

Begründung

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

Entwurf

Bearbeitungsstand Januar 2023

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	4
4 Schutzgebiete	5
4.1 Schutzgebiete	5
4.2 Geschützte Biotope	5
5 Landes- und Regionalplanung	6
6 Bestand	6
6.1 Baulicher Bestand	6
6.2 Naturräumlicher Bestand	7
7 Planungsziele	7
7.1 Allgemeine Ziele	7
7.2 Ergänzungsfläche 1	8
7.3 Ergänzungsfläche 2	8
7.4 Ergänzungsfläche 3	9
7.5 Ergänzungsfläche 4	9
7.6 Ergänzungsflächen 5 und 6	9
8 Erschließung	9
8.1 Verkehr	9
8.2 Ver- und Entsorgung	10
8.3 Abfall und Altlasten	10
9 Sonstige Schutzmaßnahmen	11
9.1 Immissionsschutz	11
9.2 Brandschutz	11
9.3 Naturschutz	11
9.4 Gewässerschutz	11
10 Denkmalschutz	12
10.1 Baudenkmale	12
10.2 Bodendenkmale	12
11 Grünordnerische Festsetzungen	12
11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	12
11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	12
11.3 Ausgleichsmaßnahmen	14
12 Auswirkung der Planung	15

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.

Die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Es erfolgt die Festsetzung von sechs 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 5 und 6) 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 Verfahrens-

übersicht 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. 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 Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow billigt am den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dobbin mit Begründung 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.

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.

4.2 Geschützte Biotope

Am Rande der Ortslage befinden sich geschützte Gewässer- und Gehölzbiotope.



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.

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 Straßenver-

lauf 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

Auf der Ergänzungsfläche 3 wurde auf einer gemeindlichen Fläche durch das Straßenbauamt eine Streuobstwiese 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. Für einen Wohnungsneubau geeignete Flächen sind im Innenbereich der Ortslage nicht mehr vorhanden. Die Ergänzungsflächen 5 und 6 befinden sich im Privateigentum und werden als Grün- und Gartenflächen genutzt.

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 besteht ein Flächennutzungsplan. 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 Bornkrug, Glave, Hinrichshof, Klein Bäbelin, Neu Dobbin und Zietlitz werden als Splittersiedlungen im Außenbereich bewertet.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat insgesamt 520 Einwohner, davon leben in der Ortslage Dobbin 160 Einwohner. Es sollen in den Ortslagen Dobbin und Linstow jeweils 5 weitere Bauplätze geschaffen werden, für alle anderen Ortsteile ist keine Erweiterung geplant.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 2001 wird übernommen, um eine Schlechterstellung der Grundstückseigentümer zu vermeiden. Der Geltungsbereich wird aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Nebengebäuden teilweise durch bauakzessorische Bereiche ergänzt.

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 Privatgrundstücken.

Durch die Einbeziehung des Flurstücks 134 der Flur 10 als Ergänzungsfläche 4, das als gemeindlicher Spielplatz genutzt wird, wird der Innenbereich klargestellt.

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 maßstabsbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bauungen übernehmen. Nach dem Einfügungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bauungszusammenhanges 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 Teilflächen der Flurstücke 117 und 118 der Flur 10 wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen.

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

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 BauN-VO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauN-VO) zugelassen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Untergeordnete Nebengebäude sind in der Ergänzungsfläche zulässig.

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

Das Flurstück 26 der Flur 10 wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Gemeindeeigentum.

Auf dieser Innenbereichsfläche wurde eine Streuobstwiese angelegt und soll dauerhaft gesichert werden. Die vorhandenen Anpflanzungen sind zu erhalten.

7.5 Ergänzungsfläche 4

Eine Teilfläche des Flurstücks 134 der Flur 10 wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Gemeindeeigentum.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat auf dieser Fläche einen Spielplatz angelegt. Die Errichtung von Spielgeräten ist zulässig.

7.6 Ergänzungsflächen 5 und 6

Die Ergänzungsflächen 5 und 6 waren als Ergänzungsflächen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 2001 als solche ausgewiesen und wurden bisher nicht bebaut.

Teilflächen der Flurstücke 46 und 47 der Flur 10 werden als Ergänzungsfläche 5 ausgewiesen. Eine Teilfläche des Flurstücks 73 der Flur 10 wird als Ergänzungsfläche 6 ausgewiesen.

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.

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 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.

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.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen der WEMAG Netz GmbH zu beachten.

8.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Auf einer Teilfläche der Flurstücke 44 und 45 der Flur 10 wurde bis 1990 eine Hausmülldeponie betrieben. Diese ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. 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.

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 südlich der Ergänzungsfläche 4.

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.

9.4 Gewässerschutz

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.

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

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.

11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die einbezogene Außenbereichsflächen 1 und 2 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 der Flurstücke 117 und 118 der Flur 10 beträgt insgesamt 2.677 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 4.452 m². Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes beträgt 769 m².

A Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung				
Biototyp (Nr.)	Fläche des Biototyps m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 1				
artenarmer Zierrasen 13.3.2	390	1	0,75	293
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche 2				
artenarmer Zierrasen 13.3.2	769	1	0,75	577
Gesamt 1.	1.159			869
2. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung				
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche m ²	Zuschlag 0,2/0,5		Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m ²
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 1				
vollversiegelte Fläche	170	0,5		85
teilversiegelte Fläche	234	0,2		46,8
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2				
vollversiegelte Fläche	340	0,5		170
teilversiegelte Fläche	429	0,2		86
Gesamt 2.	1.173			388
3. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs				
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			869
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			388
Kompensationsbedarf Gesamt				1257

B Ermittlung des Kompensationsumfangs				
Kompensations- maßnahme Bezeichnung (Nr.)	Fläche der Maßnahme m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensations- flächenäquivalent (KFÄ) m ²
1. Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent				
Kompensationsmaßnahme Fläche 1				
Anlage von Feldhecken (2.21)	350	2,5		875
Kompensationsmaßnahme Fläche 2				
Anlage von Alleen oder Baumreihen (6.21)	425	2,0		850
Gesamt 1.	775			1725

C Geamtbilanzierung		
1.	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	1257
2.	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	1725
Bilanzierung		468

Für die Ergänzungsflächen 5 und 6 wurde bereits in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2001 eine Bilanzierung vorgenommen.

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsfläche 1 ist auf dem Flurstück 117, Flur 10 an der ackerseitigen Grundstücksgrenze eine Feldhecke in einer Gesamtlänge von 50 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.

Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsfläche 2 ist in den einbezogenen Ergänzungsflächen der Flurstücke 44 und 45, Flur 10 eine doppelreihige Baumreihe mit natürlicher Kronenentwicklung zur freien Landschaft 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 Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren, 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Ergänzungsflächen 5 und 6 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 Grundstücksflächen ist an den wiesenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück 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* / Hundsrose, *Prunus spinosa* / Schlehe, *Lonicera xylosteum* / Heckenkirsche, *Prunus avium* / Vogelkirsche. Für feuchte Standorte zusätzlich: *Ainus glutinosa* / Schwarzerle, *Salix alba* / Kopfweide.

Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot.

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 Bauungs- 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 gebilligt.

Dobbin-Linstow, den

W. Baldermann
Bürgermeister

(Siegel)

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