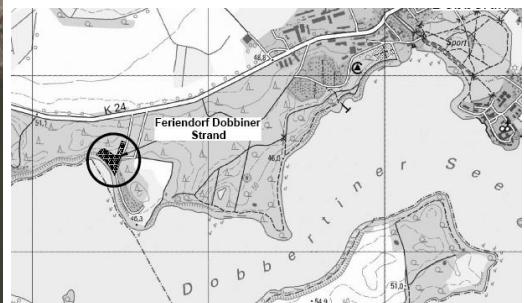


# GEMEINDE DOBBERTIN AMT GOLDBERG-MILDENITZ



GeoBasis-DE/M-V 2022



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

BEGRÜNDUNG

Juni 2024

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

**Satzung**

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

westlich von Dobbertin am Nordufer des Dobbertiner Sees im Wald, in der Gemarkung Dobbin, Flur 1, Flurstück 45/32 und teilweise Flurstück 45/31

---

*Kursive Textteile stellen die Ergänzungen/Änderungen dar, die sich im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ergeben haben.*

**Inhaltsverzeichnis**

**Begründung zur Satzung**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Verfahrenstand / Planungsgrundlagen .....	3
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Bestand.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Planinhalt .....</b>	<b>8</b>
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.2. Bauweise / Baugrenzen.....	10
6.3. Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Erhalt von Einzelbäumen .....	10
6.4. Wald 11	
6.5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung .....	13
6.6. Verkehrserschließung.....	13
6.7. Technische Ver – und Entsorgung.....	13
6.8. nachrichtliche Übernahmen.....	15
6.9. Leitungsrecht.....	15
<b>7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....</b>	<b>15</b>
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>17</b>
<b>10. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V ...</b>	<b>17</b>
<b>11. Hinweise.....</b>	<b>17</b>

**besonderer Teil: Umweltbericht**

## 1. Allgemeines

### 1.1. Rechtsgrundlagen

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)*,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch *Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)*,
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalttes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch *Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)*,
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch *Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)*,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S 2542), zuletzt geändert durch *Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)*,
- g) Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436),
- h) Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794),
- i) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).

### 1.2. Verfahrensstand / Planungsgrundlagen

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

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

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

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

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

Das Verfahren stockte nach dem Abwägungsbeschluss vom 04.12.2017 zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behörden-

beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Mit den zuständigen Forstbehörden waren 2018 bis 2020 verschiedene Abstimmungen / Ortstermine zum Umgang mit dem Waldabstand / Umgestaltung des Waldes / Nutzungen im Waldabstand, der Erweiterung des Gelungsbereiches in nordwestliche Richtung und der Sicherung der öffentlichen Zuwegung erforderlich. Insbesondere mit den Betrachtungen zur Waldrandumgestaltung und der **öffentlich-rechtlichen Erschließung** waren die jetzigen und zukünftigen Eigentumsverhältnisse zu betrachten und durch die Landesforstbehörde abzuwägen. Die für das Verfahren zu berücksichtigenden abschließenden Entscheidungen der Forstbehörde und der erfolgten Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer des Feriendorfes und Forstamtes Sandhof liegen seit Februar 2020 vor. Die Fläche der Waldrandumgestaltung in einer Tiefe von 30m wird vorzeitig und dauerhaft aus der wirtschaftlichen Nutzung genommen, bleibt jedoch Wald im Sinne des Gesetzes und verbleibt im Eigentum der Landesforstanstalt M-V.

Der Eigentümer des Feriendorfes zahlt die Kosten für die Waldumwandlung (ca. 0,0778 ha) sowie die Waldrandumgestaltung (ca. 0,25 ha) und die Entschädigung für den künftigen Nutzungsausfall.

*Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im April/Mai 2021. Es machte sich eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Nr. 3 BauGB erforderlich, da sich Änderungen und Ergänzungen aus den Stellungnahmen der Behörden /Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ergaben. Diese erfolgte im Januar/Februar 2023.*

## **2. Geltungsbereich**

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

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

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

Das Plangebiet ist ca. 1,32 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Westen an das Flurstück 366/10 der Flur 6 Gemarkung Dobbertin (Eigentum Land M-V), in dem sich der Uferstreifen und die Wasserflächen des Dobbertiner Sees befinden. Nördlich schließen sich Waldflächen an (Flurstücke 45/31 der Flur 1 Gemarkung Dobbin und 292 der Flur 5 Gemarkung Dobbertin in Eigentum der Landesforst M-V - AöR). Östlich grenzen das private Waldgrundstück 291/1 der Flur 5 Gemarkung Dobbertin und südlich die Wochenendaussiedlung Helmsrade an.

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

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

## **3. Erfordernis der Planaufstellung**

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

Die Gemeinde Dobbertin zählt aufgrund der architektonischen und geschichtlichen Bedeutung des Klosterensembles mit dem Klosterpark, den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am Dobbertiner See sowie der wald- und seenreichen Umgebung im Naturpark Nossentiner / Schwinzer

Heide und dem Naturschutzgebiet Klädener Plage / Mildenitztal zu einem wichtigen touristischen Anlaufpunkt in der Mecklenburgischen Seenplatte.

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

Das Feriendorf Dobbiner Strand mit acht Ferienhäusern, direkt am Dobbertiner See und im Wald gelegen, bietet neben den Übernachtungen auch Sport- und Spielmöglichkeiten, Ausleihe von Ruderbooten u.a. an. Die Gebäude sind ganzjährig nutzbar, so dass eine touristische Nutzung über die Hauptaison in den Sommermonaten hinaus möglich ist. Die Erschließung des Standortes erfolgt über einen Waldweg, Eigentümer Landesforst M-V (AöR). Für die angrenzende Wochenendhaussiedlung „Helmsrade“ erfolgt die Zufahrt in Weiterführung dieses Weges über zwei private Grundstücke.

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

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

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

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

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

Im [Januar 2023](#) hatte die Gemeinde Dobbertin [1.093](#) Einwohner.

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

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

Die Gemeinde Dobbertin liegt in der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß dem **Regionalen Raumplanungsprogramms (RROP) Westmecklenburg** von 2011 befindet sich die Gemeinde Dobbertin in einem Vorbehaltsgebiet Tourismusentwicklungsraum. Hier sollen zusätzliche touristische Angebote geschaffen und die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt werden. Beherbergungskapazitäten sollen erweitert und die touristische Infra-

struktur verbessert werden. Die Gemeinde Dobbertin ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen, wobei Dobbertin selbst als Siedlungsschwerpunkt eingestuft wird. So mit ist in Dobbertin die Grundversorgung für die Bevölkerung zu sichern und eine geordnete Siedlungsentwicklung anzustreben. Die Gemeinde Dobbertin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Natur- schutz und Landschaftspflege, hier im Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide, in dem der Si- cherung von Natur und Landschaft eine besondere Rolle zukommt, aber auch eine besondere Bedeutung für die Erholung hat. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Lan- desplanung Westmecklenburg vom 14.07.2017 ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. In der Stellungnahme vom **29.01.2024** wurde mitgeteilt, dass die Zustimmung weiter gilt.

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

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

Nachfolgende Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sind zu beachten:

internationale Schutzgebiete FFH - DE 2338 Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen  
SPA - DE 2339-402 Nossentiner / Schwinzer Heide

nationale Schutzgebiete LSG – L 48b – Dobbertiner Seelandschaft und mittleres Mildenitz- tal

## **5. Bestand**

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

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

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

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

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

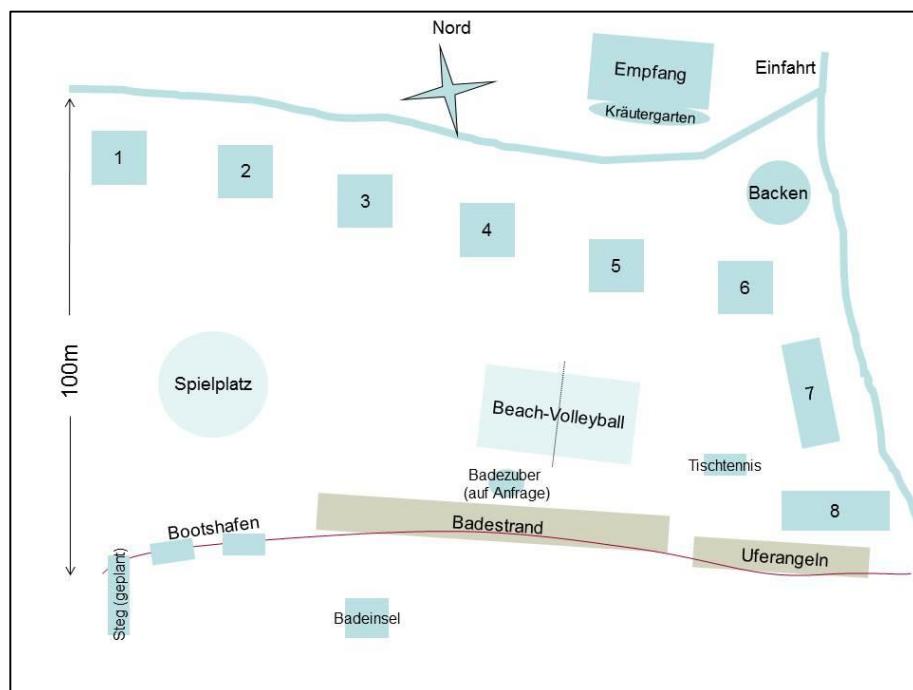


Abbildung 1 Lageplan Nutzungen

Das ehemalige Sanitärbau wurde zu einem Mehrzweckgebäude (Empfangs- und Bürogebäude mit Servicebereich - Waschmaschine, Wäschelager u.a.) umgebaut und dient dem Eigentümer auch als Wohnhaus *mit einer nachträglichen Erweiterung Richtung Westen (Anbau 9.1)*, Fläche insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup>, davon 50 m<sup>2</sup> für Service, Büro. Mit dem ganzjährigen Wohnen des Betreibers am Standort ist eine ausreichende Sicherheit gewährleistet, die vorher nicht gegeben war (mehrfach Einbrüche, Vandalismus). Der Betriebsleiter beaufsichtigt die Anlage während der Saison, hier auch den Strandbetrieb. Gebäude und Anlagen sind in der Saison zu reinigen und instand zu halten. Außerhalb des Gästebetriebes erfolgen erforderliche Renovierungs- und Bauarbeiten. An das Gebäude wurde Richtung Norden eine überdachte Wirtschaftsfläche angebaut (*Anbau 9.2*). Diese dient dem Wareneingang, zur Wäschetrocknung und wird auch als Treffpunkt für die Mitarbeiter des Feriendorfes (Besprechungen, Pausenaufenthalt u.a.) genutzt.

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

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

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

Die 20 kV-Freileitungstrasse, die von Norden in das Plangebiet hereinführt, wird von Bewuchs freigehalten und endet im Plangebiet an der Trafostation. In diesem Bereich befindet sich eine neuartige vollbiologische Kläranlage in der Erprobung, die mit einem Betriebsgebäude für die Technikarbeiten überdacht wurde und zusätzlich als Lager für Baumaterialien und zum Abstellen

größeren Werkzeugen u.a. dient (H). Im Bereich der Mittelspannungstrasse befinden sich ein Brennholzlager, Abstellplätze für den innerbetrieblichen Fuhrpark (E) sowie ein Ausweichparkplatz für Gäste. Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben.

Alle Ferienhäuser und das Mehrzweckgebäude (Empfangsgebäude/Wohnung für den Betreiber) liegen im 30-m-Waldabstand des Waldgebiets Jägertannen. Der Waldabstand wird gemäß Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) von der Traufkante gemessen.

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

Es besteht sowohl für das Feriendorf als auch für das Wochenendhausgebiet „Helmsrade“ und die Badestelle keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zur Kreisstraße 124. Die Zufahrt erfolgt gegenwärtig über einen Waldweg (Sandweg), der zu privaten Waldfächten gehört. Eine zweite Zufahrt bis zum Feriendorf (befestigt mit Rasengittersteinen) führt über einen Waldweg der Landesforst M-V (AöR), parallel zur 20 kV – Freileitung. Die weitere Zufahrt bis zur Wochenendhausiedlung verläuft jeweils etwa hälftig auf den privaten Flurstücken 45/32 und 291/1.

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

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

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

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

Im nördlichen Plangebiet befinden sich eine 20 kV-Freileitung, ein Trafo und 0,4 kV-Kabel der WEMAG AG, die frei zu halten und zu schützen sind, sowie eine private biologische Kläranlage. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung über eine im Weg Helmsrade von der Kreisstraße verlaufende Trinkwasserleitung, die nicht überbaut und beschädigt werden darf. Im Weg Helmsrade verlaufen von der Kreisstraße 124 bis zum Mehrzweckgebäude Nr. 9 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die zu schützen sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der Seekante zwei Bootsunterstände.

## **6. Planinhalt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Einzelerienhäuser Nr. 1 bis 6 (ehemals Doppelhäuser) sollen gesichert werden. Für die Ferienhäuser 2 bis 6 ist eine max. Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Terrasse/überdachte Terrasse möglich. Da das Ferienhaus 1 unmittelbar an den Wald grenzt, ist hier das Gebäude nur in seinem jetzigen Bestand gesichert.

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

Für das Mehrzweckgebäude 9 mit Betriebsleiterwohnung (**Bestandsgebäude**) wird eine max. Grundfläche von **130 m<sup>2</sup>** zugelassen.

Folgende Funktionen werden durch das Mehrzweckgebäude abgedeckt:

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

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

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

Der forstrechtliche Bestandsschutz für außerhalb der Baugrenzen befindliche Bestandsgebäude (Ferienhaus 1), **die Anbauten 9.1 und 9.2** sowie Nebenanlagen gilt nur solange, wie diese selbst

ihren Bestand haben. Somit dürfen nur Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau sind [von der forstbehördlichen Zustimmung grundsätzlich ausgenommen](#).

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

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

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

Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen (auch Nebenanlagen) außerhalb der Baugrenzen sind die Genehmigungen der zuständigen Baubehörde bzw. der zuständigen Forstbehörde erforderlich.

## **6.2. Bauweise / Baugrenzen**

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

Die bestehenden Ferienhäuser werden im Sondergebiet FH1 als Einzelhäuser genutzt, so dass hier auch nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Die beiden Ferienhäuser im Sondergebiet FH2 können aufgrund der Größe auch in Doppelhäuser umgewandelt werden. Somit sind hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die Abgrenzung der möglichen Bauflächen für die Ferienhäuser erfolgt mittels Baugrenzen. Da das Ferienhaus 1 weiterhin im 30m – Waldabstand zur Waldfläche W 3 liegt, entfällt die Festsetzung einer Baugrenze. Es besteht für dieses Ferienhaus nur der forstrechtliche Bestandsschutz.

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

Die Baugrenze für das Sondergebiet FH3 umfasst nur das bereits zur Verwaltung/Lagerung/Wohnzwecken genutzte Haus Nr. 9 (Mehrzweckgebäude). Die nachträglich errichteten Anbauten genießen lediglich den normalen forstrechtlichen Bestandsschutz.

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

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

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

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

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

## 6.4. Wald

### **Waldflächen**

Die Waldfläche W 3 westlich und südwestlich des Ferienhauses 1, die Waldfläche W 4 westlich der 20 kV-Freileitung sowie die kleine Waldfläche W 5 östlich der 20kV-Freileitung bleiben in ihrer Nutzung als Wald bestehen. Die Waldflächen W 3, W 4 und W 4 befinden sich auf dem privaten Flurstück 45/32.

### **Umgestaltung Waldrand**

Auf der Waldfläche W 2 mit ca. 0,25 ha erfolgte im Zuge der Umgestaltung des Waldrandes die Bepflanzung mit Waldbäumen niedrigerer Ordnung sowie Waldsträuchern. Die Waldfläche W 2 ist eine Teilfläche des Flurstücks 45/31, die sich im Eigentum der Landesforts M-V (AöR). Sie wurde aus der dauerhaften wirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Von der Nutzungsart bleibt die Fläche jedoch Wald im Sinne des Gesetzes sowie im Eigentum der Landesforst M-V (AöR). Die Kosten für die Anpflanzung und dessen Pflege sowie des Nutzungsausfalls (Entnahme und anschließende Verhinderung des Aufwuchses von Bäumen I. Ordnung) werden durch den Eigentümer der Ferienhausanlage übernommen. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen wurden abgeschlossen. Durch den Eigentümer der Ferienhausanlage erfolgten entsprechende Geldzahlungen.

### **Waldumwandlung**

Die Abgrenzung der Waldflächen ist entsprechend der Zuarbeit des zuständigen Forstamtes Sandhof übernommen worden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich somit entlang des Weges zwei kleinere Waldflächen, die überwiegend aus Nadelgehölzen bestehen. Diese zwei kleinen Flächen liegen auf der westlichen Seite des Weges auf dem privaten Flurstück 45/32, sind also durch den Weg von den auf der östlichen Seite des Weges befindlichen zusammenhängenden Waldflächen getrennt.

Gemäß Festlegungsprotokoll vom 22.03.2019 wird eine Waldumwandlung für die Bereiche um die Schutzhütte für den allgemeinen Besucherverkehr (F) und die Müllcontainersammelstelle (Waldumwandlungsfläche W 1) durch das Forstamt in Aussicht gestellt, wenn ein öffentliches Interesse besteht. Hiermit wird entsprechend Stellungnahme vom 20.05.2021 eine Umwandlungserklärung gemäß § 15 LWaldG M-V beantragt.

Die Waldumwandlung ist gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG genehmigungspflichtig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ will die Gemeinde die bestehende Ferienanlage langfristig sichern. Sie gehört seit 1960 zu den touristischen Einrichtungen um den Dobbertiner See, die die Funktion der Gemeinde in einer touristisch geprägten Region mitprägt.

Die Berücksichtigung des Waldabstandes von den kleinen Waldflächen entlang des Weges würde die Nutzung des Ferienhausgebietes, hier die Ferienhäuser 5 und 6 sowie das Mehrzweckgebäude 9 noch stärker einschränken. Innerhalb der Waldumwandlungsfläche W 1 befindet sich eine Schutzhütte für den allgemeinen Besucherverkehr (Rückbau Backhaus), in der sich Wanderer und Gäste des Strandes, der öffentlich zugänglich ist, bei Bedarf unterstellen können. Informationsmaterial (u.a. Infotafeln und Flyer) soll mit ausgelegt werden, so dass hiervon auch die touristische Region profitiert. Die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht für den weiterführenden Weg zur Wochenendaussiedlung Helmsrade sowie des Zugangs zum öffentlich genutzten Strand liegen im öffentlichen Interesse. Daher wird ein Antrag auf Waldumwandlung für die Waldflächen W1 gestellt, so dass die östliche Seite des Weges als Waldkante dann eindeutig bestimmt ist.

Für die Waldumwandlung (Fläche W 1 mit 0,0778 ha) ist eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Sandhof vom 20.05.2021 wurde entsprechend des anzuwendenden Berechnungsmodells (Berechnungsmodell zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in M-V – Schreiben des Landwirtschaftsministeriums vom 14. Juli 2015) ein Wert von 2.420 Waldpunkten ermittelt. Diese sind durch den Eigentümer des Feriendorfs zu kompensieren. Da privaten Ersatzaufforstungsflächen in der Nähe und auch anderweitig nicht zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation durch Erwerb von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool M-V.

## **Waldbilanz**

<b>Fläche Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe (ha)</b>	<b>Nutzung</b>
W 1	Dobbertin	1	45/32	0,0778	Waldumwandlung
W 2	Dobbertin	1	45/31	0,2571	Waldrandumgestaltung
W 3	Dobbertin	1	45/32	0,1347	Waldfläche Bestand
W 4	Dobbertin	1	45/32	0,0298	Waldfläche Bestand
W 5	Dobbertin	1	45/32	0,0089	Waldfläche Bestand
<b>Summe</b>				<b>0,5083</b>	

## **Waldabstand**

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

Da die Gebäude zum ständigen Aufenthalt von Menschen genutzt werden, wurde im Rahmen des Verfahrens durch das Forstamt Sandhof für den nördlich angrenzenden Wald in einer Tiefe von 30m einer Waldrandumgestaltung zugestimmt. Durch die Bepflanzung mit Waldbäumen niedrigerer Ordnung sowie Waldsträuchern wird die Gefahrenabwehrung durch Altbäume für die Bestandsbebauung (Ferienhäuser 1-6, Mehrzweckgebäude 9), die nachträglichen Anbauten an das Mehrzweckgebäude 9 sowie die Nebenanlagen verringert.

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

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

Dies betrifft das Ferienhaus 1, *beim Mehrzweckgebäude 9 die nachträglich angefügten Anbauten 9.1 und 9.2 sowie* folgende Nebenanlagen:

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

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

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

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

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

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

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

Nördlich des Verwaltungsgebäudes befinden sich eine biologische Kläranlage (H). Der Abspanntrafo der WEMAG AG befindet sich südlich der Kläranlage.

## **6.6. Verkehrserschließung**

Die Zufahrt von der K 124 zum Feriendorf führt über den mit Rasengittersteinen befestigten Weg Helmsrade, einem Waldweg der Landesforst M-V (AöR) auf dem Flurstück 292, parallel zur 20 kV – Freileitung. Der Weg ist ca. 3,50 m breit. In unregelmäßigen Abständen sind Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

*Die Sicherung der öffentlich-rechtliche Zufahrt für das Feriendorf über den Weg Helmsrade von der K 124 erfolgt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4 durch Eintragung einer Wegebaulast. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Sandhof vom 05.02.2024 soll die Eintragung einer Wegebaulast zugunsten des Eigentümers des Feriendorfes für den Weg Helmsrade von der Kreisstraße 124 erfolgen, wenn das Bauleitplanverfahren erfolgreich abgeschlossen wurde. Eigentümer des Weges Helmsrade bleibt die Landesforst M-V (AöR).*

*Der Eintragung einer Wegebaulast wird durch das Forstamt Sandhof unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:*

- *Der Weg muss für die Landesforst M-V im Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung, d.h. für eine Befahrung mit zum Teil schweren Forstmaschinen sowie auch Fahrzeugen der Holzabfuhr, weiterhin nutzbar bleiben.*
- *Des Weiteren ist ein Nutzungsentsgelt sowie der Umgang mit dem erhöhten Aufwand der Verkehrssicherungspflicht mit dem Eigentümer des Feriendorfes abzustimmen.*
- *Wenn der B-Plan beschlossen ist, wird eine Eintragung der Wegebaulast für den Waldweg (Weg Helmsrade) an den Eigentümer des Feriendorfes Dobbiner Strand unter den oben genannten Voraussetzungen zugesichert.*

*Das Wochenendhausgebiet „Helmsrade“ ist über den Waldweg (Sandweg) an die K 124 angebunden. Hierzu gibt es entsprechende Vereinbarungen zwischen dem privaten Waldbesitzer (Flurstück 291/1) und der Wochenendhaussiedlung. Über diesen Weg fahren die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Der Weg wurde inzwischen aufgefüllt und verfestigt sowie das Lichtraumprofil verbessert.*

*Stellplätze für Feriengäste und Besucher des Feriendorfs sind im Plangebiet, dem Feriendorf selbst, abzudecken. Die Gäste des Feriendorfs stellen die Fahrzeuge zwischen den Ferienhäusern ab und können von hier auch die Badestelle erreichen. Zusätzliche Stellplätze sind außerhalb des Feriendorfs daher nicht erforderlich. Dieses gilt auch für die Wochenendhaussiedlung „Helmsrade“. Bewohner und Besucher der Wochenendhaussiedlung stellen die Fahrzeuge im Wochenendhausgebiet ab. Die Zufahrt ist durch eine Schranke geregelt. Die Badestelle ist fußläufig zu erreichen, soweit nicht die Möglichkeiten bei den Wochenendhäusern genutzt werden.*

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

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

### **Wasserversorgung/Löschwasserversorgung**

Der Standort ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz des WAZV Parchim-Lübz angeschlossen. Im Bereich des Weges Helmsrade von der Kreisstraße 124 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung PE 100 63x5,8, die 2014 verlegt wurde. *Diese versorgt das Ferienhausgebiet und die Wochenendhaussiedlung. Für die Sicherung der Leitung besteht ein Nutzungsvertrag zwischen der Landesforst M-V (AöR) und dem WAZV.* Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann es zu einer Nachveranlagung in der Beitragserhebung kommen.

Die Löschwasserversorgung kann über Entnahme aus dem Dobbertiner See gesichert werden. Die Entnahmestelle befindet sich am Anfang der Bungalowsiedlung Helmsrade. Die Feuerwehr hat die Zufahrt von der K 124 bis zum Dobbertiner See getestet. Das Befahren und Wenden ist möglich. *Gemäß Stellungnahme des FD 38 Brand – und Katastrophenschutz des Landkreises*

*Ludwigslust-Parchim vom 02.02.2024 wird die Lage der Löschwasserstelle nach Ortsbesichtigung akzeptiert. Folgende Forderungen sind umzusetzen:*

- *Es ist vom Weg ein Zugang zum Gewässer von mindestens 2,50 m Breite so herzustellen, dass ein stolper- und trittsicherer Transport der tragbaren Feuerlöschpumpe und weiteres Material möglich ist.*
- *Weiterhin ist an der Uferkante eine Bewegungsfläche von 3mx5m zur Aufstellung der Feuerlöschpumpe herzurichten.*
- Es sind *für die Löschwasserpumpe und die Bewegungsfläche dauerhafte* Beschilderungen vorzunehmen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Im Plangebiet ist eine biologische Kleinkläranlage für max. 40 EGW vorhanden. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.12.2013 vor. Die bedarfsgerechte Entsorgung / Entleerung ist über den WAZV Parchim/Lübz, als Abwasserbeseitigungspflichtigen, zu sichern. Die Einleitung von unbehandeltem Abwasser- und belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer ist unzulässig und auszuschließen.

*Auf einer Beratung vom 26.10.2023 mit den Betroffenen und Anliegern wurden Maßnahmen zur Sicherung der Anfahrbarkeit über den östlichen unbefestigten Weg (Flurstück 291/1) für die Entleerungen der KKA im Wochenendhausgebiet Helmsrade besprochen. Dazu erfolgten Abstimmungen mit dem Waldeigentümer. Zwischenzeitlich wurde der Weg von hereingewachsenen Ästen befreit, aufgefüllt und verfestigt, sodass die Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge gegeben ist.*

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

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

### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Abspanntrafo Dobbertin/Bungalow der WEMAG AG, bis zu dem die 20 kV- Freileitung aus Richtung Norden parallel zum Weg Helmsrade verläuft. Von dem Abspanntrafo führt ein 0,4 kV-Kabel in Richtung Weg und weiter zur Wochenendhaussiedlung Helmsrade. Für die Sicherung der 20 kV-Freileitung und des 0,4 kV-Kabels wird ein Leitungsrecht zugunsten der WEMAG AG eingetragen.

### **Fernmeldeversorgung**

Es besteht ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH. Von der Kreisstraße 124 verläuft entlang der westlichen Seite des Weges Helmsrade eine Freileitung bis zur Zufahrt in das Feriendorf. Vom Mast führt ein Kabel in das Gebäude Nr. 9.

*Es besteht ein Breitbandanschluss über die WEMACOM Breitband GmbH vom Weg Helmsrade zum Gebäude Nr. 9.*

### **Wärmeversorgung**

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

### **Abfallentsorgung**

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen über die vorhandenen Wege. Beim Betrieb der Anlagen entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

## 6.8. nachrichtliche Übernahmen

Da das Plangebiet von Wald umgeben ist, wurde der 30 m – Waldabstand zum westlichen Wald bzw. der vom Forstamt Sandhof zugearbeitete geprägte Waldabstand im Osten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Teile des Plangebietes befinden sich im 50m – Gewässerschutzstreifen des Dobbertiner Sees, einem Gewässer 1. Ordnung.

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

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

## 6.9. Leitungsrecht

Für die Sicherung der 20kV-Freileitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der WEMAG AG beidseitig 4,00m von der Mittelachse festgesetzt, um die Zuwegung zum Mast zu gewährleisten. Das 0,4 kV-Kabel der WEMAG AG, das Kabel der Deutschen Telekom GmbH sowie das Breitbandkabel der WEMACOM werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

# 7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

## Auswirkungen

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

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

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 Nutzung nicht überschritten, ebenfalls auch nicht die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen.

Durch die festgesetzten Nutzungen, im Wesentlichen eine Festbeschreibung der bereits vorhandenen Nutzungen, sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen – Wald und See - zu erwarten. Der Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht betrachtet.

Gemäß Stellungnahme des StALU Westmecklenburg vom 31.05.2021/12.02.2024 sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz BlmSchG im Planbereich bekannt, deren Bestandsschutz zu sichern ist.

Entfernungen zwischen Bebauungsplangebiet Nr. 4 und

Putenmastmastanlage	Luftlinie ca. 4,3 km östlich Plangebiet
Anlage Schweine/Rinder	Luftlinie ca. 1,1 km nordöstlich Plangebiet
Rinderanlage/Biogasanlage/Lager	Luftlinie ca. 2,7 km südöstlich Plangebiet
Blockheizkraftwerk	Luftlinie ca. 3,0 km südöstlich Plangebiet

Aufgrund der Entfernungen wird davon ausgegangen, dass der Bestandsschutz für die o.g. Anlagen durch das vor 1990 bereits bestehende Feriendorf „Dobbiner Strand“ nicht beeinträchtigt wird.

*Zudem wird davon ausgegangen, dass bei der Genehmigung der Anlagen nach BImSchG bereits die Auswirkungen auf das Feriendorf hinreichend geprüft wurden.*

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

### ***Einwirkungen***

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

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

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

Da sich ein Teil des Plangebietes im 50m – Gewässerschutzstreifen befindet, ist gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG und § 29 Abs. 2 NatSchAG M-V ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen zu stellen. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 02.01.2018 wird eine Ausnahme zum Bauverbot im Gewässerschutzstreifen in Aussicht gestellt.

Gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Ausnahmegenehmigung 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“ zu beantragen, erfolgt gemäß Begründung 6.4. Wald / Waldabstand im Rahmen dieser Bauleitplanung.

Für die Waldumwandlung (Fläche W 1 mit 0,0778 ha, entspricht 2.420 Waldpunkte) ist gemäß Stellungnahme des Forstamtes Sandhof vom 20.05.2021 im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine Umwandlungserklärung erforderlich, mit der die Waldumwandlung in Aussicht gestellt wird. Die Umwandlungsgenehmigung selbst ist nach Erteilung der Umwandlungserklärung bzw. nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beantragen.

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

Die *Sicherung der* öffentlich - rechtlich Zuwegung von der Kreisstraße 124 ist bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen. Gemäß Schreiben des Forstamtes Sandhof vom *05.02.2024 wird die Eintragung einer Wegebaulast zugunsten des Eigentümers des Feriendorfes nach erfolgreichem Abschluss des Bauleitplanverfahrens für den Weg Helmsrade von der Kreisstraße 124 zugesichert*. Voraussetzungen für *die Eintragung* sind:

1. Der Weg muss *für die Landesforst M-V im Rahmen der* forstwirtschaftlichen Nutzung, d.h. Befahren mit zum Teil schweren Forstmaschinen sowie auch Fahrzeugen für die Holzabfuhr, weiterhin nutzbar bleiben.
2. *Des Weiteren ist ein Nutzungsentsgelt sowie der Umgang mit dem erhöhten Aufwand der Verkehrssicherungspflicht mit dem Eigentümer des Feriendorfes abzustimmen.*

## **9. Städtebauliche Daten**

Geltungsbereich gesamt	ca. 13.230 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Ferienhäuser davon Bauflächen	ca. 5.450 m <sup>2</sup> ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 2.610 m <sup>2</sup>
Waldflächen	ca. 5.083 m <sup>2</sup>
Waldbestand	ca. 1.734 m <sup>2</sup>
Waldrandumgestaltung	ca. 2.571 m <sup>2</sup>
Waldumwandlung	ca. 778 m <sup>2</sup>
Fläche für Abwasserbeseitigung	90 m <sup>2</sup>

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

### **- Begründung -**

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Fassaden***

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

## **11. Hinweise**

### **Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 14.07.2017 / 10.05.2021**

Für die im Plangebiet (am Weg Helmsrade und zum Gebäude 9) verlaufenden ober- und unterirdischen Telekommunikationsanlage der Deutschen Telekom AG sind die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen zu gewährleisten.

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Schachtschein einzuholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

**Stellungnahme WEMAG AG vom 31.07.2017/ 27.05.2021**

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

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

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

**Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 04.08.2017/ 21.05.2017**

Erforderliche Dauerbeschilderungen sind bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Ein treffen 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 Werkstage 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.

Die Anforderungen der 1. BlmSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

.....  
Dobbertin,

.....  
Bürgermeister