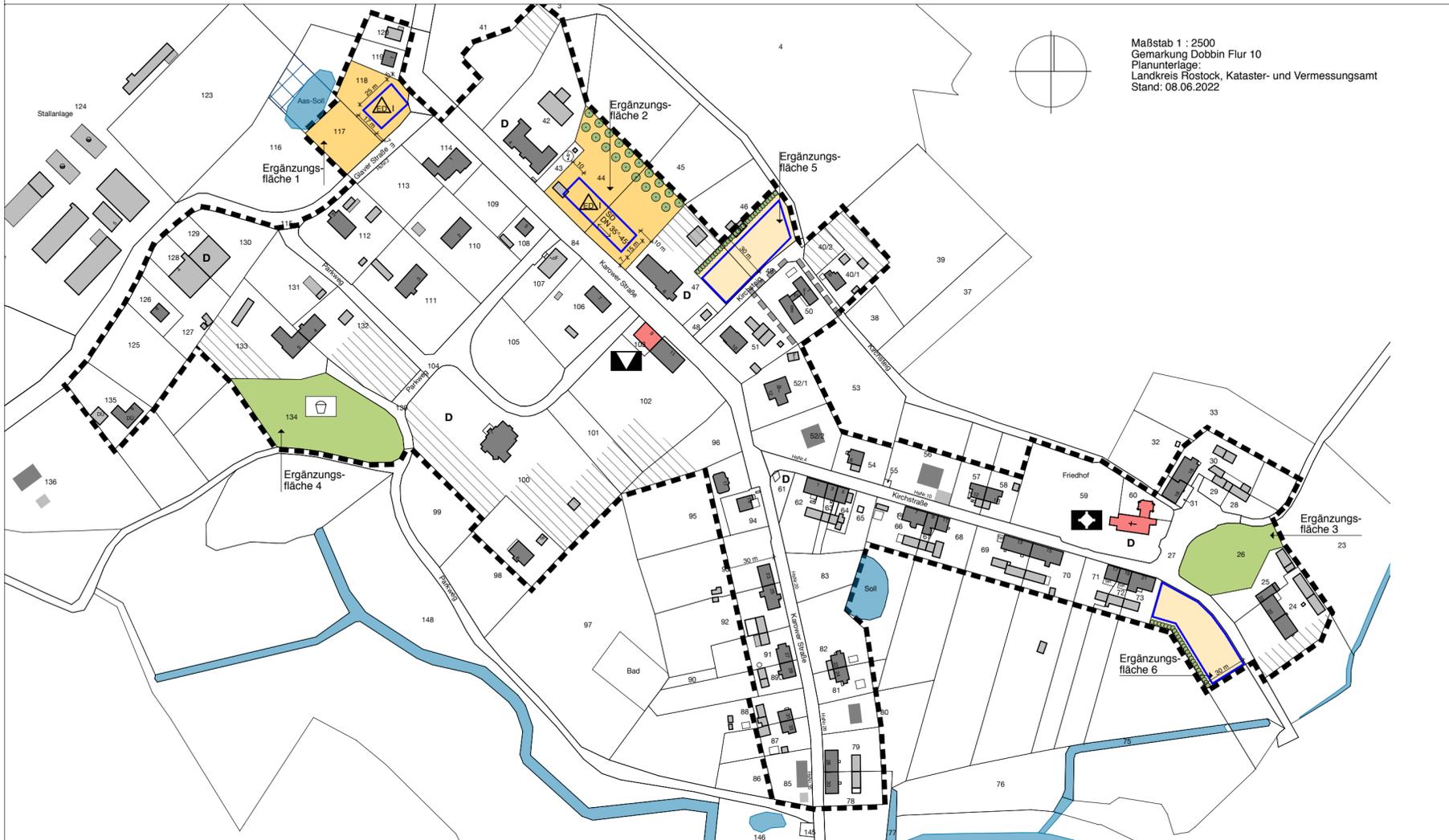


# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 DER GEMEINDE DOBBIN-LINSTOW FÜR DEN ORTSTEIL DOBBIN



Maßstab 1 : 2500  
Gemarkung Dobbin Flur 10  
Planunterlage:  
Landkreis Rostock, Kataster- und Vermessungsamt  
Stand: 08.06.2022

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	
Planzeichen Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Ergänzungsfläche Wohnbebauung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Firstichtung
	Satteldach, Dachneigung 35°-45° (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, 5; Abs. 2 Nr. 5; Abs. 4, 9; Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
	Ergänzungsfläche öffentliche Grünfläche
	Anpflanzen von Bäumen und Hecken
	Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Plangebietes
KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
	7/4 Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlagen Wohnhaus, Nebengebäude
	Öffentliche Gebäude  Gemeindezentrum  Kirche
	Spielplatz
	nachrichtliche Übernahme: vorhandene hochbauliche Anlagen Wohnhaus, Nebengebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
	Gewässer
	Baudenkmal

bebauungszessorische Teilflächen des Innenbereichs Dobbin  
Es ergibt sich die Zugehörigkeit dieser Teilflächen zum Innenbereich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstäblichenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen. Nach dem Einflugsgebiet, 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 zugänglich 1,50 m).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Dobbin-Linstow vom 01.03.2022 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Krakower Seenkurier“ (Amtsblatt der Gemeinde Dobbin-Linstow) am 14.04.2022 erfolgt.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 24.08.2022 beteiligt worden.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Bad Doberan, den
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow hat am ..... den Entwurf 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 gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- Der Entwurf 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 ..... bis zum ..... im Amt Krakow am See während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- 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 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)
- 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) am ..... ortsüblich 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 (§§ 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 vom 13.07.2011) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.  
Dobbin-Linstow, den Der Bürgermeister (Siegel)

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

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. Nr. 6) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow vom ..... folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin erlassen:

### § 1 Aufhebung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin, 2001 in Kraft getreten, ist mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Dobbin am ..... aufgehoben.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegt.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3 Textliche Festsetzungen

(1) Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2 und 4, § 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf folgenden Ergänzungsflächen getroffen:

- Ergänzungsfläche 1 umfasst Teilflächen der Flurstücke 117 und 118 der Flur 10.  
(1.1) Zulässig in der Ergänzungsfläche ist ausschließlich Wohnnutzung (§ 3 BauNVO).  
(1.1.2) In der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen.  
(1.1.3) Garagen, Carports und Nebengebäude sind in der Ergänzungsfläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Ergänzungsfläche 2 umfasst Teilflächen der Flurstücke 44 und 45 der Flur 10.  
(1.2.1) Zulässig in der Ergänzungsfläche ist ausschließlich Wohnnutzung (§ 3 BauNVO).  
(1.2.2) In der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer (auch mit Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 35 - 45° mit einer Firstrichtung parallel zur Straße.  
(1.2.3) Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO). Untergeordnete Nebengebäude sind in der Ergänzungsfläche zulässig.

- Als Ausgleichsmaßnahmen der einbezogenen Ergänzungsflächen werden folgende Pflanzungen festgesetzt:  
(2.1) Ergänzungsfläche 1: Auf dem Flurstück 117, Flur 10 ist an der ackerseitigen Grundstücksgrenze eine Feldhecke in einer Gesamtlänge von 50 m anzulegen.  
(2.1.1) 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-trieb, Pflanzung von einzelnen grobkronigen 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 Schutzrichtung 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 Sträufern bei mehr als 10 % Ausfall, bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzrichtungen, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.  
(2.2) Ergänzungsfläche 2: Auf den einbezogenen Ergänzungsflächen der Flurstücke 44 und 45, Flur 10 ist eine doppelreihige Baumreihe mit natürlicher Kronenentwicklung zur freien Landschaft anzulegen.  
(2.2.1) Für die Maßnahmen nach Pkt. 2.2 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 langfristiger wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen, Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe, Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m<sup>2</sup> 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 Verdriftung: 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 Schutzrichtung und Verankerung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzrichtungen frühestens nach 5 Jahren, 2-3 Erziehungschnitte 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 der jeweilige Grundstückseigentümer der Flurstücke verantwortlich.

- Das Flurstück 26 und eine Teilfläche des Flurstücks 134 der Flur 10 werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt.  
(3.1) Ergänzungsfläche 3: Die vorhandenen Anpflanzungen sind zu erhalten.  
(3.2) Ergänzungsfläche 4: Die Fläche wird als Spielplatz genutzt. Die Errichtung von Spielgeräten ist zulässig.

- Ergänzungsflächen 5 und 6:  
(4.1) Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO sind bei Neubauten von Wohngebäuden Satteldächer oder Krüppelwalm- bzw. Walmdächer mit einer Hauptdachneigung von 30° bis 50° auszubilden. Diese Dachformen sind typisch für das historische Ortsbild. Neubauten sollen sich in die Umgebung einfügen.  
(4.2) Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB sind nachfolgende Maßnahmen bei der Bebauung der einbezogenen Außenbereichsflächen im Ortsteil Dobbin zu realisieren:  
Zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum und zur Abgrenzung der Grundstückflächen ist an den wiesenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück ein 6 bis 8 m breiter Streifen zum dreireihigen Anpflanzen von Bäumen und Sträufern 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/ Sommer-Linde, Tilia cordata/ Winter-Linde, Crataegus laevigata/ Rottorn, Aesculus hippocastanum/ Gemeine Roßkastanie, Sorbus aucuparia/ Eberesche, Prunus padus/ Traubenkirsche, Sorbus aria/ Mehlebeere, Carpinus betulus/ Hainbuche, Malus sylvestris/ Wildapfel.  
Artenliste Heckenpflanzen: Corylus avellana/ Hasel, Crataegus monogyna/ Eingriffelige Weißdorn, Crataegus oxyacantha/ Zweigrifflige Weißdorn, Rosa canina/ Hundrose, Prunus spinosa/ Schlehe, Lonicera xylosteum/ Heckenkirsche, Prunus avium/ Vogelkirsche. Für feuchte Standorte zusätzlich: Alnus glutinosa/ Schwarzerle, Salix alba/ Kopfweide.  
(6.3) Die Pflanzgebote der textlichen Festsetzungen sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme entsprechend der Baumaßnahmen auf den o.g. Flächen zu realisieren.  
(6.4) Für die Pflanzungen gilt ein 5-jähriges Pflege- und Erhaltungsgebot.

**Bodenschutzrechtliche Hinweis:**  
Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist gemäß § 23 Abs. 1 StrWGV MV unabhängig vom Bauantrag Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde Dobbin-Linstow zu beantragen.  
**Naturschutzfachliche Hinweise:**  
Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

## Gemeinde Dobbin-Linstow

Amt Krakow am See

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 für den Ortsteil Dobbin

Entwurf

<p>Dobbin-Linstow, (Siegel)</p>	<p>W. Baldermann Bürgermeister</p>
<p>Planverfasser: Architektin Dipl.-Ing. Romy-Marina Metzger An der Kirche 14 18276 Gülzow-Prüzen</p>	<p>Blattgröße: 594*460 A2+ Arbeitsstand: Januar 2023</p>