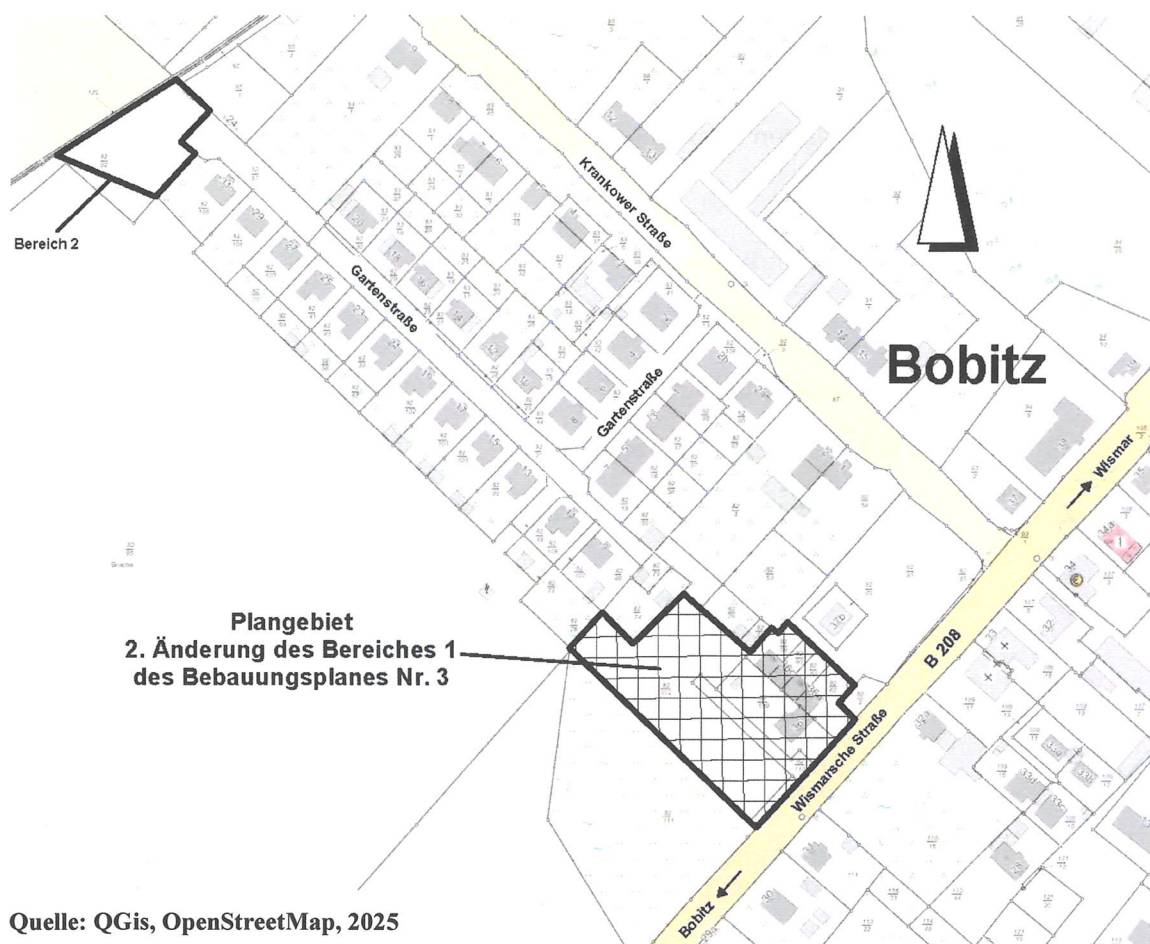




Gemeinde Bobitz

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohn- und Mischgebiet“ der Gemeinde Bobitz -Textsatzung-

SATZUNGSBESCHLUSS

01.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung
 - 1.1. Geltungsbereich
 - 1.2. Kartengrundlage
 - 1.3. Rechtskraft der Satzung
 - 1.4. Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung der Satzung
 - 1.5. Städtebaulicher Vertrag
2. Planverfahren und Zielstellung der Planung
 - 2.1. Anlaß der 2. Änderung
 - 2.2. Zielstellung
 - 2.3. Planverfahren
 - 2.4. Aussagen aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
3. 2. Änderung des Bereichs 1 des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Bobitz als Textsatzung
 - 3.1. Festsetzungen in der Planzeichnung
 - 3.2. textliche Ergänzung
4. Anschluss an die Verkehrsflächen
5. Ver- und Entsorgungsanlagen
6. Gewässerschutz
7. Altlasten/Abfallentsorgung
8. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Anlagen:

Unterlagen und Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser
Wasserrechtliche Erlaubnis vom 08.04.2026

Hinweis:

Die im Folgenden **grau** hinterlegten Passagen sind Änderung/Ergänzungen aufgrund der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs 2 BauGB.

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bereiches 1 des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

1.1 Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Bobitz
	Gemarkung	Bobitz/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes B- Plan Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“ umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Bobitz.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Fläche in der Gemarkung Bobitz, Flur 1 die Flurstücke 82/59 bis 82/62 82/109, 82/110 sowie 82/113 bis 82/116 im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Ortsdurchfahrt der B 208.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landkreises Nordwestmecklenburg, bereitgestellt vom Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar. Stand: 24.03.2025

1.3 Rechtskraft der Satzung (Grundlagensatzung)

Der als Grundlage liegt die Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz vor. Die Änderung wurde mit Datum vom rechtskräftig und dient als Grundlage für die 2. Änderung.

1.4 Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung der Satzung

Diese Satzung soll zum 2. Mal geändert werden. Das erfolgt als Textsatzung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 20.05.2025 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung die Aufstellung der 2. Änderung des Bereichs 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz beschlossen.

1.5 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde hat mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, welcher unter Anderem die Kostenübernahme der Verfahrenskosten regelt.

2. Planverfahren und Zielstellung der Planung

2.1 Anlaß der 2. Änderung

Die Gemeinde folgt dem Ersuchen eines Bürgers (Antragstellers) ein 2. Änderungsverfahren für den Bereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 vornehmen zu dürfen.

Begründung:

Der Bauantrag über das Wohngebäude „Am Feldteich Haus-Nr. 4“ mit 4 Wohneinheiten wurde vom Bauherrn auf Grundlage des Ur-Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Bobitz und den dort festgesetzten Baugrenzen entsprechend geplant.

Währenddessen wurde die 1. Änderung des Bereichs 1 des BPlanes Nr. 3 nötig, um die Mischgebietsnutzung in die Allgemeine Wohngebietsnutzung zu ändern. In diesem Zuge wurden auch (aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen) die Baugrenzen verändert, obwohl dies laut Begründung zur 1. Änderung nicht beabsichtigt war. Während im Ur-Bebauungsplan kein Abstand der Baugrenzen zu den Flurstücksgrenzen verzeichnet war, wurden in der 1. Änderung nun Abstände gewählt und festgesetzt, die den Verlauf der Baugrenzen derart veränderten, dass das zu diesem Zeitpunkt im Bau befindliche Wohngebäude Nr. 4 diese nun wesentlich überschreiten. Sinnbildlich ist somit die Lage der Baugrenze in die Grundfläche des Gebäudes „gewandert“. Dieser Sachverhalt soll mit der 2. Änderung klargestellt werden.

2.2 Zielstellung

Die 2. Änderung des Bereichs 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 wird erforderlich, um ein bereits errichtetes und in Nutzung genommenes Gebäude (Mehrfamilienhaus mit 4 WE) innerhalb der dafür zulässigen Baugrenzen im Nachgang bauordnungsrechtlich zu legitimieren. Das Gebäude überschreitet die zulässige Baugrenze um ca. 1,5 Meter nach Norden. Im Osten beträgt die Überschreitung ca. 50 cm. Der derzeit rechtskräftige Baugrenzverlauf im Norden und Osten der Satzung über die 1. Änderung des Bereichs 1 des Bebauungsplans Nr. 3 wird aufgehoben. Die westliche und südliche Baugrenze bleibt unverändert. Die nördliche und östliche Baugrenze wird wie folgt verändert parallel im:

- Abstand von 6,50 Meter, gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 82/116
- Abstand von 5,50 Meter, gemessen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 82/116

Die Erschließung ist gesichert. Der Änderungsbereich schließt direkt westlich an die B 208 „Wismarer Straße“ an. Die Änderungsfläche verfügt bereits über eine ausgebaute Zufahrt als „privater Anliegerweg“.

2.3 Planverfahren

Da die Planungsziele ausschließlich der Klarstellung des Baugrenzverlaufs dienen und keine Anhaltspunkte für eine Berührtheit der Grundzüge der Planung oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde kann daher das vereinfachte Verfahren anwenden, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, erfolgte bereits eine Anpassung der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung im Verfahren über die Änderung des Bereichs 1.

Im Weiteren gelten die gesetzlichen Regelungen gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

2.4 Aussagen aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 22.08.2025 vor. Ihr ist folgendes zu entnehmen.:

„Mit dem Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.“

3. 2. Änderung des Bereichs 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz als Textsatzung

Die 2. Änderung (Änderungsbefehl) wird als Änderung der Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung vorgenommen (s. 3.1). Es gelten darüber hinaus alle Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz mit den örtlichen Bauvorschriften und den dort aufgeführten Hinweisen weiter fort. Diese werden durch eine weitere örtliche Bauvorschrift ergänzt (s. 3.2).

Damit gelten auch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung der 1. Änderung weiterhin.

Die Änderungen betreffen:

3.1 Festsetzungen in der Planzeichnung

Festsetzung der Baugrenze der 2. Änderung

Änderungsbefehle:

Die derzeit rechtskräftige nördliche und östliche Baugrenze wird aufgehoben.

Die nördliche Baufeldgrenze auf dem Flurstück 82/116 wird auf einen Abstand von 6,5 Metern parallel, gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 82/116, nach Süden festgesetzt.

Die östliche Baufeldgrenze auf dem Flurstück 82/116 wird auf einen Abstand von 5,5 Metern parallel, gemessen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 82/116, nach Westen festgesetzt.

Die Ergänzung betreffen:

3.2 textliche Ergänzung

Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Ergänzungsbefehl

Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldachflächen ist unzulässig.

Begründung: Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Daher sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

4. Anschluss an die Verkehrsflächen

Durch die 2. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

Die Erschließung der für die ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt in Eigenregie durch den Grundstücks-eigentümer und die Erschließungsstraße wird als „privater Anliegerweg“ im Plan festgesetzt. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung hat der Grundstückseigentümer entsprechende Verträge mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgeschlossen.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

° Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Für den Bereich 1 besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Leitungen Trinkwasser (de 180 PE) und Schmutzwasser (de 90 PE- Abwasserdruckleitung) südöstlich der Wismarschen Straße. Da das Grundstück bisher nicht erschlossen ist, erfolgt die Herstellung der Anschlüsse Trink- und Schmutzwasser/Abwasserdruckleitung aus dem öffentlichen Bereich bis zur ersten Grundstücksgrenze der Privatstraße (Flurstück 82/10) durch den Zweckverband Wismar.

Die weitere, innere Erschließung, einschließlich der Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser (Abwasserdruckleitung) in der Privatstraße (Flst. 82/110), ist durch den Grundstückseigentümer zu realisieren.

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen nicht berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

° Niederschlagswasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Dies wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Die Niederschlagswasserableitung wird über das beiliegende Entwässerungskonzept besorgt. Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen. Die darauf basierende wasserrechtliche Genehmigung liegt der Gemeinde mit Datum vom vor.

Grundsätzlich gilt:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverband Wismar. Dieser betreibt gemäß seiner Niederschlagswassersatzung (NWS) vom 08.05.2013 in Bobitz öffentliche Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Der B-Planbereich ist davon nicht betroffen.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Die Niederschlagswassersatzung § 4 Abs 2 des Zweckverbandes gestattet eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerung auf dem Grundstück erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Gestaltung einer breitflächigen Versickerung an der Oberfläche des Grundstückes (z.B. auf der Rasenfläche) kann als erlaubnisfreie Benutzung eingestuft werden.

Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken beim Betrieb der Versickerungsanlagen

auszuschließen ist. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Gemeinde hat für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Es bildet u. A. die Bewertungsgrundlage für die vorliegende positive wasserrechtliche Erlaubnis (s. Anlage).

Alle für die Erlaubnis notwendigen Unterlagen liegen der 2. Änderung als Anlage dieser Begründung bei. Es darauf an dieser Stelle verwiesen.

° Löschwasserversorgung

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschatz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten. Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus Hydranten im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der 300 m-Bereiche zu den Hydranten. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erfolgt durch den Zweckverband Wismar im Rahmen einer mit der Gemeinde Bobitz abgeschlossenen Vereinbarung.

Der Zweckverband Wismar teilt mit, dass lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Bobitz abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05/07.06.2017 zur Verfügung stellt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschatz) obliegt der Gemeinde Bobitz.

6. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

7. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Da die Grundstücke des Plangebietes nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen die Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen an die B 208 gebracht und nach Entleerung wieder abgeholt werden.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

8. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Im Bereich der 2. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeigen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am 30.06.2026

Bobitz den, 14.07.2026

S. Pittelkow

Stellvertretender Bürgermeister

