

# Satzung der Gemeinde Dobbertin über den Bebauungsplan Nr. 4 Sondergebiet "Feriendorf Dobbener Strand" am Dobbertiner See

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2015. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 14.10.2015 bis 29.10.2015.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 30.06.2017 beteiligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2015 und 19.06.2017 durch eine öffentliche Auslegung vom 29.06.2017 bis 31.07.2017 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 20.06.2017 bis 01.08.2017. Zusätzlich wurde der Termin der Auslegung gemäß Hauptsatzung im Bekanntmachungsblatt "Heimat Bote" Nr. 07/2017 vom 14.07.2017 veröffentlicht.

4. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.06.2017.

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden im Amt Goldberg - Mildnitz, Amt Zentrale Dienste/Gemeindeentwicklung, im Verwaltungsgebäude Raiffeisenstraße 4 vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgelegen. Zusätzlich lagen wesentliche umweltbezogenen Informationen aus. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "HeimatBote", Ausgabe 04/2021 am 09.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

8. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2017..... die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am ..... von der Gemeindevertretung gebilligt.

Dobbertin, .....  
 Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, .....  
 Siegelabdruck Katasteramt

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... - mit Hinweisen - erteilt.

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Dobbertin, .....  
 Siegelabdruck Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "HeimatBote", Ausgabe ..... am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Dobbertin, .....  
 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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. I S. 1728) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 1015; S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Dobbertin über den Bebauungsplan Nr. 4 Sondergebiet "Feriendorf Dobbener Strand" am Dobbertiner See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO<sub>FH2</sub> Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2 BauNVO)  
 Ferienhäuser

##### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

##### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

■ Versorgungsfächen

○ Abwasser

⦿ Elektrizität

##### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ private Grünflächen

□ Spielplatz

□ Freizeit/Sport (Zusatzzeichen)

##### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ Erhaltung

○ Bäume

○ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ Erhaltung

○ Bäume

##### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

■ Flächen für Wald

■ Waldumwandlungsflächen

■ Waldumgestaltungsflächen

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

--- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

--- oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

--- Waldabstand 30m

--- Gewässerschutzstreifen 50m

--- LSG\_048b "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal"

--- FFH DE 2338-304 "Mildnitz mit Zuflüssen und verbundenen Seern"

--- SPA DE 2339-402 "Nossentiner/Schwinzer Heide"

##### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

■ Hauptgebäude

■ Nebengebäude

A Lager

B - C Zelthäuschen

D Unterstand Anhänger

E Holzlager

F Schutzhütte

G Erdkeller (Lager Mobilar)

H Kläranlage / Betriebsgebäude

--- Flurstücksgrenzen

--- Flurgrenzen

45/32 Flurstücksnummer

30,00m Bemaßung

○ Löschwasserentnahmestelle

○ Abzunehmende Bäume

## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind in den Gebieten SO<sub>FH1</sub> und SO<sub>FH2</sub> nur Ferienhäuser zulässig, die ausschließlich den Zwecken der Erholung dienen.

1.2 Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ein Mehrzweckgebäude (Rezeption, Büro, Service) mit einer ausnahmsweise integrierten Wohnung für den Betreiber des Ferienortes im Gebiet SO<sub>FH3</sub> zulässig.

1.3 Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes die maximal zulässige Grundfläche wie folgt bestimmt:

Ferienhäuser Nr. 1 bis 6 je 60 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Terrasse/überdachte Terrasse  
 Ferienhäuser Nr. 7 100 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Terrasse/überdachte Terrasse  
 Ferienhaus Nr. 8 90 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Terrasse/überdachte Terrasse  
 Mehrzweckgebäude 180 m<sup>2</sup> zuzüglich 80 m<sup>2</sup> überdachte Wirtschaftsfläche

1.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Carports und Garagen ausgeschlossen.

1.5 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck im Baugebiet selbst dienen. Dazu zählen Unterstellmöglichkeiten / Überdachungen/ Lager (z.B. Mobilar, Haustechnik, Baumaterial, Fuhrpark, Holz, Fahrräder).

1.6 Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

### 2. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V

#### Örtliche Bauvorschrift

2.1 Bei den Ferienhäuser 1 bis 6 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° und der Eindeckung mit nicht glänzenden, einfarbigen roten Dachsteinen zulässig. Dies trifft auch für die überdachten Terrassen zu.

2.2 Für die Ferienhäuser 7 und 8 sowie das Verwaltungsgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 22° und nicht glänzende rot bis rot-braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

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

2.4 Kunststoffplatten und -riemen sowie metallische Oberflächen sind für Fassaden ausgeschlossen.

2.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtsrwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld ge-ahndet werden.

### 3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1a, 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) BauGB

3.1 Bei den im Baugebiet zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist der Kronentraufbereich (Bodenfläche unter der Krone = Wurzelbereich, zuzüglich 1,5 m) von jeglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen, baulichen Anlagen usw. frei zu halten.

3.2 Zur Rekonstruktion und Instandhaltung vorhandener Wege, privater Verkehrsflächen und Hofflächen sowie zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Natursteinpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.

#### 3.3 Baumpflanzungen - Maßnahme A1

Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen, die über den Bestand hinausgehen, einschließlich Terrassenbauten, ist je angefangene 20 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche ein Baum in der Artenauswahl:

- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zu pflanzen. Alternativ können auch je angefangene 20 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze gepflanzt werden.

Für Baumpflanzungen sind Hochstämme 3xv, StU 14 - 16 cm, für Obstgehölze Hochstämme STU 10 - 12 cm zu verwenden.

#### 3.4 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

##### Baumpflanzung - Maßnahme E1

Als Ausgleich für den bereits vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung von 10 Einzelbäumen in der Artenauswahl:

- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*) auf Flächen der Gemeinde Dobbertin in der Gemarkung Dobbertin, Flur 4, Flst. 241/10 durchzuführen.

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme 3xv, StU 14 - 16 cm zu verwenden.

#### 3.5 Baumfällungen

Die Kompensation von Baumfällungen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden)	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
>150 cm - 250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

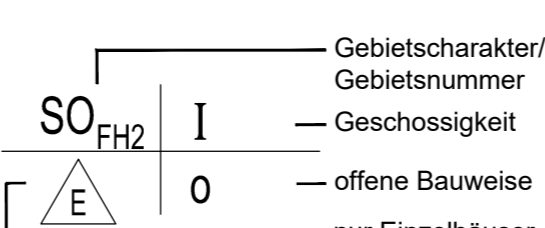
Ersatzbäume sind in der Artenauswahl:

- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Alternativ können auch Obstgehölze gepflanzt werden. Für Baumpflanzungen sind Hochstämme 3xv, StU 14 - 16 cm, für Obstgehölze Hochstämme STU 10 - 12 cm zu verwenden.

Für Fällungen von nach § 18 NatSchG geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

## NUTZUNGSSCHABLONE



## 3.6 Waldumwandlung - Maßnahme E2

Der Ausgleich für die Waldumwandlung der Fläche W1 im Flächenumfang von 610 m<sup>2</sup> erfolgt durch eine Waldhaltungsabgabe.

3.7 Die Umgestaltung der Waldfläche W2 (0,25 ha) zu einem stufenen Waldrand erfolgt durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit niedriger Wuchshöhe auf einer Breite von 30m. Die Pflanzungen sind bereits im Frühjahr 2020 durch die Landesforst M-V erfolgt. Für die Hiebsreife (vorzeitige Nutzung von unreifem Holz) und den Nutzungsentgang (Ausfall zukünftiger Erträge) ist eine Entschädigung an die Landesforst M-V gezahlt worden.

3.8 Die Baumpflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungsphase eine 3-jährige Entwicklungsphase. Die Kulturpflege der Waldflächen erfolgt entsprechend der forstwirtschaftlichen Erfordernisse. Die Pflanzungen erfolgen vorzugsweise als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Einzelbäumen und Wildschutzzaun um die flächige Gehölzpflanzung des Waldsaumes gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen.

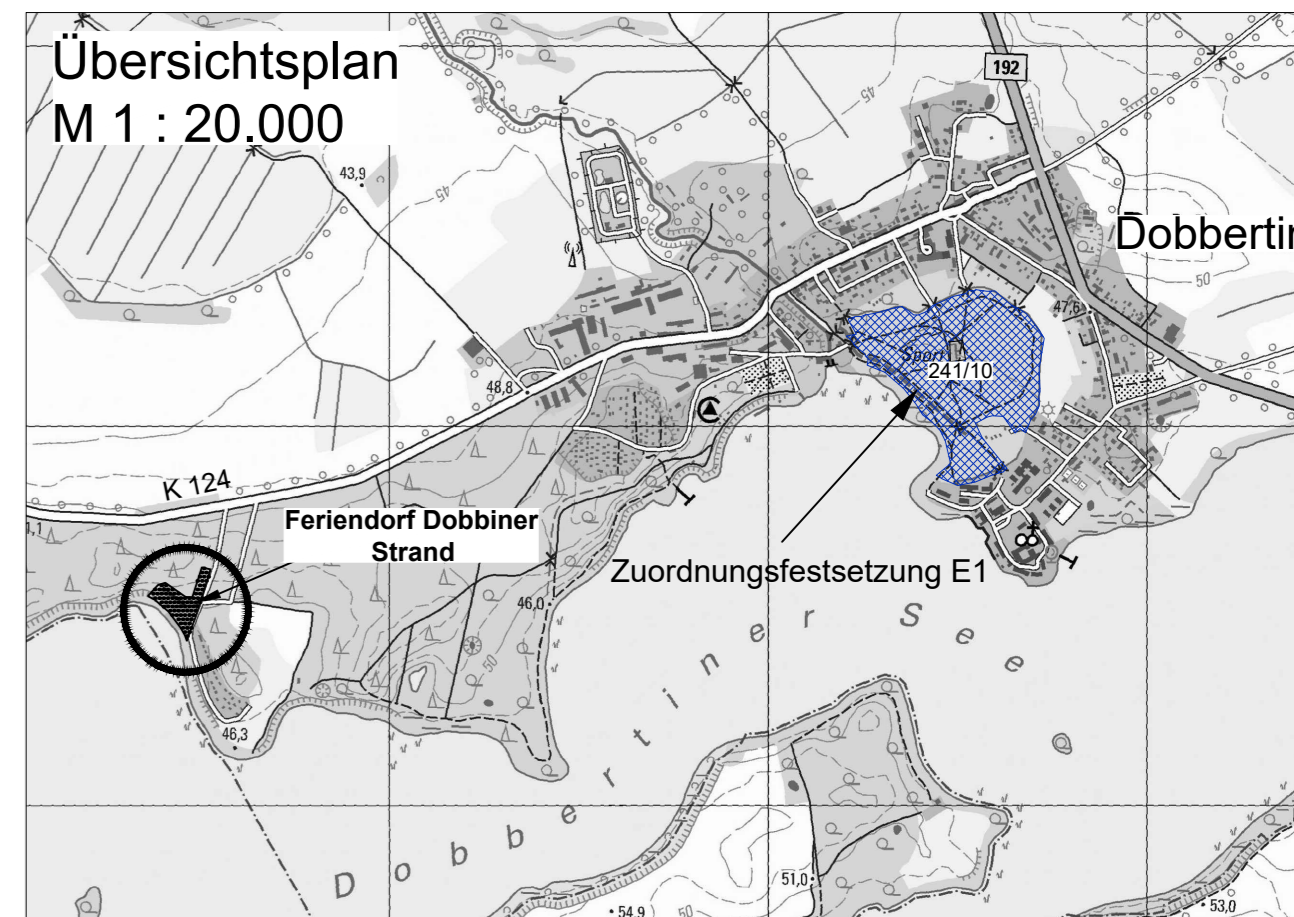
3.9 Auf dem privaten Grundstück im Plangebiet sind die Baumpflanzungen bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt. Die Baumpflanzungen auf den Gemeindeflächen sind Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, nach dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

### Hinweise zum Leitungsbestand:

- Im Helmsrader Weg verlaufen von der Kreisstraße 124 bis zum Mehrzweckgebäude Nr. 9 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die zu schützen sind.
- Im Helmsrader Weg verläuft von der Kreisstraße 124 eine Trinkwasserleitung des WAZV Parchim-Lübz, die zu schützen ist.
- Zur Sicherung der 20kV-Freileitung und des Trafos im Plangebiet sind bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten.

### Hinweise zum Bodenschutz

- 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.
- Es sind keine Bodenkennwerte 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.



Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung	
Entwurf:	Januar 2021
Vorentwurf:	Mai 2017
Planungsstand	Datum:
<b>Bebauungsplan Nr. 4 Sondergebiet "Feriendorf Dobbener Strand" am Dobbertiner See, Gemeinde Dobbertin</b>	
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenchaftskarte (ALK) Gemarkung: Dobbertin Flur 1	Auftragnehmer: Stadtplaner: Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 1907 Schwab, Pflanzweg 7 11807 Schwab, Pflanzweg 7 Tel.: 0384 480020 E-Mail: g.schwarz@lps-lps.de
	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Oehl Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 1907 Schwab, Pflanzweg 7 11807 Schwab, Pflanzweg 7 Tel.: 0384 480020 E-Mail: frank.oehl@lps-lps.de
Maßstab: 1 : 1000	