

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr:	VO/GV09/2011-387
Gemeinde Bobitz		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	20.01.2011
		Einreicher:	Bürgermeister
<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "OT Köchelsdorf" der Gemeinde Bobitz</b>			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	21.06.2011	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz	
Ö	04.07.2011	Gemeindevertretung Bobitz	

### Beschlussvorschlag:

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft : - die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt  
Das Ergebnis der Prüfung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 in Verb. mit § 86 der Landesbauordnung M-V ( LBauO M- V ) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 ( GVOBl. M- V S. 102 ), beschließt die Gemeindevertretung die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „OT Köchelsdorf“ für das Gebiet der Ortslage Köchelsdorf, bestehend aus Karte mit Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss der Satzung ortsüblich bekannt zumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Anlage/n:

Abwägungsergebnis- wird zur Bauausschusssitzung mitgebracht

<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	

## Gemeinde Bobitz Gemeindevertretersitzung vom

### Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen aus der  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.11.2010

Stellungnahme von:

Ergebnis der Prüfung und Abwägung

Trägern öffentlicher Belange
------------------------------

#### Landesamt für Denkmal-/ Bodendenkmalpflege

**- keine Bedenken;**

- im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine **Bau- und Kunstdenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Verhalten beim Antreffen von sogenannten Zufallsfunden ist auf dem Plan vermerkt.

#### Deutsche Telekom

**- keine Bedenken,** - Hinweise:

- im Bereich der Satzung befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (kein Bestandsplan)  
- bei der Bauausführung darauf achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist  
- mind. zwei Wochen vor Baubeginn Trassenauskunft (kostenfrei über Internet) einholen  
- Kabelschutzanweisung beachten

- Die Hinweise werden beachtet. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch den Bauherrn zu beantragen.

#### Wasser- und Bodenverband

##### „Stepenitz-Maurine“

**- keine Bedenken,** Hinweis:

- im Satzungsgebiet befinden sich keine Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV  
- für notwendig werdende Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird, mindestens eine einseitige Befahrbarkeit von Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten ist und Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**StALU Westmecklenburg  
Naturschutz und Landschaftspflege**

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

- vom Vorhaben sind Belange des StALU nicht betroffen

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Wasser und Boden**

- **keine Bedenken**, -Hinweise:

Wasser

- keine wasserrechtlichen Bedenken  
- Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen werden nicht berührt.

Die Hinweise zum Wasser und zum Boden werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Boden

- Hinweise zum Altlastenkataster für das Land M/V  
- bei Feststellung von Altlasten notwendige Maßnahmen mit dem STAUN abstimmen

- ein entspr. Hinweis ist auf dem Plan vermerkt

**Landwirtschaft**

- durch das StALU Westmecklenburg als Landwirtschaftsbehörde und als Flurneuerungsbehörde wurden für das betreffende Gebiet keine Planungen und sonstige Maßnahmen eingeleitet

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Zweckverband Wismar**

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

Wasserversorgung

- in der Dorfstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung (PE d 63), an die Anschlussmöglichkeit für die geplanten Wohnhäuser sind besteht

Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zu Kenntnis genommen und beachtet.

- vor Baubeginn auf den Flurstücken 93 und 96 muss eine Wasserversorgungsleitung in nördliche Richtung im öffentlichen Straßengrundstück neu verlegt werden

Die Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen durch den Bauherrn mit dem Zweckverband abzustimmen.

- Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist **nicht** möglich

Die Löschwasserentnahme ist aus den umliegenden Gewässern, die an die Ortslage Köchelsdorf angrenzen, gegeben.

Schmutzwasserentsorgung

- für die Ortslage Köchelsdorf wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht bis zum 31.03.2018 befreit  
- bei hinzukommender Bebauung ist somit auch auf eine dezentrale Abwasserbehandlung mittels Kleinkläranlagen oder abflusslosen Sammelgruben, zu orientieren

- Die hinzukommende Bebauung wird auf dezentrale Abwasserbehandlung orientiert.

**Landkreis NWM**

**FD Umwelt**

**Untere Wasserbehörde**

- **keine Bedenken**, Hinweise:

- für Trinkwasserversorgung

**Die Hinweise werden entsprechend beachtet.**

- Die Wasserversorgung wird mit dem Zweckver-

- ist Zweckverband Wismar zuständig
- Anschlussgestattung beim Zwv Wis beantragen
- Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer, Beseitigung des Abwassers über Einzellösungen
- für Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Bobitz zuständig
- hat die Gemeinde keine Satzung zur Versickerung von Niederschlagswasser erlassen, unterliegt die Niederschlagswasserversickerung der Erlaubnispflicht durch die Wasserbehörde
- Schutz bzw. Wiederherstellung eventuell vorhandener Drainleitungen und unterirdische Gewässer
- Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und notwendigen Erdaufschlüssen

band abgestimmt; die Anschlussgestattungen werden von den Bauherren beantragt.

- Der Hinweis wird beachtet.
- Der Hinweis wird beachtet, eine derartige Satzung existiert nicht.
- wird zur Kenntnis genommen und beachtet
- Der Hinweis wird beachtet.

#### **Untere Abfallbehörde**

- **keine Bedenken**, Hinweis :
- es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor; sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten auftreten, ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren
- zu den abfallrechtlichen Forderungen der vorgesehenen Abrissarbeiten von Resten der ehemaligen Gutsanlage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Stellung genommen
- Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den LK NWM

**Die Hinweise werden entspr. beachtet** und sind im Plan vermerkt.

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

- **Anregungen** und Hinweise:
- bereits in der Stellungnahme vom 17.09.2007 wurden immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgezeigt, die von der Planung ignoriert wurden
- Planung befindet sich im Einflussbereich der Bundesautobahn A20
- Überschreitungen von fast 8 dB nachts sind immissionsschutzrechtlich relevant
- da die Planung diesen Konflikt ignoriert, ist sie zu überarbeiten und sind Festsetzungen zur Konfliktbewältigung einzuarbeiten

- **Die Anregung** wurde mit folgendem Ergebnis **geprüft**:  
Eine Überschreitung der für Wohnnutzungen im Innenbereich geltenden Orientierungswerte nachts durch den Einflussbereich der Bundesautobahn A 20 kann nicht ausgeschlossen werden. Dabei sind Überschreitungen von fast 8 dB möglich. In die Satzung werden deshalb folgende Festsetzungen zur Konfliktbewältigung aufgenommen:

1. Das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile muss ein Maß von 30 dB aufweisen.
2. Ruhebedürftige Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Prinzip der lärmabgewandten Raumorientierung)

Darüber hinaus wird ein Vermerk in die Satzung aufgenommen, der auf den Einfluss der

Bundesautobahn und damit einhergehende mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte nachts um 8 dB hinweist.

---

#### **Untere Naturschutzbehörde**

##### **- Anregungen und Hinweise:**

- Einwände zum
  - ° Biotopschutz
  - ° Artenschutz
  - ° Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (betroffene Biotope/ Eingriffs-Ausgleichsbilanz/ Kompensationsmaßnahmen)

- Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt beachtet:  
Zur sachgerechten Abwägung naturschutzfachlicher Einwände wurde für Satzung ein „Fachbeitrag Naturschutz“ erarbeitet.  
Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine geschützten Biotope beeinträchtigt werden und nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstößt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanz wurden überarbeitet. Zur Kompensation des Eingriffs wird straßenbegleitend auf dem Wegegrundstück 83 auf einer Länge von ca. 100 lfd. m eine Obstbaumreihe angelegt. Bei einem Pflanzabstand von 7,7 m ergibt sich eine Kapazität von 13 Bäumen. Es sind vorrangig Apfel- und Birnensorten der Qualität StU 10/12, 3x verschult mit Ballen aus regionalen Baumschulen zu verwenden. Mit dieser Kompensationsmaßnahme wird ein vollständiger Ausgleich erreicht. Der „Fachbeitrag Naturschutz“ vom 17.06.11 wird der Begründung beigelegt.
- 

#### **FD Bau und Gebäudemanagement Straßenaufsichtsbehörde**

##### **- keine Bedenken, Hinweise:**

- Ortslage Köchelsdorf ist über eine vorhandene Gemeindefraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen
- die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung wird durch die vorhandenen Dorfstraßen gewährleistet

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- 

#### **SG Hoch- und Straßenbau**

##### **- keine Einwände und Hinweise**

---

#### **Gesundheitsamt der HAST Wismar und des LK NWM**

##### **- keine Bedenken und Hinweise**

---

#### **Abfallwirtschaftsbetrieb des LK NWM**

##### **- keine Bedenken, - Hinweise:**

- Abfallbehälter bzw. sonstiger zur Entsorgung bereitgestellter Abfall an eine für Sammelfahrzeuge befahrbare Straße bringen(hier: Dorfstr.)

- Der Hinweis wird beachtet.
- 

#### **FD Bauordnung und Planung**

## **SG Bauordnung und Bauleitplanung Brandschutz**

- zum Entwurf bestehen anhand vorliegender Unterlagen in brandschutztechnischer Hinweise keine Einwände

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **Bauleitplanung**

### **Planungsrechtliche Stellungnahme**

#### **Anregungen und Hinweise:**

#### **I. Allgemeines zum Entwicklungsgebot sowie zum gewählten Planungsinstrument**

- Ausführungen zum Entwicklungsgebot/ gewähltes Planungsinstrument

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baufläche dargestellt. Somit wird die Satzung aus dem FNP entwickelt.

#### **II. Zu den planungsrechtlichen Belangen bei der Aufstellung von Satzungen nach Maßgabe § 34 Abs. 1 Nr. 2 und 3**

- die mit der Satzung getroffene Festsetzungsdichte entspricht der eines B-Planes
- es wird empfohlen, den Festsetzungsgehalt auf das entsprechende Minimum zu beschränken

- Die Gemeinde hat die getroffenen Festsetzungen geprüft und stellt fest, dass der Regelungsgehalt keinesfalls wie bei einem B-Plan ausgeschöpft wurde. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB anzuwenden. Planungsziel ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur und eine Entwicklung unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange. Durch Festsetzung von Baugrenzen soll der Charakter der offenen Bebauung gesichert werden. Auf die Festsetzung zur Bauweise (Einzelhaus), zur Vollgeschossigkeit sowie die Höhenfestsetzung wird verzichtet. Gemäß Landesbauordnung kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften durch städtebauliche Satzungen erlassen. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Gebrauch gemacht und hat keine Veranlassung, diese zu ändern.

#### **III. Zu naturschutzrechtlichen Festsetzungen**

- Festsetzungen zum Ausgleich durch Eingriffe in Natur und Umwelt und Zuordnungsfestsetzungen sind nicht getroffen

- Zur sachgerechten Abwägung naturschutzfachlicher Einwände wurde für die Satzung ein „Fachbeitrag Naturschutz“ erarbeitet. Darin wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz überarbeitet. In dessen Ergebnis wird als Kompensationsmaßnahme das Anpflanzen von 13 Obstbäumen entlang der Dorfstraße auf dem Wegegrundstück Nr.83 festgesetzt und damit ein vollständiger Ausgleich erreicht. Die Kompensationsmaßnahme wird im Plan festgesetzt und dem Flurstück Nr. 96, auf dem der Eingriff erfolgt, zugeordnet.

## **IV. Begründung**

### **1. zur planungsrechtlichen Erschließung**

#### **1.1. Abwasserentsorgung**

- es liegt keine rechtseindeutige Regelung der

- Die Planungsabsichten zur Abwasserbeseitigung

- Abwasser- und Regenwasserbeseitigung vor
- alle Fragen der Ver- und Entsorgung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu klären
- die Planungsabsichten zur Realisierung des Bebauungsplanes verstoßen gegen die Regelungen des BauGB

wurden vom Zweckverband Wismar bestätigt. Die Ortslage Köchelsdorf wurde von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit, wie für die Bestandsbebauung ist auch für die hinzukommende Bebauung auf eine dezentrale Abwasserbehandlung mittels Kleinkläranlagen oder abflusslosen Sammelgruben zu orientieren. Die Wasserversorgung des Ortsteils ist gesichert.

Entlang der Dorfstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung, an die Anschlussmöglichkeit für die geplanten Wohnhäuser besteht.

In Köchelsdorf besteht keine zentrale Regenentwässerung. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Alle Baugrundstücke grenzen direkt an öffentliche Verkehrsflächen mit der Möglichkeit der Zufahrt auf die jeweiligen Grundstücke.

Hinweis: Die Hinweise zur Aufstellung von Bauleitplänen und der Realisierung von B-Plänen sind für die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung nicht zutreffend.

Die Erschließung der Grundstücke im Satzungsgebiet kann sichergestellt werden.

- gegebene Hinweise mit Überarbeitung der Satzung auch in der Begründung berücksichtigen

Die Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.

° **SG Förderung Ländlicher Raum/ Denkmalschutz**

- **keine Bedenken**, - Hinweis:
- im Vorhabenbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Rad-, Reit- und Wanderwege**

- **keine Bedenken** oder Vorbehalte

**Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 24.11.2010**

**Bewertungsergebnis :**

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Raumordnerische Belange stehen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nicht entgegen.