

Gemeinde Dobin am See

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 10
„Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“**

Entwurf Februar 2019

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Verfahren	3
1.4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.5	Planungs- und Standortalternativen	4
1.6	Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.7	Bauliche Bestand	6
1.8	Verkehrerschließung	6
2	STRUKTURKONZEPT UND FESTSETZUNGEN	6
2.1	Strukturkonzept	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise	8
2.3	Flächen für Stellplätze	9
2.4	Private Frei- und Grünflächen	9
2.5	Erhaltung von Bäumen	9
2.6	Anpflanzung von Bäumen	9
2.7	Ver- und Entsorgung	9
3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
3.1	Landschaftsschutzgebiet	10
3.2	Waldflächen und -abstand	10
4	AUSWIRKUNGEN	11
4.1	Belange des Denkmalschutzes	11
4.2	Belange des Artenschutzes	11
4.3	Belange des Tourismus und der Erholung	11
4.4	Belange des Landschaftsschutzes	12
4.5	Belange des Wasserschutzes	12
5	FLÄCHENBILANZ	12

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Deutsche Jugendherbergswerk, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., betreibt in Dobbin am See / Ortsteil Flessenow eine Jugendherberge und beabsichtigt die Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Jugendherberge, da sich die Anforderungen an zeitgemäße Jugendherbergen in den letzten Jahren stark verändert haben.

Das bestehende Angebot in Flessenow sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen werden dem Bedarf für Familien, Gruppen und Einzelgästen in der jetzigen, in die Jahre gekommenen Form nicht mehr gerecht, so dass eine Modernisierung und Erweiterung für einen zukunftsfähigen Betrieb der Jugendherberge dringend geboten ist.

Der Ortsteil Flessenow liegt in einem Tourismusschwerpunktraum. Von daher muss die Gemeinde den Belangen des Tourismus bei allen ihren Entscheidungen eine dementsprechende Bedeutung beimessen. Die Gemeinde unterstützt von daher das Vorhaben, da es sich positiv auf die touristische Struktur der Gemeinde - als ergänzendes Angebot neben vorhandenen Einrichtungen im Ortsteil Flessenow (hier: Hotel, Ferienwohnungen, Campingplatz) - auswirken wird.

Für den Standort der Jugendherberge besteht kein Bebauungsplan. Gemäß erfolgter Anfrage beim Fachdienst Bauordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde dem Deutschen Jugendherbergswerk die Lage der Herberge im planerischen Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) bestätigt.

1.2 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das nächstliegende Ziel, die gebotenen Entwicklungsperspektiven für eine zeitgemäße Jugendherberge planungsrechtlich vorzubereiten.

Daneben verfolgt die Gemeinde aber auch das Ziel, den Standort allgemein der touristischen Nutzung, insbesondere für den Familienurlaub, zugänglich zu machen und zu sichern. Damit entwickelt die Gemeinde ein vorausschauendes Konzept, welches dann greift, falls der Betrieb einer Jugendherberge in ferner Zukunft ggf. nicht mehr klassisch weiterbetrieben werden sollte, der Standort aber dennoch für die Beherbergung offen gehalten wird.

Die Bebauungsplanung setzt wesentliche gemeindliche Entwicklungsziele um:

- Sicherung und Unterstützung der vorhandenen gewerblich-touristischen Betriebe sowie der touristischen Angebote und Dienstleistungen sowie
- eine maßvolle Entwicklung im Tourismus mit attraktiven, auf die Region zugeschnittenen Angeboten für Freizeit und Erholung.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Zielsetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin am See hat in ihrer Sitzung am 01.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des selbstständigen Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Regel-Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann mit dem Schreiben vom 16.10.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen und Bedenken geäußert. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Belange des Waldschutzes
- Belange des Denkmalschutzes
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften (bspw. zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz);

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten eingeflossen. Die Hinweise wurden– soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen– beachtet.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionale Raumordnung

Der Ortsteil Flessenow der Gemeinde Dobin am See liegt in einem Tourismusschwerpunkt-raum. Die planerische Zielsetzung dieses B-Planes geht mit den raumordnerischen Zielsetzungen konform.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 31.05.2018 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Anzeige gebracht. In der Stellungnahme vom 21.06.2018 bestätigt die Landesplanungsbehörde, dass den Planungszielen und Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Dobin am See keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dobin am See verfügt für den Ortsteil Flessenow über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist deshalb als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan reicht aus, um in dem südlichen Bereich des Ortsteiles Flessenow die städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der vorherrschenden Nutzungen zu ordnen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt noch ein Campingplatz. Eine darüber hinaus gehende, bauliche Entwicklung ist in dem südlichen Bereich des Ortsteiles nicht zu erwarten und aufgrund von landschaftsplanerischen Belangen nicht umsetzbar.

1.5 Planungs- und Standortalternativen

Da der Bebauungsplan sich auf einen baulich und erschließungsmäßig bereits bestehenden Standort bezieht, welcher zukunftssicher entwickelt werden soll, bestehen hierzu keine Standortalternativen in einer ähnlich städtebaulich vorbereiteten Situation.

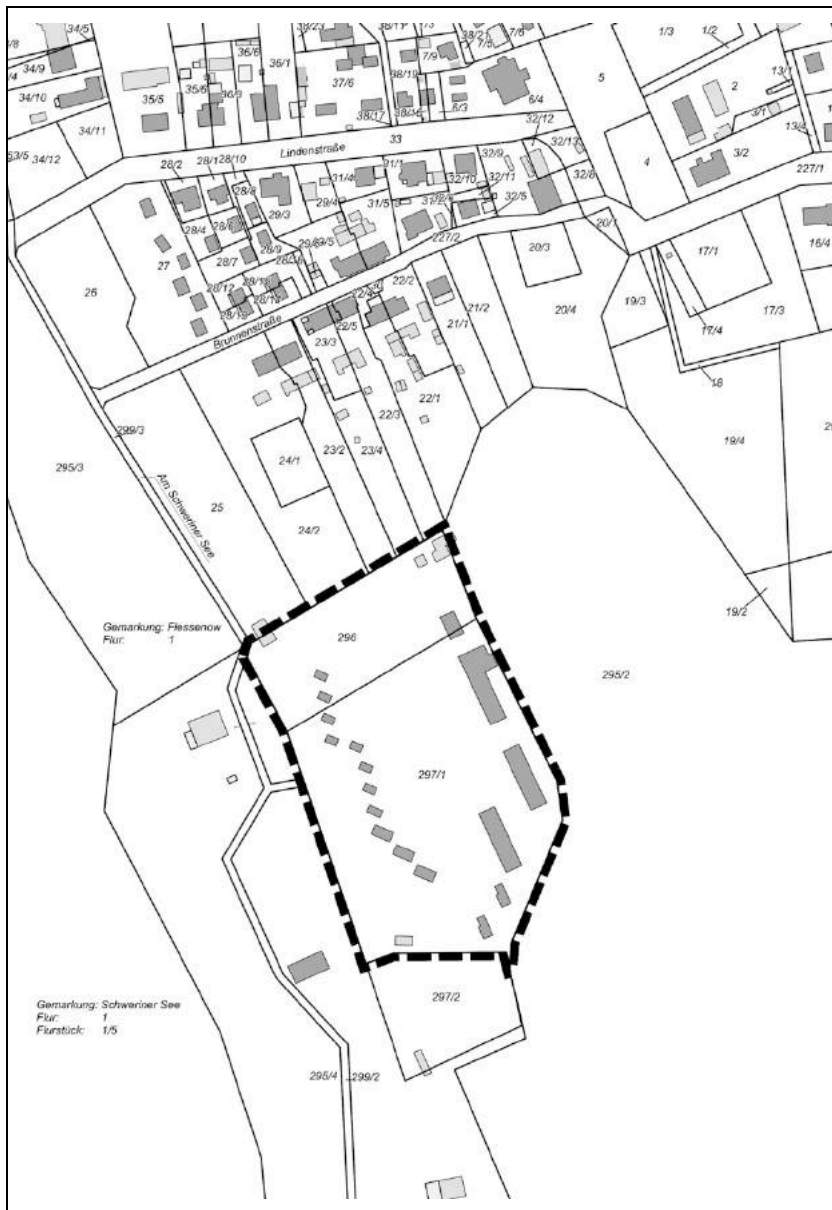
Der geplante Freizeit- und Erholungsstandort unterstützt zudem die Stärkung touristisch orientierter Einrichtungen in Ufernähe des Schweriner Sees und in Ergänzung touristischer Einrichtungen entlang der Seeuferlinie in den Ortsteilen Flessenow und Retgendorf.

1.6 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 10 befindet sich im Ortsteil Flessenow der Gemeinde Dobin am See, in Nähe zum Schweriner See.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungskörpers des Ortsteiles Flessenow in der Flur 1 Gemarkung Flessenow. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 296 und 297/1 und hat eine Größe von 2,1 ha.

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches



Außerhalb des Plangeltungsbereiches schließt sich in westlicher und südlicher Richtung ein Campingplatz an. Im nördlichen Bereich grenzt eine Weidefläche mit einer Baumgruppe an. Östlich angrenzend befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschützter, feuchter Erlen-Eschenwald.

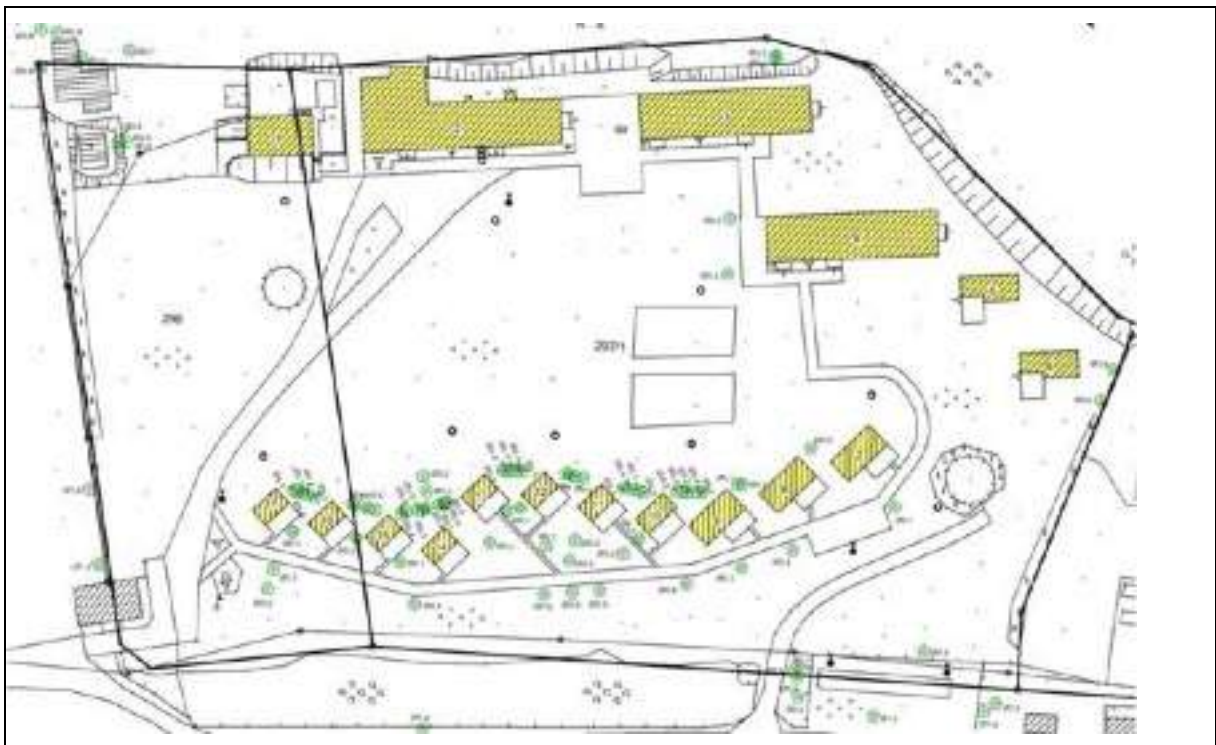
1.7 Bauliche Bestand

Die Gebäudestruktur innerhalb des Plangebietes ist heterogen und auf den Nutzungszweck einer Jugendherberge ausgerichtet.

Ein Großteil des Grundstücks ist mit eingeschossigen Unterkunftsgebäuden überbaut. Neben langgestreckten Gebäuden direkt am Wald befinden sich auf dem Gelände 13 kleine Bungalows sowie ein Wohngebäude.

Auf den Freiflächen befinden sich u. a. ein Volleyball-Spielfeld, eine Feuerstelle und Tischtennisplatten.

Abb.2: Baulicher Bestand



1.8 Verkehrserschließung

Das Gebiet liegt am Ende der Straße - Am Schweriner See - und ist und bleibt durch diese verkehrsmäßig erschlossen. Die Straße soll im Zuge einer weiter nördlich gelegenen Bebauung sowie zwecks verbesserter Anbindung des Plangebietes und des Campingplatzes künftig ertüchtigt werden.

2 STRUKTURKONZEPT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Strukturkonzept

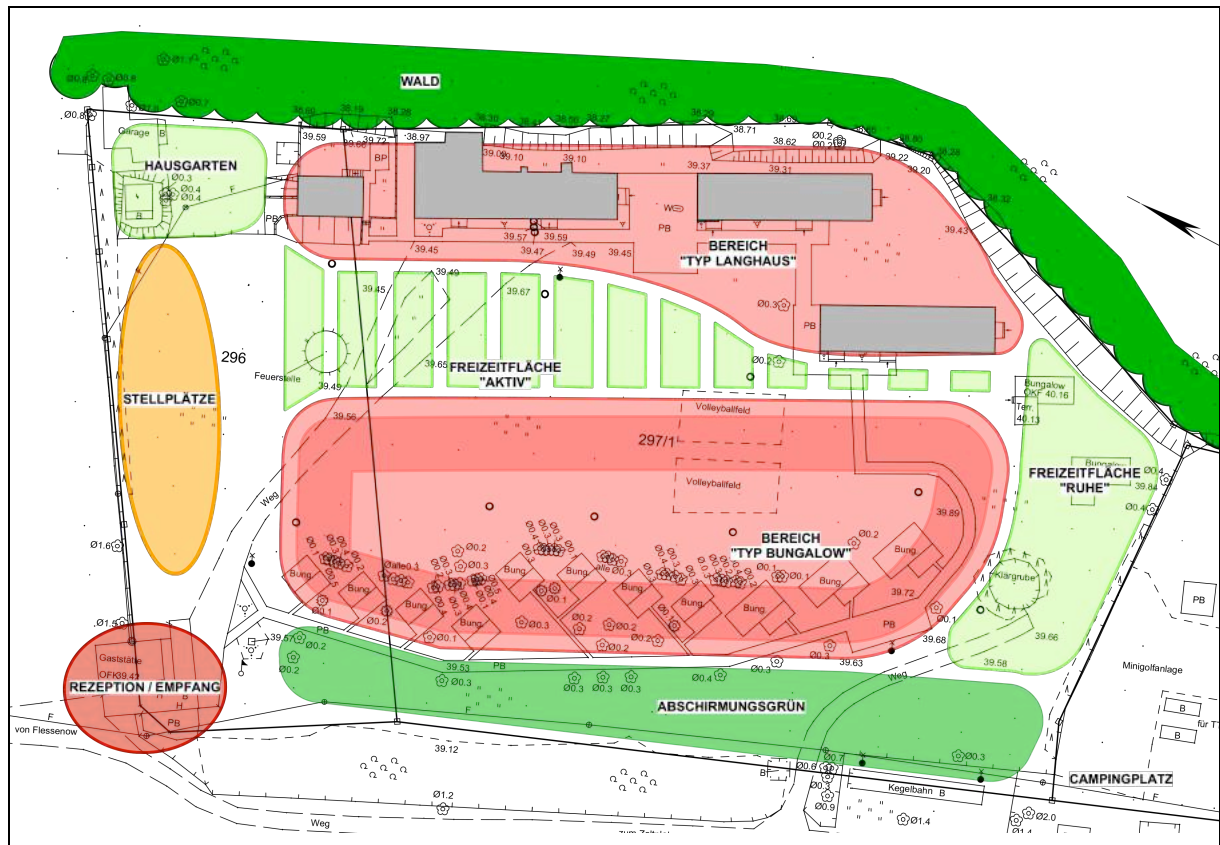
In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst ein Strukturkonzept für das Plangebiet entworfen und abgestimmt. Hierbei wurde insbesondere die Flächenverteilung der geplanten Nutzungen untersucht.

Die drei vorhandenen Beherbergungsgebäude und das Wohngebäude direkt am Wald sollen erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. An den äußeren Gebäudekubaturen sind keine Veränderungen geplant. Die Innenausstattung-/gestaltung soll den Anforderungen an einen zeitgemäßen Standard angepasst werden. Die vorhandenen Bungalows sollen abgerissen und durch rd. 20 zeitgemäße Gebäude ersetzt werden.

Es ist zudem vorgesehen, den ruhenden Verkehr weitestgehend auf Gemeinschaftsstellplätzen zu bündeln.

Die Freiflächen sollen einer attraktiven Freizeitgestaltung mit aktiven und ruhigeren Bereichen zugeführt werden.

Abb. 3: Strukturkonzept



2.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ausgewiesen. Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes ist insbesondere auf die Sicherung der vorhandenen Nutzung (hier: Jugendherberge, die planungsrechtlich als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufen ist) sowie von Ferienwohnungen und weiterer, gästeorientierter Einrichtungen ausgerichtet.

Der festgesetzte Nutzungs- bzw. Zulässigkeitskatalog sichert die bestehende und die beabsichtigte Nutzung und verhindert gebietsuntypische Entwicklungen.

Der Katalog umfasst unterschiedliche, touristisch orientierte Nutzungsarten zwecks möglicher Etablierung von Übernachtungsmöglichkeiten, Gastronomie sowie ergänzender, freizeit- und gesundheitsbezogener sowie service- und versorgungsorientierter Nutzungen. Alle diese Nutzungen liegen im Interesse einer zeitgemäßen und attraktiven Ausstattung des Standortes.

Aus betrieblichen Gründen ist es erforderlich, dass sowohl tagsüber als auch nachts Ansprech- und Aufsichtspersonal anzutreffen bzw. vor Ort ist. Aus diesem Grunde sind Wohnungen im Sinne von Betriebswohnungen zulässig, die dem Betrieb bzw. den Betrieben unter- und zugeordnet sein müssen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von **Grundflächen baulicher Anlagen (GR)** sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits am vorhandenen Gebäudebestand, es soll zum anderen aber auch die geplante Entwicklung angemessen berücksichtigen. Die Gebäude sollen aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes eine **Eingeschossigkeit** nicht übersteigen.

Im Plangebiet wurde bei der Festsetzung der Baugrenze der nach § 20 Landeswaldgesetz erforderlicher Abstand von 30 m zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen berücksichtigt. Hier sind die vorhandenen Gebäude und Anlagen innerhalb des Waldabstandes gesondert als „Gebäude und bauliche Anlagen im Bestand“ gekennzeichnet.

In dem dargestellten Baufeld 1 wird im Zusammenwirken mit einer festgesetzten Grundfläche (GR) von insgesamt 1.900 qm ein ausreichender Entwicklungs- und Gestaltungsraum, insbesondere für Gebäude mit Ferienwohnungen geschaffen. Dabei ist die überbaubare Grundstücksfläche großzügig bemessen, da für die zukünftige Anordnung der Gebäude ein Standortspielraum offengehalten werden soll.

Die zulässigen Gebäude mit Ferienwohnungen sollen 80 qm je Gebäude nebst direkt angebauter Terrasse nicht überschreiten. Diese Grundfläche ermöglicht Einheiten, die kleineren Gruppen und Familien als Unterkunft zur Verfügung gestellt werden können und sich dennoch i. S. einer kleinteiligen Bebauung in die landschaftliche Situation einfügen.

Zudem ist im Baufeld 1 die Errichtung eines Gebäudes 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 zulässig, falls diese Einrichtungen nicht zeitgemäß und nach technischen Erfordernissen im Gebäudebestand im Waldabstand integriert werden können und deshalb ggf. ausgelagert werden müssen.

Im nordwestlichen Teil des Gebietes (Baufeld 2) soll das vorhandene Gebäude und die Nutzung mit Serviceeinrichtungen weiterhin ermöglicht werden. In dem Bereich soll auch ein neues Empfangsgebäude mit Rezeption entstehen.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den Flächen außerhalb des ausgewiesenen 30 m breiten Waldschutzstreifens zulässig. In dem Waldschutzstreifen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn walddrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Gem. § 2 WaldAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können zugelassen werden, u. a. für:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Garagen sind im Plangebiet unzulässig. Sie sind bis dato nicht etabliert, hinsichtlich der geplanten Nutzung auch nicht erforderlich und würden grundsätzlich dazu beitragen, dass Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

2.3 Flächen für Stellplätze

Im Nordwesten des Plangebietes ist im Eingangsbereich eine Fläche für private Stellplätze festgesetzt. In diesem Bereich sollen dem Bauvorhaben zugeordnete Stellplätze angeordnet werden. Die Gemeinschaftsstellplätze können zweckentsprechend gestaltet werden. Mit dem Flächenangebot für Gemeinschaftsstellplätze kann eine Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs in gebündelter Form vollzogen werden.

Textlich wird klargestellt, dass Stellplätze lediglich in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Ergänzend sind Stellplätze, die den zulässigen Nutzung zugeordnet sind, auch in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Abstandsflächen gemäß LBauO MV zulässig.

2.4 Private Frei- und Grünflächen

Im Zuge der Freizeit- und Erholungsnutzung können die unbebauten Freiflächen umgestaltet und mit nachgefragten, vielfältigen Spiel- und Freizeiteinrichtungen ausgestattet werden.

Im Bebauungsplan sind zudem zwei private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Erhalt sowie der natürlichen Weiterentwicklung der am Rand des Plangebiets vorhandenen Grün- und insbesondere Gehölzstrukturen bzw. der Einbindung des Plangebiets in das landschaftlich geprägte und erholungsorientierte Umfeld.

2.5 Erhaltung von Bäumen

Im Geltungsbereich befinden sich Bäume, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Dieser Baumbestand wird erhalten. Im Rahmen der Baumaßnahmen sowie der Umgestaltung des Standortes ist der Schutz der entsprechenden Bäume in jedem Fall zu beachten und zu berücksichtigen.

Andere, im Plangebiet befindliche Bäume können ebenfalls erhalten bleiben, sie werden jedoch nicht durch eine Erhaltungsfestsetzung fixiert, so dass bei notwendigen baulichen oder grünordnerischen Maßnahmen, einzelne Bäume auch entfallen können.

2.6 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind die vorhandenen Nadelbäume durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen. Damit wird Bezug auf die Gehölzstrukturen im Plangebiet selbst und dessen Umfeld genommen. Nadelgehölze entsprechen nicht dem naturgemäßen Bewuchs an diesem Standort.

2.7 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger bereits gegeben. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an diese

Netze sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger/-betriebe.

Eine vorhandene Versorgungsanlage –Elektrizität– wird flächenmäßig im Plangebiet ausgewiesen und damit planungsrechtlich gesichert.

Die Löschwasserversorgung bleibt dem Einrichtungsbetreiber vorbehalten. Zwecks Löschwasserversorgung erfolgt u. a. eine Übernahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz. Grundsätzlich ist hier von einem Bedarf von 48 cbm Wasser je Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen sind für die o. g. Lei-

stung ausreichend dimensioniert. Auf die weiteren Bestimmungen zum Brandschutz in der Camping- und Wochenendplatzverordnung wird hingewiesen.

Für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte sind zudem Zu- und Durchfahrten herzustellen. Die Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein und sind mindestens in 3,5 m Breite auszubilden. Die Vorschriften des § 5 BauO MV sind zu berücksichtigen. Gleichfalls sind die Vorgaben der DIN 14090 einzuhalten. Daneben wird nach Rücksprache mit dem vorbeugenden Brandschutz ein Wendehammer festgesetzt. Auch dieser ist gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) herzustellen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schweriner Seelandschaft – Landkreis Parchim“ (LSG). Gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 06. April 2005 sind innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bestimmte Handlungen verboten, andere müssen durch die zuständigen Behörden genehmigt werden.

Insofern ist erforderlich, im Zuge des Bauleitplanverfahrens über die Herausnahme aus dem LSG zu entscheiden.

3.2 Waldflächen und -abstand

Östlich des Plangebiets befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V. Innerhalb des Plangebietes werden die Flächen für Wald (hier Kronenbereiche der Waldbäume) nachrichtlich übernommen.

Laut § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes wird durch eine dargestellte Waldabstandslinie in der Planzeichnung dokumentiert.

In dem Waldabstand befinden sich rechtmäßig errichtete Gebäude. Sie haben Bestandsschutz hinsichtlich ihrer baulichen Kubatur und der ausgeübten Nutzung.

Das Forstamt Grevesmühlen hat am 30.11.2018 für die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern mitgeteilt, dass „der forstrechtliche Bestandsschutz für vorhandene Gebäude, die in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden sollen und die den Waldabstand unterschreiten, nur so lange gilt, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat“.

Die Forderungen der Forstbehörde wurden mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die innerhalb des Waldabstandes vorhandene Gebäude unterliegen den Nutzungsregelungen des Bestandes.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen Waldschutzabstand (W) sind ausnahmslos solche baulichen Anlagen zulässig, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, zum Beispiel Stellplätze und Lagerräume. Die Übernahme des Waldabstandes gemäß Landeswaldgesetz M-V erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die Maßnahmen berührt werden. Dieses wird im Plan dargestellt und ist zu beachten.

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

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).

4.2 Belange des Artenschutzes

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu faunistischen Kartierungen erarbeitet, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Er ist Anlage dem Umweltbericht. Die in Kapitel 6 der AFB dargelegte Maßnahme zur Vermeidung ist bei ihrer Umsetzung geeignet sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach §44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG nicht erfüllt werden.

Ein dauerhaftes Vollzugshindernis für den Bebauungsplan besteht bei Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Erfordernisse nicht.

4.3 Belange des Tourismus und der Erholung

Angesichts der landesplanerischen Ausweisung der Gemeinde Dobin am See als Tourismusschwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Er ist als bedeutender Wirtschaftszweig und als wichtiges Arbeitsplatzpotenzial in Dobin am See zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet sowie dessen Umgebung sind über Jahrzehnte der Freizeit und Erholung zugänglich. Das planerische Konzept stellt insofern eine logische Weiterentwicklung der gewachsenen Strukturen dar.

Von der Ortschaft Flessenow führen eine Reihe von Wander- und Radwegen um den Schweriner Außensee und in das bewaldete Umland. Der Schweriner Außensee wird zudem zur Erholung und Freizeitgestaltung (u. a. Schwimmen, Kanu- und Bootsfahrten, Surfen usw.) genutzt.

4.4 Belange des Landschaftsschutzes

Das Plangebiet ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dem Landschaftsschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand.

4.5 Belange des Wasserschutzes

Gemäß den vorliegenden Unterlagen beträgt der Grundwasserflurabstand weniger als 2 m.

Einer ortsnahen Versickerung wird unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise zugestimmt:

- 1) Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu planen und herzustellen.
- 2) Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar, die gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis bedarf, sofern es sich nicht um Gemeingebrauch handelt. Damit sind die Bemessungsunterlagen für die neu geplanten Versickerungseinrichtungen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Prüfung vorzulegen.
- 3) Es ist ein optimaler Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.
- 4) Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.

5 FLÄCHENBILANZ

• Plangeltungsbereich	21, 2 ha
• SO-Gebiet	16.638 qm
• Waldfläche	1.635 qm
• Grünflächen	2.800 qm
• Fläche für Versorgung	129 qm