

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV10/2018-0670
Gemeinde Hohen Viecheln		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	30.10.2018
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zum B-Plan Nr. 10 "Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow" der Gemeinde Dobin am See			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	10.12.2018	Gemeindevertretung Hohen Viecheln	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln beschließt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 10 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“ der Gemeinde Dobin am See zuzustimmen. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Flessenow der Gemeinde Dobin am See, in Nähe zum Schweriner See. Durch die Aufstellung des B-Planes verfolgt die Gemeinde 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, insb. für den Familienurlaub, zugänglich zu machen und zu sichern.

Anlage/n:

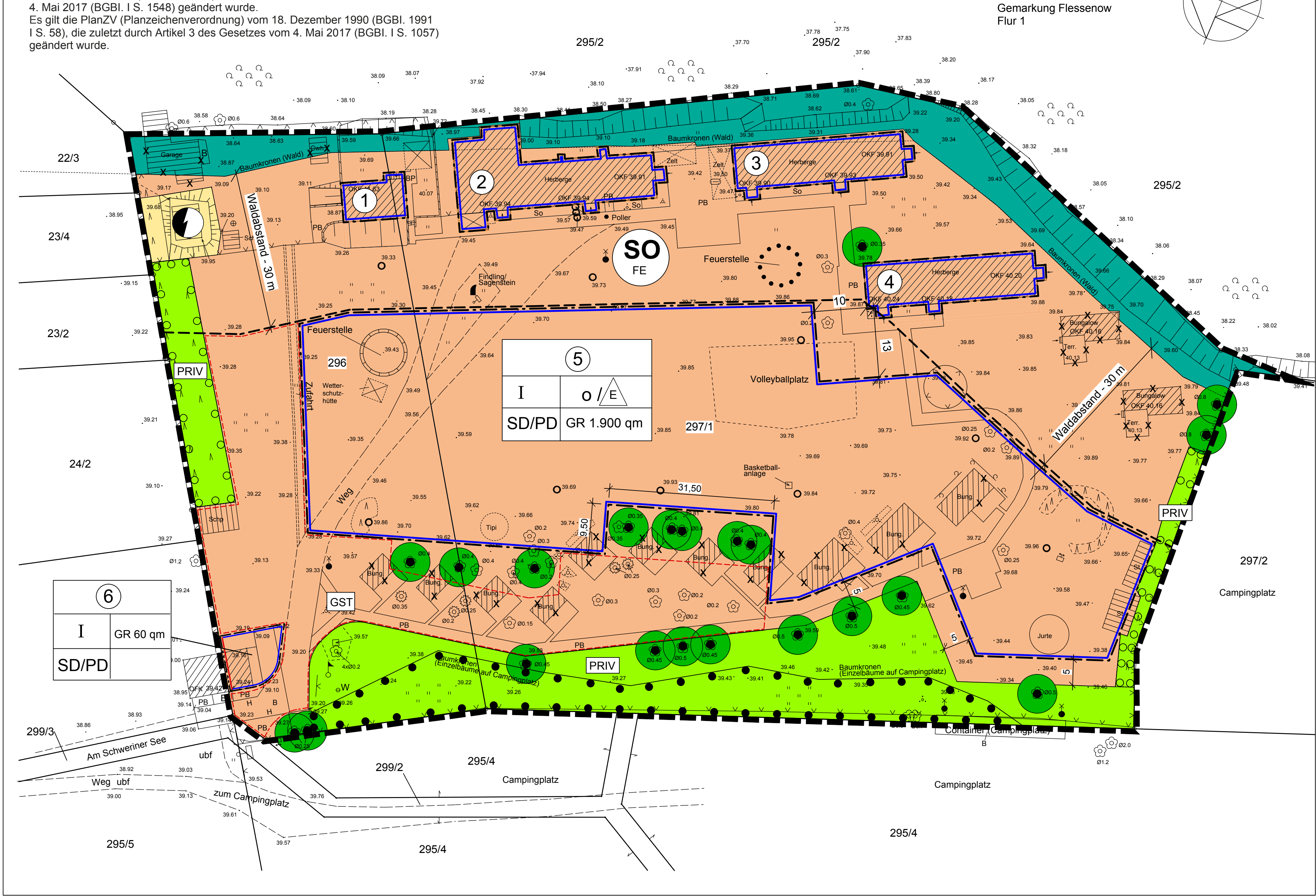
Auszug Planzeichnung und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

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

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für Freizeit und Erholung- § 11 BauNVO		Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		Grenze des Waldschuttreifens nach Landeswaldgesetz (LWaldG)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	Sonstige Planzeichen	
GR	Grundflächen § 16 BauNVO		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		GST	Gemeinschaftsstellplätze	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)		Gebäude / bauliche Anlagen im Bestand
	Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO		Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)		Überdachungen
o	Offene Bauweise		Bäume, zu erhalten		Gebäude / bauliche Anlagen, künftig fortfallend
	nur Einzelhäuser zulässig				Flurstücksgrenzen
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)				297/1	Flurstücksnummer
	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)				Vermaßung, Angaben in Meter
	Elektrizität				Baufelder
		PD	Pultdach		
		SD	Satteldach		

TEXT TEIL B

- 1. 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 Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem dargestellten Baufeld 5 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)
- 3. 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 Waldschuttreifens zulässig. In dem Waldschuttreifen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn walddrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
3.2 Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 5 und 6 sowie in den Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig
3.3 Garagen sind nicht zulässig.
- 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind die vorhandenen Nadelbäume durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen. Hierfür ist je 20 qm ein Laubbaum zu pflanzen.
- 5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
5.1 Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
5.2 Waldabstand
Zum Wald ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten.
Ausnahmen zum § 20 regelt die Verordnung zur Bestimmung und Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbStVO M-V) vom 20. April 2005, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.10.2014 (GVOB. M-V-S. 601)). Die Anwendung dieser Waldabstandsverordnung obliegt der Forstbehörde nach entsprechenden Antrag.
- 6. Hinweise**
Für rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen und rechtmäßig ausgeübten Nutzungen in den Baufeldern 1 bis 4 besteht ein Bestandsschutz.

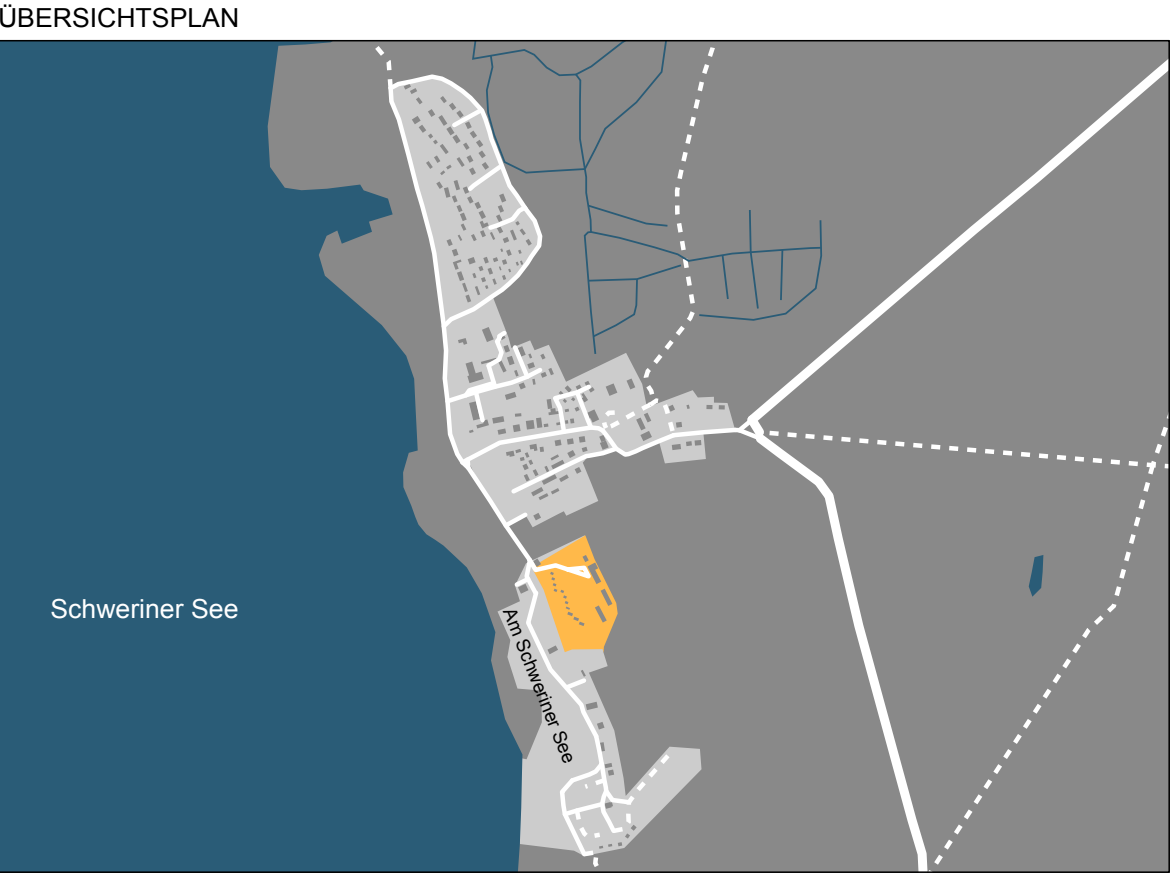
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck am erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-crivitz.de ins Internet gestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellung- nahme aufgefordert.
Dobin am See, den Siegel
.....
(Bürgermeister)
6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin, den
.....
(öffentl. bestell. Vermessungssing.)
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Dobin am See, den Siegel
.....
(Bürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom gebilligt.
Dobin am See, den Siegel
.....
(Bürgermeister)
9. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat mit Bescheid vom Az.: den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
10. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.
Dobin am See, den Siegel
.....
(Bürgermeister)
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Dobin am See, den Siegel
.....
(Bürgermeister)
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Internetadresse des Amtes Crivitz und die Stelle, bei denen der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Dobin am See, den Siegel
.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 8 Abs. 2 BauGB und § 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 (LBauO 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 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Freizeit und Erholung Flessenow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE DOBIN AM SEE

ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"FREIZEIT UND ERHOLUNG FLESSENOW"
FÜR DAS GEBIET:
"ORTSTEIL FLESSENOW, FLUSTÜCKE 296 UND 297/1"

Gemeinde Dobin am See

Begründung

zum

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

Vorentwurf Oktober 2018

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	4
1.7	Bauliche Bestand	5
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 Artenschutzes	11
4.2	Belange des Tourismus und der Erholung	11
4.3	Belange des Landschaftsschutzes	11
5	FLÄCHENBILANZ	11

Gesonderter Teil der Begründung: Vorabzug/-entwurf Umweltbericht/-prüfung

Anlagen:

- Bestandsplan, Büro Bendfeldt Herrmann Franke, 12.12.2017
- Kurzbericht zu faunistischen Kartierungen, Ökologische Dienst Ortlieb, 26.10.2017

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.

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

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.

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.

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 zukunftsicher entwickelt werden soll, bestehen hierzu keine Standortalternativen in einer ähnlich städtebaulich vorbereiteten Situation.

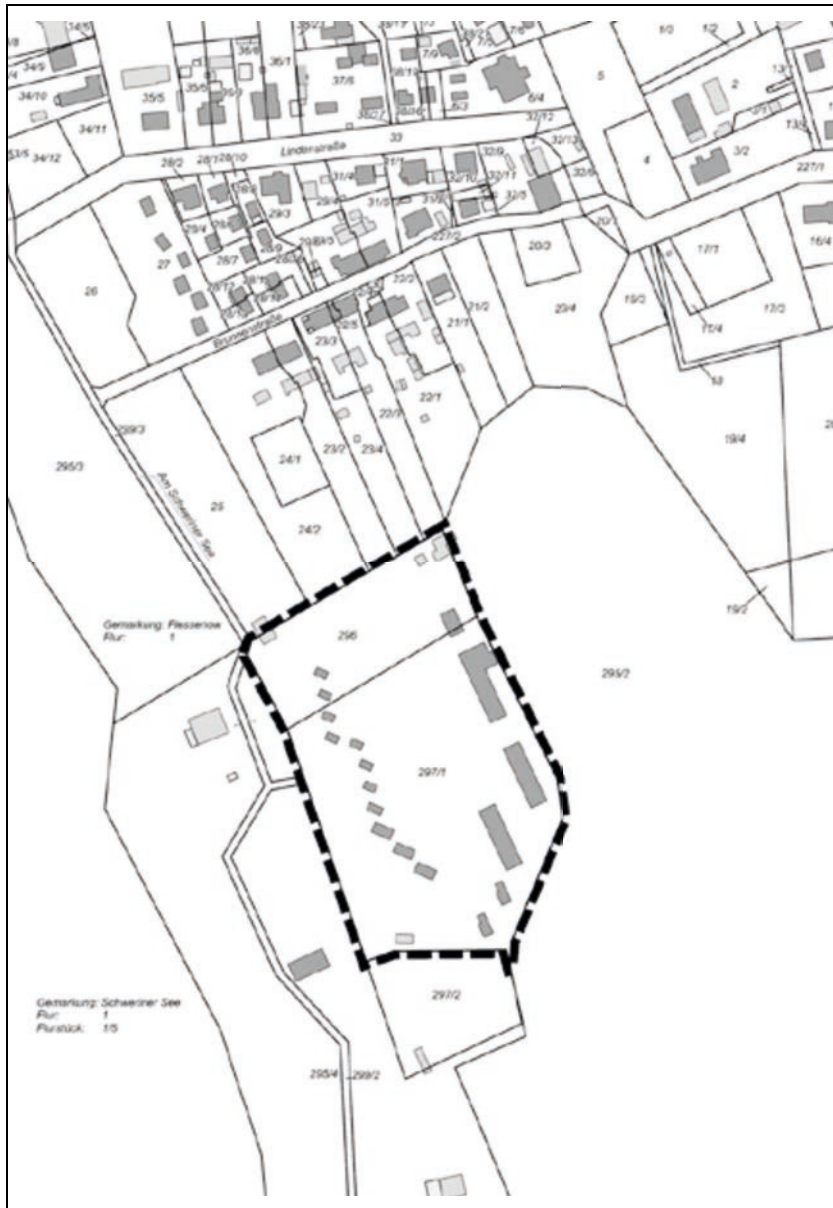
Der geplante Freizeit- und Erholungsstandort unterstützt zudem die Stärkung touristisch orientierter Einrichtungen in Ufernähe des Schweriner Sees und in Ergänzung touristischer Einrichtungen entlang der Seeuferlinie in den Ortsteilen Flessenow und Retgendorf.

1.6 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 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 Unterakunftsgebäuden 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

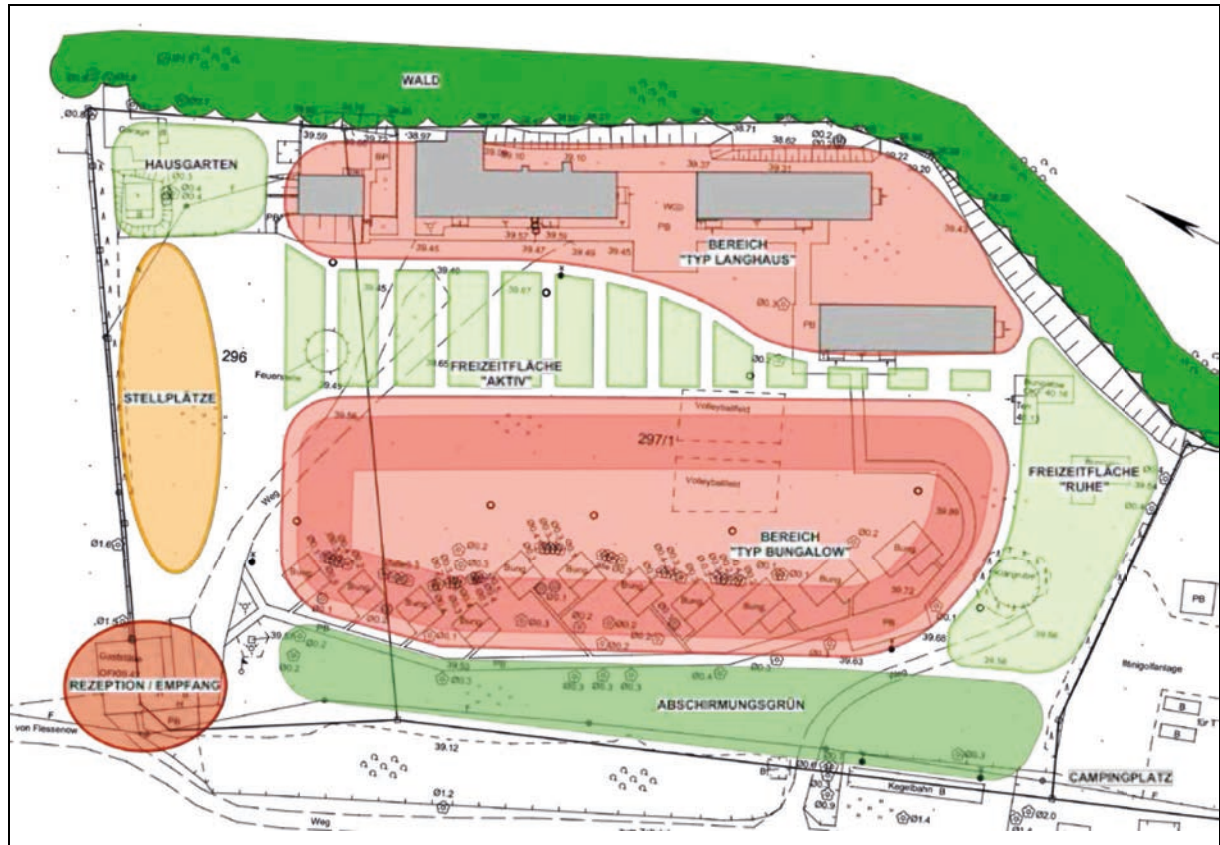
In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst ein Strukturkonzept für das Plangebiet entworfen und abgestimmt. Hierbei wurde insbesondere die Flächenverteilung der geplanten Nutzungen untersucht.

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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern 1 bis 4 sind als Baukörperfestsetzungen festgelegt und umgreifen exakt die vorhandenen Gebäude. Dadurch werden die bestehenden Gebäude an ihrem tatsächlichen Standort markiert und können instandgehalten und innerhalb der Gebäude modernisiert werden. Eine bauliche Erweiterung der Gebäude ist nicht möglich. Die Baukörperfestsetzung ist letztendlich dem Gebäudebestand im Waldabstand geschuldet. Durch die Reduzierung auf den baulichen Bestandsschutz bedarf es hier keiner Festsetzung einer Grundfläche.

In dem dargestellten Baufeld 5 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 5 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.

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. Gern. § 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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen des Baufeldes 5 und 6 sowie in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplätze können zweckentsprechend gestaltet werden. Mit dem Flächenangebot für Gemeinschaftsstellplätze kann eine Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs in gebündelter Form vollzogen werden.

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 drei 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.

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. Nachfolgend ist daher noch zu prüfen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Freizeit- und Erholung Flessenow“ mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vereinbar sind oder ob eine Entlassung aus dem LSG geboten ist.

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 18.06.2018 für die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern mitgeteilt, dass „der forstrechtliche Bestandsschutz für vorhandene Gebäude, die in den B-Plan mit aufgenommen werden sollen und die den Waldabstand unterschreiten, nur so lange gilt, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat“.

Die Gebäude beherbergen eine Wohnung (hier: Gebäude 1 / Wohngebäude) sowie jugendherbergstypische Nutzungen (hier: Übernachtungs- und Aufenthaltsräume nebst entsprechende Versorgungs-, Verwaltungs-, Tagungs- und Freizeiteinrichtungen/-räume in den Gebäuden 2 bis 4). Diese Nutzungen kommen den zulässigen Nutzungsarten für diesen B-Plan in etwa gleich und können auch ohne die Organisation durch das Deutschen Jugendherbergswerk entsprechend betrieben werden. Die Nutzungsausführung ist jedoch immer nur im Rahmen von Instandsetzungen und inneren Modernisierungen der Bestandsgebäude zu vollziehen.

Eine evtl. Änderung der bestandsgeschützten Nutzung bedarf grundsätzlich einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Belange des Artenschutzes

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Kurzbericht 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 dieser Begründung. Die Inhalte sind zudem im Vorabzug/-entwurf des Umweltberichtes dargelegt.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht des Artenschutzes keine grundsätzlichen Belange entgegen.

4.2 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.

4.3 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.

5 FLÄCHENBILANZ

• Plangeltungsbereich	21.207 qm
• SO-Gebiet	16.639 qm
• Waldfläche	1.635 qm
• Grünflächen	2.760 qm
• Fläche für Versorgung	173 qm