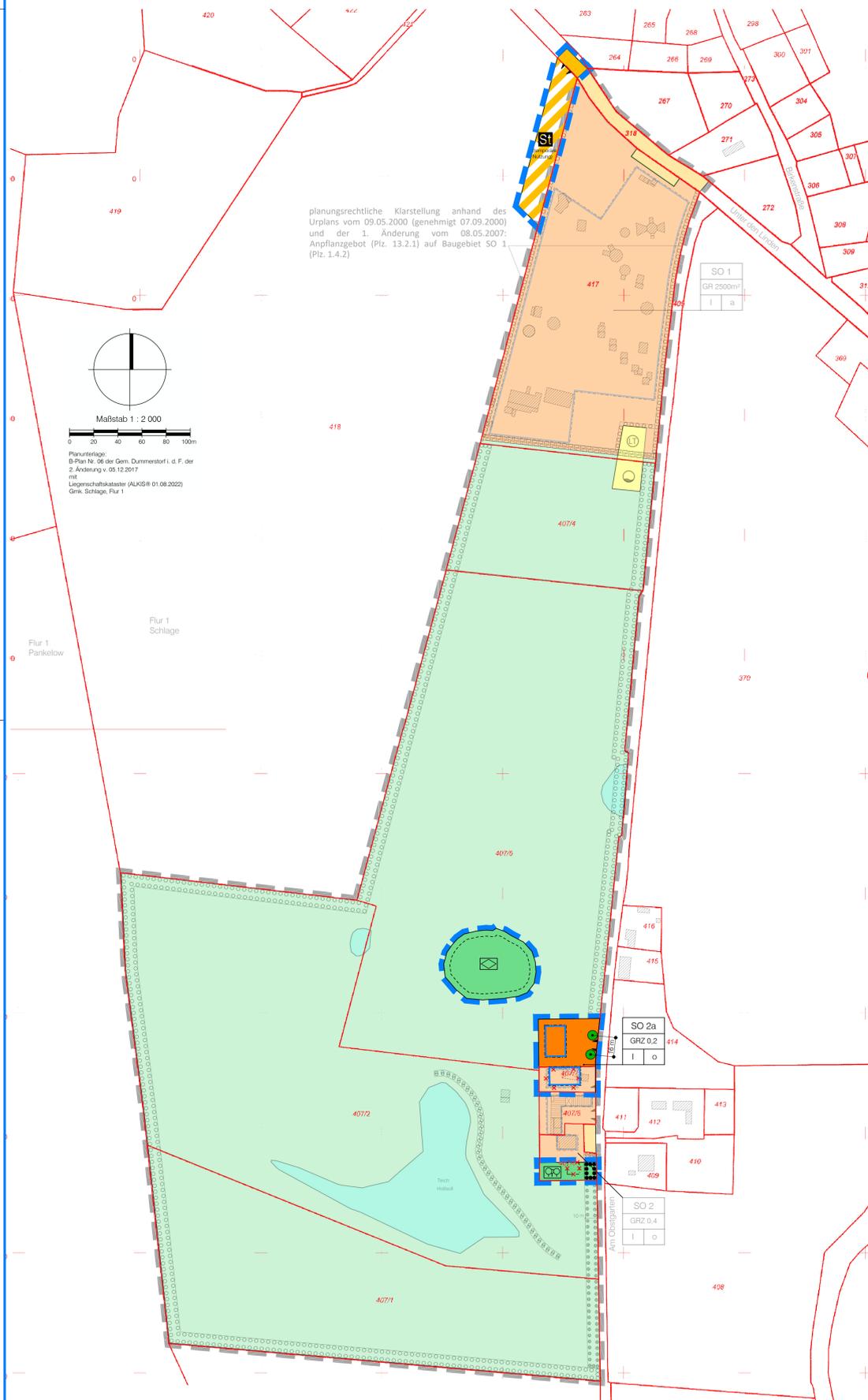


# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

## ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 FÜR DAS GEBIET "SCHLAGER STREUOBSTWIESEN"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Zur Information: redaktionelle Zusammenfassung der Planzeichnung (Teil A) des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 und seiner 1. Änderung vom 08.05.2007 sowie der 2. Änderung vom 06.12.2017 (2. Änderung) - (ohne Maßstab).



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die farblich zurückgesetzten Darstellungen in Teil B verweisen nachrichtlich auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 / 08.05.2007 (1. Änderung) / 06.12.2017 (2. Änderung); sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete (sh. Teil B Nr. 3 a)	(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBauO M-V)	
<b>BAUWEISE, BAUINIEN, BAUGRENZEN</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
—	Baugrenze	
-X-	entfallende Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Gelb]	Verkehrsflächen, öffentlich	
[Blau]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat	
[Blau gestrichelt]	Zweckbestimmung hier: temporär genutzte Fläche für Pkw-Stellplätze	
[Doppelstrich]	Ein- und Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
[Grün]	Grünflächen, privat	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
[Grün gestrichelt]	Streuobstwiese, Lehrgärten, Wildgehege (vgl. TF 13)	Ausgleich gem. § 1 a (3) BauGB (vgl. TF 16a)
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
[Punktmuster]	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
[Grün mit Kreis]	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 29 NatSchG M-V)
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
[Blau umrandet]	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
[Doppelstrich]	Bemaßung	
[Dotted]	Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnung gem. Liegenschaftskataster	
[Schraffiert]	Gebäude gem. Liegenschaftskataster	

### TEIL B: TEXT

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die schwarz abgedruckten Festsetzungen in Teil B und die farblich zurückgesetzten Darstellungen in Teil A verweisen nachrichtlich auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 / 08.05.2007 (1. Änderung) / 06.12.2017 (2. Änderung); sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
    - Im Sonstigen Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (SO 1) sind zulässig: Anlagen für die Haltung und Vorführung von heimischen Tieren wie Gehege, Koppeln, unterständige Ställe, Gebäude für Beherbergung, für Sanitäranlagen, für Gastronomie einschließlich einer Wohnung für den Betreiber, für Verwaltung und für Ausstellung nur innerhalb der Baugrenzen; Spielplätze und Sportplätze; notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
    - Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen im SO 1 ist nur bis zu einer Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
    - Das Sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betriebshof“ (SO 2) dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebshofes. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für die Verarbeitung und Vermarktung von Produkten des Landwirtschaftsbetriebes, Gebäude und Anlagen für das Abstellen und die Instandhaltung der Landtechnik sowie für die Lagerung von Betriebsmitteln und landwirtschaftlichen Produkten, Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Besucher, Räume für die Verwaltung, eine Wohnung für den Betreiber des Hofes, Gebäude und Anlagen für die Kleintierhaltung, Ferienwohnungen.
    - Im nördlichen Baufenster des SO 2 ist nur die Errichtung eines offenen oder geschlossenen Unterstandes (Kalthalle) mit einer Grundfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
    - Im Sonstigen Sondergebiet Altleilerwohhaus (SO 2a) ist die Errichtung eines Wohnhauses zulässig, das im Zusammenhang mit einer Nachfolgeregelung für den landwirtschaftlichen Betriebshof im Sondergebiet SO 2 einer Altleilervereinbarung mit dem bisherigen Betriebsinhaber dient. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
    - Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Sonstigen Sondergebieten zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO)
    - In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude wird auf ein Höchstmaß von 20 m beschränkt. (§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
    - Die Traufhöhe von 4,5 m im SO 1 und von 4,75 m im SO 2 gilt als Höchstmaß vom vorhandenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Das vorhandene Gelände gilt auch als Bezugshöhe für die Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß. Für einen Unterstand gem. TF 4 ist eine Traufhöhe von 5 m einzuhalten; als Bezugspunkte gelten das vorhandene Gelände und der Durchstoßpunkt der Stützkonstruktion mit der Dachhaut. (§ 16 (3), § 18 (1) BauNVO)
    - Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Löschwasserreich ist ein naturnah gestaltetes Becken mit unbefestigtem Rand und befestigter Feuerwehrzufahrt für mindestens 100 m<sup>3</sup> Löschwasserbedarf herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB)
    - In den eingetragenen Schrägflächen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante der Straße „Am Obstgarten“ zulässig.
  - Festsetzungen zur Gestaltung / örtliche Bauvorschriften**
    - Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. Die Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbönen Rotbraun, Braun oder Anthrazit zu decken. Bei Dachern mit einer Neigung von 15° bis 22° sind Deckungen mit Welltafel, mit Bahnen oder in schindelartiger Form in den Farbönen Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Grün zulässig. Für einen Unterstand gem. TF 4 ist eine Dachneigung < 22° vorgeschrieben.
    - Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Holzhäuser und Holzverkleidungen von Massivhäusern sind zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Für die Außenwände eines Unterstandes gem. TF 4 sind auch Holzverkleidungen und Welltafeln zulässig.
  - Festsetzungen zur Grünordnung**
    - Auf der Grünfläche sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig: Streuobstwiesen, Blumenwiesen, Schau- und Lehrgärten, Obstzuchtanlagen, Hecken, Wildgehege für eine landwirtschaftliche Wildhaltung, Vollerden und Kleinbiotope, wie Feuchtwiese, Trockenmauer, Steinhäufen, Reisighäufen, einschließlich der für die Nutzung und Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen, wie Wege, Zäune, Schutzdächer, Schutzbüten, Hirsche und Schafställe, Versorgungsleitungen.
    - Die in Teil A an den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dargestellte Windschutzhecke (Pappelreihe) ist bei Abgang abschnittsweise an der Westgrenze des SO 1 und an den Grenzen der Grünfläche durch eine 10 m breite, fünfreihige Strauch- und Baumbepflanzung zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 55 Gehölze je 900 m<sup>2</sup> Heckenfläche, davon mindestens 20 v. H. als Bäume nach der Gehölzliste (gem. TF 13) mit der Qualität Bäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit 12 bis 14 cm Stammumfang und Straucher mit 3 bis 4 Trieben, 60 bis 100 cm hoch, zu pflanzen.
  - Gehölzliste:**

Baumarten:	Straucharten:	
Feld-Ahorn	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hainbuche	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Trauben-Kirsche	Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Vogel-Kirsche	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holz-Birne	Hartnagel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eberesche	Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Schwedische Mehlbeere	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eisbeere	Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Waldahorn	Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>
	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Weißdorn monogyna	<i>Crataegus</i>
	Blasenstrauch	<i>Calluna arborescens</i>
	Pfaffenhütchen (giftig!)	<i>Euonymus europaeus</i>
	Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
  - Die Pflanzung giftiger Pflanzenarten im Bereich von Freizeitanlagen zum Spielen ist nicht zulässig.
  - Der Ersatz des Pappelbestandes am Teichufer (Holtsoll) durch standorttypische Gehölze und Stauden mit folgenden Arten ist zulässig:

Am Ufer:	In der Wasserwechselzone:	
Rot-Erle	Sumpf-Schwertelie	<i>Iris pseudacorus</i>
Esche	Schilf	<i>Phragmites communis</i>
Silber-Weide	Gelkolben	<i>Sparganium erectum</i>
Silf-Eiche	Breitblättr. Rohrkolben	<i>Typha latifolia</i>
<i>Quercus robur</i>		
  - Die Rodung der Pappel ist erst zulässig, wenn die Ersatzpflanzung gesichert ist.
  - Auf der für Ausgleichszwecke nach § 1a (3) BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist ein Kleingewässer und ein mind. 5 m breiter Pufferstreifen anzulegen. Die Maßnahme ist dem Baugbiet SO 2a anteilig mit einem Kompensationswert von 3,929 m<sup>2</sup> KfA zugeordnet. (§ 9 (1a) BauGB)
  - An den nördlichen bis östlichen Gewässerändern sind Flachwasserzonen anzulegen (Wassertiefe bis 1 m). Der Bodenaushub ist außerhalb der Maßnahmegrenze auszubringen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Ab Böschungsoberkante des Gewässers ist ein mind. 5 m breiter Streifen aus der Nutzung zu nehmen und dauerhaft gegen angrenzende Nutzungen abzugrenzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Pkw-Stellplätze und Wegflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen.
  - Die Fläche für private Stellplätze an der Westseite des Baugbietes SO 1 ist dem im Baugbiet SO 1 zugelassenen Nutzungen zugeordnet. Die Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung ist auf 21 Tage pro Jahr beschränkt. Die Fläche ist unversiegelt zu belassen. Eine landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Beweidung ist als Zwischenutzung zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Während der Bauphase ist um die Baugebiete SO 2 und SO 2a jeweils ein Amphibienstutzzaun zu errichten und in den Zeiträumen von Ende September bis Mitte November bzw. Mitte Februar bis Ende März in zweiwöchigem Intervall zu kontrollieren. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
  - Auf der in Teil A mit Anpflanzungsflächen festgesetzten Fläche östlich und südöstlich des Baugbietes SO 2 ist eine 2-reihige Strauchhecke aus Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrchen-Weide (*Salix aurita*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) anzulegen - Pflanzschema: 1 m Reihenabstand, 1 m innerhalb der Reihe versetzt; Pflanzqualität: Strauch, 60 - 100 cm, 2 x v., o. B., Verblisschutz. (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
- Sonstige Festsetzungen**
  - In den sonstigen Sondergebieten und in der Grünfläche anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu versickern oder in die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Kleingewässer einzuleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Der als Wasserfläche ausgewiesene Teich (ehem. Holtsoll) ist durch geringfügiges Überstauen des Geländes herzustellen. Baggerarbeiten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)
- Hinweise:**
  - Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
  - Die Maßnahme gem. TF 14 wurde im Planvollzug durch Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Ostseite der privaten Grünfläche „Streuobstwiese“ teilweise ersetzt (Maßnahme im Rahmen des BOV Schlage-Pankelow).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 06 für das Gebiet „Schlager Streuobstwiesen“, in Schlage südlich der Lindenstraße, betreffend eine Ackerfläche westlich des Eshofes und das Baugrundstück Am Obstgarten 7/8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 30.11.2021. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 15.07.2022 im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist vom 05.08.2022 bis zum 19.08.2022 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist am 28.02.2023 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am ..... im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Dummerstorf,	(Siegel)	Hohensee 1. stellv. Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.		
Wismar,	(Siegel)	K. Siewek OBVI
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.		
Dummerstorf,	(Siegel)	Hohensee 1. stellv. Bürgermeister
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am ..... im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.		
Dummerstorf,	(Siegel)	Hohensee 1. stellv. Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock  
über die

### 3. Änderung des B-Plans Nr. 06

für das Gebiet „Schlager Streuobstwiesen“  
in Schlage, südlich der Lindenstraße, betreffend eine Ackerfläche  
westlich des Eshofes und das Baugrundstück Am Obstgarten 7/8

### ENTWURF

Übersichtsplan M 1 : 15 000  
Bearbeitungsstand: 27.02.2023

