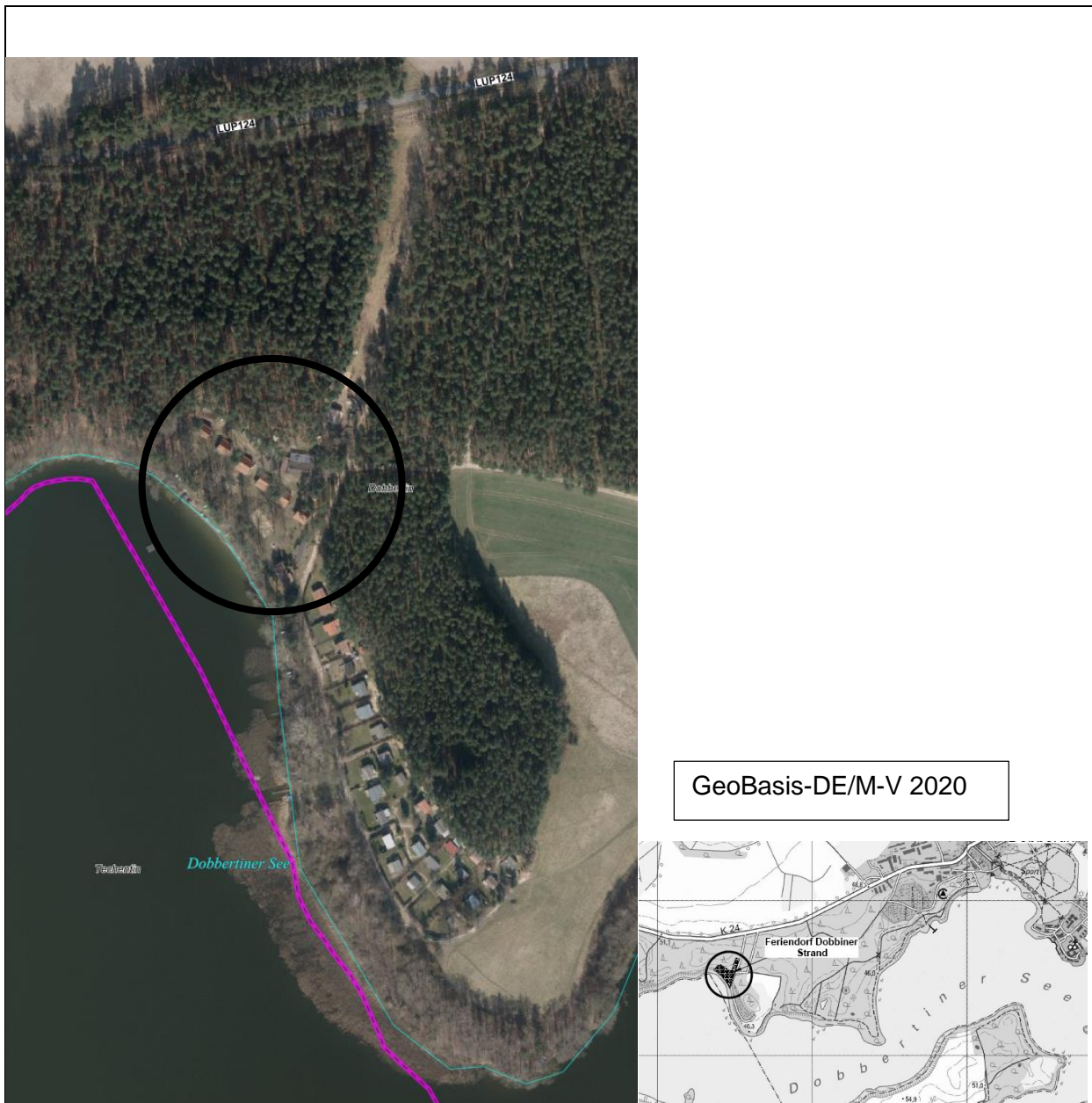


# GEMEINDE DOBBERTIN AMT GOLDBERG-MILDENITZ



## BEBAUUNGSPLAN NR. 4 “Feriendorf Dobbiner Strand“ am Dobbertiner See

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Januar 2021

## **Amt Goldberg-Mildenitz Landkreis Ludwigslust-Parchim**

### **Satzung**

#### **der Gemeinde Dobbertin über den Bebauungsplan Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ am Dobbertiner See – Helmsrade 1a**

westlich von Dobbertin am Nordufer des Dobbertiner Sees im Wald, in der Gemarkung Dobbin  
Flur 1 Flurstücke 45/32

---

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Begründung zur Satzung**

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Verfahrenstand / Planungsgrundlagen .....	3
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2. Bauweise / Baugrenzen .....	10
6.3. Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Erhalt von Einzelbäumen .....	10
6.4. Waldflächen .....	10
6.5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung .....	12
6.6. Verkehrserschließung .....	12
6.7. Technische Ver – und Entsorgung .....	12
6.8. nachrichtliche Übernahmen .....	13
6.9. Leitungsrecht .....	13
<b>7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>14</b>
<b>9. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>14</b>
<b>10. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V</b> ...	<b>15</b>
<b>11. Hinweise</b> .....	<b>15</b>

**besonderer Teil: Umweltbericht**

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. IS. 1278,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- g) Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75),
- h) Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219),
- i) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

### **1.2. Verfahrenstand / Planungsgrundlagen**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dobbertin haben auf ihrer Sitzung vom 28.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Feriendorf Dobbiner Strand“, westlich von Dobbertin am nördlichen Ufer des Dobbertiner Sees, gefasst.

Als Kartengrundlage für den Geltungsbereich dient die digitale Flurkarte. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Uferkante, die Wasserfläche, die Verkehrsflächen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Nebenanlage sowie die Waldflächen aus. Durch Begehung wurden Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Wege ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Das Verfahren stockte nach dem Abwägungsbeschluss vom 04.12.2017 zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Mit den zuständigen Forstbehörden waren 2018 bis 2020 verschiedene Abstimmungen / Ortstermine zum Umgang mit dem

Waldabstand / Umgestaltung des Waldes / Nutzungen im Waldabstand, der Erweiterung des Geltungsbereiches und der Sicherung der öffentlichen Zuwegung erforderlich. Insbesondere mit den Betrachtungen zur Waldrandumgestaltung und der Widmung des Weges für die Öffentlichkeit waren die jetzigen und zukünftigen Eigentumsverhältnisse zu betrachten und durch die Landesforstbehörde abzuwägen. Die für das Verfahren zu berücksichtigenden abschließenden Entscheidungen der Forstbehörde und der erfolgten Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer des Feriendorfes und der Forstbehörde liegen seit Februar 2020 vor. Der Eigentümer des Feriendorfes zahlt die Kosten für die Waldumwandlung / Waldrandumgestaltung (ca. 0,25 ha) und die Entschädigung für den künftigen Nutzungsausfall. Die Fläche der Waldrandumgestaltung verbleibt im Eigentum der Landesforst.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde nach dem Vorentwurf (frühzeitigen Beteiligung) geändert. Es wurden im Norden Waldflächen einbezogen, die zwischenzeitlich bereits umgestaltet wurden (Teilfläche aus Flurstück 45/31).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst aktuell in der Gemarkung Dobbin, Flur 1 das Flurstück 45/32 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 45/31.

Das Plangebiet ist ca. 1,32 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Westen an das Flurstück 366/10 der Flur 6 Gemarkung Dobbertin (Eigentum Land M-V), in dem sich der Uferstreifen und die Wasserflächen des Dobbertiner Sees befinden. Nördlich schließen sich Waldflächen an (Flurstücke 45/31 der Flur 1 Gemarkung Dobbin und 292 der Flur 5 Gemarkung Dobbertin in Eigentum des Landes M-V). Östlich grenzen das private Waldgrundstück 292/1 der Flur 5 Gemarkung Dobbertin und südlich die Wochenendhaussiedlung Helmsrade an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gefasst, dass die für die zu ordnenden Nutzungen erforderlichen Bereiche einbezogen wurden.

Der Weg für die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 4 führt über das landeseigene Flurstück 292 der Flur 5 Gemarkung Dobbertin an die Kreisstraße 124. Die Kreisstraße liegt innerhalb des Flurstücks 293 der Flur 5 Gemarkung Dobbertin (ebenfalls landeseigenes Flurstück).

## **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Für die Gemeinde Dobbertin als beliebtes Urlaubsziel sind die Sicherung, die Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der bestehenden Erholungskapazitäten am Ufer des Dobbertiner Sees von besonderer Bedeutung. Der Tourismus stellt in der Gemeinde einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Die Gemeinde Dobbertin zählt aufgrund der architektonischen und geschichtlichen Bedeutung des Klosterensembles mit dem Klosterpark, den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am Dobbertiner See sowie der wald- und seenreichen Umgebung im Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide und dem Naturschutzgebiet Klädener Plage / Mildnitztal zu einem wichtigen touristischen Anlaufpunkt in der Mecklenburgischen Seenplatte.

Die über Jahrzehnte erfolgte touristische Entwicklung des nördlichen Uferbereiches ergibt sich aus der privilegierten Lage am Dobbertiner See und zum Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide. Der Campingplatz, kleine Hotels, Pferdehof, Ferienwohnungen, Wochenendhausanlagen, Kanuausleihstation ermöglichen eine Vielfalt von Erholungsmöglichkeiten.

Das Feriendorf Dobbiner Strand mit acht Ferienhäusern, direkt am Dobbertiner See und im Wald gelegen, bietet neben den Übernachtungen auch Sport- und Spielmöglichkeiten, Ausleihe von

Ruderbooten u.a. an. Die Gebäude sind ganzjährig nutzbar, so dass eine touristische Nutzung über die Hauptsaison in den Sommermonaten hinaus möglich ist. Die Erschließung des Standortes erfolgt über einen Waldweg, der dem Land M-V gehört. Für die angrenzende Wochenendhaussiedlung „Helmsrade“ erfolgt die Zufahrt in Weiterführung dieses Weges über zwei private Grundstücke.

Um den Standort des Feriendorfes langfristig zu sichern, sind unter Berücksichtigung des Schutzes des Waldes und der durch den Naturschutz vorgegebenen Schutzgebiete, die Nutzungen und die baulichen Entwicklungen sowie die verkehrliche Anbindung zu regeln. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Zufahrt zur Wochenendhaussiedlung „Helmsrade“ zu regeln.

Feriendorf und Wochenendhaussiedlung bereichern die Gemeinde touristisch und wirtschaftlich. Sie fügen sich in das Konzept eines angestrebten naturnahen Tourismus hervorragend ein.

#### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Dobbertin liegt an der Ostgrenze der Planungsregion Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Der Ort befindet sich ca. 37 km nordöstlich der Kreisstadt Parchim, ca. 6 km nördlich von Goldberg und ca. 25 km südlich von Güstrow. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Gemeinde über die Bundesstraßen B 192 nach Süden in Richtung Goldberg und nach Norden in Richtung Sternberg. Über die Kreisstraße ist in östliche Richtung der Anschluss an die Bundesstraße B 103 Güstrow-Plau am See gegeben.

Die Ortslage Dobbertin liegt am Nordufer des Dobbertiner Sees und im Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide. Im Osten grenzen die Gemeinde Hohen Pritz und im Norden die Gemeinde Borkow aus dem Amt Sternberger Seenlandschaft sowie Lohmen und Reimershagen aus dem Amt Güstrow-Land, im Osten die Stadt Krakow am See sowie im Süden aus dem Amt Goldberg-Mildenitz die Stadt Goldberg, die Gemeinden Neu Poserin und Techentin an. Die östliche Gemeindegebietsgrenze bildet gleichzeitig die Grenze zwischen den Landkreisen Ludwigslust-Parchim und Rostock. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Dobbertin die Ortsteile Dobbin, Jellen, Kleesten, Kläden, Neuhof, Neu Schwinz, Schwinz und Spendin.

Im Juni 2020 hatte die Gemeinde Dobbertin 1.095 Einwohner.

Dobbertin ist das einzige Klosterdorf in Mecklenburg - Vorpommern und hat mit seiner fast vollständig erhaltenen ehemaligen Benediktiner Klosteranlage sowohl regionale als auch überregionale Bedeutung.

Nach **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Juni 2016 (LEP M-V) gehört der Tourismus zu den wirtschaftlichen Zukunftsbereichen in Mecklenburg-Vorpommern. Der Tourismus stellt einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Nach dem LEP M-V liegt die Gemeinde Dobbertin in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Gemeinde Dobbertin liegt in der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß dem **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RROP) Westmecklenburg** von 2011 befindet sich die Gemeinde Dobbertin in einem Vorbehaltsgebiet Tourismusedwicklungsraum. Hier sollen zusätzliche touristische Angebote geschaffen und die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt werden. Beherbergungskapazitäten sollen erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Die Gemeinde Dobbertin ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen, wobei Dobbertin selbst als Siedlungsschwerpunkt eingestuft wird. Somit ist in Dobbertin die Grundversorgung für die Bevölkerung zu sichern und eine geordnete Siedlungsentwicklung anzustreben. Die Gemeinde Dobbertin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, hier im Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide, in dem der Sicherung von Natur und Landschaft eine besondere Rolle zukommt, aber auch eine besondere Bedeutung für die Erholung hat. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.07.2017 ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Für das Gebiet der Gemeinde Dobbertin besteht kein **Flächennutzungsplan**. Der bestehende Standort des Feriendorfes ist bereits vor 1970 errichtet worden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ausschließlich auf den bereits in Nutzung befindlichen Erholungsstandort bezieht, ist dieser Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Daher ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan ein selbständiger Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die touristische Entwicklung in der Gemeinde Dobbertin unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Nachfolgende Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sind zu beachten:

internationale Schutzgebiete	FFH - DE 2338 Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen SPA - DE 2339-402 Nossentiner / Schwinzer Heide
nationale Schutzgebiete	LSG – L 48b – Dobbertiner Seelandschaft und mittleres Mildnitztal

## **5. Bestand**

Das Plangebiet umfasst Flächen am nördlichen Ufer des Dobbertiner Sees, die von Waldflächen eingefasst sind.

Der Erholungsstandort wurde in den 1960er Jahren für Beschäftigte aus der Braunkohlenindustrie errichtet. Es waren 6 Ferienhäuser als Doppelhäuser, ein hinter den Ferienhäusern liegendes Sanitärgebäude und in der südöstlichen Ecke zwei Ferienhäuser (für Gruppen) vorhanden. Die Zufahrt erfolgte über einen Waldweg von der Kreisstraße 124 (Dobbertin – Below).

Der Standort wurde Anfang der 1990er Jahre als Betriebsferienanlage aufgegeben und an einen privaten Investor verkauft worden. Da an den Gebäuden regelmäßig Instandhaltungsarbeiten durch den Vorbesitzer erfolgt sind, war die Weiternutzung für Erholungszwecke sinnvoll.

An dem Standort erfolgt eine gewerbliche Ferienhausnutzung, die somit einem wechselnden Personenkreis zu Erholungszwecken dient. Die Doppelhäuser (Nr. 1 bis 6) wurden jeweils zu einem Ferienhaus für 4 Personen mit 56 m<sup>2</sup> umgebaut, so dass sich die Bettenzahl hier halbiert hat. In den Ferienhäusern Nr. 7 mit 95 m<sup>2</sup> und Nr. 8 mit 80 m<sup>2</sup> können jeweils 6 Personen unterkommen. Insgesamt werden 36 Betten angeboten. Die Häuser (Nr. 1 – 8) sind mit den vorgelagerten überdachten Terrassen zum See ausgerichtet. Sie haben einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Ferienhäuser sind alle eingeschossig und haben flachgeneigte Satteldächer, die mit roten Dachziegeln oder anthrazitfarbenen Wellplatten eingedeckt sind. Die Gebäude erhielten alle eine Wärmedämmung und sind holzsichtig.

Beheizt werden die Häuser mit Elektroradiatoren sowie 6 Häuser zusätzlich mit Kaminöfen. Die Stellplätze befinden sich an dem jeweiligen Haus und zwischen den Häusern 7 und 8, sind teilweise mit Rasengittersteinen befestigt.

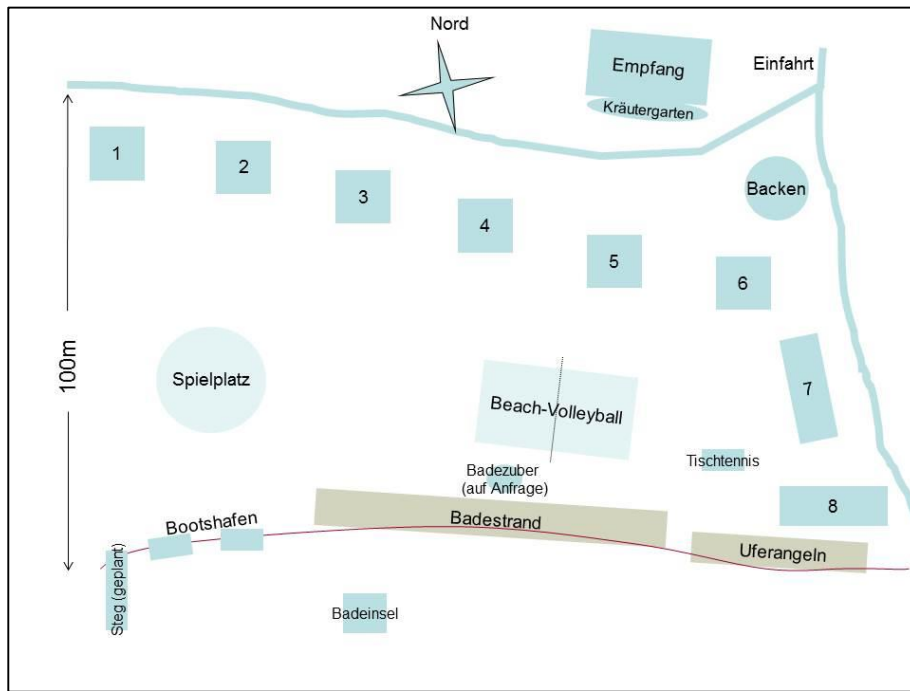


Abbildung 1 Lageplan Nutzungen

Das ehemalige Sanitär-, Büro und Servicegebäude wurde zu einem Mehrzweckgebäude (Empfangs- Bürogebäude mit Servicebereich - Waschmaschine, Wäschelager u.a.) umgebaut und dient dem Eigentümer als Wohnhaus – Fläche insgesamt 175 m<sup>2</sup>, davon 50 m<sup>2</sup> für Service, Büro. Mit dem ganzjährigen Wohnen des Betreibers am Standort ist eine ausreichende Sicherheit gewährleistet, die vorher nicht gegeben war (mehrfach Einbrüche, Vandalismus). Der Betriebsleiter beaufsichtigt die Anlage während der Saison, hier auch den Strandbetrieb. Gebäude und Anlagen sind in der Saison zu reinigen und instand zu halten. Außerhalb des Gästebetriebs erfolgen erforderliche Renovierungs- und Bauarbeiten. An das Gebäude wurde Richtung Norden eine überdachte Wirtschaftsfläche angebaut. Diese dient dem Wareneingang, zur Wäschetrocknung und wird auch als Treffpunkt für die Mitarbeiter des Feriendorfes (Besprechungen, Pausenaufenthalt u.a.) genutzt.

Das Informations- und Backgebäude (F) mit ca. 38 m<sup>2</sup> Grundfläche ist mit einem gasbetriebenen Steinbackofen ausgestattet und wird saisonal einmal in der Woche in einer begrenzten Zeit zum Pizza- und Brotbacken genutzt. Die Feriengäste nehmen die Backwaren mit zu den Ferienhäusern. Das Gebäude wird zu einer Schutzhütte zurückgebaut, so dass diese für Besucher des Strandbereiches und Wanderer bei Schlechtwetter zum Unterstellen sowie zur Rast genutzt werden kann. Informationsmaterial soll hier mit ausgelegt werden.

Nördlich des Empfangsgebäudes befinden sich zwei Zelthäuschen (B und C). Da die Zelthäuschen aufgeständert sind, eignen sie sich sehr gut zur geschützten trockenen und luftigen Lagerung von Reserve-Bettsachen.

An der Waldkante nördlich der Ferienhäuser befindet sich eine überdachte Möglichkeit für das Abstellen von Fahrrädern, Lager für Mobiliar und Anlagenzubehör für Instandhaltungs- und Pflegearbeiten, für Betriebstechnik zur Ver- und Entsorgung (A), Wertstoff- und Müllsammelbehälter und Unterstand für Anhänger (D). In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein Lager ins Erdreich (G) hereingeführt, in dem Mobiliar gelagert wird und als Schutzraum bei Unwetter genutzt werden kann. Diese Nebenanlagen sollen bestehen bleiben.

Die 20 kV-Freileitungstrasse, die von Norden in das Plangebiet hereinführt, wird von Bewuchs freigehalten und endet im Plangebiet an der Trafostation. In diesem Bereich befindet sich eine neuartige vollbiologische Kläranlage in der Erprobung, die mit einem Betriebsgebäude für die Technikerarbeiten überdacht wurde und zusätzlich als Lager für Baumaterialien und zum Abstellen größeren Werkzeugen u.a. dient (H). Im Bereich der Mittelspannungstrasse befinden sich ein

Brennholzlager, Abstellplätze für den innerbetrieblichen Fuhrpark (E) sowie ein Ausweichparkplatz für Gäste. Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben.

Alle Ferienhäuser und das Empfangsgebäude/Wohnung für den Betreiber liegen im 30-m-Waldabstand des Waldgebietes Jägertannen.

Auf den Flächen zwischen den Ferienhäusern bis zum Strand sind ein Spielplatz und ein Beach-Volleyballfeld vorhanden. Der Strandbereich selbst sowie der Standort für die Boote befinden sich außerhalb des Flurstückes 45/32. Der Strand wird neben den Urlaubern des Feriendorfes auch durch Einwohner der Gemeinde Dobbertin genutzt.

Es besteht sowohl für das Feriendorf als auch für das Wochenendhausgebiet „Helmsrade“ und die öffentliche Badestelle keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zur Kreisstraße 124. Die Zufahrt erfolgt gegenwärtig über einen Waldweg (Sandweg), der zu privaten Waldflächen gehört. Eine zweite Zufahrt bis zum Feriendorf (befestigt mit Rasengittersteinen) führt über einen Waldweg der Landesforst, parallel zur 20 kV – Freileitung. Die weitere Zufahrt bis zur Wochenendhaus-siedlung verläuft jeweils etwa hälftig auf den privaten Flurstücken 45/32 und 291/1. An den Wegen parken auch Badegäste, die aus dem Umland kommen.

Das Plangebiet liegt im 50-m-Gewässerschutzstreifen des Dobbertiner Sees und berührt gesetzlich geschützte Biotope. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die Antragstellung zur Ausnahme vom Bauverbot im 50-m-Gewässerschutzstreifen.

Das Feriendorf Dobbiner Strand und die Bungalowsiedlung Helmsrade wurden mit der Zweiten Verordnung zur Änderung über das Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal“ vom 17.09.2018 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes wurde bewertet und die zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung festgesetzt.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Es sind ebenfalls keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Freileitung mit Freihaltebereich und ein Trafo der WEMAG AG sowie eine private biologische Kläranlage. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung über eine im Helmsrader Weg von der Kreisstraße verlaufende Trinkwasserleitung, die nicht überbaut und beschädigt werden darf. Im Helmsrader Weg verlaufen von der Kreisstraße 124 bis zum Mehrzweckgebäude Nr. 9 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die zu schützen sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Seekante zwei Bootsunterstände.

## **6. Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und wird als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Ferienhäuser, die zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen dienen (SO<sub>FH1</sub> und SO<sub>FH2</sub>). Über das zentrale Mehrzweckgebäude wird die Gästebetreuung, der Service u.a. abgewickelt (SO<sub>FH3</sub>). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Wohnung für den Eigentümer und gleichzeitig Bewirtschafter der Ferienhäuser inklusive Rezeption/Büro wird der Sicherung einer geregelten touristischen Nutzung Rechnung getragen.

Zulässig sind weiterhin dem Nutzungszweck des Gebietes dienende Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen.



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird im gesamten Geltungsbereich max. ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser ist unverzichtbarer Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Feste Vorgaben zu Gebäudegrößen bestehen vom Gesetzgeber nicht, da sich das Maß der baulichen Nutzung nach der jeweiligen Eigenart des Ferienhausgebietes richtet. Den Kommentaren zur Baunutzungsverordnung ist jedoch zu entnehmen, dass sich als Erfahrungswert die Festsetzung einer Grundfläche bis etwa 60 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Terrasse oder offenen Laube für Einzelwochenendhäuser herausgebildet hat.

Unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes, seiner Lage am Dobbertiner See, den angrenzenden Waldflächen, dem Großbaumbestand und der bestehenden Bebauung mit unterschiedlich großen Ferienhäusern entsprechend, wird an diesem Standort eine differenzierte maximale Grundfläche der **Ferienhaustypen und der Terrassen** bestimmt.

Die Grundflächen sind bezogen auf die Lage der Ferienhäuser im Gebiet und den beiden verschiedenen Haustypen auch unterschiedlich festzusetzen.

Die Einzelferienhäuser Nr. 1 bis 6 (ehemals Doppelhäuser) sollen gesichert werden. Für diese ist eine max. Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Terrasse/überdachte Terrasse möglich.

Für die beiden größeren Ferienhäuser Nr. 7 und Nr. 8 wird eine zulässige Hausgröße von 100 m<sup>2</sup> bzw. 90 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Terrasse/überdachte Terrasse festgesetzt.

Für das Mehrzweckgebäude mit Betriebsleiterwohnung wird eine max. Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> zuzüglich 80 m<sup>2</sup> überdachte Wirtschaftsfläche zugelassen.

Folgende Funktionen werden durch das Mehrzweckgebäude abgedeckt:

- Empfang
- Büro (2 Arbeitsplätze)
- Service – Wäscheabteilung mit Waschmaschine und Lager, Lager für Reinigungsmittel und kleiner Fuhrpark (Handwagen u.a.)
- Betriebsleiterwohnung.

Dem Bestand und der Lage der Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebengebäude (Abstellräume, Lager) mit unterschiedlichen Grundflächen zulässig. Folgende Nebenanlagen sind im 30 m - Waldabstand zwischen dem Ferienhausgebiet Nr. 1 und dem nördlich angrenzenden Wald zulässig:

- A Lager
- B, C Zelthäuschen – Lager für Bettsachen
- D Unterstand Anhänger
- E Brennholzlager
- F Schutzhütte
- G Erdkeller - Lager Mobiliar
- H Betriebsgebäude/ Kläranlage + Lagerung Baumaterial + E-Fahrzeug (Golf-Caddy)

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen (zwischen den Ferienhäusern 1 – 6 sowie 7 und 8) und in einem Bereich von 6,00 m ab den Ferienhäusern 1 bis 6 in Richtung Nordosten sowie entlang des Weges östlich des Ferienhauses 7 zulässig.

Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, um die landschaftlichen Gegebenheiten zu erhalten. Um Kfz vor herabfallenden Ästen, Kiefernzapfen, Eicheln zu schützen, wird das Überspannen der Stellflächen mit Netzen o.ä. zugelassen.

Die für die Versorgung der Ferienhäuser mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen sind ausnahmsweise zulässig.

## **6.2. Bauweise / Baugrenzen**

Über den Bestand hinaus können aufgrund der Anforderungen der angrenzenden Schutzgebiete (FFH, SPA) sowie des zu berücksichtigenden 30 m – Waldabstandes und des 50 m – Gewässerschutzstreifens keine neuen Ferienhäuser entstehen.

Die bestehenden Ferienhäuser werden im Sondergebiet FH1 als Einzelhäuser genutzt, so dass hier auch nur Einzelhäuser zugelassen werden. Die beiden Ferienhäuser im Sondergebiet FH2 können aufgrund der Größe auch in Doppelhäuser umgewandelt werden. Somit sind hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Planerisches Ziel ist, die allseitig freistehenden Einzelhäuser/Doppelhäuser auch künftig zu erhalten, so dass die offene Bauweise festgesetzt wird.

Die Abgrenzung der möglichen Bauflächen für die Ferienhäuser erfolgt mittels Baugrenzen.

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Vereinbarkeit der Lage der bestehenden Ferienhäuser mit dem vorhandenen Baumbestand, den Abständen zum Wald und zum Dobbertiner See und der Festsetzung der zulässigen Grundflächen.

Die Baugrenzen bieten nur begrenzten Spielraum für bauliche Maßnahmen. Ausgenutzt werden kann nur die als Höchstmaß festgesetzte max. bebaubare Grundfläche.

Vorhandene bauliche Anlagen wie Ferienhäuser, Terrassen/überdachte Terrassen und Abstellräume/Lager befinden sich in großen Bereichen dieses Plangebietes innerhalb des 30 m Waldabstandes. Es handelt sich hier um einen durch Bebauung vorgeprägten Waldabstand.

## **6.3. Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Erhalt von Einzelbäumen**

Die Flächen zwischen den Ferienhäusern und der Seeseite werden als private Grünflächen festgesetzt, in denen sich Flächen zum Erhalt von Bäumen und zu erhaltende Einzelbäume befinden. Die verbleibenden Grünflächen werden als Liege-, Sport- und Freizeitflächen genutzt.

Die zwischen den Ferienhäusern und angrenzend erfassten Bäume sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und daher zu erhalten. Für unmittelbar an die Ferienhäuser angrenzenden sowie für geschädigte Bäume wurde der Antrag auf Abnahme gestellt.

## **6.4. Waldflächen**

Die Abgrenzung der Waldflächen ist entsprechend der Zuarbeit des zuständigen Forstamtes Sandhof nachrichtlich übernommen worden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich somit entlang des Weges drei kleinere Waldflächen, die überwiegend aus Nadelgehölzen bestehen. Diese drei kleinen Flächen liegen auf der westlichen Seite des Weges, sind also durch den Weg von den auf der östlichen Seite des Weges befindlichen zusammenhängenden Waldflächen getrennt.

Gemäß Festlegungsprotokoll vom 22.03.2019 wird eine Waldumwandlung für den Bereich um das Backhaus und die Müllcontainersammelstelle (Waldumwandlungsfläche W 1) durch das Forstamt in Aussicht gestellt, wenn ein öffentliches Interesse besteht.

Begründung: Die Berücksichtigung des Waldabstandes von diesen kleinen Waldflächen würde die Nutzung des Ferienhausgebietes, hier die Ferienhäuser 5 und 6 sowie das Mehrzweckgebäude noch stärker einschränken. Innerhalb der Waldumwandlungsfläche WA 1 befindet sich eine Schutzhütte (Rückbau Backhaus), in der sich Wanderer und Gäste des Strandes, der öffentlich zugänglich ist, bei Bedarf unterstellen können. Informationsmaterial (u.a. Infotafeln und Flyer) soll mit ausgelegt werden, so dass hiervon auch die touristische Region profitiert. Die Gewähr-

leistung der Verkehrssicherungspflicht für den weiterführenden Weg zur Wochenendhaussiedlung Helmsrade sowie des Zugangs zum öffentlich genutzten Strand liegen im öffentlichen Interesse. Daher wird ein Antrag auf Waldumwandlung für die Waldflächen W1 gestellt, so dass die östliche Seite des Weges als Waldkante dann eindeutig bestimmt ist.

Des Weiteren grenzen im Nordwesten, Norden und im Osten Waldflächen an. Alle Baufelder befinden sich in einer Entfernung von weniger als 30 m zu den vorhandenen Waldflächen. Es handelt sich hier jedoch um einen vorgeprägten Waldabstand, da diese Gebäude der gleichen Nutzungsart – hier Ferienhäuser mit Terrassen und Mehrzweckgebäude – bereits bestehen.

Da diese Gebäude zum ständigen Aufenthalt von Menschen genutzt werden, wurde im Rahmen des Verfahrens durch das Forstamt Sandhof für den nördlich angrenzenden Wald in einer Tiefe von 30m einer Waldrandumgestaltung zugestimmt. In dieser Fläche sollen Bäume mit geringerer Wuchshöhe sowie Sträuchern gepflanzt werden. Von der Nutzungsart bleibt die Fläche Wald sowie im Eigentum der Landesforstanstalt M-V. Die Kosten für die Anpflanzung und dessen Pflege sowie des Nutzungsausfalls (Entnahme und anschließende Verhinderung des Aufwuchses von Bäumen I. Ordnung) werden durch den Eigentümer der Ferienhausanlage übernommen. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen wurden abgeschlossen. Durch den Eigentümer der Ferienhausanlage erfolgten entsprechende Geldzahlungen.

Gemäß § 20 LWaldG M-V<sup>1</sup> in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Inaussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>2</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung die Ausnahme genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 4 „Am Feriendorf Dobbiner Strand“ beantragt.

Dies betrifft folgende Nebenanlagen:

- A Lager
- B, C Zelthäuschen – Lager für Bettsachen
- D Unterstand Anhänger / Wertstoff- und Müllsammelbehälter
- E Brennholzlager
- F Schutzhütte
- G Lager Mobiliar und Abstellraum (Erdkeller)
- H Betriebsgebäude Kläranlage + Lagerung Baumaterial + E-Fahrzeug (Golf-Caddy)

Weiterhin ist ein Standort für Wertstoff- und Müllsammelbehälter vorhanden.

---

<sup>1</sup> §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

<sup>2</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

### **6.5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

Nördlich des Verwaltungsgebäudes befinden sich eine neuartige vollbiologische Kläranlage im Testbetrieb und ein Abspanntrafo der WEMAG AG.

### **6.6. Verkehrserschließung**

Es besteht sowohl für das Feriendorf als auch für das Wochenendhausgebiet „Helmsrade“ und die öffentliche Badestelle keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zur Kreisstraße 124. Die Zufahrt erfolgt gegenwärtig über einen Waldweg (Sandweg), der zu privaten Waldflächen gehört. Eine zweite Zufahrt bis zum Feriendorf (befestigt mit Rasengittersteinen) führt über einen Waldweg der Landesforst (Flurstück 292), parallel zur 20 kV – Freileitung, die bis an das Ferienhausgebiet führt. Der Weg ist ca. 3,50 m breit. In unregelmäßigen Abständen sind Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Die weitere Zufahrt bis zur Wochenendhaussiedlung Helmsrade sowie der Zugang zum öffentlichen Strand verläuft auf dem privaten Flurstücke 291/1 (Wald).

Im weiteren Verfahren ist eine öffentlich – rechtlich gesicherte Zufahrt für das Feriendorf und die Wochenendhaussiedlung zu schaffen (Widmung des Weges als öffentlicher Weg). Gemäß Schreiben des Forstamtes Sandhof vom 28.02.2020 soll der zum „Feriendorf Dobbiner Strand“ führende Waldweg nach Rechtskraft des B-Planes an die Gemeinde Dobbertin übertragen werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird nur die Zufahrt von der Kreisstraße 124 zum Feriendorf geklärt, gegenwärtig der Weg auf Flächen der Landesforst (Flurstück 292). Für die öffentliche – rechtlich gewidmete Zufahrt sind dann mit der Straßenverkehrsbehörde gesonderte Abstimmungen zu verkehrsregelnden Maßnahmen zu treffen.

Stellplätze sind im Plangebiet abzudecken. Aufgrund der Größe des Gebietes ist dies auch möglich.

### **6.7. Technische Ver – und Entsorgung**

Die konkreten Anschlusspunkte für die technischen Medien sind bei Bedarf im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

#### ***Wasserversorgung/Löschwasserversorgung***

Der Standort ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz des WAZV Parchim-Lübz angeschlossen. Im Bereich des Weges Helmsrade von der Kreisstraße 124 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung PE 100 63x5,8, die 2014 verlegt wurde. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann es zu einer Nachveranlagung in der Beitragserhebung kommen.

Die Löschwasserversorgung kann über Entnahme aus dem Dobbertiner See gesichert werden. Die Entnahmestelle befindet sich am Anfang der Bungalowsiedlung Helmsrade. Die Feuerwehr hat die Zufahrt von der K 124 bis zum Dobbertiner See getestet. Das Befahren und Wenden ist möglich. Es sind Beschilderungen vorzunehmen, um die Aufstellflächen für die Feuerwehr zu sichern.

#### ***Schmutzwasserentsorgung***

Im Plangebiet ist eine biologische Kleinkläranlage für max. 40 EGW vorhanden. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.12.2013 vor. Die bedarfsgerechte Entsorgung / Entleerung ist über den WAZV Parchim/Lübz, als Abwasserbeseitigungspflichtigen, zu sichern.

#### ***Niederschlagswasserbeseitigung***

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf dem Grundstück versickert bzw. aufgefangen und verwertet. Stellplätze (z.T. mit Rasengittersteinen befestigt) und Abstellflächen für Müll werden bei Erfordernis mit Ökopflaster befestigt. Es stehen versickerungsfähige Böden an.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Abspanntrafo der WEMAG AG, bis zu dem die 20 kV- Freileitung aus Richtung Norden parallel zum Weg verläuft. Für die Sicherung der Freileitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der WEMAG AG eingetragen.

### **Fernmeldeversorgung**

Es besteht ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz.

### **Wärmeversorgung**

Das Ferienhausgebiet ist ganzjährig nutzbar. Die Wärmeversorgung ist über Elektroradiatoren und Kaminöfen möglich. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung. Beim Betrieb der Anlagen entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

## **6.8. nachrichtliche Übernahmen**

Da das Plangebiet von Wald umgeben ist, wurde der 30 m – Waldabstand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Teile des Plangebietes befinden sich im 50m – Gewässerschutzstreifen des Dobbertiner Sees. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 02.01.2018 wird eine Ausnahme zum Bauverbot im Gewässerschutzstreifen in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet ist durch das Vogelschutzgebiet SPA DE2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ umgeben. Teile des Plangebietes (hier überwiegend der bebaute Bereich) sind ausgeklammert. Seeseitig grenzt das FFH-Gebiet DE 2338-304 „Mildenitz mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ an. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 02.01.2018 wird den Ergebnissen der Untersuchungen zur Verträglichkeit gefolgt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildentiztal“ verläuft gemäß Zweite Verordnung zur Änderung über das Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildentiztal“ vom 17.09.2018 an der Grenze des Flurstücks 45/32, so dass die Teilfläche des Flurstücks 45/31 weiterhin im LSG verbleibt.

## **6.9. Leitungsrecht**

Für die Sicherung der 20kV-Freileitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der WEMAG AG beidseitig 4,00m von der Mittelachse festgesetzt, um die Zuwegung zum Mast zu gewährleisten.

## **7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### **Auswirkungen**

Immissionsschutzrechtlich ist das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO gleichzusetzen. Hier sind gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm von 1998) folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

tags	(06.00 – 22.00 Uhr)	50 dB(A)
nachts	(22.00 – 06.00 Uhr)	35 dB(A)

Innerhalb des Gebietes werden die Werte aufgrund der Nutzung nicht überschritten, ebenfalls auch nicht zulässige kurzzeitige Geräuschspitzen.

Durch die festgesetzten Nutzungen, im Wesentlichen eine Festschreibung der bereits vorhandenen Nutzungen, sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen – Wald und

See - zu erwarten. Der Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht betrachtet.

Nicht genehmigungsfähige Anlagen sind so zu errichten, dass nach dem Stand der Technik-schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. auf ein Mindestmaß beschränkt werden und beim Betrieb der Anlagen entstehende Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

### **Einwirkungen**

Das Bebauungsplangebiet ist in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten ließen. Das Plangebiet ist von Wasser und Wald umgeben. Die angrenzende Wochenendhaussiedlung Helmsrade ist vom Schutzstatus (Lärm) dem Plangebiet gleichzusetzen.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Das Flurstück 45/32 der Flur 11 Gemarkung Dobbertin befindet sich in Privateigentum. Die Teilfläche aus dem Flurstück 45/31 (Eigentümer Landesforst M-V)

Der Weg bis zum Ferienhausgebiet, parallel zur 20 kV-Freileitung, gehört zu der Waldfläche (Flurstück 292) des Landes M-V.

Die öffentlich - rechtlich gesicherte Zuwegung von der Kreisstraße 124 ist bis Satzungsbeschluss nachzuweisen. Gemäß Schreiben des Forstamtes Sandhof vom 28.02.2020 ist von der Landesforsts M-V der Verkauf des zum „Feriendorf Dobbiner Strand“ führenden Waldweges an die Gemeinde Dobbertin angedacht. Voraussetzungen für den Verkauf sind:

1. Über den Weg muss weiterhin die forstwirtschaftliche Nutzung (Befahren mit zum Teil schweren Forstmaschinen und Fahrzeugen für die Holzabfuhr) gesichert werden. Bei einem Wegeausbau ist dies zu berücksichtigen. Dies ist bei Verkauf zu regeln (ggf. Grunddienstbarkeit).
2. Der Verkauf des Weges kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Der Verkauf des Weges an die Gemeinde Dobbertin wird nach Satzungsbeschluss zugesichert.

## **9. Städtebauliche Daten**

Geltungsbereich gesamt	13.200 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Ferienhäuser	5.450 m <sup>2</sup>
davon Bauflächen	2.000 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.610 m <sup>2</sup>
Waldflächen	5.050 m <sup>2</sup>
Waldbestand	2.550 m <sup>2</sup>
Waldrand	2.500 m <sup>2</sup>
Fläche für Abwasserbeseitigung	90 m <sup>2</sup>

## **10. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V**

### **- Begründung -**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zur Lage im Naturraum hergestellt werden.

### ***Dachformen und Dacheindeckungen***

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen.

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um die vorhandene Dachlandschaft zu sichern, wurden in Anlehnung an den Bestand und zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes für die Ferienhäuser 1 bis 6 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° und der Eindeckung mit nicht glänzenden, einfarbigen roten Dachsteinen zugelassen. Dies trifft auch für die überdachten Terrassen zu.

In Anlehnung an den Bestand sind für die Ferienhäuser 7 und 8 sowie für das Verwaltungsgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 22° und nicht glänzende rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

Für Nebengebäude im Plangebiet sind nur nicht glänzende, einfarbige rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene sowie transparente Dacheindeckungen zulässig.

### ***Fassaden***

Die Fassade bestimmt das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich mit. Kunststoffplatten und -riemchen sowie metallische Oberflächen werden ausgeschlossen.

## **11. Hinweise**

### **Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 14.07.2017**

Für die im Helmsrader Weg verlaufenden Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG sind die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu gewährleisten.

### **Stellungnahme WEMAG AG vom 31.07.2017**

Für Bau- und Planungsarbeiten im Bereich der 20kV-Freileitung und des Trafos sind die Vorgaben der „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ der WEMAG AG zu beachten.

### **Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 20.07.2017**

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.

### **Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 04.08.2017**

Erforderliche Dauerbeschilderungen sind bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten,

der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Dobbertin,

Bürgermeister