

Gemeinde Hohen Wangelin

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 22/2022/07	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 10.03.2022	
	Verfasser: Frau Kunstmann	
Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; B-Plan Nr. 4 "Ferienhof Neu Dobbin" der Gemeinde Dobbin-Linstow		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N		Ausschuss für Bau, Ordnung, Sicherheit und Umwelt Hohen Wangelin
Ö	05.04.2022	Gemeindevertretung Hohen Wangelin

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung äußert zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienhof Neu Dobbin“ der Gemeinde Dobbin-Linstow keine Anregungen und Hinweise. Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Dobbin-Linstow hat am 01.03.2022 den Vorentwurf des B-Plans Nr. 4 mit der Begründung gebilligt und festgelegt, dass die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Errichtung einer Ferienanlage gehört nicht zu den nach § 35 privilegierten Vorhaben. Zur Realisierung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Aufstellung des B-Plan Nr. 4 „Ferienhof Neu Dobbin“ dient der städtebaulichen Neuausrichtung der ehemaligen Ferienanlage eines Baumaschinenbetriebes aus Ludwigslust. Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung und grenzt an die Gemeindestraße an. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der zwei bestehenden Gebäude und einem beschädigten Gebäude zu einem touristischen Ferienhof mit landwirtschaftlichen Nutzungskomponenten geschaffen werden.

Anlagen:

Planzeichnung
Begründung

Frau Kunstmann

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
7				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren _____ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dobbin-Linstow über den Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienhof Neu Dobbin"

Gemarkung Zietlitz

Flur 4

Plangebietsgröße 4.752 m²

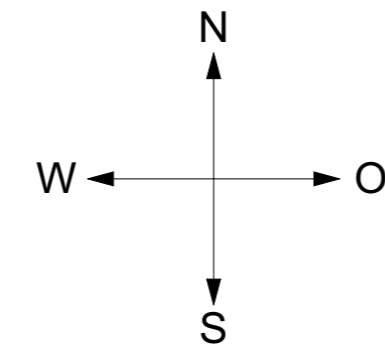
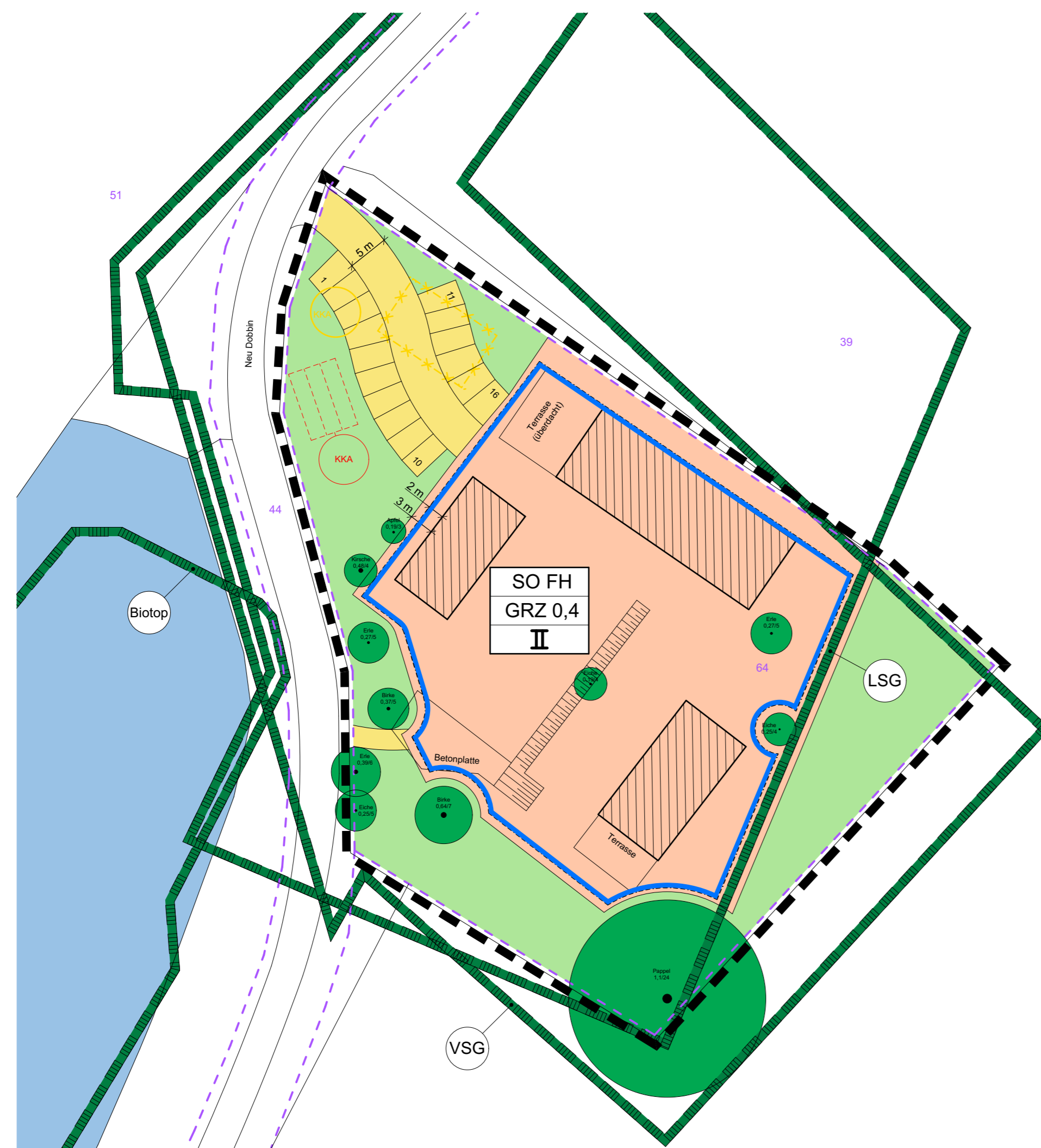
davon Sondergebietsfläche 2.675 m²

davon innerhalb Baugrenze 2.314 m²

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Erstellt auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock vom 12.10.2021.



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO FH	Sondergebiet Ferienhäuser
GRZ 0,4	max. zulässige Größe der Grundflächenzahl
II	max. Zahl der Vollgeschosse

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung: Obstgarten, Spiel- und Sportflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzerhalt

Erle
0,2/5
Bezeichnung Baumart
Stammdurchmesser / Kronendurchmesser in m

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:

VSG Vogelschutzgebiet "DE 2339-402" - Nossentiner/Schwinzer Heide

LSG Landschaftsschutzgebiet - Krakower Seenlandschaft

Biotop "GUE 22929" - permanentes Kleingewässer, Soll; Erle; lückiger Bestand / lückenhaft gestzt. Name: Sölle

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 100 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Abbruch

bauliche Anlagen, Bestand

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Ferienhäuser

Es wird ein Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind

- Ferienhäuser
- Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Eine Schank- und Speisewirtschaft
- Räume zum Abstellen, zur Pflege und Wartung von Landtechnik

2. Maß der baulichen Nutzung

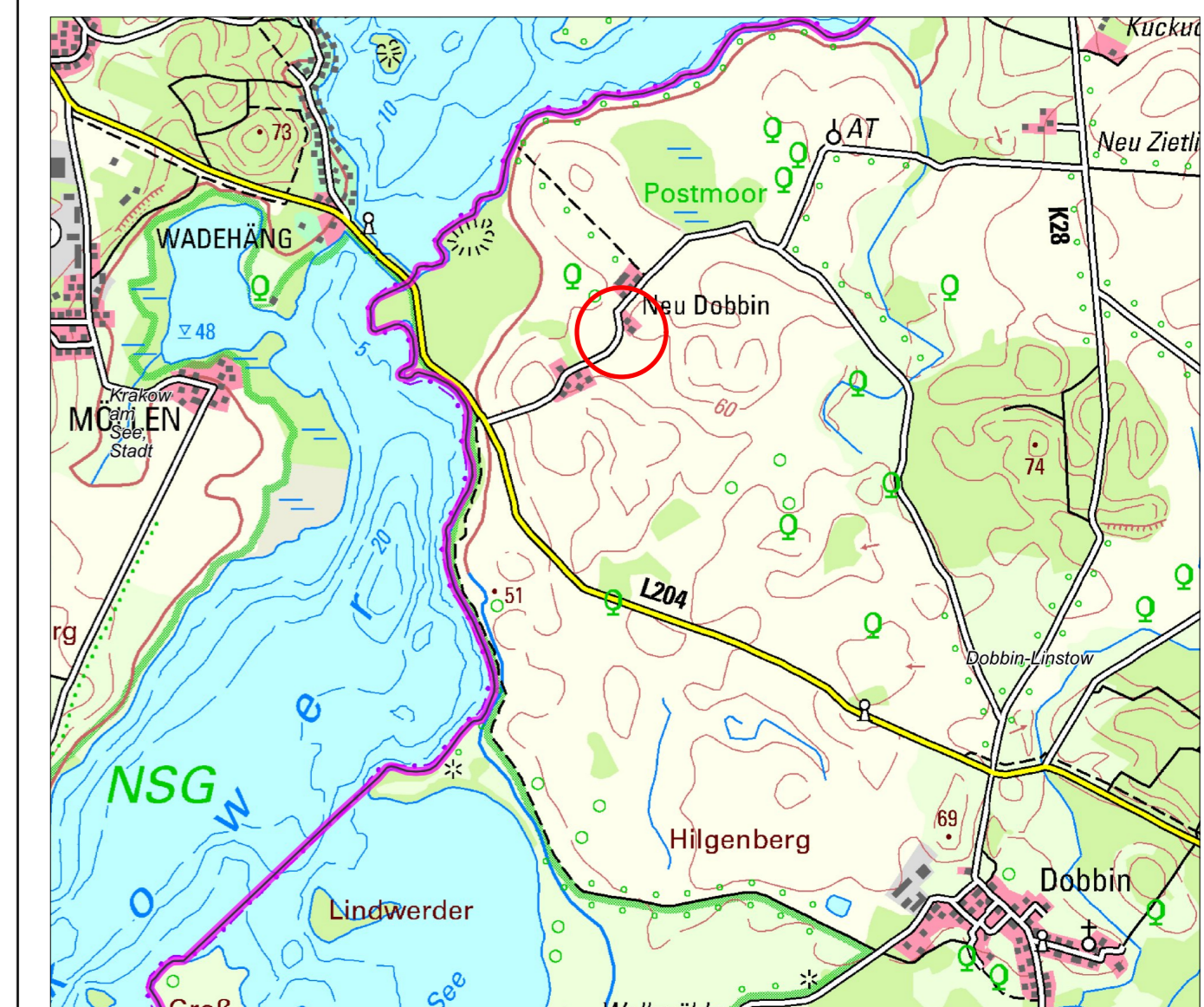
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl definiert. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Brandschutz

Sämtliche Gebäude sind mit mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen zu errichten. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1: 25.000



Gemeinde Dobbin-Linstow

Bebauungsplan Nr. 4
"Ferienhof Neu Dobbin"

Maßstab 1:500

Vorentwurf für frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4
" Ferienhof Neu Dobbin "
der Gemeinde Dobbin-Linstow**

**Vorentwurf für frühzeitige Behörden- und
Öffentlichkeitsbeteiligung**

11. Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis, Planverfahren, qualifizierter B-Plan
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz und Altlasten (Munitionsfunde)
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Naturschutz
 - 5.6. Wald
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Telekommunikationsanlagen
 - 7.8. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur

Anlagen: **werden später ergänzt**

1. Planerfordernis, Planverfahren, qualifizierter B-Plan

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Errichtung einer Ferienanlage gehört nicht zu den nach § 35 privilegierten Vorhaben. Zur Realisierung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Aufstellung des B-Plans soll im Regelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 07.05.2006 rechtskräftig wurde. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet ein Sondergebiet Fremdenverkehr aus. Der B-Plan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 03.06.2021 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ferienhof Neu Dobbin" dient der städtebaulichen Neuausrichtung der ehemaligen Ferienanlage eines Baumaschinenbetriebes aus Ludwigslust. Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung und grenzt an die Gemeindestraße an.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der zwei bestehenden Gebäude und einem beschädigten Gebäude zu einem touristischen Ferienhof mit landwirtschaftlichen Nutzungskomponenten geschaffen werden. Der Ferienhof soll aus ca. 6-12 Ferienwohnungen, Hofbistro/-cafe und landwirtschaftlichem Mehrzweckbereich bestehen. Der alte Obstgarten soll in den Ferienhof integriert werden. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger führt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb und bewirtschaftet in unmittelbarer Umgebung land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Mit der Aufstellung des B-Plans werden die Voraussetzungen zum Aufbau des Ferienhofes und zur Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes geschaffen.

11. Februar 2022

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP MV)

Das Landesraumentwicklungsprogramm ist mit der Verordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt worden.

Es kennzeichnet den Bereich der Ortslage Neu Dobbin und somit auch das Plangebiet als „**Vorbehaltsgebiet Tourismus**“ und als „**Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege**“.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Für die Vorbehaltsgebiete Tourismus gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

Absatz „4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

(1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

(2) Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

...

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)

Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

11. Februar 2022

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.“

Das geplante Vorhaben erfüllt die Vorgaben des LEP Mecklenburg-Vorpommern für die Tourismusedwicklung.

Absatz „6.1 Umwelt- und Naturschutz

(1) Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.

...

(7) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

(8) In den NATURA 2000-Gebieten sind in Abstimmung der Naturschutzbehörden mit den Kommunen, Fachverbänden und Anliegern in Managementplanungen sowie in freiwilligen Vereinbarungen einvernehmlich festgelegte Maßnahmen umzusetzen. (Z)“

Das geplante Vorhaben soll unter Beachtung der Funktionen von Naturschutz und Landschaftspflege entwickelt werden. Grundsätzlich wird ein bereits in der Vergangenheit touristisch genutztes Grundstück genutzt. Ein durch langen Leerstand und Feuer entstandener städtebaulicher Mißstand soll beseitigt werden.

Das Plangebiet ist vom NATURA-2000 Vogelschutzgebiet Nossentiner/Schwinzer Heide DE 2339-402 umgeben, es gehört jedoch genauso wie weitere bebaute Bereiche in Neu Dobbin nicht direkt zum Vogelschutzgebiet.

Seit dem LEP 2016 wird der Nahbereich des Grundzentrums Krakow am See, also auch die Gemeinde Dobbin-Lintow zusätzlich als **Ländlicher GestaltungsRaum** mit folgendem Ziel ausgewiesen.

„(3) Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind

- Information,
- Innovation und
- Kooperation.“

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938).

Dobbin-Linstow ist einschließlich der Ortslage Neu Dobbin auf der Grundkarte der räumlichen Ordnung und im Abschnitt „3.1.3. Tourismusräume“ als **Tourismusschwerpunktraum** gekennzeichnet bzw. benannt. Der Ortsteil Neu Dobbin ist einschließlich seiner Umgebung als **Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege** ausgewiesen.

In Tourismusräumen gelten folgende Grundsätze:

„**G** (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

....

- Dobbin-Linstow,

....

G (8) Die Vernetzung touristischer Angebote untereinander und mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel und Dienstleistungen soll stärker als bisher zur Entwicklung des Tourismus beitragen.“

Der Ferienhof Neu Dobbin soll die Angebote für den Tourismus mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbinden. Dazu sollen insbesondere das Hofcafe und die Nutzung der alten Streuobstwiese dienen.

Aus dem Abschnitt 5.1 Umwelt- und Naturschutz ist folgender Grundsatz zu beachten:

„**G** (2) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind.

Das geplante Vorhaben soll unter Beachtung der Funktionen von Naturschutz und Landschaftspflege entwickelt werden. Grundsätzlich wird ein bereits in der Vergangenheit

11. Februar 2022

touristisch genutztes Grundstück genutzt. Ein durch langen Leerstand und Feuer entstandener städtebaulicher Mißstand soll beseitigt werden.

In der Abwägung zur künftigen Nutzung des Plangebiets entscheidet sich die Gemeinde für eine behutsame touristische Nutzung. Die Einrichtung von bis zu 12 Ferienwohnungen und eines Hofcafes werden als Ergänzungen zu den touristischen Einrichtungen des Van der Valk Resorts Linstow und des Luftkurortes Krakow am See gesehen. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam.

3.3. Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt bei der Beurteilung der Entwürfe vom zu folgendem Prüfungsergebnis:

Wird später ergänzt

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobbin-Linstow wurde am 07.05.2006 wirksam. Das Plangebiet ist als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO ausgewiesen. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans ist es als SO/FV 2 bezeichnet.

Nach der Begründung hat das SO 2 Neu Dobbin – Fremdenverkehr eine Größe von 27.797 m².¹ „In Neu Dobbin wird mit der Darstellung des Sondergebiets für den Fremdenverkehr (SO2) der Kern der vorhandenen Einrichtungen der Fremdenbeherbergung in den Flächennutzungsplan übernommen.“²

Der B-Plan Nr. 4 "Ferienhof Neu Dobbin" kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

¹ Begründung, 2. Entwurf, Stand vom 24.02.2005, Seite 39

² Begründung, 2. Entwurf, Stand vom 24.02.2005, Seite 27

11. Februar 2022

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Ferienhof Neu Dobbin" umfasst das Flurstück 64 der Flur 4 der Gemarkung Zietlitz. Das Flurstück 64 ist am 01.08.2021 infolge des Flurneuordnungsverfahrens „Bäbelin-Zietlitz“ entstanden. Vor der Flurneuordnung waren dort die Flurstücke 14/2, 15 und 12/3 der Flur 2 der Gemarkung Zietlitz. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan ist noch mit den alten Flurstücksbezeichnungen gefasst worden.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Fläche
- im Westen durch die Gemeindestraße Neu Dobbin

Das Flurstück 64 und somit auch das Plangebiet haben eine Größe von 4.752 m²,

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Die Flächen des Plangebiets gehören zu einem ehemaligen Bauernhof und wurden bis in die 90-iger Jahre des letzten Jahrhunderts als Ferienanlage eines in Ludwigslust ansässigen Betriebes für Baumaschinen genutzt.

Seit einigen Jahren stehen die Gebäude leer, die beiden Hauptgebäude verfügen noch über eine stabile Bausubstanz. Der Verfall hat jedoch insbesondere bei einem Gebäude nach dem Brandschaden von April 2016 begonnen.

5.2. Bodenschutz und Altlasten (Munitionsfunde)

Durch die Wiederinbetriebnahme der Ferienanlage entstehen nur geringfügige Neuversiegelungen. Durch Rückbau vorhandener Anlagen reduziert sich die Gesamtmenge der Versiegelung.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Im Flächennutzungsplan sind im Bereich des Plangebiets keine diesbezüglichen Ausweisungen vorhanden.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

In Neu Dobbin ist nur die anliegende Gemeindestraße als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten. Verkehrszählungen liegen nicht vor, der Verkehr wird jedoch als äußerst gering eingeschätzt. Insbesondere zur Nachtzeit zwischen 22.00 h und 6.00 h ist der Autoverkehr außerordentlich gering.

Vom Plangebiet gehen auch keine wesentlichen schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich nur wenige Wohnhäuser.

5.5. Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des LSG 005 „Krakower Seenlandschaft“, wobei die bebauten Flächen des Plangebiets und auch eine nördlich angrenzende Fläche nicht Bestandteil des LSG's sind.

Das Plangebiet befindet sich auch innerhalb des europäischen NATURA-2000 Vogelschutzgebiets SPA 55 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (DE 2339-402). Das Flurstück 64 ist jedoch komplett aus dem Vogelschutzgebiet ausgespart.

Das Plangebiet beinhaltet keine weiteren Anteile von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (NSG, Biosphärenreservate oder FFH-Gebiete).

11. Februar 2022

In der Nähe des Plangebiets befinden sich nach www.geoportal-mv.de/gaia folgende geschützte Biotop:

Lage

Lfd. Nr.	Biotopname	gesetzlicher Name
ca. 10 m westlich hinter der Gemeindestraße GUE 22929	permanentes Kleingewässer; Soll; Erle; lückiger Bestand/ lückenhaft	Sölle
ca. 70 m nordwestlich hinter der Gemeindestraße GUE 22933	Feldgehölz; Erle	Naturnahe Feldgehölze
ca. 130 m nordöstlich GUE 23079	permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
ca. 50 m südöstlich GUE 23071	Bruchwald östlich Neu Dobbin	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe; Verlandungs- bereiche stehender Gewässer

Da im Plangebiet bereits eine langjährige touristische Nutzung stattgefunden hat wird davon ausgegangen, dass die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete und geschützten Biotop durch das Projekt nicht beeinträchtigt werden.

5.6. Wald

Der Bruchwald südöstlich des Plangebiets könnte Wald im Sinne des Waldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern sein. Der Abstand zur geplanten Baugrenze beträgt jedoch mehr als 50 m.

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl **GRZ** auf **0,4** festgelegt.

Diese Festlegung entspricht der für Ferienhausgebiete auf 0,4 festgesetzten Obergrenze für die GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Mit der Festsetzung der GRZ wird folgende Bebauung ermöglicht:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Größe der SO-Fläche} & \times & \text{GRZ} & & \\ 2.675 \text{ m}^2 & \times & 0,4 & = & 1.070 \text{ m}^2 \end{array}$$

Eine Bebauung mit dieser Grundfläche kann auf der 2.314 m² großen überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der Zahl der **Vollgeschosse** geregelt, es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt von der Gemeindestraße Neu Dobbin. Die Zufahrt ist in der Planzeichnung dargestellt. Das Grundstück ist somit an das öffentliche Straßennetz in ausreichender Breite angeschlossen.

7.2. Trinkwasser

Der Planbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesichert.

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 48 m³/h ermittelt. Voraussetzung dafür ist, dass die überwiegende Bauart der Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen ausgeführt werden. Das wurde in der Textlichen Festsetzung Nr. 3 definiert.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow plant mittelfristig die Errichtung eines Löschbrunnens in Neu Dobbin.

Gegenwärtig steht Löschwasser im Krakower See zur Verfügung. Nächstgelegene offene Entnahmestelle ist der etwa 800m entfernte Krakower Obersee oder die etwa 900 m entfernte Badestelle Neu Dobbin im Krakower See.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Errichtung einer Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung gewährleistet.

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine öffentliche Regenkanalisation vorgehalten oder geplant.

11. Februar 2022

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 40 ist anfallendes Abwasser ist dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen. Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Überlassung des Abwassers an den Beseitigungspflichtigen entfällt für Niederschlagswasser, das von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt, und für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird.³

Da der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet ist wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die WEMAG Netz GmbH über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.7. Telekommunikationsanlagen

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

7.8. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	m ²
Sonderbauflächen	2.675
Verkehrsflächen	411
Grünflächen	1.666
Summe = Plangebietsgröße	4.752

E:\BP4 Ferienhof Neu Dobbin\Flächenbilanz.xls

³ Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992

11. Februar 2022

9. Literatur

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobbin-Linstow, in der Fassung vom 07.05.2006
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Dobbin-Linstow, 2022

.....
Baldermann
Bürgermeister