

Teil B – TEXT

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

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

- 1.1 Gemäß § 10 Abs. 2. Satz 1 BauNVO sind in den Gebieten SO FH₁ und SO FH₂ nur Ferienhäuser zulässig, die ausschließlich den Zwecken der Erholung dienen.
- 1.2 Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist ein Mehrzweckgebäude (Rezeption, Büro, Service) mit einer ausnahmsweise integrierten Wohnung für den Betreiber des Feriendorfes im Gebiet SO FH₃ zulässig.
- 1.3 Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes die maximal zulässige Grundfläche wie folgt bestimmt:
- | | |
|--------------------------|---|
| Ferienhaus Nr. 1 | Bestand |
| Ferienhäuser Nr. 2 bis 6 | je 60 m ² zuzüglich 20 m ² Terrasse/überdachte Terrasse |
| Ferienhäuser Nr. 7 | 100 m ² zuzüglich 20 m ² Terrasse/überdachte Terrasse |
| Ferienhaus Nr. 8 | 90 m ² zuzüglich 20 m ² Terrasse/überdachte Terrasse |
| Mehrzweckgebäude 9 | 130 m ² Bestand |
| Anbau 9.1 | max. 50 m ² Wohnfläche |
| Anbau 9.2 | max. 80 m ² überdachte Wirtschaftsfläche |
- 1.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Carports und Garagen ausgeschlossen.
- 1.5 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck im Baugebiet selbst dienen. Dazu zählen Unterstellmöglichkeiten / Überdachungen/ Lager (z.B. Mobiliar, Haustechnik, Baumaterial, Fuhrpark, Holz, Fahrräder).
- 1.6 Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

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

- 2.1 Bei den Ferienhäuser 1 bis 6 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° und der Eindeckung mit nicht glänzenden, einfarbigen roten Dachsteinen zulässig. Dies trifft auch für die überdachten Terrassen zu.
- 2.2 Für die Ferienhäuser 7 und 8 sowie das Verwaltungsgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 22° und nicht glänzende rot bis rot-braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.
- 2.3 Für Nebengebäude im Plangebiet sind nur nicht glänzende, einfarbige rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene sowie transparente Dacheindeckungen zulässig.
- 2.4 Kunststoffplatten und -riemchen sowie metallische Oberflächen sind für Fassaden ausgeschlossen.
- 2.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

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

- 3.1 Bei den im Baugebiet zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist der Kronentraufbereich (Bodenfläche unter der Krone = Wurzelbereich, zuzüglich 1,5 m) von jeglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen, baulichen Anlagen usw. frei zu halten.
- 3.2 Zur Rekonstruktion und Instandhaltung vorhandener Wege, privater Verkehrsflächen und Hofflächen sowie zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Natursteinpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.

- 3.3 Baumpflanzungen – Maßnahme A1
Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen, die über den Bestand hinausgehen, einschließlich Terrassenbauten, ist je angefangene 20 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.

- 3.4 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB
Baumpflanzung – Maßnahme E1
Als Ausgleich für den bereits vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung von 10 Einzelbäumen in der Artenauswahl:
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- auf Flächen der Gemeinde Dobbertin in der Gemarkung Dobbertin, Flur 4, Flst. 241/10 durchzuführen. Es ist ein Abstand von 5 m ab Böschungskante des Grabenrandes (Gewässer L9644.0251) freizuhalten.
Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme 3xv, StU 14 – 16 cm zu verwenden.

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

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

Ersatzbäume sind in der Artenauswahl:

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

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

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

- 3.6 Waldumwandlung – Maßnahme E2
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.
- 3.7 Die Umgestaltung der Waldfläche W2 (ca. 0,26 ha) zu einem stufigen Waldrand erfolgt durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit niedriger Wuchshöhe auf einer Breite von 30m. Die Fläche bleibt Wald im Sinne des Gesetzes (hier: Holzboden) und im Eigentum der Landesforst M-V (AöR). Die Pflanzungen sind bereits im Frühjahr 2020 durch die Landesforst M-V erfolgt. Für die Hiebsreife (vorzeitige Nutzung von unreifem Holz) und den Nutzungsentgang (Ausfall zukünftiger Erträge) ist eine Entschädigung an die Landesforst M-V gezahlt worden.
- 3.8 Die Baumpflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Kulturpflege der Waldflächen erfolgt entsprechend der forstwirtschaftlichen Erfordernisse. Die Pflanzungen erfolgen vorzugsweise als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Einzelbäumen und Wildschutzzaun um die flächige Gehölzpflanzung des Waldsaumes gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen.
Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind bei Ausfall artengleich und gemäß der unter den Festsetzungen 3.3 und 3.4 benannten Qualitätsmerkmale zu ersetzen.
- 3.9 Auf dem privaten Grundstück im Plangeltungsbereich sind die Baumpflanzungen bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt. Die Baumpflanzungen auf den Gemeindeflächen sind Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, nach dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- 3.10 Der Erwerb der Waldpunkte aus dem Waldkompensationspool M-V gemäß der Festsetzung 3.6 hat durch den Grundstückseigentümer des plangegegenständlichen Feriendorfes Dobbiner Strand nachweislich gegenüber der Gemeinde innerhalb von 6 Monaten, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, zu erfolgen.

Hinweise zum Leitungsbestand:

- Im Helmsrader Weg verlaufen von der Kreisstraße 124 bis zum Mehrzweckgebäude Nr. 9 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die zu schützen sind.
- Im Helmsrader Weg verläuft von der Kreisstraße 124 eine Trinkwasserleitung des WAZV Parchim-Lübz, die zu schützen ist.
- Zur Sicherung der 20kV-Freileitung, des Trafos und der 0,4kV-Kabel der WEMAG AG im Plangebiet sind bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz

- Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.
- Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.
- Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.
- Lager- und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend 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 Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Hinweise zum Immissionsschutz

- Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
- Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
- Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben,
 - dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Naturschutzfachliche Hinweise

- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern und es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- 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.