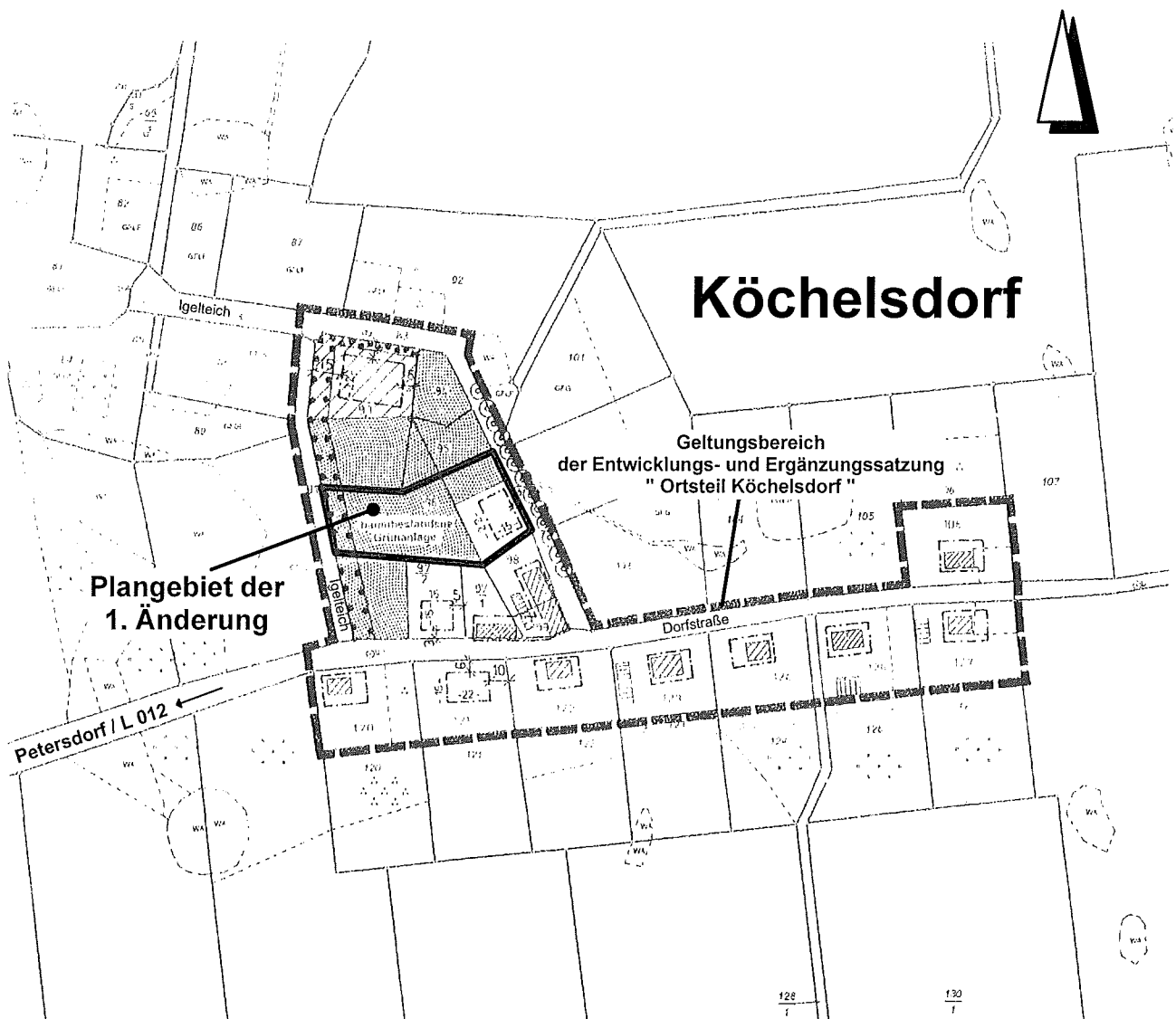


# Begründung

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 (GVOBl. 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 gehölzbestanden 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: 18.09.2017

Ausgefertigt am: 20.10.17

  
Die Bürgermeisterin

**Anlage**

Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz