

## Bekanntmachung der Gemeinde Dobbertin

### Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund" der Gemeinde Dobbertin

Die von der Gemeindevertretung Dobbertin in der Sitzung am 20.09.1999 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund" der Gemeinde Dobbertin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.11.1999 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hierdurch gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 BGBl. I S. 137), § 5 der Kommunalverfassung (KV M-V) und § 7 der Hauptsatzung der Gemeinde Dobbertin bekanntgemacht. Die Satzung über den Bebauungsplans Nr. 1 "Am Wiesengrund" der Gemeinde Dobbertin tritt am 01.03.2000 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Mildenitz, Bauamt, Lübzer Straße 9, 19399 Goldberg, Zimmer 17, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Goldberg, den 09.02.2000



Der Bürgermeister  
der Gemeinde Dobbertin

#### Verfahrensvermerk

ausgehängt am: 15.02.2000  
abzunehmen am: 01.03.2000

abgenommen am: 02.03.2000

Siegel

Unterschrift



Unterschrift

# **Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund"**

**Gemeinde Dobbertin  
Landkreis Parchim**

Anlage:

Begründung  
Bebauungsplan M 1: 1.000  
Ökologischer Fachbeitrag  
Bestandsplan

Externe Kompensationsmaßnahme

Anlage 1  
Anlage 2  
Anlage 3  
Anlage 4 (liegt dem Amt  
Mildenitz u. dem Landkreis  
Parchim vor)  
Anlage 5 Parkanlage  
Dobbertin  
- Maßnahmekonzeption-

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund"**

### **01. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Dobbertin hat in seiner Sitzung am 27. 12. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Wiesengrund" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 30. 12. 1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **02. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Wiesengrund"**

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund" liegt im Nordwesten der Ortslage Dobbertin. Östlich des Gebietes liegt die "Güstrower Straße" und südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die "Schulstraße".

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Dobbertin, Flur 4.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Bebauungsplangebiet.

### **03. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Dobbertin wird in Zukunft den "sanften Tourismus" durch geeignete Planungsmaßnahmen fördern und damit auch die Wirtschaftslage der Gemeinde verbessern. Schon jetzt ist ein dringender Wohnbedarf sichtbar, dem die Gemeinde gerecht werden möchte. Dieser Bedarf soll zielgerichtet und zukunftsorientiert gedeckt werden und anderen Planungen angepaßt werden.

Das vorgenannte Plangebiet schließt an den gewachsenen Ortskern an und führt nicht zur Zersiedlung, sondern erweitert das Dorfgebiet in nördlicher Richtung. Das geplante Gebiet kann ca. 45 Wohneinheiten (WE) aufnehmen und gibt bei einer Belegzahl von 2,5 Personen je WE, ca. 112 Einwohnern Raum zum Wohnen in attraktiver Lage zum Ortskern und zur Natur. Die Lage zum Ortskern ist auch für die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und kleineren Handwerksbetrieben optimal. Bereits 1988 wurde dieser Bedarf festgestellt und ein Planungskonzept erarbeitet, das für diesen Bebauungsplan überarbeitet und den neuen Zuständen angepaßt wurde.

Die Ausführung des Bebauungsplanes wird in 3 Abschnitten realisiert, dem Bedarf entsprechend. Die Planung ist auf 10 - 15 Jahre ausgelegt. Weitere Wohngebiete werden in Dobbertin nicht ausgewiesen.

## 04. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hiermit soll in der gesamten Dorflage dem Strukturwandel im ländlichen Raum Rechnung getragen werden. D.h. die Prägung der ländlichen Gemeinde Dobbertin wird mehr durch Wohnnutzung als durch landwirtschaftliche Betriebe genutzt, wobei die Nutzung von Handwerk und Gewerbe gleichzeitig zunimmt.

In diesem Gebiet ist Wohnen, Handwerk und Gewerbe in nicht wesentlich störendem Maß zulässig.

In dem Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Osten schließen zwei niederdeutsche historische landwirtschaftliche Gehöfte an, auf die bei der Planung des Gebietes Rücksicht genommen werden soll. (siehe Abschnitt 11. "Denkmalschutz").

## 05. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

### 05.1. Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird 0,35 festgesetzt. Das Höchstmaß gemäß 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird nicht festgesetzt, um eine zu starke Versiegelung des Gebietes auszuschließen.

### 05.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit einer Höchstgrenze von einem Vollgeschoß festgesetzt. Eine eingeschossige Bauweise wird im Plangebiet angestrebt, um einen sanften Übergang zum Landschaftsschutzgebiet zu bekommen.

### 05.3. Bauweise

Im gesamten Plangebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, damit es sich dem städtebaulichen Charakter der Ortslage anpaßt.

### 05.4. Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 32° - 48° festgesetzt, um Flachdachbauten bei Hauptgebäuden auszuschließen. Durch Flachdachbauten würde die Gestaltungsart der historisch gewachsenen Ortslage gestört.

## 06. Baugrenzen

Es wurden im gesamten Bebauungsplangebiet Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können die baulichen Anlagen in ihrer Lage auf dem Grundstück variiert werden.

Eine geordnete Bauflucht an der Verkehrsführung wird nicht angestrebt, um den Eindruck einer geordneten Anhangsiedlung zu vermeiden. Die Lage der Anlagen zur optimalen Himmelsrichtung bringt eine ausreichende Ordnung in das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet.

Vom Verkehrsraum wird ein Abstand von 3,0 m zur Baugrenze festgesetzt. Zur Geltungsbereichsgrenze werden 5,0 m Abstand zur Baugrenze festgesetzt, um hier einen Übergang zur angrenzenden Grünfläche zu schaffen.

## 07. Verkehrsflächen

### 07.1 Planstraßen

Das Bebauungsplangebiet wird durch zwei Planstraßen erschlossen. Beide Planstraßen sind gleichbedeutend und haben eine Verkehrsraumbreite von 6,50 m.

Der Ausbau dieser Straßen A und B soll verkehrsberuhigend gestaltet werden. Durch diese Planung von Grüninseln und Stellplätzen soll die Gradlinigkeit der Verkehrsführung unterbrochen werden. Es ist darauf zu achten, daß stets eine Verkehrsbreite von mindestens 3,0 m vorhanden ist, um Müll- und Feuerwehrfahrzeuge, sowie Versorgungsverkehr ungehindert durch das Gebiet zu führen.

Die Einmündungspunkte in die übergeordneten Straßen außerhalb des Plangebietes sind übersichtlich zu gestalten. Die Planstraße D ist ein 3,0 m breiter Fuß- und Radweg. Die Planstraße A erschließt das Plangebiet von der Schulstraße und von der Güstrower Straße aus. Die Planstraße B führt von der Planstraße A in nördliche Richtung in das Plangebiet und endet in einem Wendehammer mit einem Radius von 10,0 m.

Die Lage der Park- und Grünflächen an den Planstraßen A und B werden erst bei konkreter Ausbauplanung benannt, da die Grundstückzufahrten auf den Grundstücken nicht feststehen.

### 07.2. Fuß- und Radweg

An den Planstich D wird ein kombinierter Fuß- und Radweg in durchlässiger Bauweise in südöstlicher Richtung aus dem Plangebiet geführt. Der Fuß- und Radweg hat eine Breite von 3,0 m und bildet eine Verbindung des Plangebietes mit dem Ortskern.

Hier wird der Rad- bzw. Fußverkehr auf kurzem Wege zur Hauptverkehrsführung der Ortslage geführt, was für den Einkauf-, Berufs- und Schulverkehr positiv ist. Der Radweg wird auf den "Platz der Arbeit" Güstrower Straße geführt. Die Breite ist so gewählt, daß sich Fußgänger, Kinderwagen und Fahrräder gegenseitig nicht behindern.

### 07.3 Sichtdreiecke

Die Planstraße A und Planstraße B sowie der Planstich D sind gleichgestellt und brauchen keine Sichtdreiecke.

Der Einmündungspunkt der Planstraße A in die Anliegerstraße "Güstrower Straße" erhält kein Sichtdreieck, da durch den Ausbau der Straße als "Spielstraße" diese wie eine Grundstücks- Ein- bzw. Ausfahrt zu werten ist.

## 08. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

### 08.1. Hauptversorgungsleitungen

Die Hauptversorgungsleitungen umfassen die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und die Post (Telefon, Kabelfernsehen). Diese Leitungen werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Der Trassenverlauf wird vor Baubeginn mit den betreffenden Stellen abgesprochen.

Dobbertin wird zentral vom Wasserwerk Goldberg versorgt.

Für das Baugebiet ist eine Ringleitung in PVC DN 80 oder 100 in der Straße A vorzusehen mit Einbindung in die Güstrower- und Schulstraße. Die Straße B und D erhalten Stichleitungen aus PE-Rohr.

Die vorhandenen Gasleitungen sind als Bestandsdarstellungen im Bebauungsplan (Teil A) dargestellt.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die nötigen Genehmigungen bei der Hanse Gas GmbH zu beantragen.

### 08.2. Hauptabwasserleitungen

Das Regen- bzw. Schmutzwasser wird als Trennsystem im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal liegen parallel.

Von der Gemeinde wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, einen Entwässerungsplan aufzustellen. Das Niederschlagswasser der Straßenentwässerung wird zu einem Vorflutergraben geführt, der außerhalb des Plangebietes liegt. Die Straßenentwässerung läuft über einen, in der ausgewiesenen Fläche für Abwasserbeseitigung liegenden, geplanten Sandfang. Von hier aus läuft eine Leitung zum LV25 (Vorflutgraben des Wasser- und Bodenverbandes) zwischen den Flurstücken 180/40 und 180/39.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers läßt der Baugrund im Plangebiet zu. Konkrete Baugrunduntersuchungen müssen eine Versickerungsmöglichkeit prüfen.

Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ausgewiesen. In dieser Fläche wird ein Sandfang von 3,0 m x 10,0 m eingerichtet und ein Hauptpumpwerk für die Abwasser-Druckrohrleitung NW 200. Das Schmutzwasser wird in die zentrale biologische Kläranlage geführt. Die Schmutzwasserleitung hat Anschluß an die Güstrower- und Schulstraße.

### 08.3. Feuerlöschversorgung

Die Feuerlöschversorgung des Gebietes kann aus der Trinkwasserversorgung entnommen werden.

## 09. Öffentliche Grünflächen

Im Südosten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünanlage als Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser Spielplatz sollte für Kinder von 0 - 12 Jahren gestaltet werden.

Seine Lage ist für jede im Plangebiet liegende Wohneinheit optimal zu erreichen. Über die angrenzende Wegeführung erhält dieser Spielplatz eine Verbindung zum Ortskern und ist somit auch von hier aus nutzbar.

Als Abgrenzung des Spielplatzes zu den umgebenden Flächen ist an der Grenze der Spielplatzfläche eine 3 m breite freie Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und zu erhalten.

Vereinzelt sollten auf der Spielplatzfläche hochstämmige heimische Gehölze angepflanzt werden, die als Schattenspendler dienen und sich gestalterisch an die Straßenraumplanung anpassen.

Die Ausbauplanung sollte diese Hinweise beachten.

## 10. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird von der KÜGA GmbH übernommen. Die Straßenraumgestaltung wird so geplant, daß 3-achsige Müllfahrzeuge ohne größere Probleme das Plangebiet befahren können.

## 11. Denkmalschutz

An der Güstrower Straße stehen zwei Höfe, die als Einzeldenkmale erfaßt sind. Die Baugrenze hält hierzu einen ausreichenden Abstand von mindestens 10,0 m.

Das Plangebiet berührt ein Bodendenkmal. Damit der Umfang ermittelt werden kann, ist vom Vorhabenträger der Erschließungsmaßnahme vor Baubeginn eine einfache archäologische Prospektion durchzuführen. Es sind Untersuchungen in Absprache mit dem Landesamt für Boden-denkmalpflege vorzunehmen.

## 12. Altlasten und Immissionen

Es sind im Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Sollten bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntem Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- abnormale Färbung
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerung

können erst die Arbeiten nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

Die im Gemeindegebiet liegenden Stallanlagen haben keine Emissionseinflüsse auf das Plangebiet, die Berücksichtigung finden müßten. Eine Berechnung der Immission ist auf Grund des Abstandes (ca. 500 m) nicht notwendig.

## 13. Textliche Festsetzungen

Spielhallen werden nicht im Bebauungsplangebiet zugelassen. Sie würden den dörflichen Gebietscharakter stören und die Wohnqualität in diesem Gebiet empfindlich beeinträchtigen.

Die Attraktivität und das Niveau des historisch gewachsenen Ortskerns würden durch die Einrichtung einer solchen Vergnügungsstätte herabgesetzt, was im Hinblick auf die angestrebte Förderung des "sanften Tourismus" negativ wäre.

Ebenfalls die Einrichtung einer Tankstelle ist in diesem Plangebiet nicht zulässig. Sie ist nicht notwendiger Versorgung der Bewohner dieses Gebietes und würde durch den an- und abfahrenden Verkehr die Wohnqualität herabsetzen. Durch den Betrieb würde das Verkehrsaufkommen steigen und der Ausbau der Straße als verkehrsberuhigter Bereich wäre nicht mehr möglich.

Der angestrebte Charakter dieses Gebietes als Erweiterung der Ortslage mit überwiegendem Wohnen würde durch den Betrieb einer Tankstelle gestört.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind Pflanzinseln in verkehrstechnisch sinnvollem Abstand einzurichten. Diese Grünzonen sind mit mindestens 30 klein- bis mittelkronigen bzw. schmalkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Gestaltung paßt sich den wunderbaren Allees im Ortskern an. Die Bepflanzung des öffentlichen Verkehrsraumes erhöht die Wohnqualität durch seine Optik und verbessert das Wohnklima.

Die Traufe der baulichen Anlagen beträgt maximal 0,80 m über Oberkante Erdgeschoßdecke, um keine das Landschaftsbild störende, herausragende Gebäude zu bekommen. Aus diesem Grunde wird auch die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßbodens mit max. 0,50 m , bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche auf den Baugrundstücken, festgesetzt.

Es werden grünordnerische Festsetzungengemacht, die im ökologischen Fachbeitrag (Anlage 3) näher beschrieben werden.

## 14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im beiliegenden ökologischen Fachbeitrag (Anlage 3) wird der Eingriff in Natur und Landschaft detailliert beschrieben und bilanziert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hier konkret beschrieben.

Der externe Ausgleich wird durch die Maßnahme Nr. 19 der Sanierung der Parkanlage Dobbertin ausgeführt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Maßnahmenkonzept der Sanierung der Parkanlage Dobbertin bei, daß konkret die Ersatzmaßnahmen beschreibt. Die Verantwortung der externen Ausgleichsmaßnahmen und internen Ersatzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde Dobbertin.

## 15. Städtebauliche Werte

öffentliche Verkehrserschließung	ca. 0,513 ha
Baugebietsfläche	<u>ca. 3,227 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 3,740 ha

## 16. Kostenschätzung

Spielplatz	20.000,00 DM
Verkehrsfläche	750.000,00 DM
Ver- und Entsorgung	<u>200.000,00 DM</u>
	970.000,00 DM

Die Kosten der Kompensationsmaßnahmen sind nicht betroffen.

## 17. Schlußbemerkung

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund" wird ein vorhandener Wohnbedarf gedeckt.

Die Lage des Gebietes ist optimal zum Ortskern und grenzt an Grünflächen. Durch dieses Plangebiet wird die Ortslage zum Norden erweitert ohne eine Zersiedlung hervorzurufen. Die Gestaltung des Straßenraumes und der baulichen Anlagen wird dem städtebaulich wertvollem Gefüge des Ortskernes angepaßt und durch Grünpflanzungen aufgewertet.

Goldberg, 20. 09. 1999



  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Dobbertin

# **Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund"**

Gemeinde Dobbertin  
Landkreis Parchim

Grünordnungsplan  
und  
Bilanzierung zum Funktionsausgleich

## **Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesengrund", Gemeinde Dobbertin**

### **1.0 Einleitung**

Ein Bebauungsplan bereitet planerisch einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher eines solchen Eingriffs ist nach § 8 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im ökologischen Fachbeitrag in der Anlage des Bebauungsplans ist eine Abwägung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vorzunehmen und zu erläutern, wie unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

Die als Entwurf vorliegende Richtlinie für den Vollzug der Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg-Vorpommern beschreibt einen Eingriff in Natur und Landschaft als Beeinträchtigung der Funktion von Schutzgütern (Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Boden / Wasser). Der notwendige Umfang einer Kompensation wird über eine Wertestufung des Kriteriums 'Lebensräume' ermittelt. In einer Bilanz zum Funktionsausgleich werden die sich durch den Eingriff ergebenden Konfliktsituationen den als Ausgleich vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen tabellarisch gegenübergestellt.

Die Ausführungen dieses Entwurfs werden im ökologischen Fachbeitrag berücksichtigt, der sich ansonsten auf das in der Praxis bewährte Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Niedersachsen) stützt. In diesem Modell wird den Schutzgütern ein in ähnlicher Weise hergeleiteter Wertfaktor - gemessen in Werteinheiten [WE] - zugeordnet.

### **2.0 Bestehende Verhältnisse**

#### **2.1 Lage des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine ca. 3,7 ha große Fläche im Norden der Ortschaft Dobbertin. Im Osten grenzt das Gebiet an Grundstücke bereits bestehender Bebauung entlang der Güstrower Straße. An der südlichen, parallel zur Schulstraße verlaufenden Grenze liegen zum Teil unbebaute Flächen, zum Teil rückwärtige Nebengebäude. Im Westen verläuft die Bereichsgrenze entlang eines von der Schulstraße nach Norden in die offene Landschaft führenden Feldweges. Nördlich der Geltungsbereichsgrenze schließt sich eine offene Wiesenlandschaft an.

## **2.2 Naturräumliche Gliederung**

Das Gemeindegebiet befindet sich in der Großlandschaft 'Mecklenburgische Groß-Seenplatte' und in der Naturraumeinheit „Krakower Seen- und Sandergebiet“ zwischen den von Nordwest nach Südost verlaufenden Hauptendmoränen des Pommerschen Stadiums im Norden und des Frankfurter Stadiums im Süden. Der See südlich der Ortslage wird durchflossen von der Mildenitz, die eine Verbindung des Sees mit dem Goldberger See und dem Sternberger See darstellt.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Nossentiner / Schwinzer Heide, - Landkreis Parchim“.

## **2.3 Geländere relief**

Das Betroffene Gebiet weist generell ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord auf. Zum Feldweg im Westen hebt sich das Gelände leicht, während es im Osten am Siedlungsteil der Güstrower Straße eine stärkere Erhebung aufweist.

## **2.4 Boden**

Das Gemeindegebiet befindet sich auf Sanderflächen, welche als typischen Boden eine Parabraunerde aufweisen. Bei der Parabraunerde handelt es sich um einen mäßig sauren Boden, der auf lehmigen Sanden vorkommt und im Untergrund einen mit Ton angeereicherten Horizont aufweisen kann. Dadurch kann der Boden im fortgeschrittenen Entwicklungsstadium Staunässemerkmale zeigen.

## **2.5 Potentielle natürliche Vegetation**

Der 1. Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg erwartet in diesem Gebiet subatlantische Buchenmischwälder – subatlantische Stieleichen – Buchenwälder als potentielle natürliche Vegetation. Im Übergang zu feuchteren Niederungen könnte ein Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald angetroffen werden.

## **2.6 Flächennutzung und vorhandene Vegetation**

Der größte Teil des im Geltungsbereich liegenden Gebiets liegt brach. Hierbei handelt es sich um ehemals intensiv genutztes Grünland und Ackerland. Die Grünlandbrache umfaßt eine Fläche von 2,73 ha. Die geringe Anzahl häufig vorkommender Arten weist auf die ehemalige Düngung hin. Das Grünland setzt sich nach Norden fort. Im Nordosten des Planbereichs liegt eine junge, artenarme Ackerbrache. Ihre Fläche beträgt ca. 0,41 ha. Ein vermehrtes Vorkommen stickstoffzeigender, häufiger Arten deutet ebenfalls auf vorherige Düngung hin. Sowohl diese Fläche als auch die Grünlandbrache wird durchquert von einem unbefestigten, stark verdichtetem Feldweg. Der Weg, welcher im Osten in die Güstrower Straße mündet, gabelt sich am Übergang

von der Grünlandbrache zur Ackerbrache im Nordosten, und umläuft diese nach Norden hin. Er belegt eine Fläche von insgesamt 0,1785 ha.

An der Weggabelung und östlich der Ackerbrache befinden sich Ruderalflächen. Während auf der zwischen Wohnbebauung der Güstrower Straße und der Ackerbrache befindlichen Fläche neben zwei erhaltenen Großbäumen (Ahorn) Buschwerk (Holunder, Brombeere) ausbreiten konnte, handelt es sich bei der Ruderalfläche an der Weggabelung um eine durch Schuttablatten häufig gestörte, wenig entwickelte Vegetation. Negativ erscheint bei zuerst genannter Fläche ebenfalls die Lagerung von Schutt und Sperrmüll, hier jedoch in geringem Umfang.

Zum Geltungsbereich gehört auch die Fläche eines von der Schulstraße her westlich am Planbereich vorüberführenden, unbefestigten aber stark verdichteten Feldwegs. Einschließlich der mit Scherrasen, Gräsern und Rosettenpflanzen bestandenen Wegränder umfaßt diese Parzelle eine Fläche von 0,106 ha.

Dieser Weg bietet eine Zufahrt zu den im Plangebiet befindlichen zwei Wohnhäusern an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Gebäude selbst belegen eine Fläche von 0,0192 ha, während der Gartenbereich 0,173 ha beansprucht.

### **3.0 Bewertung des Landschaftsraumes**

#### **3.1 Einbindung des Gebiets in Grünflächensysteme**

Der Planbereich stellt den südlichen Rand ausgedehnter Grünflächen dar, welche sich bis weit außerhalb des Wirkraumes nach Norden und Westen hin erstrecken und vereinzelt mit Baumgruppen durchsetzt sind. Die südlich des Planbereichs bestehende Bebauung entlang der Schulstraße mit weitgehend umzäunten Grundstücken verhindert eine Verbindung dieser Flächen mit dem im Süden befindlichen Parkgelände. Eine Verbindung zu den Flächen zwischen Güstrower Straße und der B 192 im Osten ist ebenfalls nicht gegeben. Die Verbindung in das im Nordwesten befindliche Landschaftsschutzgebiet hingegen ist offen und wird lediglich von dem nach Norden verlaufenden unbefestigten Feldweg durchquert. Im Westen befinden sich jedoch landwirtschaftliche Anlagen, die einen Zugang zur Mildenitz behindern.

#### **3.2 Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts**

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist noch geprägt von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung großer Teile des Plangebiets. Die vergleichsweise geringe Zahl vorkommender Arten auf diesen Flächen und die Beanspruchung der Sukzessionsflächen als Lagerplatz für Schutt haben bisher nur die Ausbreitung schnellwachsender, häufig vorkommender Straucharten zugelassen. Der Nutzen der Fläche ist nicht nur für Insekten beschränkt, sondern durch das Fehlen von Großgrün und die Ecklage in bereits bestehender Bebauung für Wirbeltiere gemindert. Kleinsäuger und Reptilien

können hier durch den Grenzlinieneffekt (Gärten – Grünlandbrache) beschränkt einen Lebensraum finden.

Während durch die ehemalige Düngung die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt eher nachteilig ist, stellt das Maß der Versiegelung durch bereits bestehende Bebauung und Bodenverdichtung durch den Feldweg keine übermäßige Einschränkung der Bodenfunktion dar.

### **3.3 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Wirkraum des Geltungsbereichs ist geprägt durch die nach Norden und Westen hin offene Wiesenlandschaft. Durch weitgehende Abzäunung der Grundstücke und teilweise neue Gebäude ist eine Einbindung der Bebauung durch Großgrün nicht immer gegeben.

### **3.4 Umfang der vorgesehenen Eingriffe / Konfliktsituation**

Von den vorgesehenen Eingriffen ist eine Fläche von 3,739 ha betroffen. Durch den Bau von Wohnhäusern werden insgesamt 0,927 ha vollversiegelt. Das entspricht ca. 25 % der Gesamtfläche. Etwa 57 % der Gesamtfläche werden mit einer naturnahen Gartengestaltung versehen. Hinzu kommen zwei bestehende Großbäume im nordöstlichen Plangebiet und die Gestaltung eines Kinderspielplatzes.

Eine Teilversiegelung des Bodens wird durch die Anlage von breittufig gepflasterten bzw. mit Rasengitterstein versehenen Zufahrten und einer gepflasterten Durchgangsstraße erfolgen. Diese Straße durchquert das Gebiet von West nach Ost und mündet dort in die Güstrower Straße. Die bereits bestehende Zuwegung von der Schulstraße her wird ebenfalls mit einem Straßenpflaster versehen. Das Plangebiet im Nordosten wird über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. In den Straßenbau mit einbezogen ist die Anlage von Grünflächen. Sie nehmen mit 0,103 ha etwa 20 % der Verkehrsfläche ein. Entlang einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz im Südosten des Geltungsbereichs führt bis zum Beginn einer Stichstraße ein geschotterter Fuß-/ Radweg von Süden her.

Der Umfang des geplanten Eingriffs wird durch eine angemessene Grundflächenzahl von 0,35, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wenn möglich, durch Straßenpflaster und durch eine naturnahe Gartengestaltung auf ein Mindestmaß reduziert. Der Eingriffsraum beschränkt sich bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m auf einen Radius von 300 m um den Vorhabensort. Da sich das Plangebiet an bereits bestehende Wohnbebauung anlehnt und nicht weit in die Landschaft hinein ragt, sind die unvermeidbaren negativen Folgen für das Landschaftsbild aufgrund einer anfänglich fehlenden Eingrünung als nicht sehr gravierend zu bezeichnen. Schutzgüter von besonderer Bedeutung werden durch den Eingriff nicht berührt. Die beiden Laubbäume im Nordosten bleiben bestehen.

### 3.5 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Der Eingriffsflächenwert bezeichnet den Wert der vom Eingriff betroffenen Fläche (Geltungsbereich / Vorhabensort). Er wird aus dem derzeitigen Stand ermittelt. Dabei wird den unterschiedlichen Flächenteilen ein bestimmter Wertfaktor (von 0,0 Werteinheiten für vollversiegelte Flächen bis > 3,5 WE für besondere Feuchtbiotope) zugeordnet. Dies entspricht der vierstufigen Gesamtwerteinstufung des Kriteriums 'Lebensraum', wie sie im Entwurf der oben genannten Richtlinie vorgenommen wird. Der Wertfaktor wird mit der Größe der einzelnen Flächenteile multipliziert. Die Summe dieser Werte ergibt den Eingriffsflächenwert. Für den Geltungsbereich ergibt sich nach Tabelle 1 der Eingriffsflächenwert von 3,8395 WE.

Tabelle 1: Bestand

Nr.	Bezeichnung	Fläche [ha]	Wertfaktor [WE/ha]	Begründung	Wert [WE]
1	Gebäude	0,019	0,0	vollversiegelt	0,000
2	Zufahrten	0,027	0,3	teilversiegelt	0,0081
3	Garten	0,173	1,0	kein Großgrün	0,173
4	Zuwegung (West)	0,106	0,4	stark befahren, unbefestigt	0,0424
5	Feldweg	0,179	0,6	verdichtet, unbefestigt	0,1074
6	Strauchwerk	0,015	1,4	wenige, häufig vorkommende Arten	0,0195
7	Baumgruppe	0,03	2,5	ausgewachsene Laubbäume	0,075
8	Ruderalfläche	0,05	1,4	teilweise häufig gestört	0,07
9	Grünlandbrache	2,73	1,1	junge Brache, wenig Arten	3,003
10	Ackerbrache	<u>0,41</u>	0,9	junge Brache, wenig Arten	<u>0,369</u>
		3,739			3,8674

## 4.0 Grünordnerische Maßnahmen

### 4.1 Allgemeine Zielsetzung

Die grünordnerische Planung ist dazu bestimmt, für nötige Eingriffe in den Naturhaushalt geeignete Maßnahmen zu nennen, durch die die Nachteile für Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgeglichen werden können.

In erster Linie zielen die nachfolgend genannten Maßnahmen darauf ab, die nachteiligen Wirkungen der Versiegelung von Flächenteilen und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf dem Gelände selbst zu mindern und extern auszugleichen.

### 4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Für die ökologische Bilanzierung wird ein Grünflächenanteil von ca. 20 % der Verkehrsfläche angesetzt.

Eine konkrete Straßenplanung liegt zur Zeit nicht vor.

Im Verkehrsraum liegende Grünflächen richten sich nach den Zufahrten und dem verkehrssicheren Abstand.

Folgende klein- bis mittelkronige bzw. schmalkronige Bäume können im Straßenraum verwendet werden:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	H., 3xv., 12-14 m. B.
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	H., 3xv., 16-18, m.B.
Rotdorn	<i>Crataegus 'Paul's Scarlet'</i>	H., 3xv., 12-14, m.B.
Mehlbeere	<i>Sorbus aria, S. intermedia</i>	H., 3xv., 12-14, m.B.
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	H., 3xv., 16-18, o.B.
Birne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	H., 3xv., 12-14, m.B.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	H., 3xv., 12-14, m.B.

Als Unterpflanzung sind Bodendecker und Stauden zu verwenden. Die Verwendung heimischer Pflanzen ist bevorzugt zu berücksichtigen. Insbesondere sollten verwendet werden:

Rosen	z.B. <i>Rosa nitida, Rosa rugosa</i> i.S.	Str., 2xv., 40-60
Efeu	<i>Hedera helix</i>	B <sup>3</sup> ., 2xv., m.Tb, 4-6tr.
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum, H. hidcote</i> i.S.	B <sup>3</sup> ., 2xv., 20-30, .Tb.
Immergrün	<i>Vinca minor</i>	B <sup>3</sup> ., 2xv., Tb., 5-7tr.
Storchschnabel	<i>Geranium macorrhizum</i> i.S., <i>G. endressii</i>	Tb. 8 x 8 cm
Goldnessel	<i>Lamium galeobdolon 'Florentinum'</i>	Tb. 8 x 8 cm
Kriechweide	<i>Salix repens argentea</i>	Str., 2xv., 40-60, o.B.
Liguster	<i>Ligustrum vulgare 'Lodense'</i>	Str., 2xv., 40-60, o.B.

### 4.3 Festsetzungen für private Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sollen, standortgerechte Laubbäume aus der folgenden Artenliste gepflanzt werden:

		z.B.:
Rotdorn	Crataegus 'Paul's Scarlet'	H., 3xv., 10-12, m.B.
Hainbuche	Carpinus betulus	H., 3xv., 12-14, m.B.
Vogelkirsche	Prunus avium	H., 2xv., 10-12, o.B.
Eberesche	Sorbus aucuparia	H., 3xv., 12-14, o.B.
Speierling	Prunus domestica	H., 2xv., 10-12, o.B.
Winterlinde	Tilia cordata	H., 2xv., 10-12, o.B.
Mehlbeere	Sorbus aria, S. intermedia	H., 2xv., 10-12, o.B.
Obstbäume	lokal altbewährte Sorten	H., 3xv., 10-12, o.B.

### 4.4 Pflanzempfehlung

Die Grundstücke können an ihren Grenzen mit Hecken aus Laubgehölzen eingefasst werden. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen kommen geschnittene Hecken aus folgenden Gehölzarten in Frage:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare

Nicht überbaute Flächen sind als Garten anzulegen. Artenreichtum und eine ökologische Pflege bzw. Bewirtschaftung erhöhen das ökologische Potential und mindern die negativen Folgen des Eingriffs.

Eine Reduzierung der Eingriffs wird erreicht durch:

- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Zufahrten und Stellplätze
- Wand- und Dachbegrünung
- Regenwassernutzung
- Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle

## 5.0 Ökologische Bilanzierung

In der ökologischen Bilanzierung wird dem ökologischen Wert des Bestandes der zu erwartende Wert der neu gestalteten Flächen gegenübergestellt. Der Vergleich von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert, welcher sich aus der Aufsummierung der zu erwartenden Teilflächenwerte ergibt, zeigt inwieweit eine Kompensation der Eingriffe erreicht wird. Ergibt sich ein Kompensationsdefizit, bedeutet dies, dass weitere landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden müssen, um durch die Aufwertung geeigneter Flächen einen Ausgleich zu erreichen.

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplan

Nr.	Bezeichnung	Fläche [ha]	Wertfaktor [WE/ha]	Begründung	Wert [WE]
1	Gebäude	0,927	0,0	vollversiegelt	0,000
2	Zufahrten	0,045	0,3	teilversiegelt	0,0135
3	Garten	2,092	1,2	naturnahe Gestaltung	2,5104
4	Zuwegung (West)	0,084	0,2	stark versiegelt	0,0168
5	Straßen im Wohngebiet	0,326	0,2	stark versiegelt	0,0652
6	Grün im Ver- kehrsraum (20% d. Verkehrs- fläche)	0,103	1,2	standortgerechte Arten	0,1236
7	Spielplatz	0,125	1,6	naturnahe Gestaltung mit Hochstämmen	0,200
8	Baumgruppe (von der Garten- fläche abgezogen)	0,03	2,5	ausgewachsene Laubbäume	0,075
9	Fuß- /Radweg	<u>0,007</u> 3,739	0,3	teilversiegelt	<u>0,0021</u> 3,0045

$$\begin{array}{rclcl} \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Kompensationswert} & = & \text{Kompensationsrestwert} \\ 3,8674 \text{ WE} & - & 3,0045 \text{ WE} & = & 0,8629 \text{ WE} \end{array}$$

**Kompensationsdefizit: 0,8629 WE**

## **6.0 Externe Ausgleichsfläche**

### **6.1 Rückbau eines Abwasserkanals in der Parkanlage Dobbertin**

In der Parkanlage der Gemeinde Dobbertin befindet sich ein Entsorgungskanal, der in Vergangenheit durch die Klosteranlage genutzt wurde. Durch den Neuanschluss des Klosters an die Kläranlage, hat diese Leitung keine Funktion mehr. Die Maßnahme Nr. 19 des Maßnahmenkonzeptes für die Parkanlage Dobbertin wird, nach Absprache mit dem Umweltamt des Landkreises Parchim und der Naturparkverwaltung Karow als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff im Plangebiet ausgewiesen.

### **6.2 Begründung zur festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme**

Der Gesetzgeber fordert unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst in der Form auszugleichen, in der der Funktionsverlust zustande gekommen ist. In diesem Fall geht mit der Realisierung der Planung eine Versiegelung von Flächen einher. Deshalb müsste an anderer Stelle eine Entsiegelung von Flächen vorgenommen werden, um den Funktionsverlust der versiegelten Flächen besonders für den Wasserhaushalt zu mindern.

Durch den Rückbau des Abwasserkanals wird ein Bereich entsiegelt und ein offener Graben entsteht, der durch ökologische Gestaltungsmaßnahmen renaturiert wird. Diese Maßnahme entspricht einem dem unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt entsprechenden Funktionsausgleich.

## 7.0 Schlußbemerkung

Das zur Anwendung gekommene Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück hat sich in der Verwaltungspraxis bereits bewährt und stellt eine Grundlage für eine objektive Abwägung zwischen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum einen und dem baulichen Entwicklungsbedürfnis zum anderen dar.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme gleicht das Kompensationsdefizit.

Goldberg, den 20.09.1999



  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Dobbertin