

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2017-1009 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 14.08.2017 Einreicher: Bürgermeisterin	
<b>1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Ortsteil Köchelsdorf " Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	30.08.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	18.09.2017	Gemeindevertretung Bobitz

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung " OT Köchelsdorf " vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft.

Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom [23.09.2004](#) ( BGBl. I S. 2414 ), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung- BauNVO ) vom 23. Jan.1990 ( BGBl. I S. 132 ), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 ) vom 18. Dez. 1990 ( BGBl. I S. 58 ), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V ) vom [15.10.2015](#) ( GVOBl. M- V S. 344 ) - alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung " OT Köchelsdorf " für das Gebiet Ortsteil/ Gemarkung Köchelsdorf, Flur 1, Flurstück- Nr. 96, bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### **Anlage/n:**

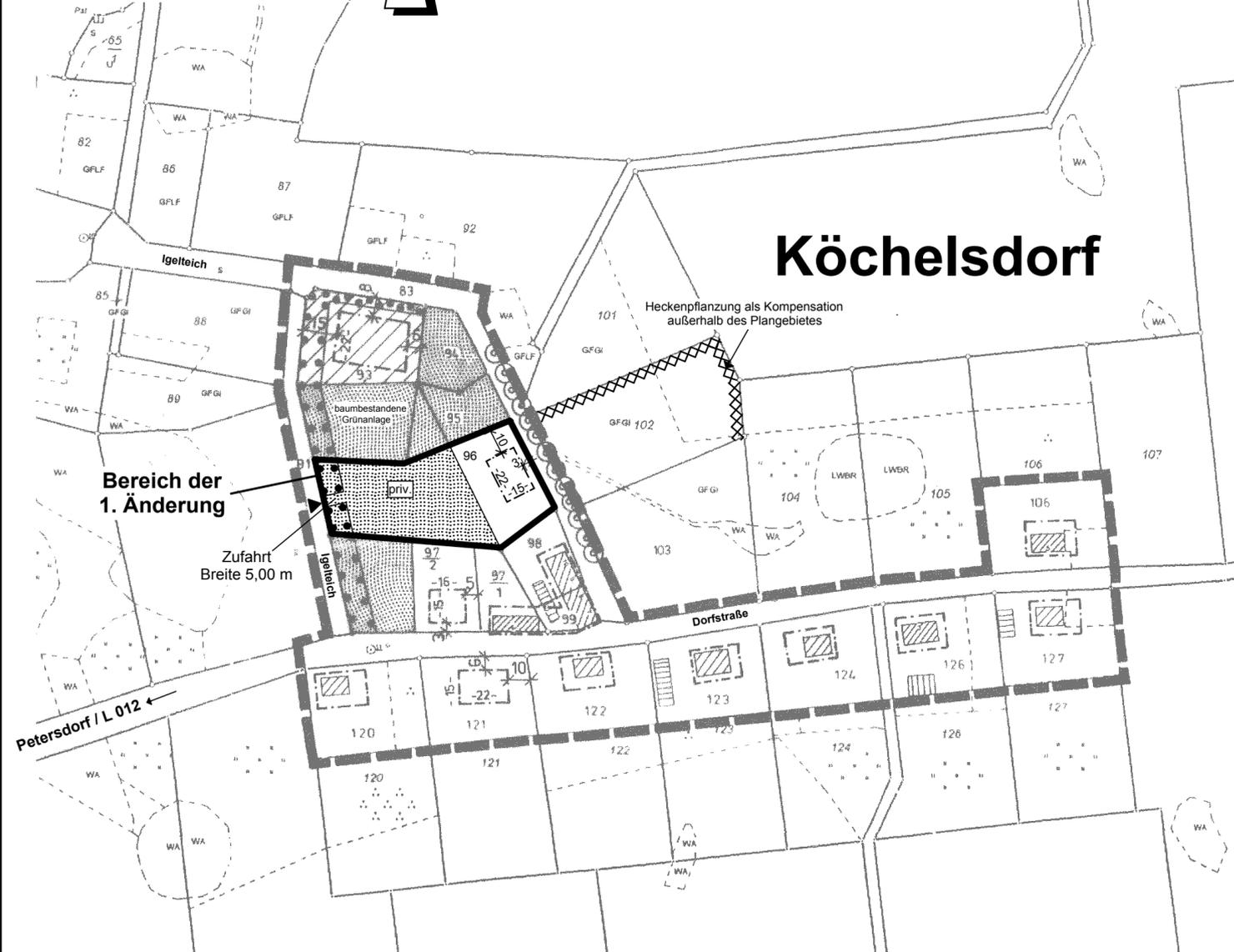
Ergebnis der Prüfung und Abwegung

<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	

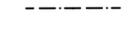
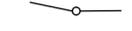
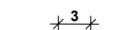
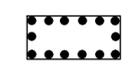
# 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung " Ortsteil Köchelsdorf " der Gemeinde Bobitz nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

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 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
-  Flurstückgrenze
-  Nr. des Flurstückes
-  Maßlinie mit Maßangabe
-  Grünfläche (privat) Zweckbestimmung: Hausgarten § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
-  vorh. Siedlungshecke mit einheimischen Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
-  Zufahrt im Bereich Hecke (max. 5 m breit) § 9 (1) Nr. 4, 11 u. (6) BauGB

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-Ausgleichsbilanz). Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

### Artenschutz

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen.

## 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.

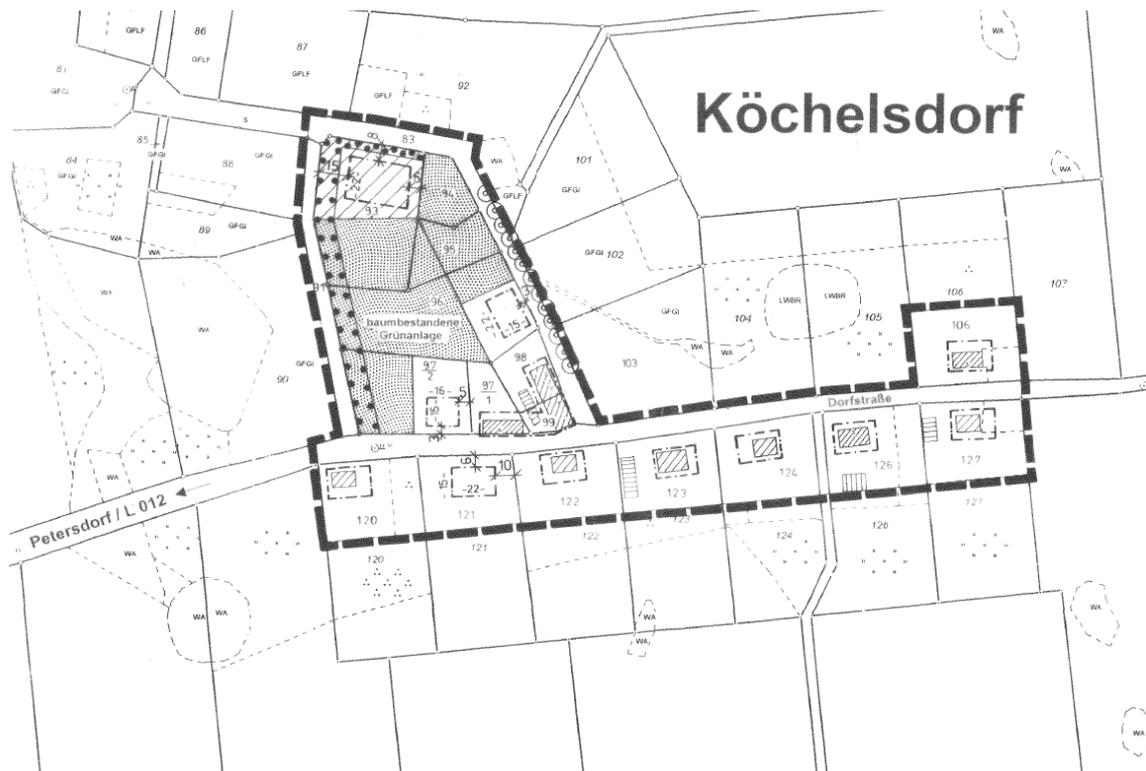
### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.04.2017 erfolgt.  
Bobitz, den Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am 20.02.2017 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Bobitz, den Der Bürgermeister
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden, sind mit Schreiben vom 27.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bobitz, den 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 05.05.2017 bis zum 06.06.2017 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, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.04.2017 bekannt gemacht worden.  
Bobitz, den Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bobitz, den Der Bürgermeister
6. Die Satzung über die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am von der Gemeindevertretung gebilligt.  
Bobitz, den Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “ wird hiermit am ausgefertigt.  
Bobitz, den 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 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> 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 ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Bobitz, den 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.

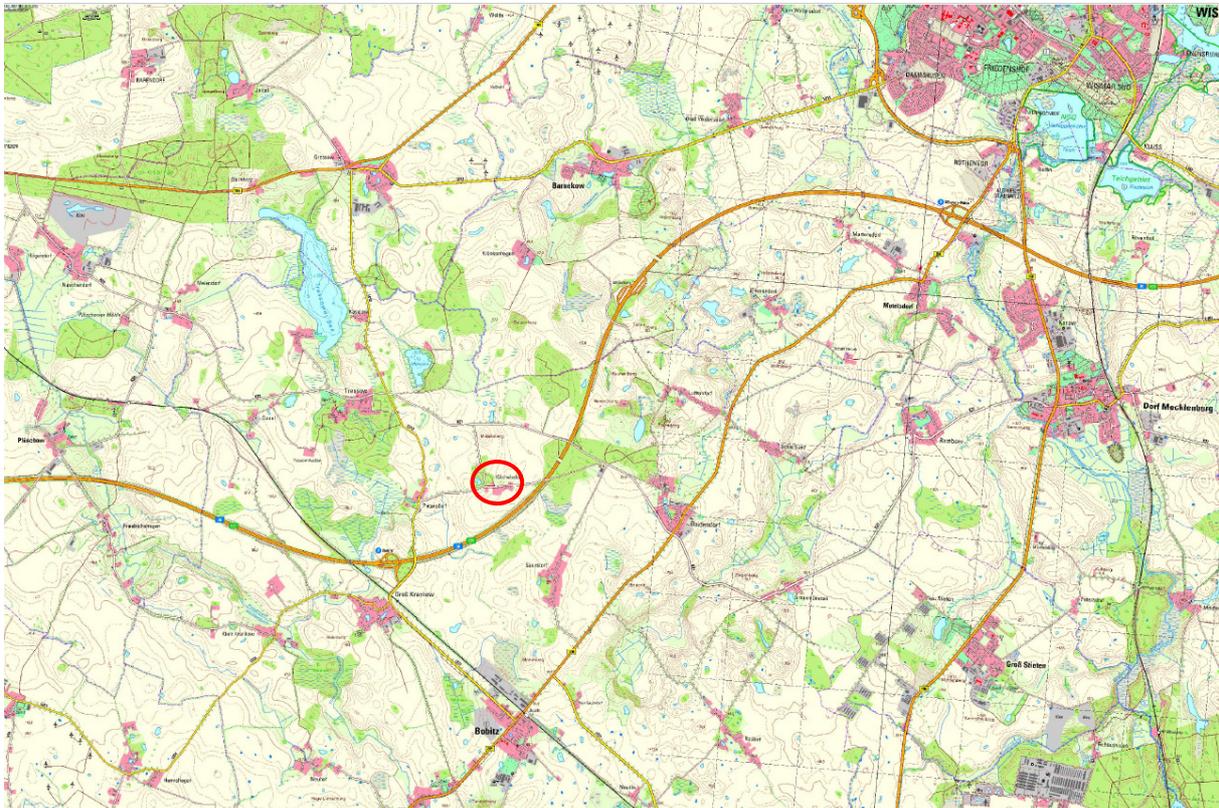


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (roter Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

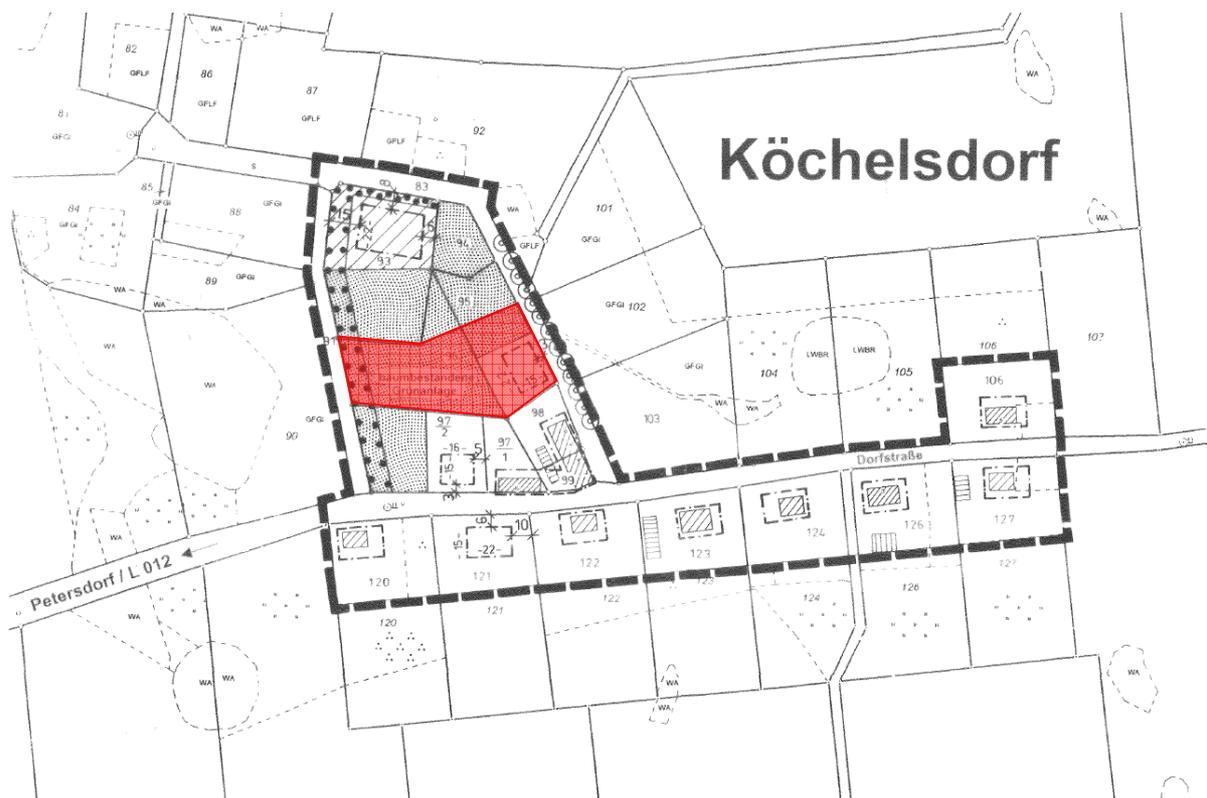


Abbildung 2: Satzungsgebiete in der Ortslage Köchelsdorf mit Kennzeichnung des Flst. 96 (rot). Quelle: Auftraggeber 2016.

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 Baufeldes (1.250 m<sup>2</sup>) und der baumbestandenen Grünanlage (2.450 m<sup>2</sup>). Der Bereich wird ausschließlich 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

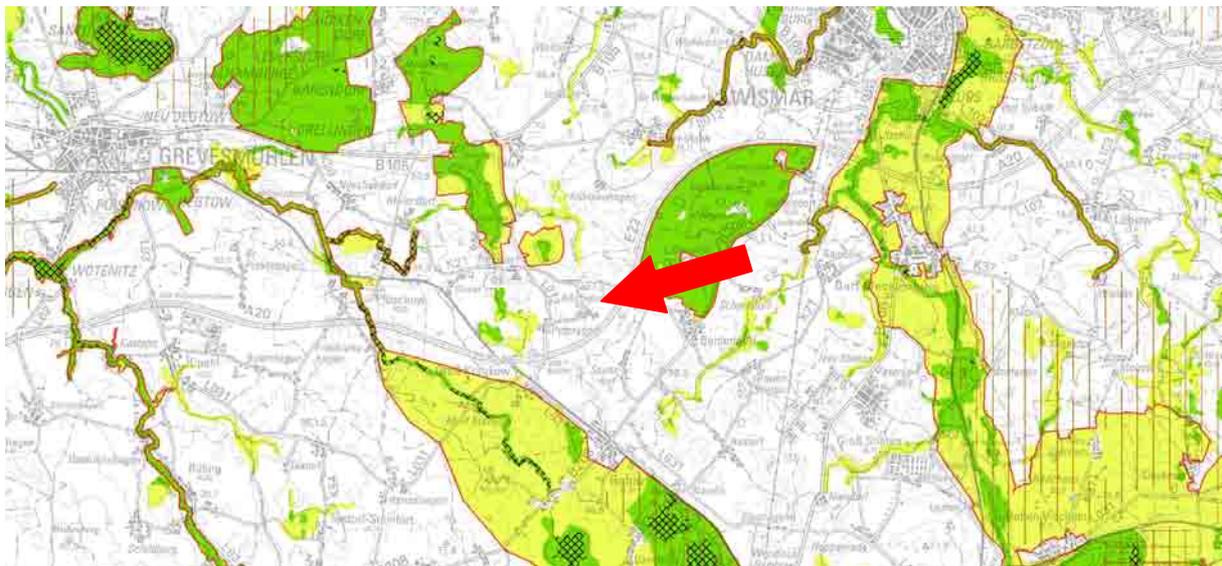


Abbildung 4: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRPL Westmecklenburg 2008

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.

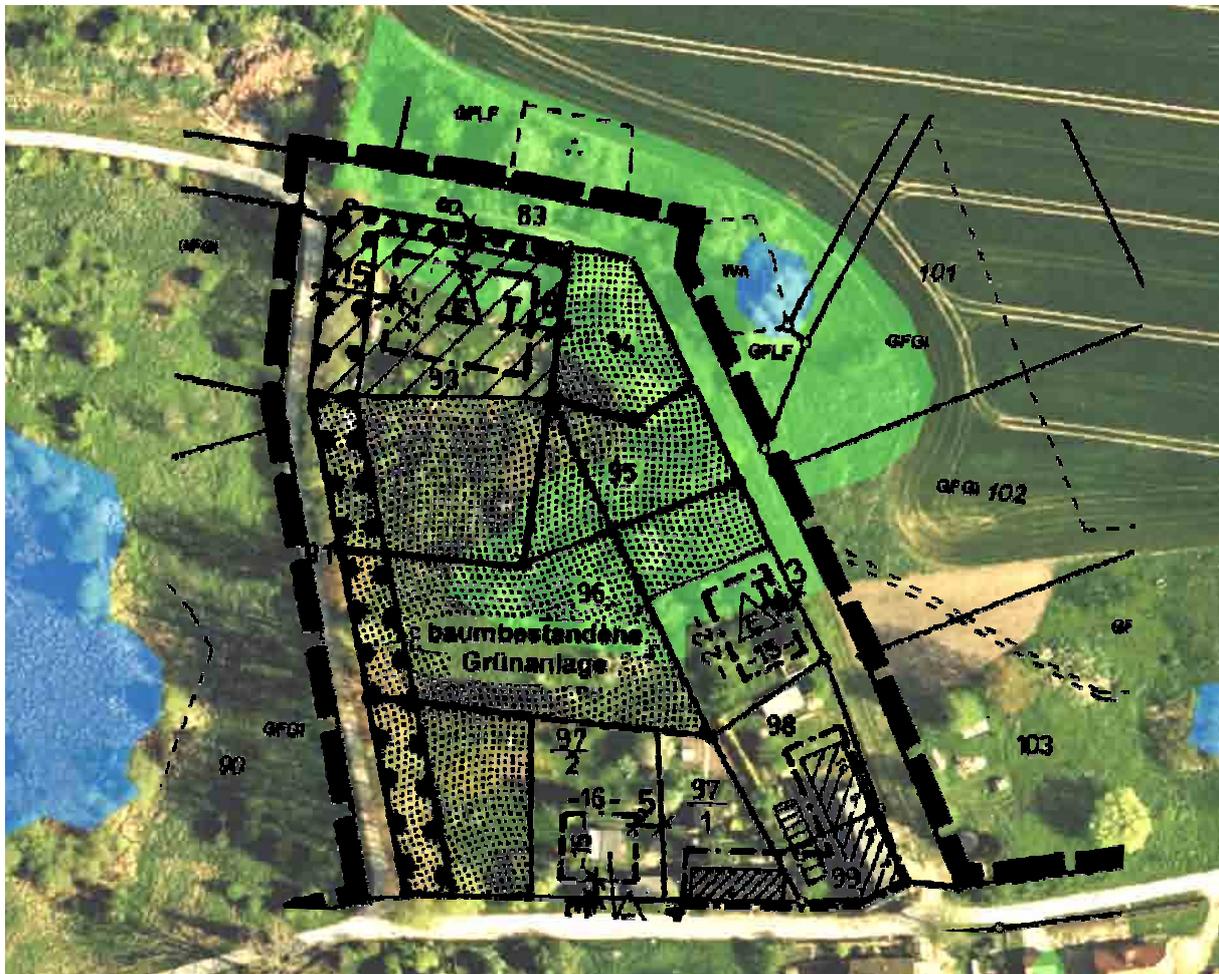


Abbildung 7: Überlagerung der Satzungsfläche mit dem auf dem Luftbild dargestellten geschützten Biotop, entnommen dem Fachbeitrag Naturschutz „Satzung zur Festsetzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 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 ruderales 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.



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=mehrrheilige Heckenpflanzungen mit Überhängen, 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:

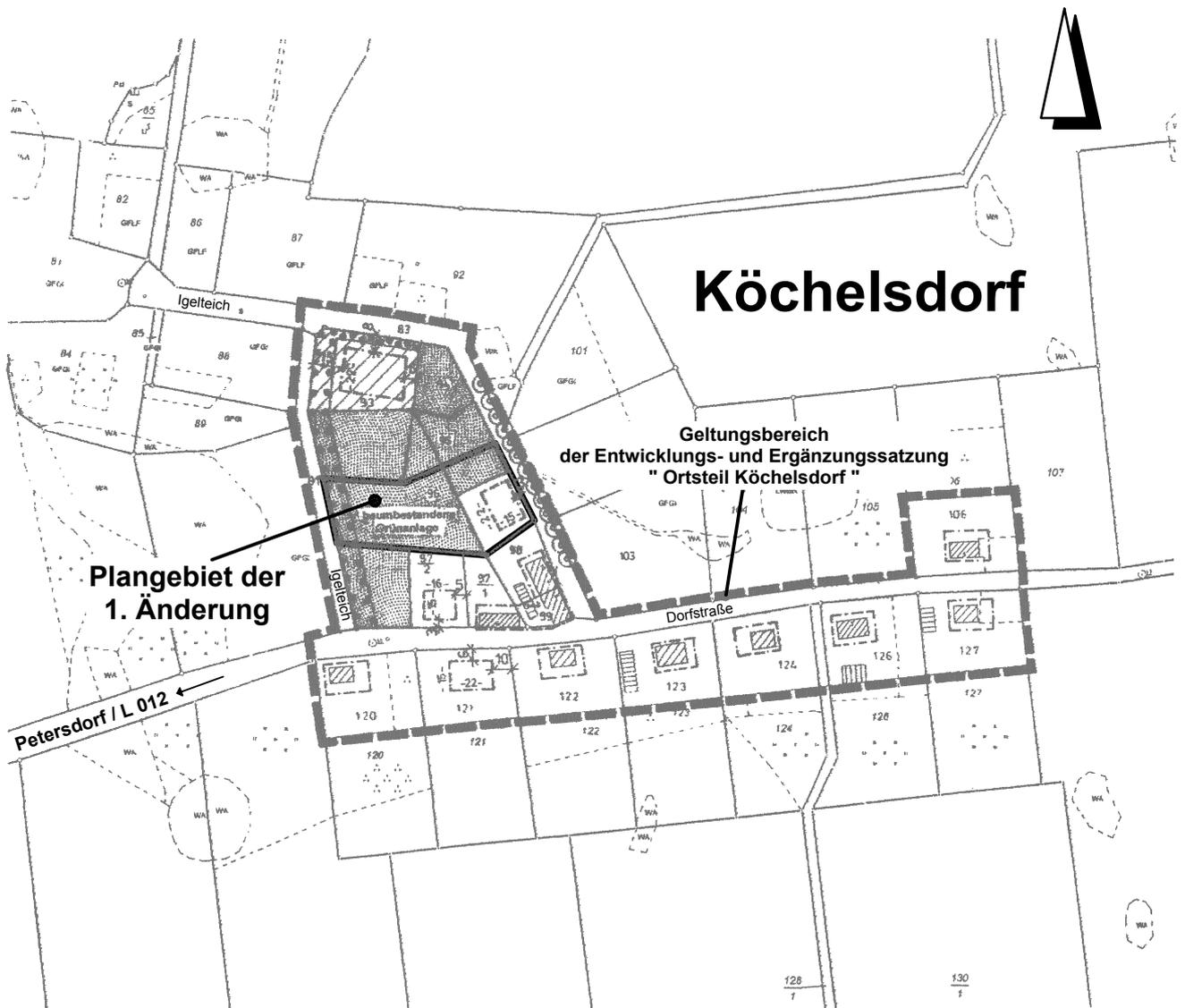
- **FÄQ<sub>Maßnahme</sub> Mehrreihige Hecke mit Überhältern:** 1.720 m<sup>2</sup>

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

## 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 rechtskräftigen 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 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) wurde durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 geändert. Da das Planverfahren und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden, wird das Planverfahren in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

## 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 "baumbestanden 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.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Elektroenergieversorgung**

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der e.dis erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischen Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **Trinkwasser**

In der Straße „Igelteich“ östlich des Grundstückes verläuft eine betriebsfertige Wasserversorgungsleitung (8D 50 PE-SLM), an die Anschlussmöglichkeit besteht. Grundstücks- und Hausanschlussleitung werden im Rahmen der Antragstellung zum geplanten Einfamilienhaus hergestellt.

### **Schmutzwasser**

Für die Ortslage Köchelsdorf wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben.

**Abfallwirtschaft**

Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Flurstück 96 gewährleisten zu können, sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag an die nächstgelegene öffentliche und mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße bereitgestellt werden (hier Dorfstraße).

**Artenschutz**

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:

Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin

**Anlage**

*Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz*

**Gemeinde Bobitz**

**1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung OT Köchelsdorf**

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

## Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1102 • 23104 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleiner  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen:  
Franziska Sack  
Dienstgebäude  
Rörzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen  
Telefon: 03841/30406303 30406303  
Fax: 2.218  
E-Mail: f.sack@nordwestmecklenburg.de  
Hinter Zeichen:  
Ort, Datum:  
Grevesmühlen, 06.06.2017

**EINGEGANGEN**

06. JUNI 2017

AV	LW	FN	US	SA	ZD	EL
----	----	----	----	----	----	----

**1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz mit Planzeichnung im Maßstab 1:2.000, Planungsstand 20.02.2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>SG Untere Naturschutzbehörde</li> <li>SG Untere Wasserbehörde</li> <li>SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde</li> <li>SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</li> </ul>	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbauaufsträger</li> <li>Straßenaufsichtsbehörde</li> </ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
	<b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b>

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar,  
Postanschrift 23970 Wismar • Rostocker Str. 76  
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr.: 1 000 034 549  
IBAN: DE91 1405 1000 1008 0345 49; BIC: NOLADE21HWS  
Gläubiger ID: DE-4206/M00000033873  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

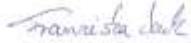
**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

2

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Franziska Sack  
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreuzsitz Wismar  
Postanschrift 23870 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559  
E-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)



Bankverbindung  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Glaubiger ID: DE46NNM00000033673  
Homepage: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

3

AnlageStabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und PlanenBauleitplanung

## I. Allgemeines

Mit der Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz soll die Grünfläche verringert werden und das vorhandene Baufenster verschoben werden. Die Zweckbestimmung der Grünfläche ändert sich von „baumbestandene Grünanlage“ in „Hausgarten“. Durch die Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze soll eine 5 m breite Zufahrt führen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist.

„Bebaute Bereiche im Außenbereich sind solche in einem bestimmten räumlichen Zusammenhang stehende Ansammlungen von Gebäuden, die einerseits keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 [BauGB] darstellen, andererseits nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweisen. Im Einzelnen ergibt sich dazu Folgendes: Da die Festlegung als Ortsteil die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 [BauGB] zur Folge hat, müssen die Bereiche in einer Weise bebaut sein, dass sie die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 [BauGB] in hinreichender Weise prägen können [...]. Nur soweit sich aus der vorhandenen Bebauung die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen lässt, in die sich Vorhaben einfügen müssen (Abs. 1), oder die Voraussetzung für die Anwendung der BauNVO ist (Abs. 2), sind die Voraussetzungen für eine Anwendung der Vorschriften über den nichtbeplanten Innenbereich überhaupt zu bejahen. Daraus folgt, dass sich aus dem bebauten Bereich, der Gegenstand einer Entwicklungssatzung sein soll, die erforderlichen Zulässigkeitskriterien i.S.d. § 34 Abs. 1 und 2 [BauGB] entnehmen lassen. Dies ist der Fall bei einem bebauten Bereich, d.h. einer aufeinanderfolgenden, zusammengehörigen und geschlossen erscheinenden Bebauung, die jedoch von ihrem Gewicht her noch keine Innenbereichsqualität hat (VGH München Ur. v. 12. 8. 2003 – 1 BV 02.1727, NVwZ-RR 2004, 13 = BauR 2004, 50 = UPR 2004, 75). Eine weitläufig voneinander entfernte Bebauung, die in keinem erkennbaren Zusammenhang steht und nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 und 2 [BauGB] keine vorhersehbaren baulichen Entwicklungen in den Zwischenräumen zulassen würde, kann somit nicht zum Gegenstand einer Entwicklungssatzung gemacht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine zusätzliche Steuerung der baulichen Entwicklung durch einzelne Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 [BauGB] nur in begrenztem Maße möglich ist [...]“<sup>1</sup>

Aus der vorhandenen Bebauung muss sich also bestimmen lassen, was nach Eigenart der näheren Umgebung, für eine neue Bebauung zulässig ist. Das ist aufgrund der

<sup>1</sup> EZBK/Sbfker BauGB § 34 Rn. 100-105, beck-online

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar,  
Postanschrift 23970 Wismar • Rostocker Str. 78

☎ (03841) 3040-0, Fax (03841) 3040-0599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Kont.-Nr. 1 000 034 549  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21MWS  
Gläubiger ID: DE49NWN03000033573  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die allgemeinen Hinweise zur Aufstellung von Innenbereichssatzungen werden zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen beachtet. Für das Planvorhaben der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung OT Köchelsdorf sind die Hinweise jedoch nicht planungsrelevant, da die Ursprungssatzung bereits seit dem Jahr 2011 rechtskräftig ist. Auf Grundlage der Planung wurden bereits mehrere Bauvorhaben realisiert, was zur städtebaulichen Entwicklung von Köchelsdorf beigetragen hat.

4

hohen Regelungsdichte, die in der Satzung getroffen werden, anzuzweifeln. Durch die Festsetzung von Grünflächen wird bestimmt, welche Flächen im Satzungsgebiet grundsätzlich überbaubar sind und welche nicht. Zusätzlich werden Baugrenzen festgesetzt. Sogar eine Zufahrt wird bestimmt. Der Erlass örtlicher Bauvorschriften für die äußere Gestaltung neu zu errichtender Gebäude, vervollständigt den Eindruck, dass die vorhandene, weitläufig voneinander entfernte Bebauung, in keinem erkennbaren Zusammenhang steht und keine **vorhersehbaren** baulichen Entwicklungen in den Zwischenräumen zulassen würde.

Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist nicht das richtige Instrument um das geplante Vorhaben zu realisieren. Hier wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bereits zur dennoch rechtskräftig gewordenen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ wurde eine Stellungnahme mit gleichlautendem Inhalt verfasst.

#### II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), ist durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden.

Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 „Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“ Es sollte klarstellend aufgenommen werden welcher Stand des BauGB (gem. § 245 c BauGB) hier zur Anwendung kommt.

Außerdem wurde die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.

Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Der Zusatz „1990“ ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung und sollte gestrichen werden.

#### III. Planerische Festsetzungen

##### Planzeichnung:

Die Lage des Baufensters zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist von einem festen Punkt aus zu vermaßen, um die eindeutige Lage ermitteln zu können.

##### Planzeichenerklärung:

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen sollten angegeben werden.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar,  
Postfach 23570 Wismar • Rostocker Str. 76  
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr.: 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Der Hinweis wird beachtet.

In die Begründung wird ein Hinweis ergänzt, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 geändert wurde, das Planverfahren und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden und das Planverfahren in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird.

Dem Hinweis auf die Rechtsgrundlage der BauNVO wurde auf die zuletzt gültige Fassung (einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) abgestellt.

Dem Hinweis wird gefolgt, der Zusatz „1990“ wird gestrichen.

Eine Bemaßung zur Flurstückgrenze wird ergänzt.

Dem Hinweis wird gefolgt.

5

**FD Bauordnung und Umwelt**

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

**Untere Naturschutzbehörde**

<b>Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**1. Eingriffsregelung: Herr Ott**

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme soll lt. Satzung durch Städtebaulichen Vertrag erfolgen. Dieser muss bei Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Ansonsten ist die Kompensation nicht gesichert.  
Die Frist zur Durchführung der Maßnahme sollte möglichst zeitnah zur Zulassung der Umnutzung der Grünfläche festgelegt werden.

**2. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck**

Hinweis:  
Bauvorbereitende Gehölzrodungen sind erforderlichenfalls gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen.

**Rechtsgrundlagen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)  
**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Postfachstr. 23/70 Wismar • Rostocker Str. 78  
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599  
E-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)



Bankverbindung  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE41 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE48NWM000000000673  
Homepage: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

**keine Bedenken**

keine Bau- und Bodendenkmale betroffen

**keine Bedenken**

Die Hinweise zur Sicherung und Durchführung der Kompensationsmaßnahme werden entsprechend beachtet.

Der Hinweis zum Zeitraum der Gehölzrodungen wird beachtet und in die Begründung und auf den Plan genommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

6

**FD Bau und Gebäudemanagement**

**Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

**Straßenbauasträger**

Zur o. a. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der digitalen Planunterlagen bestehen zur oben genannten 1. Änderung von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Gegen die vorgelegte Satzungsänderung bestehen seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken, es wird jedoch um Beachtung des folgenden Hinweises gebeten.

**Hinweis:**

Das betreffende Flurstück 96, welches Bestandteil der Satzungsänderung ist, weist in seinem östlichen Teil ein Baufenster aus. Der bebaubare Teil des Grundstückes befindet sich an einem nicht befahrbaren Weg und liegt in 2. Reihe zur Dorfstraße. Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Grundstück gewährleisten zu können, wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an die nächstgelegene öffentliche und mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße bereitgestellt werden (hier: Dorfstraße). In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die Begründung zur Ursprungssatzung (Pkt. 6 – Altlasten/ Abfallentsorgung) und die zugehörige Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes vom 26.11.2010 verwiesen.

**FD Kataster und Vermessung**

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kaisatz Wismar,  
Postfach 23570 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr.: 1 000 034 540  
IBAN: DE91 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21NW1  
Gültiger ID: DE48NWM0000033673  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

**keine Einwände**

**keine Einwände**

**keine Bedenken**

**keine Bedenken, Hinweis:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, beachtet und in die Begründung aufgenommen.

**keine Bedenken**

Im Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

7

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kraatz-Wismar  
Postanschrift: 23870 Wismar • Postfach 57 76  
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6569  
E-Mail: [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr.: 1 000 034 549  
IBAN\_DES: 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE48NWM00000033673  
Homepage: [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)



Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow



Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
-Der Amtsvorsteher-  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Abteilung: Anschluss- und  
Gestaltungswesen  
Bearbeiter: Sabine Meier  
Telefon: 03841-783052  
FAX: 03841-780407  
E-Mail: [s.meier@zvwis.de](mailto:s.meier@zvwis.de)  
Ihre Nachricht vom: 27.04.2017  
Ihr Zeichen/Bearbeiter: Frau Krüse

Lübow, den 23.06.2017

**1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz1 BauGB**

- Entwurf v. 20.02.2017-

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB  
Reg.-Nr. 389/2007

Az. 3 – 13 – 1 – 07 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) vom 1. Dezember 2011 sowie unserer vorangegangenen Stellungnahmen zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“, stimmen wir o.g. Entwurf, unter folgenden Bedingungen grundsätzlich zu:

- Gemarkung: Köchelsdorf, Flur 1, Flurstück: 96
- Fläche: ca. 3.700 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: .....
- geplante Nutzung: Errichtung eines Eigenheimes und Nutzung private Grünfläche als Hausgarten

**Trinkwasser**

In der Straße „Igeteich“, östlich des Grundstückes verläuft eine betriebsfertige Wasserversorgungsleitung (d 50 PE-SLM), an die Anschlussmöglichkeit besteht. Grundstück- und Hausanschlussleitung werden im Rahmen der Antragstellung zum geplanten Einfamilienhaus hergestellt.

**Schmutzwasser**

Für die Ortslage Köchelsdorf wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Da unser Schmutzwasserbeseitigungskonzept für den Ort auch längerfristig keine zentrale Lösung vorsieht, ist auf eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben zu orientieren.

**Telefon:** 03841/78300 Zentrale  
03841/783010 Geschäftsführung  
03841/783027 Vertriebsabrechnung  
03841/783030 MB Wasser  
03841/783040 MB Abwasser  
03841/783050 Anschluss- und Gestaltungswesen  
03841/783060 MB Fernwärme  
**Telefax:** 03841/780407  
**E-Mail:** [info@zvwis.de](mailto:info@zvwis.de)

**Steuer-Nr.**  
079/123/80e35  
**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwesin  
IBAN: DE33 1203 0000 0000 2022 42 MC BPLA DEW 1001  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN: DE98 1405 1050 1000 0004 26 BC NOLA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar  
IBAN: DE93 1304 0200 0359 5111 00 BC COBA DE FF00X

keine Bedenken

Der Hinweis zur Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Wasserversorgungsleitung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben.



EDIS AG - Langewieser Straße 48 - 16047 Fürsteneulde/Spree

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen  
für die Gemeinde Bobitz  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg



**E.DIS AG**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Ostseeküste  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

Robert Lange  
T 038294 75 282  
F 038294 75 208  
robert.lange  
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O

Neubukow, 19. Mai 2017

**1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Ortsteil Köchelsdorf" der Gemeinde Bobitz**  
Bitte stets angeben: Upl/17/14

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;

1/3

Verstärker des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König

Verband:  
Dr. Alexander Myrtille  
(Wahlleiter)  
Wahlbez. Rausin  
Dr. Andreas Reichel  
Jürgen Schell

Stz: Fürsteneulde/Spree  
Antragsschiff Frankfurt 00001  
HEB 7948  
St.Nr.: 061700/0829  
Ust.Id. DE 4127391567  
Gläubiger-Id.: DE51220060121816

Commerzbank AG  
Fürsteneulde/Spree  
Konto #: 597 118  
BLZ 710 400 00  
IBAN DE43 7100 0000 0050 7110 00  
BIC COBADE33XXX

Deutsche Bank AG  
Fürsteneulde/Spree  
Konto #: 545 515  
BLZ 251 205 00  
IBAN DE75 2512 0099 0054 0015 00  
BIC DEUTDE33HAN

keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und wurden in die Begründung aufgenommen.



- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-  
strombedarf,

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-  
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig  
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig  
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,  
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen  
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu  
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-  
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der  
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen  
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen  
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-  
standorte eingetragen sind.

Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttun-  
gen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit ge-  
währleistet sein muss, Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste  
sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

#### **Mittelspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV**

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die  
Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen  
Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwi-  
schen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten  
bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von  
Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren  
des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

#### **Freileitungen mit einer Nennspannung kleiner/gleich 1 kV**

Grundsätzlich sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die  
Schutzabstände nach DIN

VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei  
Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwun-  
genem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 1m nicht unter-  
schreiten. Insbesondere beim Einsatz von Fahrzeugen ist darauf zu achten,



dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

**Kabel**

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange

Jörn Suhrbier

Anlage:  
Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04  
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Dresdner Straße 79A/B, 01145 Raddeburg

Amt Dorf Mecklenburg-Biad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

REFERENZ vom 27. April 2017, Frau Kruse

ANSPRECHPARTNER PT123 MV, PPB5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 246690

TELEFONNUMMER +49 385 723-79563, Ute.Glaesel@telekom.de

datum 31. Mai 2017

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

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände da die Belange der Telekom nicht berührt werden. Im Planungsgebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

l. A.  
Ute Glaesel



Ute Glaesel  
Telekom Deutschland  
Dresdner Straße 79A/B  
01145 Raddeburg

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Hauptgeschäft: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 79A/B, 01145 Raddeburg  
Geschäftsadresse: Gewerbestraße 38, 10057 Schwetzingen  
Postanschrift: Dresdner Straße 79A/B, 01145 Raddeburg  
Telefon +49 30 832530, Internet www.telekom.de  
Konto: Postbank Saatzgülden (BLZ 590 100 06), Kto.-Nr. 240 386 08 | IBAN: DE1 759 010 05 6002 495 8868 | SWIFT: BKPT3333  
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kroll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacob Bleiborn (Vorsitzender), Albert Mathis, Klaus Peters  
Handelsregister: Amtsgericht Bochum HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

keine Bedenken

Die Belange der Telekom werden nicht berührt.  
Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.



### Leitungsauskunft

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
Bauamt  
Frau Kruse  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Gasversorgung Wismar  
Land GmbH

Netzdienste MVP  
Jägerstag 2  
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@  
hansewerk.com  
F 038461-51-2134

Reiner Klukas  
T +49 38461 51-2127

11.05.2017

Reg.-Nr.: 265234 (bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Entwurf zur 1. Änderung der Entwicklungs- u.  
Ergänzungssatzung --Ortsteil Köchelsdorf--,  
hier: T&B

**Ort:** Gemeinde Bobitz OT Köchelsdorf (westl. von  
Beidendorf), Dorfstr./Agelteich

**Gasversorgung Wismar Land  
GmbH**  
bei Störungen und Gasgerüchen  
**0800/4267342**

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,  
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem  
Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden  
sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Christian Hüniger

Geschäftsführer:  
Andre Bochor

Sitz:  
Bellevue 7  
23968 Gügelow

Regierungsgericht:  
HRB 1888  
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:  
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne  
Unterschrift gültig

### keine Bedenken

Im Plangebiet sind keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der  
Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**05  
Gasversorgung Wismar Land GmbH**

**Anmerkungen:**

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 05.05.- 06.06.2017**

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern Hinweise oder Anregungen geäußert.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Monika und Waldemar Reich  
22159 Hamburg , Berner Herrweg 43a**

<b>EINGEGANGEN</b>						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
01 JUNI 2017				Monika & Waldemar Reich		
				Berner Herrweg 43a		
				22159 Hamburg		
AV	LVA	FIN	USO	BA	ZD	159m

Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen  
z.Hd. S.Plieth  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Hamburg, den 01. Juni 2017

Betreff: Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz vom 20.02.2017

Sehr geehrte Frau Plieth

wir beantragen den von Herrn Renkewitz gestellten Antrag auf die Schaffung einer zweiten, rückwärtigen Zufahrt für Flur 1, Flurstück – Nr. 96 an der westlichen Flurstücksgrenze (zum Flurstück 91) nicht stattzugeben.

Herr Renkewitz besitzt die Flurstücke 96, 98 sowie die Flurstücke 102 und 103, welche durch die Straße Igelteich (Flurstück 83) getrennt sind. Zurzeit erreicht und bewirtschaftet er alle seine Grundstücke über die Straße Igelteich, sodass keine weitere Zufahrt notwendig ist. Darüber hinaus befindet sich westlich vom Flurstück 96 ein Teich (auf Flurstück 90), in dem zur Zeit Kraniche Ihre Kleinen aufziehen und Laubfrösche quaken.

Wir kennen den harmonischen Ort Köchelsdorf seit 1981. Schon früher haben wir uns dort sehr wohl gefühlt und davon geträumt Teil der Dorfgemeinschaft zu sein. Über den Erwerb der Flurstücke 93 und 94, Flur 1 und das Ergebnis der Überplanung des OT Köchelsdorf (vom 27.10.2011) mit der Genehmigung bauen zu dürfen, haben wir uns sehr gefreut. Im Jahr 2014 haben wir mit den Erdarbeiten angefangen und ließen auf unsere Kosten die Straße Igelteich (Flurstück 83), vom Flurstück 91 kommend, bis Hausnummer 13 befestigen. Im darauffolgenden Jahr wurden Leitungen für Strom und Wasser sowie eine oberirdische Telekomleitung im Innenbereich entlang der Straße Igelteich (Flurstück 83) vom Dorf kern aus zu unseren Grundstücken verlegt (umliegende Flurstücke 98, 96, 95, 94 und 93). Die Straße Igelteich ist ohne zusätzliche Befestigung begeh- und befahrbar. Die Fahrzeuge von E.DIS, dem Zweckverband Wismar und der Telekom konnten diese ohne Einschränkungen nutzen. Darüber hinaus nutzten auch Mitglieder der Gemeinde diese Straße häufig. Seit 2016 sind wir stolze Eigentümer des Hauses mit der Adresse Igelteich 13, 23966 Köchelsdorf (Flurstück 93) und wollen unseren Lebensabend in der malerischen Idylle der Gemeinde friedlich verbringen. Wir freuten uns über die Gemeindeglieder, die öfters entlang der Straße kamen, ob mit Hund, Kind oder Fahrrad und uns bei der Gartenarbeit grüßten. Die Freude hielt nicht lange an, da das Dorf nicht mehr für die Allgemeinheit über die Straße Igelteich (Flurstück 83) erreichbar ist. Seit Ostern 2017 ist ein Teil der Straße abgesperrt und nicht frei zugänglich. Das Gefühl ein Teil der Dorfgemeinschaft zu sein ist erloschen. Durch die gezogene Grenze in Form eines Zauns zwischen uns und dem Dorf fühlen wir uns diskriminiert, ausgegrenzt und unerwünscht. Um das Dorf zu erreichen, müssen wir außen herum über das Flurstück 91 fahren oder gehen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und derzeit geprüft.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Monika und Waldemar Reich**  
22159 Hamburg , Berner Herrweg 43a

Eine historische Karte aus dem Jahre 1864 zeigt, dass die Straße Igelteich (Flurstück 83) damals bereits existierte. Seit 1981 kennen wir diese. Man konnte schon damals entlang der Straße gehen, fahren und die angrenzenden Grundstücke optimal bewirtschaften. Der unbefestigte Zustand der Straße stellte in der Vergangenheit kein Problem dar. Bis Ostern 2017 wurde die Straße von einem Dorfbewohner gepflegt, insbesondere Rasen gemäht und hervorstehende Äste freigeschnitten. Die geplante, zusätzliche Auffahrt von der westlichen Seite (vom Flurstück 91) des Flurstück 96 ist nicht notwendig. Wir befürchten im Falle der Genehmigung des Antrags auf eine zweite Zufahrt zum Flurstück 96 laut der „1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung OT Köchelsdorf“ auf Dauer vom Dorf abgeschnitten zu sein.

Wir bitten Sie uns dabei zu helfen die Absperrung der öffentlichen Straße rückgängig zu machen, sodass wir wieder direkt mit dem Dorf verbunden sind und auch die anderen Gemeindemitglieder sowie Besucher die Straße nutzen können.

Wir hoffen auf Ihre Unterstützung und freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Monika Reich

  
Waldemar Reich

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

Monika und Waldemar Reich  
22159 Hamburg , Berner Herrweg 43a

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
01 JUNI 2017				Monika & Waldemar Reich		
				Berner Herrweg 43a		
				22159 Hamburg		
AV	LVA	FIN	USO	BA	ZD	15pm

Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen  
z.Hd. S.Plieth  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Hamburg, den 01. Juni 2017

Betreff: Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz vom 20.02.2017

Sehr geehrte Frau Plieth

wir beantragen den von Herrn Renkewitz gestellten Antrag auf die Schaffung einer zweiten, rückwärtigen Zufahrt für Flur 1, Flurstück – Nr. 96 an der westlichen Flurstücksgrenze (zum Flurstück 91) nicht stattzugeben.

Herr Renkewitz besitzt die Flurstücke 96, 98 sowie die Flurstücke 102 und 103, welche durch die Straße Igelteich (Flurstück 83) getrennt sind. Zurzeit erreicht und bewirtschaftet er alle seine Grundstücke über die Straße Igelteich, sodass keine weitere Zufahrt notwendig ist. Darüber hinaus befindet sich westlich vom Flurstück 96 ein Teich (auf Flurstück 90), in dem zur Zeit Kraniche Ihre Kleinen aufziehen und Laubfrösche quaken.

Wir kennen den harmonischen Ort Köchelsdorf seit 1981. Schon früher haben wir uns dort sehr wohl gefühlt und davon geträumt Teil der Dorfgemeinschaft zu sein. Über den Erwerb der Flurstücke 93 und 94, Flur 1 und das Ergebnis der Überplanung des OT Köchelsdorf (vom 27.10.2011) mit der Genehmigung bauen zu dürfen, haben wir uns sehr gefreut. Im Jahr 2014 haben wir mit den Erdarbeiten angefangen und ließen auf unsere Kosten die Straße Igelteich (Flurstück 83), vom Flurstück 91 kommend, bis Hausnummer 13 befestigen. Im darauffolgenden Jahr wurden Leitungen für Strom und Wasser sowie eine oberirdische Telekomleitung im Innenbereich entlang der Straße Igelteich (Flurstück 83) vom Dorfkern aus zu unseren Grundstücken verlegt (umliegende Flurstücke 98, 96, 95, 94 und 93). Die Straße Igelteich ist ohne zusätzliche Befestigung begeh- und befahrbar. Die Fahrzeuge von E.DIS, dem Zweckverband Wismar und der Telekom konnten diese ohne Einschränkungen nutzen. Darüber hinaus nutzten auch Mitglieder der Gemeinde diese Straße häufig. Seit 2016 sind wir stolze Eigentümer des Hauses mit der Adresse Igelteich 13, 23966 Köchelsdorf (Flurstück 93) und wollen unseren Lebensabend in der malerischen Idylle der Gemeinde friedlich verbringen. Wir freuten uns über die Gemeindemitglieder, die öfters entlang der Straße kamen, ob mit Hund, Kind oder Fahrrad und uns bei der Gartenarbeit grüßten. Die Freude hielt nicht lange an, da das Dorf nicht mehr für die Allgemeinheit über die Straße Igelteich (Flurstück 83) erreichbar ist. Seit Ostern 2017 ist ein Teil der Straße abgesperrt und nicht frei zugänglich. Das Gefühl ein Teil der Dorfgemeinschaft zu sein ist erloschen. Durch die gezogene Grenze in Form eines Zauns zwischen uns und dem Dorf fühlen wir uns diskriminiert, ausgegrenzt und unerwünscht. Um das Dorf zu erreichen, müssen wir außen herum über das Flurstück 91 fahren oder gehen.

Die Anregungen und Hinweise werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Anregung der Antragsteller zur Rücknahme der im Plan gekennzeichneten Zufahrt zum Flurstück Nr. 96 an der westlichen Flurstücksgrenze wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Flurstück 96 grenzt westlich und östlich an die Straße „Igelteich“. Die Zufahrt an der westlichen Flurstücksgrenze ist somit ohnehin möglich. Hierzu bedarf es eigentlich keiner Regelung. Die Straße „Igelteich“ ist in diesem Bereich als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut und dient dem Anliegerverkehr. Die Kennzeichnung der Zufahrt erfolgt allein aus dem Grunde, dass die Stelle und Breite der Durchwegung durch die vorhandene Siedlungshecke festgelegt werden soll, um den Funktionsverlust der Hecke so gering wie möglich zu halten. Das Kompensationserfordernis hierfür wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt und wird mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die weiteren Ausführungen der Stellungnahme hinsichtlich der Besitzverhältnisse der Flurstücke in und außerhalb des Plangebietes sowie über die Notwendigkeit der Zufahrt werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht planungsrelevant.

Die vorhandenen Straßen befinden sich zudem außerhalb des Änderungsbereiches, aber auch die Ursprungssatzung enthält keine Regelungen über die Nutzung bzw. Nutzungsbeschränkung der Verkehrsflächen.

Der angesprochene Teich auf dem Flurstück 90 befindet sich im Umfeld des Plangebietes und wird weder durch die Straßenbenutzung noch durch die Nutzung der Wohngrundstücke beeinträchtigt.

Die angesprochenen Probleme der Einwänder, die sich aus der Straßenabspernung der Igelstraße auf dem Flurstück 83 ergeben, werden außerhalb des Planverfahrens mit dem Ziel geprüft, für alle Beteiligte eine auf rechtlicher Grundlage einvernehmliche Lösung herzustellen.

Die geplante zusätzliche Zufahrt an der westlichen Seite des Flurstückes 96 hat auf das Ergebnis der Prüfung keinerlei Einfluss oder Auswirkung.

Das Ergebnis der fachlichen Überprüfung der Nutzung der Straße „Igelteich“ wird den Antragstellern gesondert zur Kenntnis gegeben.