

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin

Bearbeitungsstand Februar 2024

Gemeinde Dobbin-Linstow

Amt Krakow am See

Markt 2

18292 Krakow am See

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin@romy-metzger.de

Begründung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den
Ortsteil Dobbin

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Anlass	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Bestandteile der Satzung	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2 Planungsstand	4
3 Lage im Raum	6
4 Schutzgebiete	6
4.1 Schutzgebiete	6
4.2 Geschützte Biotope	7
5 Landes- und Regionalplanung	7
6 Bestand	8
6.1 Baulicher Bestand	8
6.2 Naturräumlicher Bestand	8
7 Planungsziele	8
7.1 Allgemeine Ziele	8
7.2 Ergänzungsfläche 1	9
7.3 Ergänzungsfläche 2	10
7.4 Ergänzungsfläche 3	10
7.5 Ergänzungsfläche 4	11
8 Erschließung	11
8.1 Verkehr	11
8.2 Ver- und Entsorgung	11
8.3 Abfall und Altlasten	13
9 Sonstige Schutzmaßnahmen	14
9.1 Immissionsschutz	14
9.2 Brandschutz	14
9.3 Naturschutz	14
9.4 Gewässerschutz	14
9.5 Festpunkte der geodatischen Grundlagennetze M-V	15
9.6 Landwirtschaft	15
10 Denkmalschutz	15
10.1 Baudenkmale	15
10.2 Bodendenkmale	16
11 Grünordnerische Festsetzungen	16
11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	16
11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	17
11.3 Ausgleichsmaßnahmen	19
12 Auswirkung der Planung	20
Planungsstand Februar 2024	2

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Dobbin-Linstow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dobbin

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat 2001 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Dobbin aufgestellt. Diese Satzung wurde durch den Landkreis Güstrow (heute Landkreis Rostock) mit Datum vom 09.12.2001 genehmigt.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow erstellt eine Satzung, die die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dobbin (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vornimmt. Der nordöstliche Bereich der Ortslage wird klargestellt.

Die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Es erfolgt die Festsetzung von vier Ergänzungsflächen innerhalb der Ortslage.

Durch die geplanten Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten und abgerundet werden. Wichtig für die Anpassung neuer Bauten an die traditionelle Baustruktur ist die sorgfältige Materialwahl und Dimensionierung sowie eine unaufdringliche Gestaltung. Dabei kann der Wohnungsneubau prinzipiell nur mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Dobbin ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Geltungsbereich sowie Regelungen aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Dobbin von 2001 sind teilweise als Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 (Ergänzungsflächen 3 und 4) übernommen worden. Deshalb hebt die Gemeindevertretung Dobbin-Linstow mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 für den Ortsteil Dobbin die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Dobbin von 2001 auf.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 08.06.2022.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Dobbin-Linstow besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.06.2021 (GVOBl M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467).

2 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Dobbin-Linstow beschließt am 01.03.2022 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 für den Ortsteil Dobbin und zugleich die Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Krakower Seen-Kurier“ (Amtsblatt der Gemeinde Dobbin-Linstow) am 14.04.2022 erfolgt.

Mit Datum vom 19.09.2022 liegt auf die Planungsanzeige eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock sowie mit Schreiben vom 21.09.2022 eine Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow billigt am 21.02.2023 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dobbin mit Begründung und zugleich die Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 2001 und bestimmt die Satzung zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2023 bis zum 02.05.2023 im Amt Krakow am See während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht ab-

gegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Gemeinde Dobbin-Linstow) am 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow hat am 26.09.2023 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 für den Ortsteil Dobbin, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit dem Hinweis, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Ortsteil Dobbin der Gemeinde Dobbin-Linstow vom 09.12.2001 aufgehoben wird.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Der erneute Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2023 bis zum 22.11.2023 im Amt Krakow am See während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Gemeinde Dobbin-Linstow) am 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

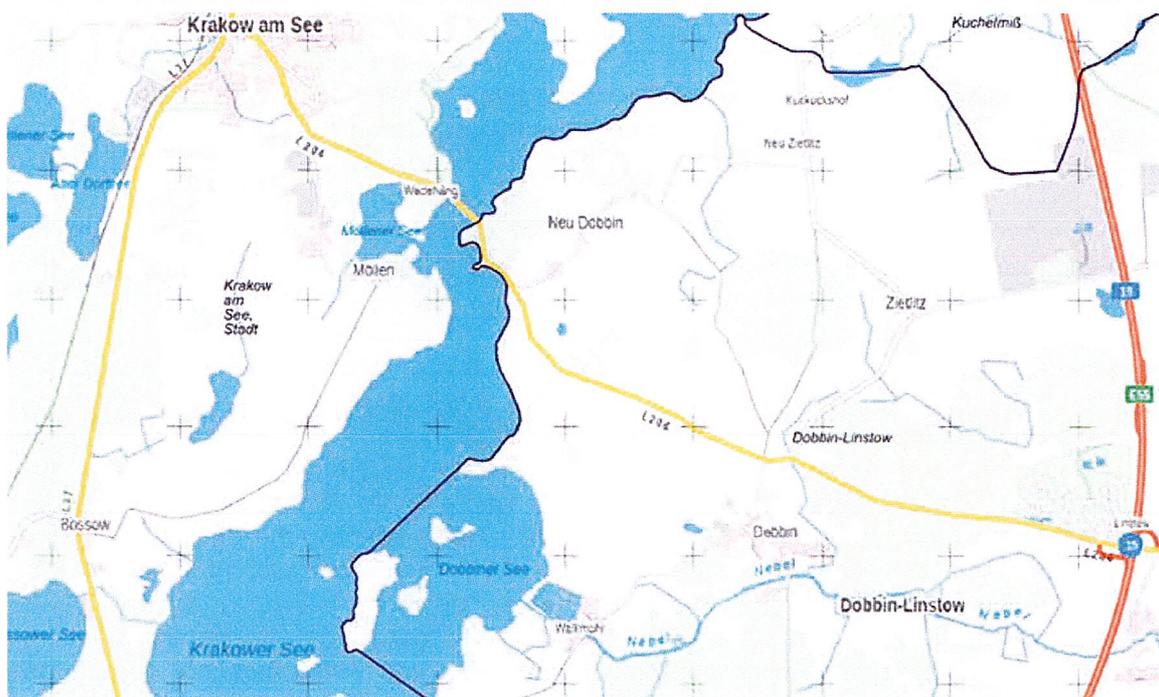
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 02.05.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.05.2024 gebilligt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde ausgefertigt. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Gemeinde Dobbin-Linstow) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Ver-

letzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird ergänzend über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Dobbin-Linstow liegt südöstlich der Stadt Krakow am See im Bereich des Amtes Krakow am See im Landkreis Rostock.



(Quelle: GeoPortal MV 2022)

4 Schutzgebiete

4.1 Schutzgebiete

Die Ortslage befindet sich im Naturpark „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (DE 2339-402).

Die Ortslage ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet L 689 „Nossentiner/Schwinzer Heide“.

Südlich der Ortslage befindet sich das Naturschutzgebiet DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“.

An der nördlichen Grenze ist das Naturschutzgebiet N 119 „Krakower Obersee“ gelegen.

Das Vogelschutzgebiet SPA DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ umgibt die Ortslage.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich im Grundwasserkörper WP_WA_10_16 „Nebel Oberlauf“.

4.2 Geschützte Biotope

Auf dem Flurstück 117, Flur 10 Gemarkung Dobbin ist das gesetzlich geschützte Biotop GUE23477 „Aas-Soll“ gelegen (Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V Gesetzesbegriff „stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation“ Anlage 2 Ziff. 2.5).

Am Rande der Ortslage befinden sich geschützte Gewässer- und Gehölzbiotope. Südlich der Ortslage befindet sich geschützter Wald.



Abb.: Darstellung gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV 2022)

5 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27.05.2016) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V vom 22.08.2011) werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunale Bauleitplanung ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen. Für die vorliegende Satzung sind u. a. folgende Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Bedeutung:

Die Gemeinde Dobbin-Linstow ist ohne zentralörtliche Funktion für die Wohnbauflächenentwicklung. Danach ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. Vorhandene Wohnbauflächenreserven sind beim Eigenbedarf mit zu berücksichtigen.

Die Gemeinde kann im Rahmen der Bedarfsentwicklung 13 Wohneinheiten (WE) ausweisen, davon in der Ortslage Dobbin 7 WE. In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden durch einbezogene Außenbereichsflächen 6 weitere Baugrundstücke ausgewiesen.

6 Bestand

6.1 Baulicher Bestand

Die Ortslage Dobbin ist ein ehemaliges Gutsdorf und weist noch heute die typische Struktur auf. Im Zentrum der Ortslage befinden sich die noch erhaltenen Gebäude der ehemaligen Gutsanlage. An der „Karower Straße“ gelegen sind der ehemalige Marstall und das ehemalige Inspektorenhaus. Westlich davon, am „Parkweg“ sind das ehemalige Kavaliershaus sowie Reste der ehemaligen Gutsparkanlage und Wohngebäude erhalten. Im weiteren Straßenverlauf sind traufständig ehemalige Landarbeiterwohnhäuser mit hofseitigen Nebengebäuden gereiht.

Am östlichen Ortsrand ist auf einem Hügel die Dorfkirche mit Friedhof gelegen.

Nach 1945 wurde die lockere Bebauung durch die Errichtung von Wohnhäusern verdichtet und es erfolgte eine teilweise Umnutzung ehemaliger Landwirtschaftsbauten zu Wohnhäusern. Die Bebauung wurde im Verlauf der „Glaver Straße“ erweitert. In diesem Bereich, nördlich der Ortslage wurde eine Großstallanlage errichtet, die weiterhin genutzt wird.

Die vorhandene historische Bausubstanz ist im Wesentlichen eingeschossig, ziegelsichtig und nur teilweise verputzt mit ausgebildetem Satteldach bzw. Krüppelwalmdach.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Am östlichen Ortsrand, außerhalb des Geltungsbereiches, sowie auf einer Fläche östlich der Kirche im Geltungsbereich wurden auf gemeindlichen Flächen durch das Straßenbauamt Streuobstwiesen angelegt.

Die Alleebäume sind gesetzlich geschützt.

7 Planungsziele

7.1 Allgemeine Ziele

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow besteht aus den Ortsteilen Linstow, Dobbin, Bornkrug, Glave, Groß Bäbelin, Hinrichshof, Klein Bäbelin, Neu Dobbin und Zietlitz.

Für die Gemeinde Dobbin-Linstow wurde im Jahr 2006 ein Flächennutzungsplan erstellt, in dem die Gemeinde die Ziele ihrer mittelfristig geplanten Entwicklung festgeschrieben hat. Die bebaute Ortslage Dobbin wurde als Wohnbau- sowie Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet in den für die Entwicklung der Ortslage vorgesehenen Flächen.

Für die Ortslagen Linstow und Dobbin wurden Innenbereichssatzungen erstellt und für die Ortslage Bornkrug eine Außenbereichssatzung. Für Dobbin wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Atelierhaus Frauke Eigen“ aufgestellt sowie für den Ortsteil Zietlitz Bebauungspläne für die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Die Ortsteile Glave, Hinrichshof, Klein Bäbelin, Neu Dobbin und Zietlitz werden als Splittersiedlungen im Außenbereich bewertet. Eine weitere Bebauung ist in diesen Ortsteilen nicht möglich.

In der Ortslage Linstow befinden sich auf privaten Flächen zwei mögliche Bauplätze, in der Ortslage Bornkrug ist auf einer privaten Fläche ebenfalls ein Bauplatz vorhanden. In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden durch einbezogene Außenbereichsflächen maximal sechs weitere Baugrundstücke in Dobbin ausgewiesen. Im klargestellten Innenbereich Dobbin sind auf privaten Flächen maximal fünf Bauplätze vorhanden. Die bebaubaren Flächen befinden sich in Privatbesitz, werden in der Regel als Garten- und Rasenflächen genutzt und wurden durch die Eigentümer bisher nicht bebaut. Die Gemeinde kann für diese Flächen kein Bebauungsgebot aussprechen.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat insgesamt 520 Einwohner, davon leben in der Ortslage Dobbin 160 Einwohner. Es sollen in den Ortslagen Dobbin sechs weitere Bauplätze geschaffen werden und in Linstow fünf weitere Bauplätze, für alle anderen Ortsteile ist keine Erweiterung geplant.

Es erfolgt eine Klarstellung aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Nebengebäuden teilweise durch bauakzessorische Bereiche ergänzt. Die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Verlauf der „Karower Straße“ wird in den Innenbereich einbezogen.

Es erfolgt eine Klarstellung durch Einbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung im nördlichen Verlauf der „Karower Straße“. Durch die Einbeziehung einer Fläche in den Innenbereich erfolgt die Ausweisung als Ergänzungsfläche 1 auf einem Privatgrundstück.

Eine Teilfläche des Flurstücks 134 der Flur 10 wird als gemeindlicher Spielplatz genutzt und wird in den Innenbereich einbezogen.

Es werden durch die ausgewiesenen bebauungsakzessorischen Teilflächen nur unterstützende bauliche Anlagen zur bestehenden Hauptnutzung zugelassen und damit vorhandene städtebauliche Spannungen gelöst. Die Zugehörigkeit der bebauungsakzessorischen Teilflächen zum Innenbereich ergibt sich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen übernehmen. Nach dem Einfügungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (i. d. R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, straßennahen Grundstücksbereich. Dabei sind die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten, die sich z. B. aus dem Bauordnungs- oder dem Naturschutzrecht ergeben (Abstandsflächen, Freihaltung des Wurzelbereiches von Bäumen / Kronentraufe zuzüglich 1,50 m).

7.2 Ergänzungsfläche 1

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 118 der Flur 10 wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) im Baufeld zugelassen. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind in der gesamten Ergänzungsfläche zulässig.

An die Ergänzungsfläche grenzt das gesetzlich geschützte Biotop GUE23477. Beeinträchtigungen des Biotops durch bauliche Anlagen sind unzulässig. Ein Pufferstreifen von 20 m um das Biotop ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch Nebengebäuden, freizuhalten.

Auf dem Flurstück befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Leitungstrassen sind außerhalb des Straßenkörpers freizuhalten. Die entsprechenden Nutzungshinweise sind zu beachten.

7.3 Ergänzungsfläche 2

Auf Teilflächen der Flurstücke 44 und 45 der Flur 10 wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist im Baufeld zulässig. Es sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Untergeordnete Nebengebäude sind in der gesamten Ergänzungsfläche zulässig. Dazu zählen u.a. Abstell- und Klein- Gewächshäuser, Spielplätze, Wasserbecken, Einfriedungen sowie Anlagen für die Kleintierhaltung.

Aufgrund der Lage der Ergänzungsfläche zwischen den in diesem Bereich prägenden, denkmalgeschützten Gebäuden (ehem. Inspektorenhaus und ehem. Marstall) wird eine Traufausrichtung des Hauptgebäudes parallel zur „Karower Straße“ sowie die Ausbildung eines Satteldaches (auch mit Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° vorgeschrieben.

7.4 Ergänzungsfläche 3

Teilflächen der Flurstücke 46 und 47 der Flur 10 werden als Ergänzungsfläche 3 ausgewiesen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist im Baufeld zulässig. Es sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Untergeordnete Nebengebäude sind in der gesamten Ergänzungsfläche zulässig. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

7.5 Ergänzungsfläche 4

Eine Teilfläche des Flurstücks 73 der Flur 10 wird als Ergänzungsfläche 4 ausgewiesen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauN-VO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist im Baufeld zulässig. Es sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Untergeordnete Nebengebäude sind in der gesamten Ergänzungsfläche zulässig. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

Östlich vom Wohngebäude der Kirchstraße 21 verläuft eine, mit einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des WAZ gesicherte Trinkwasserversorgungsleitung mit Leitungsrechten zugunsten des WAZ. Diese sind zu beachten.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind an den gemeindeeigenen Straßen „Karower Straße“, „Glaver Straße“, „Kirchstraße“ und „Parkweg“ gelegen.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr ergeben, haben die bauausführenden Firmen nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage von Verkehrszeichenplänen von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde Anordnungen nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstellen zu sichern und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und eventuell Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und mit den entsprechenden VZ-Plänen 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im Wesentlichen vorhanden.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) abzustimmen. Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

Die zu bebauenden Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 können über das vorhandene Trinkwassernetz versorgt werden. Bei einer Flurstücksteilung der Ergänzungsfläche 4 wären die östlichen Flurstücke trinkwassertechnisch nicht erschlossen. Die Kosten für eine Erweiterung des öffentlichen Versorgungsnetzes sind vom Antragsteller zu tragen.

Auf der Grünfläche der Flur 10, Flurstück 26 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung mit Leitungsrechten zugunsten des WAZ, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) im Grundbuch eingetragen ist. Im Schutzstreifen von 4 m Breite

ist eine mögliche Neuanpflanzung innerhalb dieser Trasse zu einem späteren Zeitpunkt auszuschließen.

Auf der einbezogenen Außenbereichsfläche Flurstück 73 der Flur 10 ist eine persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Eine eingetragene persönliche Dienstbarkeit (dringliche Sicherung) beinhaltet, dass der WAZ berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 von 4,0 m (Breite jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung) zu bauen, die Leitung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen jederzeit im erforderlichen Umfang zu nutzen. Innerhalb des 4,0 m breiten Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Dazu gehört u.a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

Das anfallende Schmutzwasser der zu bebauenden Ergänzungsflächen 2 und 3 ist dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im Kirchsteig bzw. in der Karower Straße zuzuleiten. Die Ergänzungsflächen 1 und 4 müssen ihr Schmutzwasser über grundstückseigene Druckentwässerungsanlagen in die jeweils vorhandene Abwasserdruckrohrleitung pumpen.

Im Ortsteil Dobbin gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nicht geplant. Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, ist dies mindestens 16 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Leitungstrassen sind gem. DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers freizuhalten. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden. Eine elektrotechnische Erschließung bzw. eine Netzanlagenumlegung im Plangebiet ist rechtzeitig bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Es sollte 12 Monate vor Baubeginn erfolgen. Eine Erschließung ist kostenpflichtig. Bei der Netzanlagenumlegung können ebenfalls Kosten entstehen. Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Es ist zu beachten, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können.

Die Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 sind bereits erschlossen, die Niederspannungskabel liegen für die Ergänzungsflächen 2 und 3 vor den Grundstücken. In der Ergänzungsfläche 1 befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Die Ergänzungsfläche 4 muss erschlossen werden, der Anschlusspunkt ist Höhe Kirchstr. 17. Ein interner Planungsingenieur

wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Sofern der Antrag auf Netzanlagenumlegung nicht rechtzeitig erfolgt, kann eine Verzögerung der Umsetzung des Bauvorhabens eintreten, welche die WEMAG Netz GmbH nicht zu vertreten hat. Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flächengröße 4 x 6 [m]) vorzuhalten.

8.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Auf den nördlichen Teilflächen der Flurstücke 44 und 45 der Flur 10 wurde eine Hausmülldeponie betrieben. Diese ist im Altlastenkataster als Altlastfläche AA_Z_72_0394 „Altdeponie Dobbin“ und im Altlastenkataster des Landkreises Rostock mit der Kennziffer 72-026-001 verzeichnet. Dort wurden seit ca. 1946 bis 1990 Haus- und Sperrmüll, Bauschutt, Schrott und organische Abfälle abgelagert. Nach der Schließung der Deponie wurde die Ablagerung modelliert, mit Überschussböden unbekannter Qualität in unbekannter Mächtigkeit abgedeckt und Gras angesät.

Im Umfeld einer Deponie werden z.B. oft auch Abfälle im Boden aufgefunden bzw. es liegen Schadstoffanreicherungen im Oberboden vor, die Gefahren für die mit dem Wohnbau einhergehenden Nutzungen wie Kinderspiel und Nutzgarten bergen können. Ebenso können Deponiegase über die Bodenluft auf benachbarte Grundstücke wirken.

Dazu wurde von der Gemeinde Dobbin-Linstow ein Gutachten in Auftrag gegeben. Durch das Ingenieurbüro W. Seidler + P. Bock, Neubrandenburg mit Datum vom 15.01.2024 wurde festgestellt, dass einer geplanten Wohnbebauung im ausgewiesenen Baufeld entsprochen werden kann.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass in weiteren Ergänzungsflächen ein Altlastenverdacht gemäß Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

9 Sonstige Schutzmaßnahmen

9.1 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Durch das Büro „ECO-CERT“ wurde für die vorhandene Stallanlage ein Mindestabstand zur Wohnbebauung von 235 m ermittelt, der für ein Mischgebiet/Dorfgebiet halbiert werden kann.

Der nordöstliche Teil der Ortslage Dobbin ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, so dass von einem Mindestabstand von 118 m ausgegangen werden kann. Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich außerhalb des Mindestabstandes.

Die Reterra Service GmbH betreibt in ca. 500 m nordwestlicher Richtung ein Zwischenlager für Klärschlamm (Gemarkung Zietlitz, Flur 5, Flurstücke 64) mit einem Durchsatz von 12 000 t/a. Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

9.2 Brandschutz

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 muss die Löschwasserversorgung in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt zur Verfügung stehen. Für den Grundschutz ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Löschwasserbrunnen an der Kreuzung „Karower Straße“ / „Kirchstraße“ sowie über den Naturteich südöstlich des „Parkweges“.

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

9.3 Naturschutz

Alleebäume sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

Die Rodung von Bäumen und Gebüsch zur Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

9.4 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet im Grundwasserkörper WP_WA_10_16 „Nebel Oberlauf“. Die entsprechenden Maßnahmen sind zu beachten.

An die Ergänzungsfläche 1 grenzt auf dem Flurstück 117, Flur 10 Gemarkung Dobbin das gesetzlich geschützte Biotop GUE23477 (Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V Gesetzesbegriff „stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation“ Anlage 2 Ziff. 2.5).

Mögliche Maßnahmen am, im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

9.5 Festpunkte der geodatischen Grundlagennetze M-V

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

9.6 Landwirtschaft

Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Flur 10, Flurstück 117 und 118 sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.

Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

10 Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand März 2021) verzeichnet:

1260 großer Stall um 1910 Glaver Straße 4, 8
1261 Gutspark mit Gedenkstein für Henri Deterding

1262 Wohnhaus, ehem. Inspektorenhaus Karower Straße 6
1265 Marstall Karower Straße 4
1266 Kirche mit Grabkapelle Kirchstraße
1267 Gedenkstein Prinzessin Juliane, spätere Königin der Niederlande Kirchstraße / Ecke
Karower Straße
1268 Villa mit Park Parkweg 7

Bei Neubauten nahe oder zwischen eingetragenen Baudenkmalen wird im Zuge des Bauantragsverfahrens auf eine denkmalverträgliche Planung geprüft, um eine Überprägung der historischen Bausubstanz auszuschließen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist für eine reibungslose Baudurchführung unerlässlich.

10.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs 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, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Die Bilanzierung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018.

11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Alle einbezogenen Außenbereichsflächen werden als Rasenflächen genutzt. Damit werden die Flächen als „Artenarmer Zierrasen“ nach Pkt. 13.3.2. gemäß dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) eingestuft.

Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche 1 als Teilflächen des Flurstückes 118 der Flur 10 beträgt außerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Gewässerschutzzone insgesamt 1.105 m². Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes beträgt 404 m².

Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche 2 als Teilflächen der Flurstücke 44 und 45 der Flur 10 beträgt insgesamt 2.115 m². Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes beträgt 795 m².

Für die Ergänzungsflächen 3 und 4 wurde in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2001 eine Bilanzierung vorgenommen.

Für alle Pflanzungen gilt ein Erhaltungsgebot.

A Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung				
Biototyp (Nr.)	Fläche des Biototyps m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 1				
artenarmer Zierrasen 13.3.2	1.105	1	0,75	829
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 2				
artenarmer Zierrasen 13.3.2	795	1	0,75	596
Gesamt 1.	1.900			1.425
2. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung				
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute m ²	Zuschlag		Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 1				
vollversiegelte Fläche	170	0,5		85
teilversiegelte Fläche	234	0,2		47
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2				
vollversiegelte Fläche	340	0,5		170
teilversiegelte Fläche	455	0,2		91
Gesamt 2.	1.199			393
3. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbe			1.425
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			393
Kompensationsbedarf Gesamt				1.818

B Ermittlung des Kompensationsumfangs				
Kompensationsmaßnahme	Fläche der Maßnahme m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) m ²
Bezeichnung (Nr.)				
1. Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent				
Kompensationsmaßnahme Fläche 1				
Anlage von Feldhecken (2.21)	385	2,5		963
Kompensationsmaßnahme Fläche 2				
Anlage von Allees oder Baumreihen (6.21)	450	2,0		900
Gesamt 1.	835			1.863

C Gesamtbilanzierung	
1.	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) 1.818
2.	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) 1.863
Bilanzierung 45	

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsfläche 1 ist auf den Flurstücken 116, 117 und 118 der Flur 10 außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Zuordnungsfläche 1 an der ackerseitigen Grundstücksgrenze eine Feldhecke in einer Gesamtlänge von 55 m anzulegen.

Es gelten folgende Anforderungen: keine wirtschaftliche Nutzung, Vorlage eines Pflanzplanes, Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken, Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten, Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig, Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung, Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m, Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss, Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß, Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m.

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Pflege der Gehölze durch 1-2 malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren, Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall, bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer des Flurstücks 118 der Flur 10 verantwortlich. Die Flurstücke 116, 117 und 118 der Flur 10 befinden sich im gleichen Eigentum.

Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsfläche 2 ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 134 Flur 10, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Zuordnungsfläche 2, eine doppelreihige Baumreihe, bestehend aus 18 Bäumen mit einer Mindestlänge von 50 m und natürlicher Kronenentwicklung anzulegen.

Für die Maßnahmen gelten folgende Anforderungen: Vorlage eines Pflanzplanes, Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung, dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen, Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe, Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche, unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe, Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m, Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung, bei Bedarf Baumscheibe mulchen, Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m, Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb, Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz.

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Ersatzpflanzungen bei Ausfall, Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr, Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzeinrich-

tungen frühestens nach 5 Jahren, 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist die Gemeinde Dobbin-Linstow verantwortlich.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Ergänzungsflächen 3 und 4 sind nachfolgende Maßnahmen bei der Bebauung der einbezogenen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 46, 47 und 73 der Flur 10 zu realisieren:

Zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum und zur Abgrenzung der Grundstücksflächen ist an den wiesenseitigen Grundstücksgrenzen auf den Grundstücken jeweils ein 6 bis 8 m breiter Streifen zum dreireihigen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt jeweils 1 m untereinander in Abständen von ca. 10 m ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Artenliste Hochstamm: Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, 3 x verpflanzt, *Acer campestre* / Feldahorn, *Fraxinus excelsior* / Esche, *Tilia platyphyllos* / Sommerlinde, *Tilia cordata* / Winter-Linde, *Crataegus laevigata* / Rotdorn, *Äsculus hippocastanum* / Gemeine Roßkastanie, *Sorbus aucuparia* / Eberesche, *Prunus padus* / Traubenkirsche, *Sorbus aria* / Mehlbeere, *Carpinus betulus* / Hainbuche, *Malus sylvestris* / Wildapfel.

Artenliste Heckenpflanzen: *Corylus avellana* / Hasel, *Crataegus monogyna* / Eingriffelige Weißdorn, *Crataegus oxyacantha* / Zweigriffelige Weißdorn, *Rosa canina* / Hundsröse, *Prunus spinosa* / Schlehe, *Lonicera xylosteum* / Heckenkirsche, *Prunus avium* / Vogelkirsche. Für feuchte Standorte zusätzlich: *Ainus glutinosa* / Schwarzerle, *Salix alba* / Kopfweide.

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle sind die jeweiligen Grundstückseigentümer der Flurstücke verantwortlich.

12 Auswirkung der Planung

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 für den Ortsteil Dobbin gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow am 02.05.24 gebilligt.

Dobbin-Linstow, den 30.5.24

W. Baldermann
Bürgermeister



2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Dobbin-Linstow durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.architektin@romy-metzger.de