

Begründung zur Satzung der Gemeinde Dobbertin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dobbin gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG

Allgemeines

Nach Maßgabe des Baugesetzbuches ist der bebaute nicht beplante Innenbereich grundsätzlich bebaubar nach § 34 Abs. 1 und 3, während für den Außenbereich Einschränkungen nach § 35 bestehen. Um Bauanträge, -voranfragen, Genehmigungen und Entscheidungen schneller und eindeutiger regeln zu können und die Rechtssicherheit für die Bürger zu erhöhen, ist es erforderlich, den Innenbereich vom Außenbereich abzugrenzen.

Die Gemeinde Dobbertin erstellt die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 zur Klarstellung dieser Abgrenzung und bezieht nach Nr. 3 einzelne Außenbereichsgrundstücke sowie i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG weitere Außenbereichsflächen zur Abrundung mit ein.

Es ist Ziel der städtebaulichen Entwicklung, Dobbin als Wohnstandort zu sichern und dafür geeignete Baugrundstücke anzubieten. Entsprechende Bauanträge und Voranfragen liegen der Gemeinde vor. Durch Lückenschließungen und Ergänzungen soll die städtebauliche Ordnung unter Beachtung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte verbessert werden.

Die Aufstellung der Satzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr.1 u. 3 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 20.11.1995 für den Ortsteil Dobbin der Gemeinde Dobbertin auf Grund des Wohnbedarfs in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Gleichzeitig ist beim Landrat des Kreises Parchim die Herausnahme des Satzungsgebietes aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzes (LSG) zu beantragen. Dies muß in Übereinstimmung mit den Satzungszielen und dem Darstellungsinhalt vor dem Satzungsbeschluß erfolgen. Erst nach einer entsprechenden Verfügung (bzw. Inaus-sichtstellung) durch den Landrat ist die Satzung genehmigungsfähig.

Territoriale Bezüge

Der Ortsteil Dobbin der Gemeinde Dobbertin liegt im Nordosten des Kreises Parchim (Amt „Mildenitz“) abseits der Hauptverkehrswege mitten im Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“. Die Kreisstadt ist etwa 30 km entfernt. Bis zum Amtssitz in Goldberg sind es 10 km.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Kreisstraße 24 über Dobbertin an die Bundesfernstraße 192 (Wismar- Malchow, A 19) und über Techentin an die Landesstraße 15 (Richtung Crivitz/Schwerin). In 3 km Entfernung befindet sich mit dem Haltepunkt Below ein Regionalbahnanschluß (Wismar-Karow).

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 5.900 ha mit einem relativ hohen Anteil an Wald und Wasserflächen. Zur Gemeinde gehören neben Dobbin und dem Hauptort noch mehrere Ortsteile und Aufsiedlungen. Die Gesamteinwohnerzahl ist derzeit leicht rückläufig und betrug per 31.12.1996 1643 Personen.

Das Gemeindegebiet gehört naturräumlich zur Mecklenburgischen Seenplatte zwischen den großen Seen und dem oberen Warnowgebiet auf westlich der Mildenitz vorherrschendem z.T. recht sandigem Geschiebemergel der Grundmoräne und nordöstlich gelegenen ausgedehnten z.T. moorigen Sanderflächen zwischen den verschiedenen Staffeln der Weichsel-Kaltzeit. Die Gemeinde verfügt über ausgedehnte Wald- (3500 ha), Grünland- (600 ha) und Wasserflächen (450 ha), die z.T. als Naturschutzgebiete ausgewiesen sind, sowie eine Vielzahl kleiner Sölle, Moore und Gräben. Der Bereich gehört zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ und zum Naturpark (NP) Nossentiner/ Schwinzer Heide. Die durchschnittlichen Bodenwertzahlen liegen zwischen 30 und 35.

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist Dobbertin als Bestandteil des Vorsorgeraumes Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen.

Auf Grund seiner Größe und der damit verbundenen Infrastrukturausstattung sowie seiner Rolle als Standort sozialer und touristischer Einrichtungen hat Dobbertin noch Teilfunktionen als ländlicher Zentralort für die umliegenden Gemeinden, die aber zu Gunsten der Stärkung des benachbarten Unterzentrums Goldberg nicht weiter entwickelt werden.

Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Dobbin liegt ca. 4 km westlich Dobbertins und hat etwa 50 Einwohner. Die Ortslage Dobbins befindet sich am Ende der Gemeindestraße auf einer leicht die umliegenden Feuchtwiesen überragenden (6...8m) Sanderlinse, wie durch einen Damm mit dem angrenzenden Waldstreifen verbunden. Der Name der von zahlreichen Entwässerungsgräben durchzogenen „Dobbiner Plage“ deutet darauf hin, daß das Dorf zur Landgewinnung angelegt wurde. Gut erkennbar ist noch der den höchsten Punkt einnehmende dreieckige Dorfanger.

Der Bebauungszusammenhang ist teilweise gestört bzw. droht verloren zu gehen. Neben traditionellen (eigentumsrechtlich oder naturräumlich bedingten) größeren Baulücken ist besonders in letzter Zeit durch Abriß, Fehlnutzung und drohenden Verfall die Ortsstruktur gestört.

Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig, meist traufständig mit Walm-, Krüppelwalm und Satteldächern. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich 6 Wohngebäude, die mit den Nummern 356-361 auf der Denkmalliste des Landkreises Parchim stehen (Stand 27.02. 1997). Dabei handelt es sich z.T. um Gebäude, die zwar eine Hausnummer haben, aber als Doppel- oder Reihenhäuser auf mehreren Grundstücken stehen:

Auszug aus der Denkmalliste	Lage	
Plagenweg 07, Wohnhaus,	Flurstück	113
Plagenweg 08, Büdnerei	Flurstück	116/1
Plagenweg 12, Reihenkaten	Flurstücke	108, 109
Plagenweg 15, Reihenkaten	Flurstücke	92, 93
Plagenweg 18, Reihenkaten	Flurstücke	88, 89
Plagenweg 19, Wohnhaus	Flurstück	87

Das Maß der Bebauung ist dorftypisch relativ gering ($GFZ \leq 0,2$).

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Für die Gemeinde Dobbertin liegt kein Flächennutzungsplan vor. Um für den Ortsteil Dobbin den Bestand und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und potentielle Bauflächen rechtseindeutig in den Innenbereich einzubeziehen, werden die Grenzen des Geltungsbereiches wie folgt festgelegt:

Der Geltungsbereich umfaßt lediglich die bereits besiedelte Ortslage entlang der Dorfstraße und des Angers mit der üblichen durch Nebengebäude oder Nutzungsgrenzen geprägten Bebauungstiefe von 30 m.

Ausgehend von der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur werden ein einzelnes Außenbereichsgrundstück (1) nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB und größere unbebaute Bereiche (A und B) nach § 4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen. Dadurch wird eine effektivere Nutzung der vorhandenen Erschließung erreicht.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, werden für diese Flächen einzelne Festlegungen zur Bauweise, Gestaltung und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend der prägenden Umgebung getroffen.

Bei den sonstigen, einer Bebauung zugeführten Lücken in der Ortslage richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Einfügungserfordernis. Weitere Fragen wie nach dem Umgebungsschutz im Wirkungsbereich von Denkmälern sind im einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Zur Erhaltung der dorftypischen Struktur und Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird der vorhandene Anger als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt.

Grünordnung

Nach § 8a BNat.SchG ist der Träger der Bauleitplanung zur Regelung der Grünordnung verpflichtet. Dies betrifft allerdings nur die nach BauGB-MaßnahmenG einbezogenen Außenbereichsflächen „A“ u. „B“. Diese wurden entsprechend ihres differenzierten Biotopwertes erfaßt und bewertet. Auf Grund der besonderen naturräumlichen Situation (LSG,NP), sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft weitestgehend zu minimieren und der unvermeidbare Teil nachhaltig auszugleichen (s. Anlage: Ausgleichsbilanz).

Der hohe ökologische Wert des übrigen nach § 34 Abs.4 Satz1 Nr.3 einbezogenen Außenbereichsgrundstückes (1) ist Anlaß, auch hierfür die Grünordnung satzungsrechtlich zu regeln. Dazu wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Im weiteren Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung dieser Festsetzungen, besonders hinsichtlich Termin und Pflegegarantien, zu sichern und die Hinweise zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes und zum Schutz der Gehölze zu beachten. Besonders ist der auf den ehemaligen Gartenflächen teilweise vorhandene Obstbaumbestand entsprechend der gültigen Baumschutzverordnung zu bewerten, nach Möglichkeit zu erhalten oder für entsprechenden Ersatz zu sorgen (s. Anlage: Pflanzliste).

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Möglichkeit gemeinsamer Erschließung von Doppelhäusern oder Nachbargrundstücken zu prüfen. Während der Bauphase ist besonderes Augenmerk auf den Schutz der Wurzelbereiche der Bäume zu legen und im Anschluß die Realisierung der Ausgleichspflanzungen zu gewährleisten.

Im öffentlichen Bereich sollen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde 15 Linden (Starkbäume) an der Dorfstraße bzw. Anger nachgepflanzt werden. Bei Vorliegen entsprechender satzungsrechtlicher Voraussetzungen ist eine Kostenumlegung auf die bevorteilten Außenbereichsflächen A und B möglich.

Technische Versorgung/ Erschließung

Ein Vorhaben ist planungsrechtlich dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Das heißt andererseits, die Satzung nach § 34 BauGB bezieht nur Grundstücke ein, die im o. g. Sinne in ortsüblichem Maße auch erschlossen sind. Ein Anspruch auf einen bestimmten Ausbaugrad ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Die versorgungstechnischen Details können nur vorhabenbezogen geklärt werden. Dabei sollten die folgenden Hinweise beachtet werden.

Entsprechend der TÖB-Stellungnahme der Versorgungsträger ist die elektro- und fernmeldetechnische Versorgung gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in ausreichendem Maße durch das zentrale Wasserwerk in Goldberg, das durch den Zweckverband betrieben wird.

- Abwasserentsorgung

Obwohl in der Abwasserkonzeption des Zweckverbandes entsprechende Überlegungen vorliegen, ist auch längerfristig (15 Jahre) nicht mit einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Dobbin zu rechnen. Das heißt, daß im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorhabenbezogen Einzel- oder Gruppenlösungen vorzusehen sind, die mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind. Das biologisch gereinigte Abwasser kann dann abgeleitet oder nach Möglichkeit versickert werden.

Die Gemeinde sollte für den Geltungsbereich der Satzung eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzerzwang beim Zweckverband „Parchim/Lübz“ beantragen, um Einzelanträge der jeweiligen Bauherren zu vermeiden.

- Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral und erlaubnisfrei auf den Grundstücken zu versickern und dafür die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, oder als Brauchwasser weiterzuverwenden.

Nachweislich nicht versickerungsfähiges oder nicht anderweitig verwertbares Niederschlagswasser ist, möglicherweise vorgereinigt, nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

Anlage:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (nach § 8a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG) Dobbin

Insgesamt werden 5.000 qm Außenbereichsflächen durch die erweiterte Abrundungssatzung nach §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen, für die eine Eingriffs-Ausgleich-Regelung vorzunehmen ist. Diese Gesamtfläche wird sowohl nach ihrem gegenwärtigen differenzierten Biototyp als auch nach ihrer zulässigen Überbauung in Ansatz gebracht.

- Berechnung des Anteils versiegelter, überbaubarer Flächen (Biotopwert 0,0) entsprechend Grundflächenzahl (GRZ):

$$5.000 \text{ qm} \times 0,2 = \underline{\underline{1.000 \text{ qm befestigte Fläche}}}$$

- Bewertung nach Biotopwerttabelle * vor dem Eingriff:

Fläche

A	2.300 qm x 0,4 (Grünland)	=	390 Wertpunkte
B	2.700 qm Grünland/Gartenbrache z.T. mit Obst-/Feldgehölzen		
dav.	1.800 qm x 0,4 (Grünland)	=	720 Wertpunkte
	900 qm x 0,7 (Gartenbrache)	=	630 Wertpunkte
	<u>5.000 qm</u>		<u>2.270 Wertpunkte</u>

nach dem Eingriff:

$$\begin{array}{rcl} 1.000 \text{ qm} \times 0,0 & = & 0 \\ 4.000 \text{ qm} \times 0,4 & = & \underline{1.600} \\ \text{(Hausgärten)} & & \underline{670} \\ & & \underline{\underline{670}} \end{array}$$

Die errechnete Differenz von 670 Wertungspunkten ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

- Ausgleichsmaßnahmen

Bsp. 1: Feldgehölze, Hecken (Biotopwert 0,7)
 $670 : 0,7 = 957 \text{ qm}$

Das entspricht rund 320 lfd. m bei ca. 3 m Wirkungsbreite.

Bsp. 2: Einzelbäume (Biotopwert 0,8)
 $670 : 0,8 = 838 \text{ qm}$

Das entspricht 34 Starkbäumen bei einer angenommenen Wirkungsfläche von 25 qm je Baum

* Quelle

Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.89 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz- Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung (möglichst auf oder in der Nähe der betroffenen Flächen) durchgeführt werden. An der Dorfstraße (Plagenweg) sind 15 Starkbäume nachzupflanzen. Auf den privaten Grundstücken sollen die Pflanzungen vorwiegend entlang der Geltungsbereichsgrenzen (hintere Grundstücksgrenze) erfolgen, um einerseits als Windschutz und andererseits als Übergang und bessere Einbindung in die freie Landschaft zu dienen. Aus diesem Grunde ist auch die Kombination von Baum- und Strauchpflanzung (Feldhecken mit Überhältern) vorgesehen. Die evtl. vorhandenen Obstbäume und Feldgehölze, die zu erhalten sind, können dabei mit in Ansatz gebracht werden.

Bsp. für eine Grundstücksbilanz (700 qm, GRZ 0,2):

Ausgleichende Wertungsp.	140 qm x 0,4 =	56
1 Baum (25 qm)	25 qm x 0,8 =	20
Hecken/Sträucher/Feldgehölz	50 qm x 0,7 =	<u>35</u>
		55

Die Gesamtbilanz geht von einer Einbeziehung von mindestens 7 neu bebaubaren Grundstücken mit rd. 5.000 qm Fläche aus, für deren zu erwartende Versiegelung (1000 qm, 670Punkte) folgender Ausgleich vorgesehen ist:

7mal 1 Baum (je 25 qm)	175 qm x 0,8	= 140
7 mal 50 qm Hecken...	350 qm x 0,7	= 245
15 Straßenbäume	375 qm x 0,8	= <u>300</u>
		685 Punkte
		=====

Damit ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nachhaltig ausgeglichen.

Folgende **Pflanzliste** ist den Ausgleichsmaßnahmen zugrunde zu legen:

1. Bäume:	Winterlinde	Tilia cordata
	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
	Esche	Fraxinus exelsior
	Eiche	Quercus robur
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Baumhasel	Corylus colurna
	gef. blüh. Kirsche	Prunus avium „Plena“
sowie	Obstbäume (Hochstamm)	wie Apfel, Birne, Süßkirsche

2. Feldgehölze/ Hecken einschl. Überhälter:

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Haselnuß	Corylus avellana
Flieder	Syringa vulgaris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia