bzw. Beseitigung von Konfliktschwerpunkten für Zielarten des Biotopverbundes.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung existiert laut Biotopkataster M-V ein geschütztes Flächenbiotop (Abb. 6).

Laufende Nummer im Landkreis:	NWM16971
Biotopname:	Gebüsch/ Strauchgruppe
Gesetzesbegriff:	Naturnahe Feldgehölze
Fläche in m <sup>2</sup> :	4852 m <sup>2</sup>



Abbildung 6: Die Grenze des geschützten Gehölzbiotops entspricht in der Darstellung im Umweltkartenportal MV nicht den örtlichen Gegebenheiten; Erläuterung im Text. Die rotgestrichelte Linie kennzeichnet das Flurstück 96.

Wie bereits im Fachbeitrag Naturschutz vom 17.06.2011 „Satzung zur Festsetzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Köchelsdorf“ diskutiert, entspricht die Darstellung des gesetzlich geschützten Biotops nicht den örtlichen Gegebenheiten.

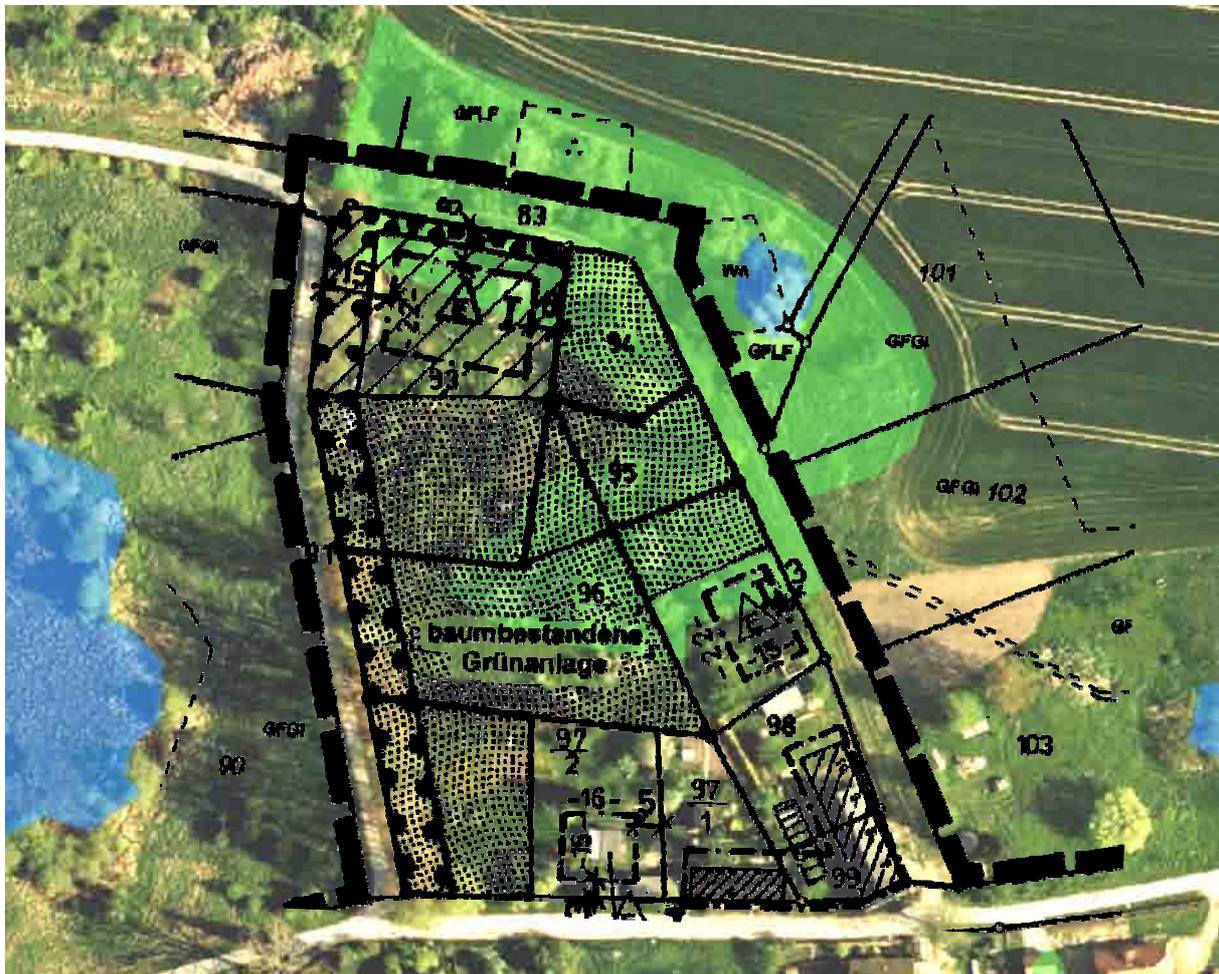


Abbildung 7: Überlagerung der Satzungsfläche mit dem auf dem Luftbild dargestellten geschützten Biotop, entnommen dem Fachbeitrag Naturschutz „Satzung zur Festsetzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Köchelsdorf“ vom 17.06.2011. Quelle Kartenportal M-V 2011.

In Abbildung 7 ist die Überlagerung der Planzeichnung der Abrundungssatzung mit dem Luftbild und dem gesetzlich geschützten Biotop dargestellt. Es ist zu erkennen, dass der geschützte Bereich sowohl Teile des Baufeldes als auch den als „baumbestandene Grünfläche“ gekennzeichneten Rest des Flurstücks überlagert.

Das Flurstück 96 stellt sich als Sukzessionsfläche dar, die in einigen Bereichen Überreste der Vornutzung in Form von Ziegel-, Stein und Müllhaufen aufweist und nach Westen hin später in artenarmes Grünland übergeht.



Abbildung 8: Überreste der Vornutzung, Gebäudeüberreste und Unrat. Fotos: Renkewitz 2015.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 96 sind mehrere Obstbäume vorhanden, die die Überreste einer Streuobstwiese vermuten lässt. Durch Flächenaufgabe und der damit verbundenen fortschreitenden Sukzession ist die Fläche stark von Schwarzem Holunder, jungem Bergahorn sowie Schlehe und Weißdorn durchsetzt und überprägt. Der Bereich, der direkt an das Wegeflurstück 83 angrenzt, ist überwiegend frei von Gehölzen und gestaltet sich als ruderale Staudenflur (siehe Abb. 9 und 10). Ebenso liegt gemäß Abb. 6 das gehölzfreie Wegeflurstück 83 innerhalb der gesetzlich geschützten Strauchgruppe.



Abbildung 9: Blick auf die Ostseite des Flurstücks Nr. 96. Fotos: STADT AND FLUSS 9.10.2015.



Abbildung 10: Die Fläche des Flurstücks Nr. 96 ist gekennzeichnet durch eine Grünfläche, die geringfügig von Bäumen bestanden ist. Zum angrenzenden Grundstück im Süden befindet sich eine ältere Fichtenhecke (rechtes Bild). Quelle: STADT LAND FLUSS 2011.

Am westlichen Rand wird das Flurstücks Nr. 96 von einer Hecke zum benachbarten Wegeflurstück abgegrenzt. Die Ergebnisse der Biotoperfassung 2011 lassen sich insbesondere auf dem Flurstück 96 auch aktuell vor Ort gut nachvollziehen.



Abbildung 11: Blick auf die Westseite des Flurstückes 96 über die das Grundstück zukünftig erschlossen werden soll.  
Quelle: STADT LAND FLUSS 9.10.2015.

Der gesetzlich geschützte Biotoptyp „Naturnahe Feldgehölze“ wird definiert als Baum- und Strauchgruppen der offenen Landschaft, die durch einheimische Arten geprägt sind und einen waldartigen Charakter aufweisen können. Das betrachtete Areal befindet sich jedoch im Innenbereich, außerdem befinden sich auf der Fläche Überreste einer menschlichen Nutzung (Haus und Nutzgarten). Diese sind in einem erheblichen Umfang frei von Gehölzen und nicht wie in Abbildung 6 dargestellt flächig und homogen. Der ehemalige Aspekt eines im Randbereich aufgelassenen Nutzgartens ist auch aktuell noch deutlich erkennbar, wenngleich eine sukzessionsbedingte Überprägung stattgefunden hat.

#### 4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Infolge der Satzungsänderung ergeben sich eingriffsrelevante vorhabenbezogene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

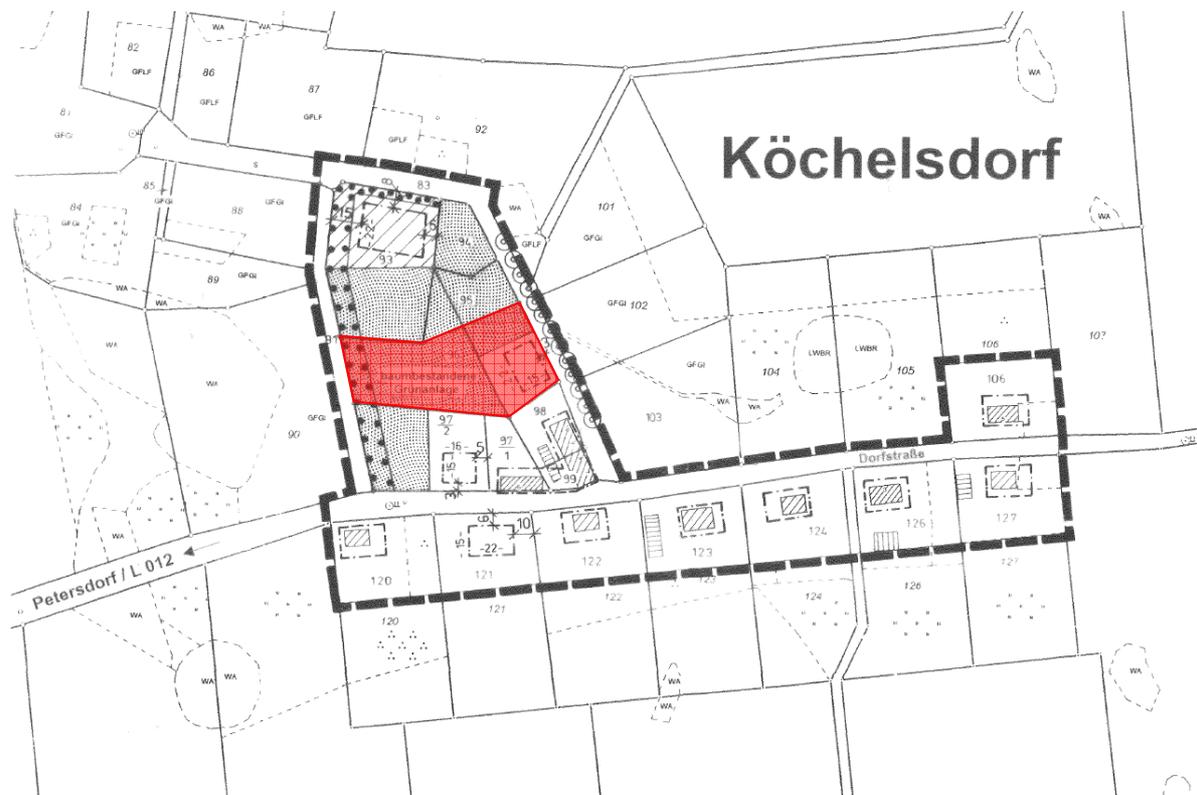


Abbildung 12: Satzung Köchelsdorf, rot=Planfläche, Auftraggeber 2016.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) bewertet.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Insgesamt beträgt die Vorhabenfläche 3.700 m<sup>2</sup>, diese setzt sich zusammen aus einer Teilfläche Hausgarten (2.450 m<sup>2</sup>) und einer Teilfläche für Haus und Nebengebäude (1.250 m<sup>2</sup>) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer daraus resultierenden, maximal überbaubaren Fläche von 500 m<sup>2</sup>.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Betroffen ist ausschließlich der Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“ (PXW). Der Biotoptyp PXW weist gem. Anlage 9 HZE M-V eine Werteinstufung von 1-2 für die Kategorie Regenerationsfähigkeit auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 <sup>1</sup>	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Das Siedlungsgehölz auf Flurstück Nr. 96 stellt sich derzeit als erheblich gestörte Fläche dar, deren Biotopfunktion durch die Lage zwischen zwei Wohngrundstücken eingeschränkt ist. Auch in der Fläche sind deutliche Merkmale anthropogener Nutzung, auch in Form von Müllablagerungen, vorhanden. Mit Ausnahme der reliktsch vorhandenen älteren Obstbäume ist der sukzessionsbedingt vorhandene Gehölzbestand jung und übernimmt somit insb. für Vögel keine ausgeprägte Funktion als Brut- und Nahrungshabitat.

Dies rechtfertigt die Wahl der Wertstufe 1 zur Bemessung des Eingriffs. Aus diesem aktuellen Zustand ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1,0. Da auf der nicht für die Zufahrt genutzten Fläche ein Haus- und Nutzgarten entstehen wird, besteht die Möglichkeit, das Kompensationserfordernis einzuschränken, da diesem Biotoptyp eine gewisse ökologische Wertigkeit zugeordnet werden kann. Diese wird jedoch insgesamt durch die dann deutlich höhere Frequentierung durch den Menschen niedriger sein als der Ausgangswert. Der kompensationsmindernde Wert wird hier insofern mit 0,5 angesetzt. In der Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird somit ein Kompensationserfordernis von  $1,0 - 0,5 = 0,5$  angesetzt.

Dem Bereich der Zufahrt wird die Wertstufe 1 und einem Kompensationserfordernis von 1 zugeordnet, da es sich um einen Kompletterlust handelt. Aus der möglichen Versiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Für die Fläche des Baugrundstücks wird die Wertstufe von 1 festgelegt. Da dieser Bereich des Siedlungsgehölzes teilweise noch deutlich sichtbare Überreste und Abfälle der Vornutzung erkennen lässt, wird ein Kompensationserfordernis von 1 festgelegt. Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Gemäß Anlage 10 Tabelle 4 wird für alle Flächen ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen  $\leq 50$  m (Straße, Wohnbebauung) beträgt.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp		Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Ver-siegelung	Freiraum- beeinträchtigungs- grad	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
PWX	Siedlungsgehölz	2270	1	0,5*		0,75	851,25
PWX	Zufahrt	180	1	1	0,5	0,75	202,5
PWX	Baugrundstück	500	1	1	0,5	0,75	562,5
<b>Gesamt FÄQ in m<sup>2</sup>:</b>							<b>1.616</b>

\* reduzierter Faktor, Hausgarten ersetzt kompensationsmindernd Siedlungsgehölz

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

**Für die Umsetzung des gesamten dargestellten Vorhabens ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von 1.616 m<sup>2</sup> FÄQ.**

## 5. Kompensationsmaßnahme

Der Umfang des Kompensationsäquivalentes von 1.616 m<sup>2</sup> wird über eine Vegetationsmaßnahme, in diesem Fall die Anpflanzung von einer 5-reihigen und einer 3-reihigen Hecke mit Überhältern kompensiert.

Die Maßnahme selbst ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmentyp I „Vegetationsmaßnahme“ (Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen – mehrreihige Hecke mit Überhältern) einer Wertstufe von 2 zuzuordnen.

Demzufolge wird unter Berücksichtigung von Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V die Spanne für die Kompensationswertzahl mit 2-3,5 angesetzt. Für die Berechnung des Kompensationswertes wird ein Wert von 2,0 als Kompensationswertzahl angesetzt, da weitere wertsteigernde Merkmale fehlen.

Für die Maßnahme ergibt sich somit folgender Kompensationswert (FÄQ):

**Fläche x Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor = Flächenäquivalent der Maßnahme**

$$(560 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2) \times 2,0 \times 1,0 = 1.720 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$$

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind bei der Heckenpflanzung zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) 10 %
- Europ. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) 10 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) 5 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 15 %

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis

zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe, Brombeere und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden.

Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. Anlage 9, HZE M-V. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss durch Umzäunung der 3-reihigen Hecke im Norden des Flurstücks 102 zum Acker hin mit einem Wildschutzzaun (Mindesthöhe 1,7 m)
- Sicherung der Heister durch Schrägpfahl
- Pflanzen aus regionalen Baumschulen (Umkreis < 250 km)



Abbildung 13: Luftbild Flurstück Nr. 102, rot=mehrreihige Heckenpflanzungen mit Überhältern, Quelle: GeoPortal.MV 2016.

## 6. Eingriffsbilanz

Das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Umwandlung von Siedlungsgehölzen in Bauland und Hausgarten sind mit folgendem unvermeidbaren Eingriff und Kompensationsbedarf verbunden:

- **FÄQ<sub>Eingriff</sub> Lebensräume und Flora:** 1.616 m<sup>2</sup>

Zur Kompensation des Eingriffs sind auf der Fläche vorgesehen:

- **FÄQ<sub>Maßnahme</sub> Mehrreihige Hecke mit Überhältern:** 1.720 m<sup>2</sup>

Mit der Realisierung der o.g. Maßnahme ist der Eingriff vollständig kompensierbar.
------------------------------------------------------------------------------------

# Begründung

zur 1. Änderung  
der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

" Ortsteil Köchelsdorf "  
der Gemeinde Bobitz



## Übersichtsplan

Entwurf

Stand: Dezember 2016

## 1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Bobitz  
Gemarkung Köchelsdorf, Flur 1

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Köchelsdorf und umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Köchelsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Bobitz.

Für den Ortsteil Köchelsdorf wurde im Jahr 2011 eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt, in der die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Köchelsdorf festgelegt wurden. Das Flurstück 96 liegt im Innenbereich der Ortslage.

Durch die Satzungsänderung (1. Änderung) möchte die Gemeinde bestimmen, dass sich die Teilfläche des Baugrundstückes geringfügig vergrößert und die verbleibende private Grünfläche als Hausgarten genutzt werden kann. Mit der Planänderung geht eine Verschiebung des Baufeldes, sowie die Umwandlung der "baumbestandenen Grünanlage" in einen Haus- und Nutzgarten einher.

### Begründung

Die Umwandlung der gehölzbestandenen Grünfläche auf dem Flurstück 96 begründet sich aus dem Umstand, dass der Eigentümer des Flurstückes durch diese Festsetzung in der Gestaltung und Nutzung des Grundstückes derart eingeschränkt ist, dass Nebenanlagen, die zur Nutzung eines Wohngrundstückes erforderlich sind, nicht angeordnet werden können. Auch die Gestaltung des Wohnumfeldes ist durch die Festsetzung der gehölzbestandenen Grünfläche nur begrenzt möglich.

Neue Baurechte sollen durch die Änderung nicht ermöglicht werden, d.h. das vorhandene Baufenster bleibt Planbestandteil. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Durch die Schaffung einer zweiten, rückwärtigen Zufahrt an der westlichen Flurstücksgrenze soll die Bewirtschaftung des über 90 m langen Grundstückes optimiert werden.

Zudem grenzt die zweite Zufahrt an den ausgebauten Teil der Dorfstraße (Igelteich). Die Dorfstraße östlich des Flurstückes ist derzeit in einem unbefestigten Zustand.

Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und textliche Hinweise der rechtskräftigen Satzung vom 27.10.2011.

Mit der Planrealisierung wird jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf wurde in der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Die Eingriffsmaßnahmen sind dem Verursacher des Eingriffs zugeordnet. Die Realisierung wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:  
Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin

Anlage  
*Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz*