

## Bebauungsplan Nr. 3

### "Touristische Basiseinrichtung, 1. Änderung"

der Gemeinde Dobbertin, Amt Goldberg-Mildenitz



Quelle: Google©2019 GeoBasis DE/BKG

### Begründung

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	18.03.2019
Offenlagebeschluss	16.09.2019
Planoffenlage	21.10.2019 bis 21.11.2019
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	mit Schreiben vom 15.10.2019
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	25.02.2020

Dobbertin, den 16.03.2020

Der Bürgermeister

	Seite
Deckblatt	01
Inhaltsverzeichnis	02
1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1 Veranlassung	03
1.2 Erforderlichkeit	03
1.3 Verfahrenswahl	03
2. Übergeordnete Planungen	03
2.1 Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1 Regionalplanung	03
2.2 Planungen der Gemeinde	04
2.2.1 Flächennutzungsplan	04
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	04
3. Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1 Lage des Änderungsbereiches	04
3.2 Geltungsbereich	04
4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1 Bestand und Realnutzung	05
4.2 Altlasten	05
4.3 Eigentumsverhältnisse	05
5. Planinhalt	05
5.1 Städtebauliches Konzept	05
5.2 Art der baulichen Nutzung	05
5.3 Maß der baulichen Nutzung	05
5.4 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	05
5.4.1 Bestandsbewertung	05
5.4.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	06
5.4.3 Kompensationsmaßnahmen	06
5.4.4 Auswirkungen auf die Umwelt	06
6. Ver- und Entsorgung	07
7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	07
8. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	07
8.1 Flächenbilanz	07
8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt	07
8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	07
8.5.1 Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	07
9. Verfahren	07
10. Rechtsgrundlagen	08
11. Quellenverzeichnis	08

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung" war für den Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig umgesetzt worden.  
Der Betreiber des Insel-Hotels und des FGS Dobbertin plant eine Erweiterung seines touristischen Angebotes und möchte an einem Bestandsgebäude einen Anbau für eine weitere Ferienwohnung und einem begehbaren Dach errichten.

1.2 Erforderlichkeit

Der südliche Anbau an das Bestandsgebäude ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig, da die Erweiterungsfläche außerhalb des festgesetzten westlichen Baufenster des Sondergebietes SO 1 liegen würde. Das Baufenster soll so vergrößert werden, daß die Errichtung des geplanten Anbaus planungsrechtlich ermöglicht wird.

Beim Abgleich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der aktuellen Katastervermessung wurde festgestellt, daß die Baugrenzen des östlichen Baufenster bei der Errichtung von drei Ferienbungalows überbaut wurden.

Diese Überbauung wird mit der Bearbeitung der 1. Änderung beachtet und das östliche Baufenster vergrößert, daß die Bungalows vollständig im Baufenster liegen.

1.3 Verfahrenswahl

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung" werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt.

Die 1. Änderung Bebauungsplanes erfüllt ebenso die weiteren Vorgaben zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1- 3 BauGB, wonach

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Die Gemeinde Dobbertin sieht gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ab. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) (Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm, am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 944) und am 13.01.2012 im Amtsblatt M-V Nr. 3 veröffentlicht) sind die folgenden Zielstellungen und Zuordnungen bei den gemeindlichen Planungen zu beachten:

Das Plangebiet liegt gemäß Zentrenstruktur des RREP im Mittelbereich Parchim und gehört zum Nahbereich Goldberg.

Dobbertin stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar, der die folgende Funktionen hat:

- Sicherstellung einer ortsnahen Grundversorgung für die Bevölkerung
- beizutragen zur räumlich-geordneten Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung

Siedlungsstruktur

- Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwick-

lungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.

- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

#### Stadt- und Dorfentwicklung

Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden.

Dobbertin ist in den Übersichtskarten des RREP Westmecklenburg als

- ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis dargestellt und als
- Tourismusentwicklungsraum dargestellt.

Dobbertin liegt an einer regional bedeutsamen Radroute und am europäischen Fernwanderweg.

Gemäß Übersichtskarte 5 des RREP ist die Gemeindefläche Dobbertin als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Dwe Änderungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildentiztal" und im Großschutzgebiet Naturpark Nosenthin/Schwinzerheide.

Die Herauslösung des Änderungsbereiches durch eine erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebietes "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildentiztal" vom 08.05. 2007 vollzogen.

Insgesamt ist einzuschätzen, daß die Planung den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg nicht entgegensteht.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### Administrative Verhältnisse

Die Gemeinde Dobbertin gehörte seit 1991 zum Amt Mildentiz mit Sitz in Goldberg. Neben Dobbertin gehören die Gemeinden Diestelow, Langenhagen, Neu Poserin, Techentin, Wendisch Waren und seit 1992 die Gemeinde Mestlin zum Amtsbereich. Seit der Kreisgebietsreform 1994 gehört das Amt Mildentiz zum Landkreis Parchim. Mit dem 01.01.2005 haben sich die Stadt Goldberg und das Amt Mildentiz zum Amt Goldberg/Mildentiz zusammen geschlossen.

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dobbertin verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan befindet sich auch nicht im Aufstellungsverfahren.

#### Landschaftsplan

Es liegt kein Landschaftsplan für die Gemeinde Dobbertin vor.

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung" wurde am 09. 09. 2008 rechtswirksam.

Er setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet das der Erholung dient - Ferienhäuser - nach § 10 BauNVO fest.

Der Aufstellungsbeschuß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung" wurde am 18.03.2019 gefaßt.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Dobbertin am Nordufer des Dobbertiner Sees.

Durch Dobbertin führt die Bundesstraße 192 (Goldberger Straße). Über den Kleester Weg und die Schulstraße erreicht man die Straße An der Mühle. Sie bildet die nördliche Grenze des Änderungsbereiches.

### 3.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt in der Flur 4 von Dobbertin die Flurstücke 273/8, 264/17, 264/20, 241/14 und das Flurstück 336/2-teilweise der Flur 6 von Dobbertin. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 0,27 ha.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen
  - 4.1 Bestand und Realnutzung

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches wurden vor etwa 10 Jahren drei Ferienhäuser errichtet.  
Im westlichen Teil wurde ein bestehendes Gebäude ausgebaut.  
Vorhandene Garagen und eine Werkstatt wurden weitergenutzt und ein Gebäudeteil als Badehaus ausgebaut.
  - 4.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.
  - 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Änderungsbereiches befindet sich in privatem Eigentum.
5. Planinhalt
  - 5.1 Städtebauliches Konzept

Die im Änderungsbereich errichteten drei Ferienhäuser werden zu Erholungszwecken an Urlauber vermietet.  
Im westlichen Gebäude soll eine weitere Ferienwohnung mit einer begehbaren Dachfläche entstehen, die den Urlaubern eine Sicht auf Natur und Landschaft in Richtung Dobbertiner See ermöglicht.
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich ist ein Sondergebiet das der Erholung dient - Ferienhäuser - (SO 1) nach § 10 BauNVO festgesetzt.  
Südlich des Sondergebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese kann von den Feriengästen für Sport- und Spielaktivitäten genutzt werden.  
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich die Flächenanteile des Sondergebietes geringfügig vergrößert zulasten der angrenzenden privaten Grünfläche.  
Die Sondergebietsfläche hat sich von 0,202 ha auf 0,217 ha vergrößert und somit um 0,015 ha (150 m<sup>2</sup>) zugenommen. Die private Grünfläche verringert sich entsprechend auf 0,056 ha.
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maße der baulichen Nutzung verändern sich nicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 6,0 m bestehen fort.  
Die Baufenster werden weiterhin durch Baugrenzen abgegrenzt. Deren Größe wurde an die geplante Gebäudeerweiterung und an die tatsächliche Lage der Bestandsferienhäuser angepaßt.
  - 5.4 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
    - 5.4.1 Bestandsbewertung

Im Geltungsbereich werden drei Ferienhäuser an Urlauber vermietet. Zu den Ferienhäusern gehört eine Freifläche, die von den Urlaubern genutzt werden kann.

**Schutzgut Mensch**  
Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

**Schutzgut Tiere**  
Das direkte Plangebiet bietet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

**Schutzgut Pflanzen**  
Das Schutzgut Pflanzen ist nicht betroffen. Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Rasenflächen, die regelmäßig gemäht werden. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

**Schutzgut Boden**  
Die Flächen des Plangebiets sind teilweise durch Gebäude, Zuwegungen und Pkw-Stellplätze versiegelt.  
Anfallendes Niederschlagswasser versickert innerhalb der Plangebietsflächen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden und fließenden Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sachgüter

Sachgüter sind in Form von Erholungsbauten und einem Nebengebäude vorhanden.

Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Die vorhandenen Gebäude fügen sich in die Landschaft ein. Die Erholungseignung ist groß.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes Nossenthiner/Schwinzer Heide und im FFH-Gebiet Nossenthiner/Schwinzer Heide.

Es liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete darstellen.

5.4.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht äußerst geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird durch die Umsetzung der 1. Änderung nicht überschritten.

5.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sind wegen der Geringfügigkeit des Eingriffes nicht erforderlich. Da festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wurde, ist der Eingriff als bereits ausgeglichen anzusehen.

5.6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist es positiv, daß sich die Aufenthaltsbedingungen verbessern und eine weitere Möglichkeit geschaffen wird, seinen Urlaub im Geltungsbereich zu verbringen.

Schutzgut Tiere

Lebens- und Aufenthaltsbedingungen für Tiere werden sich nicht verändern.

Schutzgut Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen ist nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Es wird zu einer geringeren Mehrversiegelung kommen.

Anfallendes Niederschlagswasser versickert innerhalb der Plangebietsflächen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sachgüter und Kulturgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen. Der bestehende Zustand verändert sich nicht. Die hohe Erholungseignung besteht fort.

Schutzgebiete

Das Schutzgut Schutzgebiete ist wegen der Geringfügigkeit des Vorhabens nicht

- betroffen.
6. Ver- und Entsorgung  
Die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung können im vorhandenen Umfang genutzt werden.
7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege  
Die Belange der Denkmalpflege und der Bodendenkmalpflege werden nicht berührt.
8. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte
- 8.1 Flächenbilanz  
Das Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist 0,273 ha groß.  
Geltungsbereich: 0,273 ha  
Sondergebietsfläche: 0,217 ha  
private Grünfläche: 0,056 ha
- 8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt  
Die Kosten für die Bearbeitung des Planverfahrens Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung, 1. Änderung" werden vollständig vom Betreiber des Insel-Hotels getragen.
- 8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger
- 8.3.1 Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB  
Es wurden 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange und die 4 Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Drei Behörden oder Träger öffentlicher Belange und zwei Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab.  
Innerhalb der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.  
Im Rahmen der Abwägung wurde folgenden Änderung vorgenommen:  
Der Fachdienst Vermessung und Geoinformation gab Hinweise zu nicht sichtbaren Flurstücksnummern der angrenzenden Flurstücke und eine falsche Flurbezeichnung. Beides wurde in der Begründung und der Planzeichnung korrigiert.
9. Verfahren  
Die Gemeindevertretung Dobbertin hat in ihrer Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung, 1. Änderung" gefaßt.  
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.  
Der Billigungs- und Auslegungsbeschuß wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbertin am 16.09.2019 gefaßt.  
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes findet im Zeitraum vom 21.10.2019 bis 21.11.2019 statt.  
Der Abwägungs- und Satzungsbeschuß wird von der Gemeindevertretung Dobbertin am 25.02.2020 gefaßt.

10. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. 05. 2019 (BGBl. I S. 706),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V. S. 777)

11. Quellenverzeichnis

- rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung" der Gemeinde Dobbertin
- Angaben des Betreibers des Insel-Hotels Dobbertin zum Vorhaben