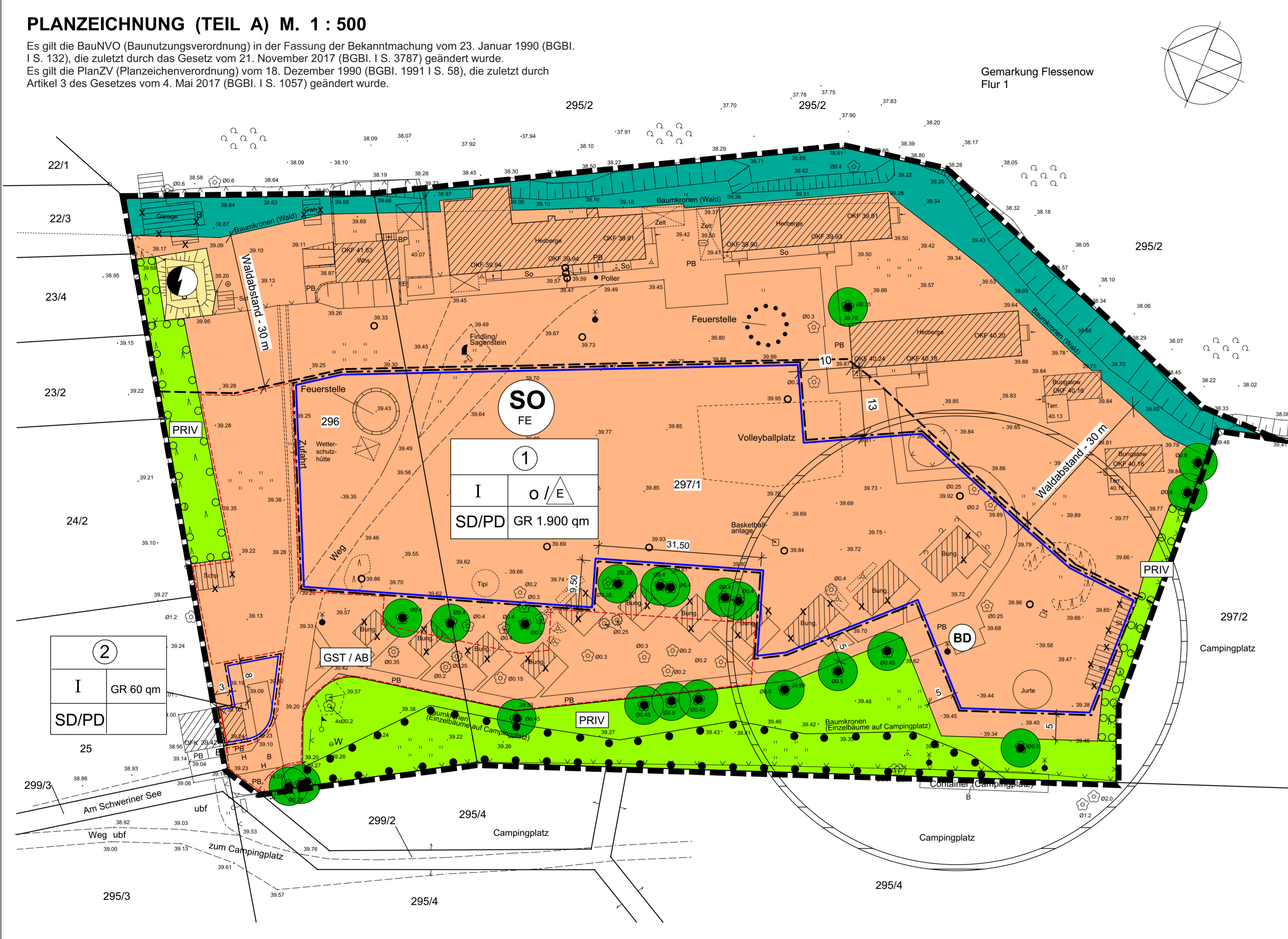


SATZUNG DER GEMEINDE DOBIN AM SEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG FLESSENOW"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
SO FE Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Freizeit und Erholung - § 11 BauNVO	PRIV Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	--- Grenze des Waldschutzbereichs nach Landeswaldgesetz (LWaldG)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Umzengung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	BD Bodendenkmale § 7 Abs. 4 DSchG M-V
GR Grundflächen § 16 BauNVO	GST Gemeinschaftsstellplätze	Sonstige Planzeichen
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	AB Abfallbehälterstandplätze	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
--- Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
--- Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO	o Offene Bauweise	▨ Gebäude / bauliche Anlagen im Bestand
o nur Einzelhäuser zulässig	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	▨ Überdachungen
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	o Bäume, zu erhalten	▨ Gebäude / bauliche Anlagen, künftig fortfallend
PD Pulldach	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 - 1 BauM-V	o Flurstücksgrenzen
SD Satteldach	PD Pulldach	297/1 Flurstücksnummer
⚡ Elektrizität	SD Satteldach	5 Vermaßung, Angaben in Meter
		1 Baufelder

TEXT TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das sonstige Sondergebiet „Gebiet für Freizeit und Erholung“ dient der Beherbergung, der Freizeitgestaltung und Erholung (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Räume oder Gebäude mit Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Verwaltungs-, Informations-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen
- die der Erholung von Gästen dienenden Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, spielerische und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem dargestellten Baufeld 1 sind Gebäude mit Ferienwohnungen mit einer Grundfläche von höchstens 80 qm je Gebäude zulässig. Zulässig ist auch ein Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 300 qm für die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften oder für die der Erholung von Gästen dienenden Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, spielerische und sportliche Zwecke. (§ 11 Abs. 2 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6)**
3.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den Flächen außerhalb des ausgewiesenen 30 m breiten Waldschutzbereichs zulässig in dem Waldschutzbereich können Ausnahmen zugelassen werden, wenn waldrechtliche Bestimmung nicht entgegensteht.
3.2 Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 1 und 2 sowie in den Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig.
3.3 Garagen sind nicht zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
4.1 Im Plangebiet ist auf der privaten Grünfläche 1 im Norden des Geltungsbereichs eine fünfreihige Hecke heimischer Arten zu pflanzen. Der maximale Pflanzabstand der Pflanzen beträgt 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen. Die Pflanzung ist versetzt anzuordnen, die Strauchreihen sind jeweils in 3er-Gruppen zu pflanzen. Für alle Anpflanzungen ist neben der Fertigstellungsphase eine Gewährleistungspflege von 3 Jahren sicher zu stellen. Die Pflanzfläche wird von einem 1,50 m breiten Saum umschlossen.
4.2 Pflanzung von Baumreihe mit einreihiger Hecke
Auf der privaten Grünfläche 2 ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind 7 Hochstämme standortheimischer Laubbäume der kleinkronigen Arten mit 8 m Pflanzabstand zu pflanzen. Der unveriegelt Wurzelraum je Baum muss mehr als 12 qm betragen. Die Freiflächen innerhalb der Grünfläche mit Gebüschreihen anzuschließen oder mit Stauden oder bodendeckenden Sträuchern zu begrünen. An der Grenze zum südlich gelegenen Campingplatz wird den Einzelbäumen eine einreihige Hecke vorgepflanz. Qualität und Arten siehe Pflanzliste Hecken.
4.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind die vorhandenen Nadelbäume durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen. Hierfür ist je 20 qm ein Laubbäum zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Vorgezogene ortenschutzrechtliche Maßnahmen (CEf-Maßnahmen)
Durch den Abriss der Bungalows und den Umbau des Eingangsgebäudes sind 5 Tagesverstecke, 4 potenzielle Tagesversteck und 2 potenzielle Wochenstube betroffen. Um den Verlust der Ruhestätten der Arten Mücken-, Rauhaute- und Zwergfledermaus funktional zu kompensieren sind diese im Fall von nachgewiesenen Ruhestätten im Verhältnis 1:2 sowie im Fall von potenziellen Ruhestätten im Verhältnis 1:1 im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Es sind daher 14 Fledermausfachkästen (z.B. 1FF oder 1FH) und 2 Großraumhöhlen (z.B. 3FF) an den verbleibenden Bäumen und Gebäuden des Jugendbergsgebietes anzubringen.

HINWEISE

Va / ZSV 1 - Schutz der Brutvögel und Fledermäuse vor einer Zerstörung bewohnter Lebensräume/Bruststätten durch Bauzeitregulierung

Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Individuen Europäischer Vögelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Eiern sollen die Baufeldreinigung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (bezügliche Eingriffe in Gehölz: 01. Februar - 30. September) der Arten erfolgen. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine An siedlung von Arten im Baufeld auszuschließen ist.

Zudem sollen zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Fledermäusen in ihren Quartieren innerhalb der Bungalows diese außerhalb des Aktivitätszeitraums der Arten (Anfang März bis Ende September) im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar abgerissen werden.

Falls innerhalb der Brutzeit die Baufeldräumung durchgeführt bzw. gebaut werden soll, muss die Baufäche und deren 50 m-Umfeld direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden (Ökologische Baubegleitung). Die Bungalows sind im Falle eines Abrisses am Tag auf den Besatz von Tagesverstecken von Fledermäusen zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldreinigung beginnen. Ebenso können die Bungalows abgerissen werden sofern keine aktuell genutzten Tagesverstecke festgestellt wurden oder der Abruch nachts stattfinden soll. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Schnitt, Fällungen und Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig. Falls im Februar gerodet werden soll, sind die Hecken, Einzelbäume und die rördliche Fichtenneihe direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen (ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Behörde zu stellen und dessen Bescheidung für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Va/2 - Berücksichtigung einer Ökologischen Baubegleitung

Im Fall eines Gebäudeabbrisses im Zeitraum Anfang März bis Ende September, sind die Bungalows durch eine fachlich geeignete Person auf Besatz zu prüfen. Bei Besatz sind die entsprechenden Bungalows bis zum Ende der jeweiligen Periode zu erhalten und erst im Abschluss abzureißen. Sollten neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten dabei festgestellt werden, sind diese zusätzlich zum bisher bekannten Bedarf ebenfalls zu ersetzen.

Ein Abriss der Gebäude mit bekannten Tagesquartieren und Gebäudeabbriss ist im Zeitraum von März bis Oktober grundsätzlich nicht zulässig. Die Ergebnisse der durch einen Fachgutachter vorzunehmenden Kontrollen sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde vor Beginn der Abbruchmaßnahmen unaufgefordert mitzuteilen.

Zudem beinhaltet die Bauzeitenregelung eine Prüfung des Baufeldes auf besonders geschützte Amphibienarten, sollten die Bauarbeiten innerhalb der Aktivitätszeiten der Arten Laubfrosch, Moorfrosch und Kammmolch stattfinden (je nach Witterung Ende Februar / Anfang März bis Oktober). Bei Bedarf ist die Errichtung eines temporären Amphibien-schutzzaunes entlang der Waldgrenze erforderlich.

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt in der Regel 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Pflanzliste / Empfehlungen

Hecken

Straucher (2 x v, 3 x Triebe, Höhe 2 60-100 cm):
- Gemeine Haselnuss - Corylus avellana
- Roter Hartnagel - Cornus sanguinea
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Hundstrose - Rosa canina
- Salweide - Salix caprea
- Schliehe - Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Pfaffenhütchen - Eupatorium europaeus
- Faulbaum - Rhamnus frangula

Bäume

- Feldahorn
- Eberesche

Anforderungen:

- Realisierungszeitraum:
Die Maßnahmen sind fachgerecht und spätestens in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Bei den Pflanz- und Pflegemaßnahmen wird die Vergabe an eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus empfohlen. Dadurch kann der Vortrabenträger auch die Gewährleistung übertragen.

Pflege:

- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November, Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht.
- Pflanzung mulchen (mit begleitender Stickstoffdüngung).
- Sicherung der Bäume mit Dreiecksstützung.
- Bäume: 2-3 Erziehungsstufen in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.
- Fertigstellungs- und Entwicklungsphase, insgesamt mindestens 3 Jahre, mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenzwech (Gras bzw. Stauden), Mahd des Saums, Bewässerung bei anhaltender Trockenheit (bis zu achtmal pro Jahr kalkulieren, mind. 50 l/m² (Heckenfläche) bzw. 100 l/m² (Hochstamm und Bewässerungsgang)).
- abnahmefähiger Zustand nach DIN 19916 bei Durchtrieb in der Vegetationsperiode und Ausfall an Pflanzen < 5 % Verluste.

CEf1 / Anbringung von Fledermauskästen

In Abstimmung mit der Forstverwaltung ist gegebenenfalls auch die Anbringung im angrenzenden Erlen-Eschenwald möglich. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen anzubringen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Die Verkehrs-sicherungspflicht obliegt dem Eigentümer. Die Umsetzung sowie deren Standorte sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert vor Beginn der Abrissmaßnahmen nachzuweisen.

CEf2 / Umwandlung des Wirtschaftswaldes in Naturwald

Der Ausgleich für Eingriffe für 5,855 Flächenäquivalente erfolgt durch die Umwandlung des Wirtschaftswaldes in einen Naturwald „Ökotope Naturwald Kiebitzmoor“ auf einer ca. 2,96 ha großen Fläche in Teilbereichen der Flurstücke 11, 13, 14 und 17/5, Flur 1 der Gemarkung Klein Trebbow (s. Nebenzzeichnung).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2018 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Crivitzer Amtsbote" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde von 05.11.2018 bis 07.12.2018 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 16.10.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 16.10.2019 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am 06.03.2019 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Crivitzer Amtsbote" am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-crivitz.de ins Internet gestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 23.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Dobin am See, den ... (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2019 / 28.08.2019 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dobin am See, den ... (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat am 28.08.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.
Dobin am See, den ... (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 22.09.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Schwerin, den 22.09.2019 (öffentl. bestellt, Vermessungsj.)
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 11.11.2019, AZ: ... erteilt.
Dobin am See, den ... (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Dobin am See, den ... (Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.03.2019 gemäß Haupt-satzung im Amtsblatt "Crivitzer Amtsbote" am 18.04.2019 und im Internet <http://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verjährungs- und Formverjährungs- und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.
Dobin am See, den 06.03.2019 (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert wurde, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V, S. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 28.08.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Freizeit und Erholung Flessenow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG DER GEMEINDE DOBIN AM SEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "SONDERGEBIET FREIZEIT UND ERHOLUNG FLESSENOW"

JULI 2019

Bearbeitet: I. Siewert Gezeichnet: S. Winkler Projekt-Nr. 2240

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN