

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung - unter Verwendung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB, zum

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

Stand:

August 2023

Kursive Textteile stellen die Ergänzungen/Änderungen dar, die sich im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergeben haben.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Beschreibung der Planung	1
2.1	Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes	1
2.2	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan	2
2.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
2.5	Methodik der Umweltprüfung	4
2.5.1	Räumliche Abgrenzung	4
2.5.2	Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden	4
2.5.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen	4
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	5
3.1	Standort des Vorhabens	5
3.2	Schutzgüter	8
3.2.1	Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	8
3.2.2	Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen	12
3.2.3	Grund- und Oberflächenwasser	12
3.2.4	Klima und Luft	13
3.2.5	Landschaftsbild	13
3.2.6	Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	13
3.2.7	Kultur- und Sachgüter	14
3.2.8	Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen	14
3.2.9	Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	14
3.3	Gebiete von besonderer Bedeutung	14
4.	Vorhabenbedingte Umweltverschmutzungen und Beeinträchtigungen	17
4.1	Wirkfaktoren	17
4.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	20
4.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
4.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	24
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
5.2	Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen	25
5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26
5.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung	28
5.5	Planungsaussagen	28
5.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen	28
6.	Erklärung zum Umweltbericht	30
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
Anlagen	31
	<ul style="list-style-type: none">• Begehungsbericht• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)• Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit – SPA-Gebiet• Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit – FFH-Gebiet	

Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB). Die Bauleitpläne sind dabei den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dobbertin durchgeführten Umweltprüfung in der Entwurfsphase. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Zielstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin erfolgt mit dem Planungsziel der Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die langfristige Sicherung des bestehenden Feriendorfstandortes, die Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der vorhandenen Erholungsmöglichkeiten am Nordufer des Dobbertiner Sees im Gemeindegebiet Dobbertin geschaffen. Das Feriendorf, in Nachbarschaft der Wochenendhaussiedlung „Helmsrade“ gelegen, bereichert die Gemeinde touristisch und wirtschaftlich. Unter Beachtung des Schutzes des Waldes und der durch den Naturschutz vorgegebenen Schutzgebietsziele fügt sich das Feriendorf in das Konzept eines angestrebten naturnahen Tourismus hervorragend ein.

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Das Plangebiet am nördlichen Ufer des Dobbertiner Sees beansprucht ein bereits anthropogen überformtes Gebiet in der Gemarkung Dobbin, Flur 1, Flurstück 45/32 und 45/31 (Teilfläche), mit einer Gesamtflächen­größe von ca. 1,32 ha, in dem sich bereits 8 Ferienhäuser, das Empfangs- und Wohngebäude des Eigentümers, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie ein Spielplatz und ein Beach-Volleyballfeld sowie verschiedene Nebenanlagen wie u.a. ein Informations- und Backgebäude, welches zukünftig in eine offene Schutzhütte *für den allgemeinen Besucherverkehr* umgebaut wird, Unterstände für das Abstellen von Fahrrädern und Anhänger, daneben ein Lager für Mobiliar und Anlagenzubehör für Instandhaltungs- und Pflegearbeiten sowie Betriebstechnik für Ver- und Entsorgung, zwei *Wäschelager*, Wertstoff- und Müllsammelbehälter sowie ein ins Erdreich eingepasster Lagerraum befinden.

Die bereits errichteten Gebäude und die Nebenanlagen, die der Bewirtschaftung des Feriendorfes dienen, sollen als solche bestehen bleiben.

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

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art der baulichen Nutzung	Standort (Lage und bisherige Nutzung)	Umfang / Fläche (ha)	
		gesamt	Max. zulässige Neuversiegelung
Sondergebiet	Feriendorf Dobbiner Strand am Nordufer des Dobbertiner Sees Bestehende Feriendorfanlage mit acht Ferienhäusern, einem Verwaltungs-/Wohnhaus mit anschließenden Nebeneinrichtungen, die der Bewirtschaftung des Feriendorfes bzw. der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen	ca. 1,323 ha	ca. 155 m ²

2.2 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung - GGB (vormals FFH-Gebiete) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft, § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz);
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V)
- *Wald, als unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) ist zu erhalten und zu mehren (aus § 1 – Ziele und Grundsätze nach Landeswaldgesetz M-V, LWaldG). Vorhabenkonkret gilt es die Funktionalität des Waldes sicherzustellen und entsprechend der Abstandsregelungen baulicher Anlagen zu Wald (nach § 20 LWaldG M-V) zu gewährleisten, dass der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.*

2.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Grundlage der Planung ist die Entwicklung eines bestehenden Feriendorfgebietes am Ufer des Dobbertiner Sees. Mit der Schaffung von Baurecht für angestrebte Modernisierungen und Erweiterungen entfallen Planungen in bisher unbebauten Bereichen. Somit wird sich auf die Verdichtung dieses bestehenden Gebietes konzentriert. Damit wurde ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund gestellt (Reduzierung des Maßes zusätzlicher Freiflächenneuversiegelung und des Freiraumbeeinträchtigungsgrades).

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht weiter zu prüfen, da nur der gewählte Plan geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

2.4 Methodik der Umweltprüfung

2.4.1 Räumliche Abgrenzung

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind innerhalb ihres Wirkraumes zu beurteilen. Als zu betrachtender Wirkraum, in dem detaillierte Betrachtungen durchgeführt wurden, ist unter Beachtung des Vorsorgeprinzips von dem Raum mit einem Radius von 1.000 m um den Schwerpunkt des Geltungsbereiches ausgegangen worden. Beeinträchtigungen der Schutzgüter über diesen Rahmen hinaus sind bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.

2.4.2 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes – NatSchAG M-V - (in der zurzeit gültigen Fassung) unter Verwendung der methodischen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999 - Überarbeitung schriftliche Fassung).

Darüber hinaus wurden die folgenden Bewertungsmaßstäbe beachtet:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB;
- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Baupläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz;
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB;
- die Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB;
- artenschutzrechtliche Belange im Sinne der §§ 44 und 45 des BNatSchG;
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung einschließlich der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1a Abs. 4 BauGB;
- die Ziele und Grundsätze des § 1 sowie die Abstandsregelungen des § 20 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) sowie mit dem Berechnungsmodell zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V (2015).

Nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Mit den im Bebauungsplangebiet Nr. 4 der Gemeinde Dobbertin zulässigen Nutzungen sind keine erheblich nachteiligen ferngetragenen Emissionen verbunden.

2.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Schwierigkeiten, die auf fehlende Kenntnisse und Prüfmethode beruhen, sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Umweltprüfung nicht aufgetreten.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Standort des Vorhabens

Das Feriendorf Dobbiner Strand liegt am Nordufer des Dobbertiner Sees (sh. Karte 1 - Übersichtskarte) und ist bis auf den Strandabschnitt im Südwesten allseitig vom Wald umgeben. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen spurbahnbefestigten Waldweg, der im Norden von der Kreisstraße K 124 abzweigt.

Die Bebauung im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Umgebung ist durch die historisch entstandene Erholungs- und touristische Nutzung geprägt. 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 Erholungs- und Freizeitsportmöglichkeiten. Diese Nutzungen fügen sich zielorientiert in das Gemeindekonzept eines angestrebten naturnahen Tourismus ein.

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 und Mildnitzdurchbruchstal zu einem wichtigen touristischen Anlaufpunkt in der Mecklenburgischen Seenplatte.

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen/Nutzungen eingegrenzt:

- im Norden: Waldflächen (*Gemarkung Dobbinn, Flur 1, Flurstück 45/31 und Gemarkung Dobbertin, Flur 5, Flst. 292; beide in Eigentum der Landesforst M-V - AöR*),
- im Osten: Waldflächen (privates Waldgrundstück, *Gemarkung Dobbertin, Flur 5, Flst. 292/1*),
- im Süden: die Wochenendhausssiedlung Helmsrade,
- im Westen: den Uferstreifen und die Wasserflächen des Dobbertiner Sees (Gemarkung Dobbertin, Flur 6, Flst. 366/10 in Eigentum des Landes M-V).

Das plangegegenständliche Feriendorf Dobbiner Strand wurde Ende der 1960-er Jahre als Betriebsferienanlage für Beschäftigte aus der Braunkohlenindustrie mit 6 Ferienhäusern als Doppelhäuser, zwei Ferienhäuser für Gruppen und einem Sanitärgebäude errichtet. Die Zufahrt erfolgte über den Waldweg von der Kreisstraße 124 (Dobbertin – Below).

Der Standort wurde Anfang der 1990-er Jahre als Betriebseinrichtung aufgegeben und später an den derzeitigen Eigentümer als privater Betreiber verkauft. Da an den Gebäuden regelmäßig Instandhaltungsarbeiten durch den Vorbesitzer erfolgt sind, war die Weiternutzung für Erholungszwecke sinnvoll:

Die Doppelhäuser (Nr. 1 bis 6, sh. Planteil A) wurden jeweils zu einem Ferienhaus für 4 Personen mit 56 m² umgebaut, so dass sich die Bettenzahl hier halbiert hat. In den Ferienhäusern Nr. 7 mit 95 m² und Nr. 8 mit 80 m² können jeweils 6 Personen unterkommen. Insgesamt werden somit 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, sind holzsichtig und in den Giebeldreiecken zum Teil verputzt.

Beheizt werden die Häuser mit Elektroradiatoren sowie 6 Häuser mit Kaminöfen. Die teilweise mit Rasengittersteinen befestigten Stellplätze befinden sich jeweils direkt am Haus.

Das ehemalige Sanitärgebäude wurde zu einem Empfangs- und Bürogebäude mit Servicebereich auf insgesamt 180 m² Fläche (Haus 9) umgebaut und dient dem Eigentümer auch als Wohnhaus, wobei ca. 50 m² für Service und Büro genutzt werden. An das Gebäude wurden in Richtung Norden und Westen überdachte Terrassen angebaut. An der Südseite des Gebäudes befindet sich ein Kräutergarten.

Das am Ostrand des Plangebietes ehemals als Informations- und Backstube genutzte Gebäude mit ca. 38 m² Grundfläche 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 weiterhin ausgelegt werden.

Nördlich des Empfangsgebäudes befinden sich zwei Wäschelagerhäuschen, die im Weiteren für Lagerzwecke (Reserve-Bettsachen) genutzt werden.

An der Waldkante nördlich der Ferienhäuser befindet sich eine überdachte Möglichkeit für das Abstellen von Fahrrädern, daneben ein Lager für Mobiliar und Anlagenzubehör für Instandhaltungs- und Pflegearbeiten, Betriebstechnik für Ver- und Entsorgung, Wertstoff- und Müllsammelbehälter und ein Unterstand für Anhänger. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist ein Lager ins Erdreich eingepasst worden, das zu einem weiteren Schutzraum bei Unwetter hergerichtet werden soll.

Alle genannten Nebenanlagen dienen nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen.

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 die vollbiologische Kläranlage, die überdacht wurde und als Lager und zum Abstellen von größeren Werkzeugen u.a. dient. Im Bereich der Mittelspannungstrasse am Ostrand des Plangebietes ist ein Holzlager angeordnet, davor Abstellplätze für den innerbetrieblichen Fuhrpark. Auch diese Nutzungen sollen erhalten bleiben.

Auf den Flächen zwischen den Ferienhäusern bis zum Strand sind ein Spielplatz und ein Beach-Volleyballfeld vorhanden. Der Strandbereich selbst sowie der Standort für Boote mit zwei Bootsunterständen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Der Strand und die Bootsanlegemöglichkeiten werden neben den Urlaubern des Feriendorfes auch durch Einwohner der Gemeinde Dobbertin bzw. der umliegenden Ortschaften sowie gelegentlich von Tagesgästen genutzt.

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch Wald begrenzt. Dieser ragt im Westen (*Waldfläche W3 - auf 1.347 m² Fläche*), im Norden (*W2 - 2.571 m²*), im Nordwesten (*W4 - 298 m²*) und mit drei kleineren Teilflächen am Ostrand (*W5 - 89 m²*) und (*W1 - 778 m²*) in das Plangebiet hinein. Auf der nördlich gelegenen und in den Plangeltungsbereich aufgenommenen Waldfläche W2 (Teilfläche des Flurstücks 45/31) erfolgte im Zuge des Planverfahrens im Einvernehmen mit der Landesforstbehörde M-V eine *Waldumgestaltung*. *Die Umgestaltung der Waldfläche W2 zu einem stufigen Waldrand beinhaltete die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit niedriger Wuchshöhe auf einer Breite von 30 m.*

Soweit erforderlich wird im Rahmen des Bauleitverfahrens für die insgesamt im Plangebiet betroffenen 5.083 m² Waldflächen der Erhalt, die Waldumwandlung sowie in Bezug auf den Bestand und die zulässige Erweiterung baulicher Anlagen die Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes wie folgt beantragt bzw. geregelt:

Regelungen zu Waldflächen:

<i>Waldfläche</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flst.</i>	<i>Nutzung/Festsetzung</i>	<i>Anmerkung</i>
<i>W1</i>	<i>Dobbertin</i>	<i>1</i>	<i>45/32</i>	<i>Waldumwandlung</i>	<i>Kompensation über 2.420 Waldpunkte</i>
<i>W2</i>	<i>Dobbertin</i>	<i>1</i>	<i>45/31</i>	<i>Waldrandumgestaltung</i>	<i>bereits ausgeführt</i>
<i>W3</i>	<i>Dobbertin</i>	<i>1</i>	<i>45/32</i>	<i>Waldfläche</i>	<i>Bestand/Erhalt</i>
<i>W4</i>	<i>Dobbertin</i>	<i>1</i>	<i>45/32</i>	<i>Waldfläche</i>	<i>Bestand/Erhalt</i>
<i>W5</i>	<i>Dobbertin</i>	<i>1</i>	<i>45/32</i>	<i>Waldfläche</i>	<i>Bestand/Erhalt</i>

Die Feriendorfanlage Dobbiner Strand ist hinsichtlich der Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung vollständig erschlossen. Ein grundlegender Ausbau der vorhandenen inneren und äußeren Erschließungsanlagen bzw. die Ausweisung von zusätzlichen Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Die (äußere) verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird im weiteren Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt. Momentan 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 parallel zur 20 kV-Freileitung über einen ca. 3,50 m breiten Waldweg in Eigentum der Landesforst M-V (auf dem Flurstück 292), die bis an das Ferienhausgebiet führt. Die weitere Zufahrt bis zur Wochenendhaussiedlung Helmsrade sowie der Zugang zum öffentlichen Strand verläuft auf dem privaten Flurstücke 291/1 (Wald).

Für das Feriendorf ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu regeln: Der zum „Feriendorf Dobbiner Strand“ führende befestigte Waldweg (Flurstück 292) verbleibt im Eigentum der Landesforst M-V (AöR) und es wird eine Baulast zugunsten der Gemeinde Dobbertin eingetragen. Ein Ausbau der o.g. Zuwegung oder der Anbindung an die K 124 ist nicht Gegenstand dieser Regelungen im Rahmen des Bauleitverfahrens.

Das Plangebiet liegt im 50 m-Gewässerschutzstreifen des Dobbertiner Sees. Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim die Ausnahme vom Verbot zur Errichtung oder wesentlichen Erweiterung baulicher Anlagen im 50 m-Gewässerschutzstreifen beantragt.

Der Biotop- und Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes wurde erfasst und bewertet (sh. Begehungsbericht – Anlage 1) und die zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung festgesetzt. Gesetzlich geschützte Biotope sind, außer den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, im Plangebiet nicht vorhanden.

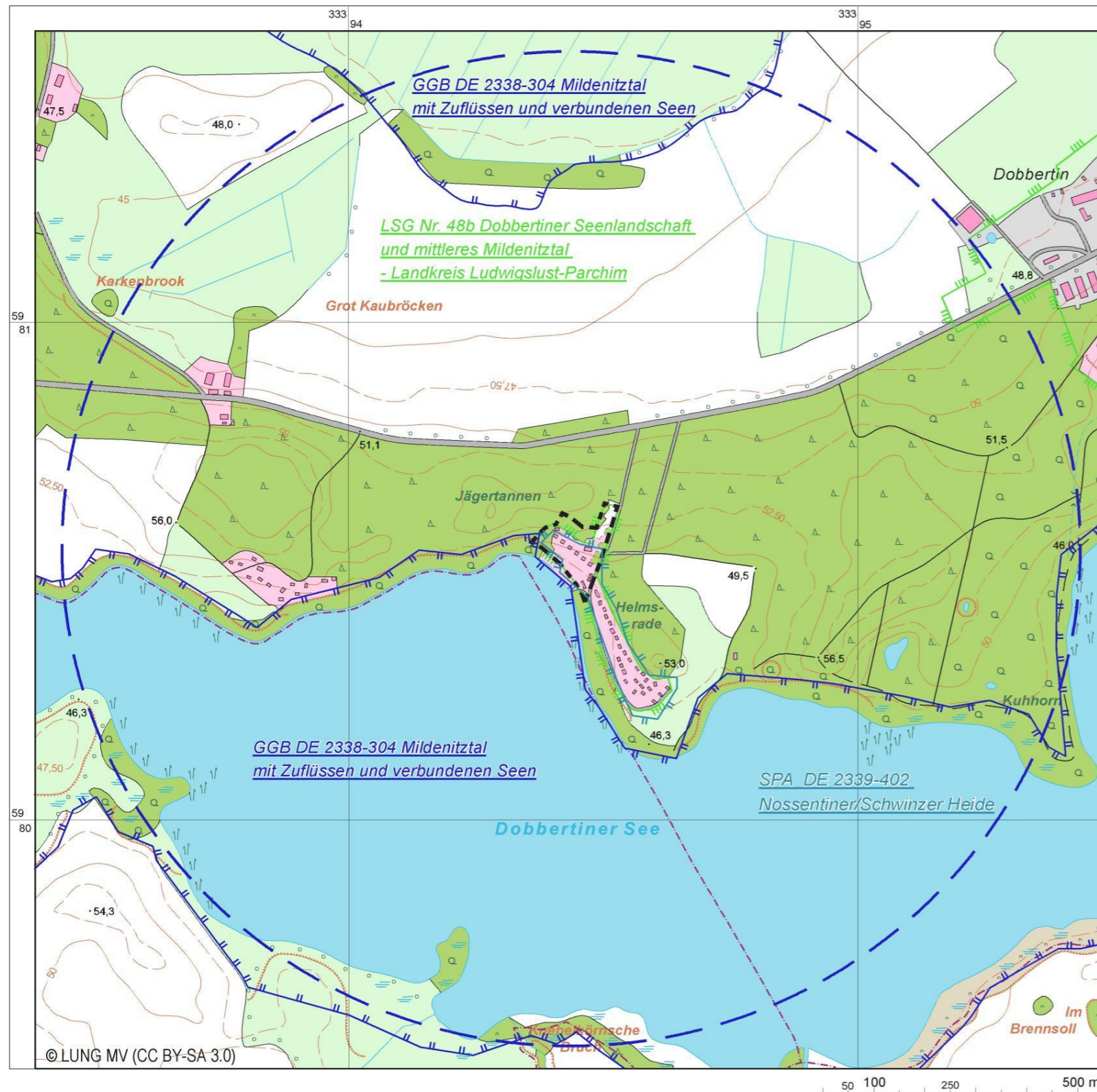
Durch den Plangeltungsbereich im nördlichen und westlichen Teil verläuft die Grenze des EU-Vogelschutzgebietes DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“, wobei die bestehenden Gebäude nicht in das Schutzgebiet eingeschlossen sind.

Das Plangebiet ist mit Bekanntmachung der Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Nr. 48b „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 17.09.2018 aus dem Schutzgebiet herausgelöst worden.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

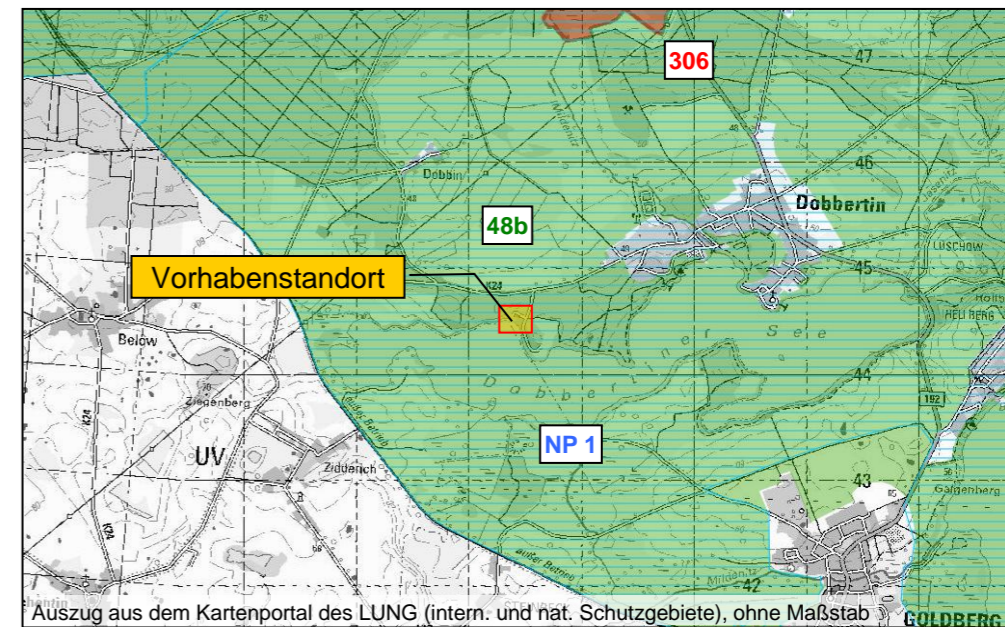
Vorbehaltsflächen für eine Grundwasserentnahme sind nicht vorhanden.

- nachfolgend enthalten:
 Karte 1 – Übersichtskarte

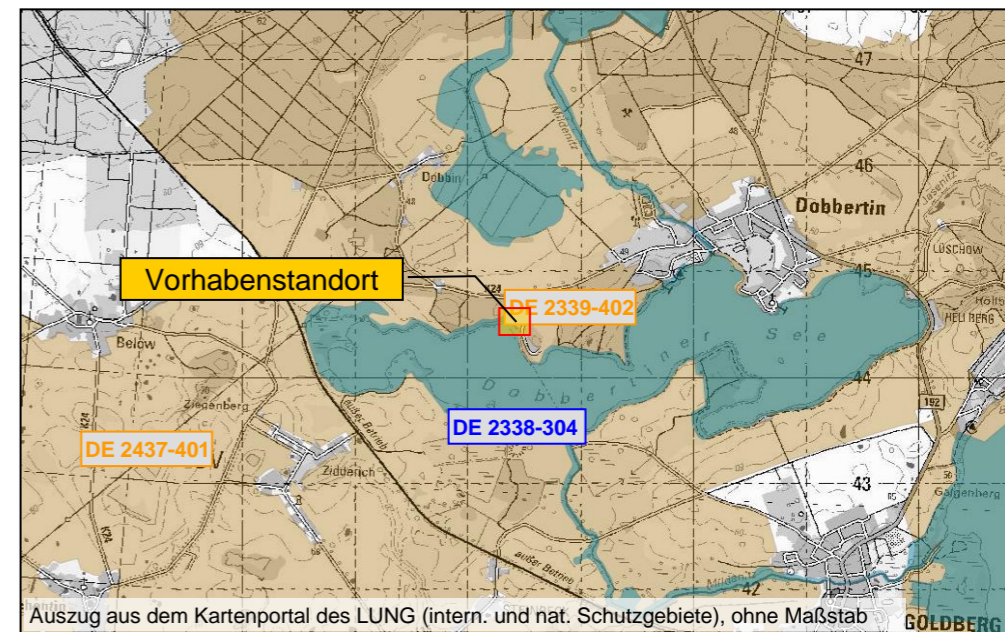


Sonstige Planzeichen

- Untersuchungsraum (R = 1.000 m)
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4



- Nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet**
Nr. 48b Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal (angrenzend)
- Nächstgelegener Naturpark**
NP 1 Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide (Bestandteil)
- Nächstgelegenes Naturschutzgebiet**
Nr. 306 Klädener Plage und Mildenitz-Durchbruchstal (ca. 2,6 km entfernt)



- Nächstgelegene GGB**
DE 2338-304 Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen (angrenzend)
- SPA-Gebiet**
DE 2339-402 Nossentiner/Schwinzer Heide (angrenzend)
DE 2437-401 Wälder und Feldmark bei Techentin-Mestlin (ca. 1,7 km entfernt)

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume

Flora/Biotope

Der Biotopbestand im Plangebiet und im 1000 m-Umkreis ist in Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen, dargestellt worden. Im Umfeld bemerkenswert sind eine Reihe höherwertiger Biotope (sh. Tab. 1). Die geschützten Biotope befinden sich außerhalb des vom Plangebiet ausgehenden Bereiches mit beeinträchtigender Wirkung.

Tab. 1: Biotopstrukturen im Plangebiet und geschützte Biotope in dessen Umfeld

Bio-top-Nr.	Buchstaben-code	Biotop n. Kartieranleitung M-V 2013	Schutzstatus NatSchAG M-V
1	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	
2	WLT	Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	
3	WKX	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte	
4	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
5	PZF	Ferienhausgebiet	(§ 18)
6	PZA	Freibad	(§ 18)
7	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20
8	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
9	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	§ 30
10	VRP	Schilfröhricht	§ 20
11	WNR	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	§ 20
12	VRP	Schilfröhricht	§ 20
13	WNR	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	§ 20
14	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20
15	WNR	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	§ 20
16	VRL	Schilf-Landröhricht	§ 20
17	VRP	Schilfröhricht	§ 20
18	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20
19	VRP	Schilfröhricht	§ 20
20	VRL	Schilf-Landröhricht	§ 20
21	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20
22	WNR	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	§ 20
23	VRP	Schilfröhricht	§ 20

Biotop-Nr.	Buchstaben-code	Biotop n. Kartieranleitung M-V 2013	Schutzstatus Nat-SchAG M-V
24	TMS	Sandmagerrasen	§ 20
25	WNR, VRP	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte, Schilfröhricht	§ 20
26	BAA	Allee	§ 19
27	BAA	Allee	§ 19
28	BLR	Ruderalgebüsch	§ 19
29	BHB	Baumhecke	§ 20
30	BHF	Strauchhecke	§ 20
31	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§ 20
32	BBG	Baumgruppe	§ 18
33	GFR, VHF	Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte, Flutrasen	§ 20
34	BHB	Baumhecke	§ 20
35	GFF, USP	Flutrasen, Temporäres Kleingewässer	§ 20
36	VRP	Schilfröhricht	§ 20
37	WFR	Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter, eutropher Standorte	§ 20
38	WNR	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	§ 20
39	VRP	Schilfröhricht	§ 20

Das Plangebiet selbst (sh. Karte 3 – Bestand Biotope und Gehölze, Eingriffsvorhaben) stellt sich als bereits bebautes Ferienhausgebiet (PZF) mit randlichen Waldflächen (Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte - WKZ und Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte - WXX), Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) sowie mit einem umfangreichen Einzelbaumbestand dar.

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches fand eine Umgestaltung der Waldflächen zu einem stufigen Waldrand durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von ca. 30 m statt (sh. Karte 3 - Fläche mit umgestalteten Waldrand W2).

Bei den im Plangebiet vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um ältere Kiefern- und Eichen-, vereinzelt Birkenbäume, die in der Mehrzahl dem Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen und zum Erhalt festgesetzt wurden. In Tabelle 2 – Baumbestand im Plangebiet sind die im Plangebiet vorhandenen Bäume im Einzelnen aufgelistet. Weitere bei der Bestandsaufnahme 2017 (sh. Begehrungsbericht - Anlage 1) aufgenommene Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb der Flächen für Wald.

Die bebauten und befestigten Flächen im Plangeltungsbereich sind nur von geringer ökologischer Bedeutung. Die potentielle Eignung als Standort für seltene Pflanzen oder auch bemerkenswerte Tierarten ist hier aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzungsform stark eingeschränkt worden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen, einschließlich der derzeitigen Waldbestände sollen weitgehend erhalten bleiben. Auch diese Strukturen sind bereits in ihrer Eignung als Habitat eingeschränkt, insbesondere für störungsempfindliche Arten. Die geplanten Vorhaben mindern die verbleibende Funktion als Lebensraum nicht wesentlich.

Für 5 geschützte Bäume (sh. Karte 3) ist nach der Bestandsaufnahme 2017 zwischenzeitlich die Fällung beantragt worden. Gem. den Bestimmungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V (2007) wurde mit der Naturschutzgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des LK LUP vom 30.04.2021 die Fällung von fünf gesetzlich geschützten Bäumen (2 Eichen, 1 Birke, 2 Kiefern) auf dem Flurstück 45/32, Flur 1, Gemarkung Dobbin für zulässig erklärt (sh. Kennzeichnung in nachfolgender Tabelle 2).

Tab. 2: Baumbestand im Plangebiet

Nr.	Baumart		BHD [cm]	Umfang [cm]	§	Anmerkung
	lat.	deut.				
1	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	60	188	§	2-stämmig
2	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	50	157	§	
3	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	60	188	§	2-stämmig
4	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	65	204	§	2-stämmig
5	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	80	251	§	
6	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	40	126	§	
7	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	50	157	§	
9	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	50	157	§	
10	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	35	110	§	
11	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	35	110	§	
12	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	35	110	§	2-stämmig
13	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	40	126	§	
14	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	55	173	§	
15	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	33	104	§	
18	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	40	126	§	
19	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	45	141	§	
23	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	40	126	§	
24	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	45	141	§	
25	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	50	157	§	
26	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	40	126	§	
27	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	29	91	-	
28	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	38	119	§	
29	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	40	126	§	
30	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	50	157	§	
31	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	35	110	§	
34	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	40	126	§	
35	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	45	141	§	
36	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	43	135	§	

Nr.	Baumart		BHD	Umfang	§	Anmerkung
	lat.	deut.	[cm]	[cm]		
37	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	40	126	§	
38*	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	40	126	§	2-stämmig
39*	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	43	135	§	
40*	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	40	126	§	
46	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	70	220	§	
47*	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	43	135	§	
48	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	68	214	§	
49	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	25	79	-	
50*	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer	38	119	§	
51	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	50	157	§	
52	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	75	236	§	

§ geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

* Fällung gem. Naturschutzgenehmigung v. 30.04.2021

Fauna

Aus ornithologischer Sicht sind die Plangebietsfläche und die angrenzenden Waldflächen von potentieller Bedeutung (jedoch Vorbelastung durch bestehende Nutzungen, Besucherverkehr, Habitatausstattung).

Der Dobbertiner See mit seinen Gehölz- und Röhrichsaum bestandenen Uferbereichen an der südwestlichen Peripherie bieten aus avifaunistischer Sicht gute potentielle Lebensmöglichkeiten.

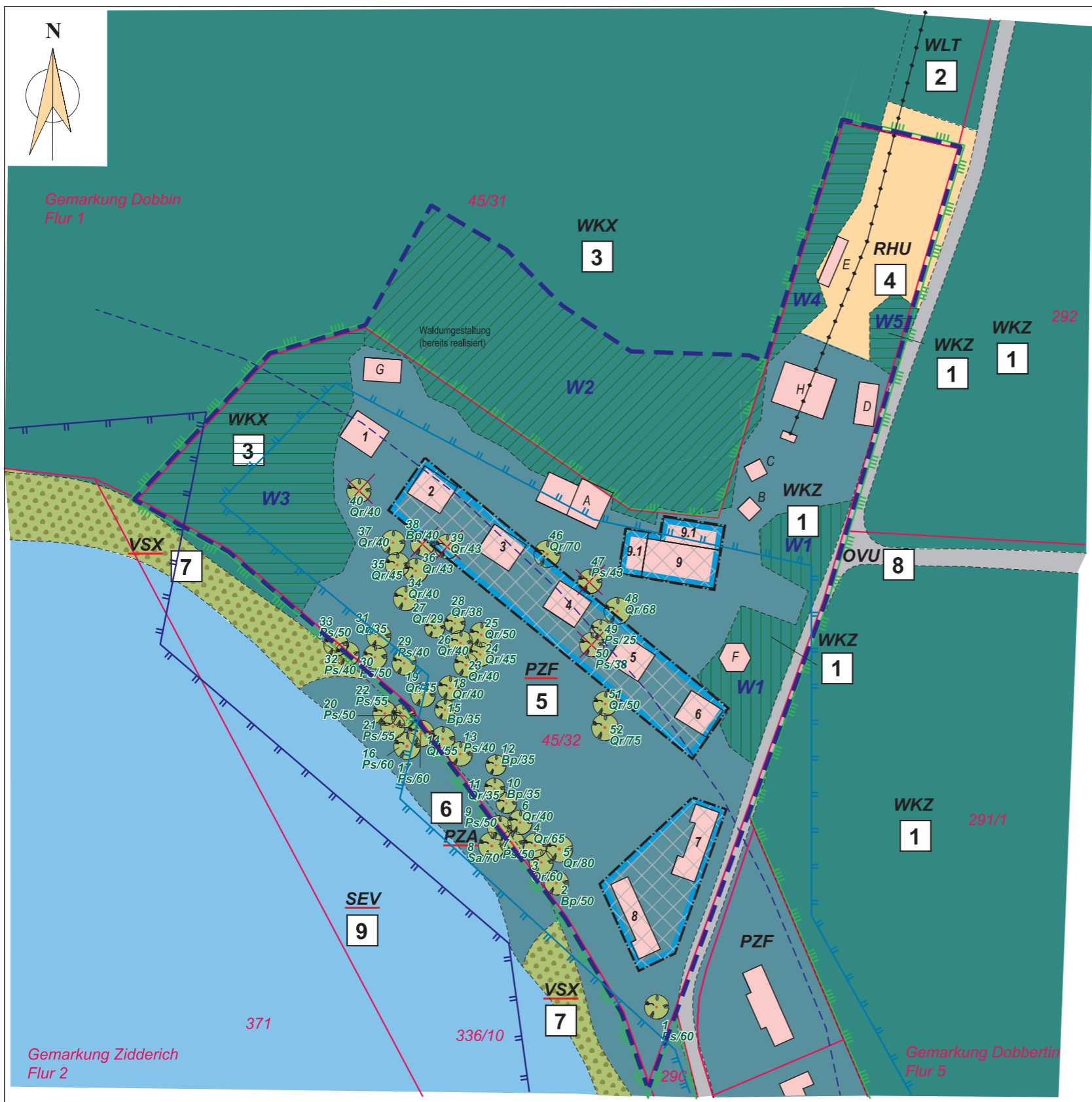
Ausgeprägte tradierte Wanderkorridore von Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grund der Lagebeziehungen der potentiellen Teillebensräume von Amphibien im Umkreis des Planstandortes kann das diffuse Auftreten von Einzelindividuen im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die unmittelbaren Vorhabenflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Habitat für Reptilien untersucht. Vorkommen von Zauneidechse konnten nicht festgestellt werden. Fledermausvorkommen in den bestehenden Gebäuden wurden ebenfalls nicht registriert.

Ausführungen zum potentiellen Bestand besonders und streng geschützter Arten sind im Artenschutzbeitrag (AFB - sh. Anlage 2) enthalten.

Insgesamt handelt es sich bei dem betrachteten Raum um ein strukturnormales Gebiet von geringer (Bebauung, Intensivacker, Intensivgrünland) über mittlerer (Wiesen, Ackerränder, Krautsäume, Wald), hoher (Feuchtwälder, Seefläche, Baumreihen, Alleen) bis sehr hoher (Gehölzsäume im Uferbereich, Feldgehölze, Hecken) Qualität.

- nachfolgend enthalten:
 Karte 2 – Biotop- und Nutzungstypen
 Karte 3 – Bestand Biotope und Gehölze, Eingriffsvorhaben



Legende

Bestand

Biotoptypen

- Wälder**
- Wälder**
- WKZ Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte
- WKX Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte
- WLT Schlagflur/ Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte
- Gewässer**
- Stehende Gewässer**
- SEV Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer
- Waldfreie Biotope eutropher Moore, Sümpfe und Ufer**
- Feuchtgebüsch, ufergebundene Biotope**
- VSX Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
- Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen**
- RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
- PZA Freibad, ausgebauter Badestelle
- PZF Ferienhausgebiet
- Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**
- Verkehrsflächen**
- OVL Straße

Geschützte Biotope

VSX geschützte Biotope (unterstrichen)
(gem. §§ 18 und 20 NatSchAG M-V)

Nr. Biotopcode Biotoptyp Mecklenburg-Vorpommern

Nr.	Biotopcode	Biotoptyp Mecklenburg-Vorpommern	Schutzstatus (NatSchAG M-V, BNatSchG)
1	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	-
2	WLT	Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	-
3	WKX	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte	-
4	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-
5	PZF	Ferienhausgebiet	§ 18
6	PZA	Freibad	§ 18
7	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20
8	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-
9	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	§ 30

Bäume

- 52 Qr/68
- lfd. Nr. (gem. Gehölzliste, sh. Textteil)
- Art/BHD BHD - Brusthöhendurchmesser, (cm)
- geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V
- Bp - Betula pendula, Sand-Birke
- Ps - Pinus sylvestris, Gewöhnliche Kiefer
- Qr - Quercus robur, Stiel-Eiche
- nachrichtliche Übernahme:
Fällung von geschützten Bäumen (2 Eichen, 1 Birke, 2 Kiefern) gem. Naturschutzgenehmigung der UNB des LK LUP vom 30.04.2021

Gebietsgrenzen

- GGB DE 2338-304 Mildentitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen
- SPA DE 2339-402 Nossentiner/Schwinzer Heide
- LSG Nr. 48b „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildentitztal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim
- 50 m-Gewässerschutzstreifen

Entwicklung

Bebauung, Bestand

Gebäude	Grundfläche
1 - 6 Ferienhäuser, klein (4 Personen)	a 56 m ²
7 - 8 Ferienhäuser, groß (6 Personen)	95/80 m ²
9, 9.1 Mehrzweckgebäude	180 + 80 m ²
A Lager	96 m ²
B - C Wäschelager	a 12 m ²
D Unterstand Anhänger	34 m ²
E Holzlager	24 m ²
F Schutzhütte (allg. Besucherverkehr)	38 m ²
G Erdkeller (Lager Mobilar)	35 m ²
H Betriebsgebäude, mit Kläranlage	94 m ²

Bauflächen, potentielle Eingriffsflächen

- Baugrenze
- überbaubare Flächen innerhalb der Baugrenzen
- Waldumwandlung, -umgestaltung, -erhalt**
- W1 Waldumwandlung, F = 788 m²
- W2 Fläche mit umgestalteten Waldrand, F = 2.571 m²
- W3-W5 Waldbestand (Erhalt), F = 1.734 m² W3 = 1.347 m² W4 = 298 m² W5 = 89 m²

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4
- Flurstücksgrenze mit -nummer

Darstellung:		ECO-CERT Ingenieurgesellschaft Kremp, Kuhlmann und Partner Teerofen 3 19395 Plau OT Karow Tel.: (038738) 73 98 00 Fax: (038738) 73 88 7	
Aufgestellt:	17.05.2017	Zeichnungs-Nr.:	035/2015-Dobbertin-BPL4.- U-bericht Karte 3
Änderungen:	10.07.2023	gezeichnet:	Kuhl.
Vorhabenträger: Gemeinde Dobbertin Amt Goldberg-Mildentitz Lange Straße 67 19399 Goldberg		Umweltbericht	Karte 3
		Datum	Zeichen
		bearbeitet	
		gezeichnet	17.05.2017 Bor.
			10.07.2023 Kuhl.
Bebauungsplan Nr. 4 "Feriendorf Dobbertiner Strand" am Dobbertiner See, Gemeinde Dobbertin		Bestand Biotope und Gehölze, Eingriffsvorhaben	
M. 1 : 1.000			

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bestimmt sich im kommunalen Betrachtungsraum vor allem durch die Vielfalt der Lebensräume und der darin wildlebenden Pflanzen und Tiere. Insofern besteht ein enger Zusammenhang zum Themenbereich Flora/Fauna (Arten und Lebensräume). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt erfolgt naturraumgebunden und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.

Aktuell sind die Verhältnisse in dem bereits durch Bebauung und die derzeitige intensive Nutzungsform geprägten Bereich des Ferienhausgebietes, mit Badestrandbetrieb über den Sommerzeitraum, umliegenden bewirtschafteten Forstflächen, kleinflächigen Gehölzsäumen am Ufer des Dobbertiner Sees sowie Einzelgehölzen durch eine relativ artennormale und in der Abundanz der Nutzungsintensität entsprechenden Wildpflanzen- und Wildtierfauna gekennzeichnet.

3.2.2 Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen

Die gegenwärtige Landschaft am Nordufer des Dobbertiner Sees wurde durch pleistozäne Vereisungen geformt und ist durch seine Lage im Gebiet der Zone des Mecklenburgischen Landrückens und der Seen gekennzeichnet. (Landschaftseinheit 410 „Oberes Warnow-Elde-Gebiet“, Naturraum 410/02) Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Grundmoränenzüge nördlich der Frankfurter Randlage. In Richtung Norden gehen die feinanteilreicheren Böden in Sandersande über.

Das Geländeniveau im Plangeltungsbereich liegt im Bereich des Wohn- und Empfangsgebäudes bei etwa 50,0 m über NHN. Das Gebiet ist Bestandteil eines kuppigen bis hügeligen Geländeabschnittes mit hoher Reliefenergie, das in Richtung Dobbertiner See abfällt. Der Uferbereich des Dobbertiner Sees verläuft bei etwa 46,3 m über NHN. Außerhalb der Plangrenzen steigt das Gelände nach Norden im Waldbereich bis auf Höhen von 60,5 m über NHN an.

Den Oberboden im Plangebiet bildeten ursprünglich Sand- Braunerde-Bodengesellschaften (Standorttyp – D2a und D3a), auf denen sich die anstehenden Waldböden entwickelten. Die nicht waldbestandenen Böden werden aus landwirtschaftlicher Sicht im Maßstab Mecklenburg - Vorpommerns als Böden geringer bis mittlerer Erträge eingeordnet (LF 15 bis 33 Bodenpunkte).

Die o.g. Böden im Plangebiet werden jedoch durch die anthropogen veränderten Böden (vorhandene Bebauung, Umlagerungen) bestimmt. Aufgrund der hohen Heterogenität dieser Böden, ist deren Pufferkapazität gering bis mittel. Das Gefährdungspotential gegenüber Bodenkontamination ist relativ gering. Letzteres trifft auch für die angrenzenden Forstflächen zu.

Der bereits anthropogen veränderte Boden an den zulässigen Baustandorten weist eine Funktionsausprägung von allgemeiner Bedeutung auf. Funktionen von besonderer Bedeutung sind nicht betroffen. Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, Vorkommen seltener Bodentypen, Böden mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder das Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden sind nicht zu betrachten.

3.2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Direkt westlich des Plangebietes verläuft das Ufer des Dobbertiner Sees, der hier auch als Badestrand genutzt wird und eine deutlich beeinträchtigte Uferstrukturgüte (Stufe 4 der Skala 1 bis 7) aufweist. Der Dobbertiner See ist ein Wasserrahmenrichtlinie-berichtspflichtiger See (Wasserkörper-Code WRRL: 2400300).

In den im Plangebiet anzutreffenden Sandschichtungen verläuft mit einem Flurabstand von 2 - 3 m der obere unbedeckte Grundwasserleiter. Mit den sandigen Deckschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Gefährdungsklasse A). Für die generelle Grundwasserfließrichtung ist dem Gelände relief folgend von einem Abfluss in Richtung See auszugehen.

Ein Eintrag von Schadstoffen in See und Grundwasser ist aufgrund der jeweiligen bautechnischen Ausführungen und Vorkehrungen des vorhandenen Abwassersystems ausgeschlossen. Sämtliche neu zu errichtenden Bauten und Erschließungseinrichtungen werden baulich und technisch so ausgeführt, dass Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen sind.

Der Dobbertiner See ist sowohl als Biotop als auch als Gewässer nach derzeitigem Ermessen keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen in Auswirkung der Planvorhaben ausgesetzt.

3.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet unterliegt dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima.

Der mit Wald bestandene Raum in Gewässernähe unmittelbar im sowie um den Plangeltungsbereich hat eine besondere klimatische Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Die bereits durch die bestehende Bebauung vorbelasteten Luftaustauschbahnen werden vorhabenbedingt nicht wesentlich verändert. Die Empfindlichkeit in Bezug auf Veränderungen der klimatischen Ausgleichsfunktion wurde daher als sehr gering eingestuft. An den geplanten Baustandorten in Erweiterung bestehender Gebäudesubstanz selbst befinden sich keine großflächigen Gebiete mit luftverbessernder Wirkung bzw. mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen.

Die nördlich der K 124 bzw. östlich der Wochenendhaussiedlung Helmsrade liegenden Acker- und Grünlandflächen haben eine relativ hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Ausgesprochenen Kaltluftbahnen, die das Plangebiet überstreichen, sind jedoch aufgrund der Reliefausprägung und der Riegelwirkung des Geländes nicht vorhanden. Die auf dem See gebildete Kaltluft stagniert im Allgemeinen am Ort der Entstehung bzw. kommuniziert mit dem Plangebiet im Ufer-/Strandbereich.

3.2.5 Landschaftsbild

Vielfalt und Eigenart des Landschaftsraumes, seine Naturnähe bzw. der Grad der kulturgeschichtlichen Überprägung sowie die Schönheit der Landschaft sind die Kriterien zur Beurteilung des Landschaftsbildwertes.

Das Planungsgebiet weist als bestehendes Feriendorf eine hervorgehobene landschaftsgebundene Funktion bzw. eine besondere Bedeutung für die Naherholung auf.

Mit der bestehenden Bebauung, auch im angrenzenden Wochenendhausgebiet Helmsrade sowie der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Wälder im Umfeld ist das Landschaftsbild hinsichtlich des Natürlichkeitscharakters - trotz der kulturhistorischen Wertigkeit und der hohen Bedeutung für die Naherholung - bereits vorbelastet.

Dennoch ist der Landschaftsraum (Dobbertiner See) um das Plangebiet aus landschaftsästhetischer Sicht aufgrund des strukturreichen Gesamtgefüges aus Seefläche, Ufersäumen, Wald- und Gehölzbeständen sowie uferbegleitenden feuchtegebundenen und standorttypischen Strukturen im Bereich des Zuflusses der Mildenitz von sehr hoher Wertigkeit.

3.2.6 Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Im Plangebiet herrschen durch die unmittelbare Lage am See und in Waldnähe sowie die daraus resultierende günstige klimatische Situation, die geringe regionale Grundbelastung der Luft (lokale Belastung durch Immissionen) und die in Teilen des weiteren Plangebietsumfeldes vielgestaltige und erlebnisreiche Landschaft gute Voraussetzungen für das Wohnen, die örtliche Naherholung und auch die überörtliche Erholung.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlung oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Objekte des kulturellen Erbes und zu beachtende Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter in den Ortschaften Dobbertin oder Dobbin werden nicht beeinträchtigt.

Das Vorkommen von archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern im Plangeltungsbereich ist nicht bekannt.

3.2.8 Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen

Eine generelle Vorbelastung der Landschaftspotentiale Boden, Klima, Wasser und Flora/Fauna ist durch anthropogene Beeinflussung gegeben. In erster Linie betrifft das die derzeitige Nutzung (Bewirtschaftung einer bestehenden Ferienhausiedlung). Auch das Erscheinungsbild der umliegenden Naturlandschaft hat sich durch die anthropogene Einflussnahme deutlich gewandelt. Auf den umliegenden Forstflächen erfolgt eine Bewirtschaftung auf intensive Weise, wodurch die naturräumliche Vielfalt beeinflusst wurde.

Durch Straßenverkehr werden Vorbelastungen in Form von Lärm und Abgasen hervorgerufen.

Die Vorbelastung des Raumes über den Luftpfad ist aktuell aufgrund der vergleichsweise untergeordneten Industrie- und Gewerbedichte in der Region gering.

Eine gewisse, für den ländlichen Raum typische Grundbelastung geht von der atmosphärischen Stoffbelastung sowie von temporären Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen (der Landwirtschaft) aus. Bei der differenzierten Betrachtung der örtlichen Verhältnisse waren die lokal bedeutsamen Emissionsquellen, die sich auf die Lebensqualität auswirken können, (hier die Tierhaltungsanlage am westlichen Ortsrand von Dobbertin) nicht gesondert (aufgrund der Abstandsgegebenheiten) einzubeziehen.

Mit den zulässigen Erweiterungen bestehender Bausubstanz im Plangebiet sowie beim Betrieb der Ferienhausiedlung kommt es mit Sicherheit zu keinen grundlegenden Veränderungen der derzeitigen Immissionssituation am Standort.

3.2.9 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

Die Betrachtung von Wirkungsgefügen im Naturhaushalt soll noch mehr als die schutzgutbezogene Betrachtung die Auswirkungen menschlicher Tätigkeit auf die Naturprozesse verdeutlichen.

Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Durch die Vorbelastungen und die Geringfügigkeit der von den geplanten Bauvorhaben ausgehenden Wirkungen ist keine wesentliche Veränderung des Wirkungsgefüges einzustellen.

3.3 Gebiete von besonderer Bedeutung

Die nächstgelegenen Schutzgebiete und deren Entfernung zum Plangeltungsbereich sind in Karte 1 – Übersichtskarte aufgeführt.

Natura 2000-Gebietsnetz

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ umschließt die Ortschaft Dobbertin, überdeckt den gesamten Seebereich und tangiert das Plangebiet im Westteil.

Die Grenze des nächstgelegenen Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung - GGB (vormals FFH-Gebiete) DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ verläuft entlang der Uferlinie des Dobbertiner Sees, damit in unmittelbarer Nähe der Südwestgrenze des Plangeltungsbereiches.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Vorhabensspezifik des Projektes ergibt sich für beide Gebiete die Notwendigkeit der Untersuchung auf FFH-Verträglichkeit.

Im Rahmen der Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit (sh. Anlagen 3 und 4, *Stand 07/2023, mit Anpassung auf die z. Z. aktuellen Standarddatenbögen*) wurde festgestellt:

„Das Projekt der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung SPA 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“ verträglich.“

sowie

„Das Projekt der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ im Sinne des § 34 BNatSchG verträglich.“

Eine langfristige vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Populationen der Zielarten ist sowohl im GGB als auch im SPA sowie in den mit ihnen im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Natura 2000-Gebieten (Natura 2000-Gebietsnetz) nicht zu besorgen.

Naturschutzgebiete und Nationalparkgebiete

Schutzziele von NSG sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 306 „Klädener Plage und Mildenitz-Durchbruchtal“ liegt mehr als 2,6 km entfernt im Norden.

Landschaftsschutz-, Naturparkgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparkes Nr. 1 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ und des Landschaftsschutzgebietes Nr. 48b „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“.

Ein Verfahren zur Herauslösung der das Plangebiet betreffenden Teilflächen ist 2015 auf Antrag der Gemeinde Dobbertin begonnen worden. Das Plangebiet ist auf dem Flurstück 45/32 nunmehr gemäß der seit 17.09.2018 gültigen Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Nr. 48b „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim aus dem Schutzgebiet herausgelöst worden. Die Teilfläche des Flurstücks 45/31 (*Fläche mit umgestaltetem Waldrand - W2*) verbleibt weiterhin im LSG. Hier sind jedoch bauliche Nutzungen (Schaffung von Baurechten) ohnehin nicht zulässig sowie Fernwirkungen aufgrund des Feriendorfbetriebes nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen sind in Art und Intensität nicht geeignet, um die in Tabelle 1 aufgeführten nächstgelegenen geschützten bzw. schutzwürdigen Biotope erheblich nachteilig zu beeinträchtigen. Mit den zulässigen Vorhaben im Plangebiet werden keine erheblich nachteiligen Fernwirkungen ausgelöst.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand außerhalb der Flächen für Wald wurde erfasst (sh. Abschnitt 3.2.1, Tab. 2). Demnach entsprachen von den 39 aufgenommenen Bäumen 37 Bäume aufgrund ihres Stammumfanges von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, den Voraussetzungen des gesetzlichen Baumschutzes gem. § 18 NatSchAG M-V. *Es ist mittelfristig zu erwarten, dass die beiden bisher nicht geschützten Bäume den vorgenannten Schutzstatus erreichen.*

Der außer den o.g. Baumfällungen verbleibende Baumbestand wird insgesamt im Bebauungsplan per Festsetzung zum Erhalt bestimmt. Die Fällung von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen ist nur ausnahmsweise vom gesetzlichen Gehölzschutz in begründetem Fall zulässig und bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim entsprechend den Bestimmungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V (2007) zu beantragen.

Geomorphologische Sonderformen mit Bedeutung als Zeuge erdgeschichtlicher Prozesse (z. B. Oser u.a.) kommen im Plangebiet nicht vor.

Wasserschutzgebiete

Nicht betroffen.

Gewässerschutzstreifen

Teile des Bebauungsplangebietes im Ufernahbereich des Dobbertiner Sees befinden sich im 50 m-Gewässerschutzstreifen, indem nach § 61 Abs. 1 BNatSchG und § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V das Verbot der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen gilt. Auf der Grundlage des § 61 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V kann vom Bauverbot eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dem die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugrunde liegt.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zu den maximal zulässigen Grundflächen, die lediglich geringfügige Erweiterungen (zum Bestandserhalt) der vorhandenen Ferienhäuser und des Mehrzweckgebäudes sowie vorgelagerte Terrassen/überdachte Terrassen zulassen und damit keine Neubauten bzw. wesentliche Erweiterungen darstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen daher beantragt.

Sonstige Schutzgebiete

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, werden nicht betrachtet.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen, ebenso keine archäologisch bedeutenden Landschaften.

4. Vorhabenbedingte Umweltverschmutzungen und Beeinträchtigungen

4.1 Wirkfaktoren

Mit Realisierung des Planvorhabens sind zu berücksichtigen:

- die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung, Teilversiegelung
- Geräuschimmissionen,
- Störungspotential für Faunenvertreter (geschützte Arten).

Daraus ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Belastungen, die hinsichtlich der Schwere ihrer möglichen Auswirkungen zu betrachten sind:

Mensch

- Geräuschkulisse, keine erheblichen Zusatzbelastungen.

Boden

- Veränderung von Bodeneigenschaften durch Umlagern,
- Verlust und Versiegelung des gewachsenen Bodens.

Wasser

- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung.

Luft/Klima

- keine.

Fauna/Flora

- Verlust von Lebensräumen,
- Beunruhigung durch Geräusche (akustische Reize),
- Störungen durch Veränderung der Bodenbeschaffenheit,
- optische Reize (z. B. Licht, menschliche Aktivitäten, neue Baukörper).

Landschaftsbild

- Veränderungen des Landschaftsbild(-wert)es.

Kultur- und Sachgüter

- möglicherweise vorhandene Bodendenkmale.

Geräusche

Es ist ein Abstand von mehr als 800 m zwischen dem Standort der Ferienhaussiedlung und nächstgelegenen ständig zu Wohnzwecken genutzten Gebieten vorhanden.

Vorbelastungen sind am Planstandort und in dessen relevanten Umfeld durch Nutzungen / Betrieb in der vorhandenen Ferienhaus- und benachbarten Wochenendhaussiedlung gegeben.

Durch die Bautätigkeit entstehen bei den zulässigen baulichen Veränderung Belastungen durch aperiodisch auftretende Geräusche, die in ihrer Intensität potentiell über die der vorhandenen Nutzungs- / Betriebsgeräusche hinausgehen können. Mit deren Realisierung bleiben die nutzungs- / betriebsgebundenen Geräusche weiterhin in Höhe der Vorbelastungen. Die nutzungs- / betriebsbedingte Zunahme der Geräuschbelastungen ist am Planstandort und in dessen relevanten Umfeld auszuschließen.

Die mit der möglichen Bautätigkeit verbundenen Geräuschbelastungen haben erfahrungsgemäß eine kurze Wirkdauer. Deren Intensität liegt geringfügig über den beim Betrieb der Ferienhaussiedlung auftretenden aperiodischen Geräusche (z. B. Müllabfuhr, gelegentliche Reparaturarbeiten).

Insgesamt liegt die Intensität der bau- und betriebsgebundenen Schallimmissionen im Bereich der Vorbelastungen. Die planbedingte relevante Erhöhung der Geräuschkulisse mit Wirkung auf benachbarte Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

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)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Innerhalb des Gebietes werden die Immissionsrichtwerte aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Nutzung nicht überschritten, ebenfalls auch nicht die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen.

Es wird somit gegenwärtig davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung sicher eingehalten werden kann und somit keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gleiches trifft auch für das Schutzgut Fauna (sh. Artenschutzbeitrag und FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen – Anlagen 2 bis 4) zu.

Flächenversiegelung

Versiegelungen sowie Verdichtungen und Bodenumlagerungen führen zu Einschränkungen von Funktionen und Leistungsfähigkeit des Bodens. Der Boden als potentieller Pflanzenstandort geht verloren.

Mit der Bauleitplanung werden zusätzliche Flächenneuversiegelungen vorbereitet. Mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (maximal zulässige Grundfläche gem. textlicher Festsetzung 1.3) ist eine zusätzliche Bebauung (über den bereits vorhandenen Bestand hinaus) in einem Flächenumfang von 155 m² möglich.

Tab. 4: Flächenneuversiegelung/Bauten im Bestandschutz

Gebäude, Nebenanlagen	Bestand	Zulässige Bebauung	Neuversiegelung
	Fläche (m ²)		
<i>Ferienhaus 1</i>	60	60	0
<i>Ferienhäuser 2 - 6 a 56 m²</i>	280	(5 x 80) 400	120
Ferienhaus 7	95	120	25
Ferienhaus 8	80	110	10
Mehrzweckgebäude 9	180	180	0
<i>Anbauten Mehrzweckgeb. 9.1</i>	80	80	
A - Lager	96	96	
B+C - <i>Wäschelager</i>	24	24	
D - Anhängerunterstand	34	34	
E - Holzlager	24	24	
F - <i>Schutzhütte (für den allgemeinen Besucherverkehr)</i>	38	38	
G - Erdkeller	35	35	
H - Betriebsgebäude (mit Kläranlage)	94	94	
Gesamt:	<i>Bestandsschutz: ~430</i>		<i>Neuversieg.: 155</i>

Die Ausweisung zusätzlicher befestigter Stellflächen, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen bzw. außerhalb der Baugrenzen liegen, ist nicht vorgesehen.

Mit der zusätzlichen Bebauung gehen nur geringfügige Veränderungen des Landschaftsbildes einher. Es werden lediglich vorhandene Siedlungsflächen überprägt. Landschaftsbildveränderungen mit beeinträchtigender Wirkung werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen.

Waldumwandlung, Waldumgestaltung, Waldflächen im Bestand

Für die an der Ostseite des Plangebietes gelegenen Waldflächen (Waldumwandlungsfläche W1, sh. Planzeichnung bzw. Karte 3), wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Stellungnahme des Forstamtes Sandhof vom 20.05.2021 eine Umwandlungserklärung gemäß § 15 LWaldG M-V beantragt. Die Waldumwandlung ist gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG genehmigungspflichtig. Die beiden Teilflächen, die die Schutzhütte für den allgemeinen Besucherverkehr (ehemaliges Backhaus, Gebäude F) und die Müllcontainersammelstelle beinhalten, liegen auf der westlichen Seite des Weges von der K 124 und sind durch den Weg von den auf der östlichen Seite des Weges befindlichen zusammenhängenden Waldflächen getrennt. Mit der beantragten Waldumwandlung (Umnutzung), für die im Rahmen der Bauleitplanung ein öffentliches Interesse begründet ist, wird die östliche Seite des Weges als Waldkante eindeutig bestimmt. Für die Waldumwandlung der Fläche W1 auf einer Fläche von 778 m² erfolgt die Kompensation durch Erwerb von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool M-V. Entsprechend des anzuwendenden Berechnungsmodells (Berechnungsmodell zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V – Schreiben des Landwirtschaftsministeriums vom 14. Juli 2015) wurde von der Forstbehörde dafür ein Wert von 2.420 Waldpunkten ermittelt. Diese sind durch den Eigentümer des Feriendorfgrundstückes zu kompensieren. Da privaten Ersatzaufforstungsflächen in der Nähe und auch anderweitig nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation durch o.g. Erwerb von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool M-V.

Im Nordwesten, Norden und im Osten wird das Plangebiet von Waldflächen eingenommen. Die ausgewiesenen 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 1 - 8 mit Terrassen und Mehrzweckgebäude (Haus 9) – 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 30 m einer *Waldrandumgestaltung* zugestimmt. In dieser Fläche sind Bäume mit geringerer Wuchshöhe sowie Sträuchern gepflanzt worden. 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 vor Hiebsreife und Verhinderung des Aufwuchses) 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 in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) ist die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen. Gemäß WAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der WAbstVO M-V ist 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“ unter Bezug auf § 2 Pkt. 5 und 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 4 der WAbstVO M-V beantragt worden und betrifft insbesondere im Plangebiet *das Ferienhaus 1, beim Mehrzweckgebäude 9 die nachträglich angefügten Anbauten 9.1 sowie die vorhandenen, nachfolgend benannten Nebenanlagen:*

A - Lager

B, C - *Wäschelager*

D - Unterstand Anhänger

E - Holzlager

F - Schutzhütte (für den allgemeinen Besucherverkehr)

G - Erdkeller (Lager Mobiliar)

H - Betriebsgebäude mit Kläranlage + Lagerung Baumaterial + E-Fahrzeug (Golf-Caddy)

Weiterhin ist ein Standort für Wertstoff- und Müllsammelbehälter im Eingangsbereich vorhanden.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Wald W3, W4, und W5 bleiben als solche, auf dem Flurstück 45/32 der Flur 1 in der Gemarkung Dobbertin, weiterhin als Bestand erhalten und unterliegen keiner Nutzungsänderung.

Zerschneidungseffekte

Mit den zulässigen Baumaßnahmen werden bereits baulich genutzte Flächen beansprucht. Großflächige unzerschnittene Räume sind davon nicht betroffen, so dass bereits bei der Standortwahl dieser Beeinträchtigungsfaktor ausgeschlossen wurde.

Beeinträchtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Konfliktanalyse erfolgt innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB – Anlage 2).

Es wurde festgestellt, dass in Bezug auf das Planvorhaben keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 ausgelöst werden.

Zunahme Verkehrsaufkommen

Die Bebauungsplanung dient der Verfestigung der Bestandsanlage, in der mit den derzeit vorhandenen 8 Ferienhäusern insgesamt 36 Personen beherbergt werden können. Eine Kapazitätserweiterung ist nicht Gegenstand der mit der Bebauungsplanung verfolgten geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aufgrund erhöhter Besucherzahlen ist daher nicht zu betrachten.

Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. durch Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude ist nicht ausgeschlossen.

4.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausmaß der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

Für die von der Überplanung betroffenen Umweltbelange werden eine prognostische Beschreibung der vor-aussichtlichen Auswirkungen des Planvorhabens und eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Hinsichtlich des Ausmaßes der durch das Planvorhaben resultierenden Wirkungen ist davon auszugehen, dass sich diese geographisch auf das Vorhabengebiet und dessen Nahbereich beschränken. Schutzgebiete und Gebiete von besonderer Bedeutung werden nicht beeinträchtigt.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) aufgrund von zusätzlichen Flächenversiegelung/-teilversiegelung können vor Ort oder auf nahegelegenen Gemeindeflächen kompensiert werden.

Qualitative und quantitative Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht relevant.

Zusätzliche geringfügige Veränderungen des Landschaftsbildes sind unerheblich. Die zulässigen Gebäudeerweiterungen gehen in der Höhe nicht über das Maß der derzeitigen Bebauung hinaus und sind somit im Komplex (bestehende Bebauung) nur bedingt wahrnehmbar. Beeinträchtigende, dauerhafte Fernwirkungen sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Standort wird es nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu keiner Veränderung der Gestalt oder der Artenzusammensetzung innerhalb geschützter bzw. schutzwürdiger Biotope kommen.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Bewertung der Umweltauswirkungen

In Tabelle 5 - Vorhabenbestandteile und Wirkungen - sind wesentliche Wirkungen, die vom Planvorhaben hervorgerufen werden können, aufgeführt worden.

Eine schutzgutbezogene Übersicht über die Schwere der zu erwartenden Auswirkungen wird in Tabelle 6 - Beziehungen der Vorhaben zu den Schutzgütern - dargestellt. Die potentiellen Auswirkungen sind dabei anhand der beschriebenen Naturraumausstattung und der vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen beurteilt worden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung/-teilversiegelung zwar erheblich (aus naturschutzfachlicher Sicht), jedoch kompensierbar sind bzw. ausschließlich bereits stark bis mäßig vorbelastete Flächen betroffen sind. Art und Umfang von notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Eingriffsregelung im nachfolgenden Abschnitt festgelegt.

Tab. 5: Vorhabenbestandteile und Wirkungen

Vorhabenbestandteile	Wirkungen												
	– nicht gegeben X relevant												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Zulässige Erweiterungen und Bauungen im Plangebiet, einschl. aller Neben- und Versorgungseinrichtungen	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X
Verkehr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-

- 1 Segmentierung (landschaftlicher) Freiräume
- 2 Vegetationsveränderung oder -beseitigung
- 3 Zerschneidung von Biotopstrukturen
- 4 Zerschneidungseffekte (Faunen)
- 5 Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes
- 6 Offenlegung von Grundwasser
- 7 Beseitigung von Oberflächengewässern
- 8 Veränderung der Gewässermorphologie
- 9 Veränderung von Wasserständen und Fließverhalten
- 10 Fernwirkungen durch Emissionen/Immissionen
- 11 Bodenabtrag/ Bodenverdichtung
- 12 Bodenversiegelung
- 13 Veränderung des Landschaftsbildes

Tab. 6: Beziehungen des Vorhabens zu den Schutzgütern
 unter Berücksichtigung kumulierender Wirkungen und der ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes

2. Standort des Vorhabens		1. Merkmale des Vorhabens		
		Anlagenbetrieb		
		Zusätzliche Bebauung	Nebeneinrichtungen	Transport und Verkehr
Nutzungskriterien	Siedlung	1	1	1
	Erholung	0	0	0
	landwirtschaftl. Nutzung	0	0	0
	forstwirtschaftl. Nutzung	0	0	0
	Fischereiwirtsch. Nutzung	0	0	0
	sonstige Nutzungen	0	0	0
	Verkehr	1	1	1
	Ver- und Entsorgung	1	1	1
Qualitätskriterien	Kultur- u. Sachgüter	1	1	0
	Boden	2	2	0
	Oberflächenwasser	1	1	0
	Grundwasser	1	1	0
	Klima	0	0	0
	Luft	0	0	0
	Pflanzen	2	2	0
	Tiere	2	2	0
Schutzkriterien	Landschaft/Landschaftsbild	1	1	0
	FFH-Gebiete	1	1	0
	EU-Vogelschutzgebiete	1	1	0
	NSG	0	0	0
	Nationalparke	0	0	0
	NP, BSR und LSG	1	1	0
	geschützte Biotope	1	1	0
	Wasserschutzgebiete	0	0	0
	Gebiete mit Qualitätsnormüberschreitung	0	0	0
Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte	0	0	0	
Gebiete des Denkmalschutzes, archäol. bedeutsame Landschaften	0	0	0	
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen				
0	keine Beziehung			
1	eine Beziehung besteht, erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind (unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) nicht zu erwarten			
2	eine Beziehung besteht, die trotz Vermeidung/Verminderung erheblich nachteilig sein kann, Auswirkung jedoch kompensierbar (reversibel)			
3	überschlägig umweltunverträgliche Beziehung, die einen vertiefenden Untersuchungsaufwand und/oder Verfahrens- oder Vorhabenalternativen (anderweitige Lösungsmöglichkeiten) erfordert			
4	umwelt <u>un</u> verträgliche Beziehung, die das Vorhaben (Projekt) von vornherein verbietet			

4.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der bisherigen Nutzungen auszugehen. Erheblich nachteilige Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind im Gebiet bei Fortführung der Nutzung nicht zu erwarten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Allgemein

Die folgende Maßnahme zur Eingriffsminimierung ist bereits bei der Standortwahl berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf bereits anthropogen überprägten Siedlungsflächen (Ferienhausgebiet),

Technische Maßnahmen erfolgen insbesondere mit dem Ziel der Vermeidung von Flächenvollversiegelungen. Dazu sind im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen folgende Maßnahmen von Belang:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße (Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche – Baugrenzen, zum Maß der baulichen Nutzung),
- Festsetzungen zur Verwendung teilversiegelnder Materialien für Befestigung von privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen.

Örtliche Bauvorschriften dienen neben dem Erhalt der Eigenart des Gebietes der Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, wie:

- Festsetzungen zur Material- und Farbgestaltung von Dacheindeckungen und Fassaden.

Vorsorgeorientiert zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind bei der Planumsetzung folgende Maßnahmen dienlich:

- *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.*
- *Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915). Zwischengelagerter Oberboden soll nicht mit Leguminosen eingesät werden, um den Boden nicht zusätzlich mit Nährstoffen anzureichern.*
- *Die Boden- und Erdarbeiten sollen nach Möglichkeit am Ende des Sommers/ Herbstanfangs durchgeführt werden, weil dann die Böden i.d.R. die niedrigsten Wassergehalte haben und damit die Verdichtungsgefahr am geringsten ist.*
- *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 und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.*
- *Lager- und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und Boden schonend zu nutzen.*
- *Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.*
- *Bodenmieten sind nicht zu befahren.*
- *Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.*

- *Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.*
- *Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.*

Weitere Maßnahmen dienen *neben dem Boden- und Grundwasserschutz* der Bewahrung von Vegetationsbeständen, Biotopflächen und *dem Insektenschutz*. Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Schutzmaßnahmen von Bedeutung:

- Erhalt des Einzelbaumbestandes, der Bäume außerhalb von Waldflächen. Baumfällungen nur in begründeten Ausnahmefällen. 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.
- Unnötige Beschädigungen der Vegetation während der Bau-/Rückbauphase werden bei Anwendung der Vorschriften über den Schutz von Vegetation (DIN 18920; RAS, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4) verhindert. Die Wurzelbereiche vorhandener Gehölzbestände sollen nicht mit schweren Maschinen befahren werden oder als Lagerflächen etc. genutzt werden, um Bodenverdichtungen oder mechanische Beschädigungen der Gehölze zu vermeiden.
- *Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-Armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.*

Maßnahmen des Artenschutzes

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin wurde die Verträglichkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen betrachtet (sh. Artenschutzbeitrag - AFB, Anlage 1).

Im Rahmen der Relevanzprüfung und anschließenden Konfliktanalyse wurde festgestellt:

Für keine der überprüften Arten aus den relevanten Artgruppen werden bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst.

5.2 Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen

Zusätzliche Flächenversiegelungen

Auch bei Realisierung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare **erheblich nachteilige** Beeinträchtigungen der Umwelt bestehen. Dazu zählen jedoch ausschließlich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Vollversiegelung (neu), insbesondere:

- Verlust bzw. Veränderung der belebten Bodenstruktur auf maximal **155 m²** Fläche.

Bereits vorgenommene (nicht bilanzierte) Eingriffe

Für die Nebenanlagen und die baulichen Veränderungen am Mehrzweckgebäude ist nach der Ertüchtigung der Ferienhausanlage bisher keine Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes für die durch die Errichtung dieser baulichen Anlagen verursachten Eingriffe) erfolgt. Im Einzelnen betrifft das die Nebenanlagen A bis H mit einem Gesamtflächenanteil von *~350 m²* (sh. Tabelle 4) und die Anbauten an das Mehrzweckgebäude mit einem Flächenanteil von *80 m²*.

Der

- Verlust bzw. die Veränderung der belebten Bodenstruktur auf ca. **430 m²** Fläche ist daher ebenso eingriffsrelevant zu berücksichtigen.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgeglichen sind nach § 15 BNatSchG Eingriffe deren beeinträchtigte Funktion(en) in gleichartiger Weise wiederhergestellt wird. Wird die Kompensation in dem betroffenen Naturraum in Art und Umfang gleichwertig vorgenommen, gilt der Eingriff als ersetzt.

Das veränderte Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn ein Zustand erreicht wird, der es in gleichartiger Weise ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet. Ersetzt werden können die Beeinträchtigungen im Zuge einer gleichwertigen Neugestaltung des betroffenen Landschaftsraumes.

Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von betroffenen Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptyps mit einer kurzen Entwicklungsdauer ein ausgleich- bzw. ersetzbarer Eingriff. Vor diesem Hintergrund werden die oben beschriebenen Eingriffe aufgrund der Überprägung von Flächen (Biotope der Wertstufe 0) mit einer geringen Entwicklungsdauer als kompensierbar eingestuft.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im jeweilig erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern, um ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähige Flächennutzungen zu gewährleisten.

Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches

Im Plangeltungsbereich wird festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme A1:

Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen, die über den Bestand hinausgehen, einschließlich Terrassenbauten, ist je angefangene 20 m² überbaute Grundfläche ein Baum in der Artenauswahl:

- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

zu pflanzen. Alternativ können auch je angefangene 20 m² überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze gepflanzt werden.

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

Ein Teil des Gebäudebestandes unterlag bisher keiner Eingriffsregelung. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Tabelle 7a: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Feriendorf Dobbiner Strand" - bereits vorgenommene Eingriffe) werden diese besonders berücksichtigt.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches werden festgesetzt:

Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Ersatzmaßnahme 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, Flurstück 241/10 durchzuführen. *Dabei ist ein Abstand von 5 m ab Böschungskante des Randgrabens (Gewässer L9644.0251) freizuhalten.*

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

Waldumwandlung/Waldumgestaltung

Waldumwandlung W1

Der Ausgleich für die Waldumwandlung der Fläche W1 im Flächenumfang von 778 m² erfolgt durch die Kompensation in Form von Waldpunkten in Höhe von 2.420 Waldpunkten durch Erwerb der Waldpunkte aus dem Waldkompensationspool M-V.

Waldumgestaltung W2

Die Umgestaltung der Waldfläche W2 (2.571 m²) zu einem stufigen Waldrand erfolgte durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit niedriger Wuchshöhe auf einer Breite von 30 m. Die Pflanzungen erfolgten bereits im Frühjahr 2020 durch die Landesforst M-V. Für die Unterschreitung der Hiebsreife (vorzeitige Nutzung von unreifem Holz) und den Nutzungsentgang (Ausfall zukünftiger Erträge) ist eine Entschädigung an die Landesforst M-V gezahlt worden. *Die Fläche bleibt Wald im Sinne des Gesetzes (hier: Holzboden) und im Eigentum der Landesforst M-V (AÖR).*

Pflege und Entwicklung

Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Gehölzen gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.

Sämtliche Pflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind bei Ausfall artengleich und entsprechend der ursprünglichen Qualitätsmerkmale zu ersetzen.

Zeitplan zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Maßnahme A1) sind bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt. Die Maßnahme E1 ist bis Herbst des Jahres, der der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgt, zu verwirklichen.

Artenschutz

Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich (sh. AFB – Anlage 2).

Baumschutz

Für Fällungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen, d. h. für den gesamten Baumbestand innerhalb des Plangebietes, der außerhalb der Waldflächen W1 bis W5 sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) liegt, ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

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.

5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung

Die Eingriffsbewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der in Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 12/1999) vorgeschlagenen „Methodischen Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs“.

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung auf der Grundlage der o.g. Methodik ist in den Tabellen 7a und 7b - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ als Gegenüberstellung aufgeführt.

Die Bilanz ergibt einen positiven Wert, womit die zulässigen Eingriffe nach Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als kompensiert betrachtet werden können.

5.5 Planungsaussagen

Die Grünordnung wird in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dobbertin „Feriendorf Dobbiner Strand“ im zeichnerischen Teil (Teil A) und Bestimmungen durch Text (Teil B) geregelt.

5.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Bodenneuversiegelungen. Hierfür notwendige Kompensationsmaßnahmen werden über die Grünordnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedarf außer der Pflege und dem dauerhaften Erhalt keiner weiteren Überwachung.

Die Gemeinde sieht darüber hinaus entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, insbesondere um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und diesen entgegenzuwirken:

Art der Maßnahme	Zeitpunkt / Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, <i>ein-schließlich der Kompensation durch Erwerb von Waldpunkten aus dem Waldkompensations-pool M-V</i>	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge spä- testens alle fünf Jahre	Abnahme von Baumpflanzungen nach mitgeteilter Fertigstellung, Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der Nutzung und be-nachbarten Nutzungen oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehör- den	Ggf. weitere Vertiefung bzw. im erforderlichen Antragsverfahren prüfen Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation

- nachfolgend enthalten:
 Tabellen 7a und 7b: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“

A		Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes						
2.		Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen						
<p>Nach der Karte der Landschaftlichen Freiräume in M-V (Umweltkartenportal M-V, Kernbereiche landschaftlicher Freiräume) liegt das Plangebiet als bereits bebauter Bereich außerhalb unzerschnittener landschaftlicher Freiräume.</p> <p>Baumaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan-Gebietes Nr. 4 zulässig. Dieses umfasst ein bestehendes Feriendorfgebiet mit vorhandenen Versiegelungsflächen und Gebäudebestand.</p>								
Beeinträchtigte Freiraumflächen	Flächenverbrauch ha	Bewertung		Kompensationsfaktor			Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen- äquivalent Gesamt ha
		Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Faktor Versiegelung	Gesamt		
keine	0,000	0	-	0	0	0	0	
Gesamt 2								0,00
3.		Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen						
<p>Die Vorhabenflächen sind durch die bestehenden Gebäudestrukturen in weiten Teilen vorbelastet. Die Ausprägung der Vegetation ist anthropogen beeinflusst, dementsprechend ist eine Artenzusammensetzung anzutreffen die sich an diesen Lebensraum angepasst hat.</p> <p>Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>								
Gesamt 3								0,00

Tab. 7a: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Feriendorf Dobbiner Strand" - bereits vorgenommene Eingriffe

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes									
4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen									
4.1 Boden									
Leitböden	Flächenverbrauch ha		Bewertung		Kompensationsfaktor			Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
			Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Faktor Versiegelung	Gesamt		
Sand-Braunerde - Bodengesellschaften	0,043		1	ohne Sonderfunktion	bei Betroffenheit von Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 1 - 2) erfolgt eine Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit über die Kompensation des betroffenen Lebensraum- und Artenpotentials			0,00	
Gesamt 4.1									0,00
4.2 Wasser									
Gewässer	Flächenverbrauch ha		Bewertung		Kompensation			Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
			Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Gesamt		
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser	0,043		2	ohne Sonderfunktion	Die Bildung von Grundwasser und das Grundwasserdargebot sind durch die derzeitige Nutzung mit bestehender Versiegelung bereits eingeschränkt. Zusätzliche qualitative und quantitative Belastungen sind nicht zu erwarten.			0,00	
Gesamt 4.2									0,00
4.3 Klima/Luft									
keine Beeinträchtigung von Sonderfunktionen									
Gesamt 4.3									0,00
Gesamt 4									0,00

Tab. 7a: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Feriendorf Dobbiner Strand" - bereits vorgenommene Eingriffe

A		Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes			
5.		Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes			
<p>Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsbildraum mit sehr hoher Wertigkeit (Dabeler Wald- und Seengebiet) und umfasst die Flächen eines bestehenden Feriendorfgbietes. Neben den versiegelten Flächen und Hochbauten sind Siedlungsgrünflächen, teilweise mit zu schützenden Einzelbäumen vorhanden. Mit der bestehenden Bebauung ist der Bereich hinsichtlich der Landschaftsbildwertigkeit vorbelastet. Die Auswirkungen der Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen nicht von erheblich beeinträchtigendem Ausmaß.</p>					
Beeinträchtigte Freiraumflächen	Wirkraum ha	Anmerkung	Wirkungsfaktor	Begründung z. Wirkungsfaktor	
Gesamt 5	0	-	0	-	0,00
6.		Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs			
Summe	1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen			0,048
	2.	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen			0,000
	3.	Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen			0,000
	4.	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen			0,000
	5.	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes			0,000
Kompensationsbedarf Gesamt A					0,048

Tab. 7a: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Feriendorf Dobbiner Strand" - bereits vorgenommene Eingriffe

B		Geplante Maßnahmen der Kompensation					
1.		Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen					
Kompensations- maßnahme	Fläche ha	Wertstufe	Kompensationsfaktor			Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen- äquivalent Gesamt ha
			Kompensations- faktor	Leistungs- faktor	Erläuterung zum Leistungsfaktor		
Anpflanzung von Einzelgehölzen - E1 10 Stück (a 25 m ²)	0,025	2	2,0	1,00	Siedlungsnähe	0,050	
Gesamt 1.	0,025						0,050

Bilanz

Gesamtumfang der Kompensation (B)	0,050
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)	0,048
Bilanzierung	0,002

A		Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes						
2.		Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen						
<p>Nach der Karte der Landschaftlichen Freiräume in M-V (Umweltkartenportal M-V, Kernbereiche landschaftlicher Freiräume) liegt das Plangebiet als bereits bebauter Bereich außerhalb unzerschnittener landschaftlicher Freiräume.</p> <p>Baumaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan-Gebietes Nr. 4 in den ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Dieses umfasst ein bestehendes Feriendorfgebiet mit vorhandenen Versiegelungsflächen und Gebäudebestand.</p>								
Beeinträchtigte Freiraumflächen	Flächenverbrauch ha	Bewertung		Kompensationsfaktor			Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen- äquivalent Gesamt ha
		Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Faktor Versiegelung	Gesamt		
keine	0,000	0	-	0	0	0	0	
Gesamt 2								0,00
3.		Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen						
<p>Die Vorhabenflächen sind durch die bestehenden Gebäudestrukturen in weiten Teilen vorbelastet. Die Ausprägung der Vegetation ist anthropogen beeinflusst, dementsprechend ist eine Artenzusammensetzung anzutreffen die sich an diesen Lebensraum angepasst hat.</p> <p>Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>								
Gesamt 3								0,00

Tab. 7b: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Feriendorf Dobbiner Strand" - zusätzliche Flächenversiegelungen

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes									
4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen									
4.1 Boden									
Leitböden	Flächenverbrauch ha		Bewertung		Kompensationsfaktor			Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
			Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Faktor Versiegelung	Gesamt		
Sand-Braunerde - Bodengesellschaften	0,016		1	ohne Sonderfunktion	bei Betroffenheit von Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 1 - 2) erfolgt eine Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit über die Kompensation des betroffenen Lebensraum- und Artenpotentials			0,00	
Gesamt 4.1									0,00
4.2 Wasser									
Gewässer	Flächenverbrauch ha		Bewertung		Kompensation			Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
			Wertstufe	Anmerkung	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Gesamt		
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser	0,016		2	ohne Sonderfunktion	Die Bildung von Grundwasser und das Grundwasserdargebot sind durch die derzeitige Nutzung mit bestehender Versiegelung bereits eingeschränkt. Zusätzliche qualitative und quantitative Belastungen sind nicht zu erwarten.			0,00	
Gesamt 4.2									0,00
4.3 Klima/Luft									
keine Beeinträchtigung von Sonderfunktionen									
Gesamt 4.3									0,00
Gesamt 4									0,00

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes					
5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes					
<p>Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsbildraum mit sehr hoher Wertigkeit (Dabeler Wald- und Seengebiet) und umfasst die Flächen eines bestehenden Feriendorfgbietes. Neben den versiegelten Flächen und Hochbauten sind Siedlungsgrünflächen, teilweise mit zu schützenden Einzelbäumen vorhanden. Mit der bestehenden Bebauung ist der Bereich hinsichtlich der Landschaftsbildwertigkeit vorbelastet. Die Auswirkungen der Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen nicht von erheblich beeinträchtigendem Ausmaß.</p>					
Beeinträchtigte Freiraumflächen	Wirkraum ha	Anmerkung	Wirkungsfaktor	Begründung z. Wirkungsfaktor	
Gesamt 5	0	-	0	-	0,00
6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs					
Summe	1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen				0,017
	2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen				0,000
	3. Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen				0,000
	4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen				0,000
	5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes				0,000
Kompensationsbedarf Gesamt A					0,017

Tab. 7b: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Feriendorf Dobbiner Strand" - zusätzliche Flächenversiegelungen

B		Geplante Maßnahmen der Kompensation					
1.		Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen					
Kompensations- maßnahme	Fläche ha	Wertstufe	Kompensationsfaktor			Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen- äquivalent Gesamt ha
			Kompensations- faktor	Leistungs- faktor	Erläuterung zum Leistungsfaktor		
Anpflanzung von Einzelgehölzen - A1 13 Stück (a 25 m ²)	0,033	2	2,0	0,50	innerhalb der Siedlungsfläche, mit Störpotential	0,033	
Gesamt 1.	0,033						0,033

Bilanz

Gesamtumfang der Kompensation (B)	0,033
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)	0,017
Bilanzierung	0,015

6. Erklärung zum Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde gemäß der vorgegeben Struktur der Anlage 1 zum BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden berücksichtigt. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind die umweltrelevanten Anregungen und Hinweise in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst worden.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach Beteiligung und Abwägung

Gegenwärtig ist festzustellen, dass durch die Baugebietsentwicklung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen mit der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im erheblich nachteiligen Maße beeinträchtigen können.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am

Ausgefertigt am

.....
Der Bürgermeister
(Unterschrift und Siegel)

Anlagen

- Anlage 1: Begehungsbericht, Erfassung des Biotop- und Baumbestandes, Stand 05.2017
Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 05.2017
Anlage 3: Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit – SPA-Gebiet, 1. Änderung Stand 07.2023
Anlage 4: Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit – FFH-Gebiet, 1. Änderung Stand 07.2023