

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“**

der  
Gemeinde Dabel



VORENTWURF

MÄRZ 2025

*Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf*

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**

1.1 Das Ferienhausgebiet dient überwiegend dem Erholungsaufenthalt wechselnder Personenkreise.

1.2 In Teilfläche 1 (TF1) sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen einschließlich Bungalows und Mobilheime
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes oder sportlichen Zwecken dienen, wie Verwaltungs-, Versorgungs- und Lagergebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Spielplätze und Sportanlagen.
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Ferienhausgebietes dienen
- Stellplätze und Garagen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile

1.3 In Teilfläche 2 (TF2) sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen einschließlich Bungalows und Mobilheime
- in den Baufeldern mit der Kennzeichnung „MH“ nur Mobilheime einschließlich Terrassen
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Ferienhausgebietes dienen

Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)**

2.1 Ein Überschreiten der im Plan (Teil A) festgesetzten Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 44,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.  
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

3.1 In Teilfläche 1 (TF1) des Ferienhausgebietes, für die eine abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude bis 60 m Länge zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**

4.1 In Teilfläche 2 (TF2) des Ferienhausgebietes sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikation, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen
- unbefestigte Sport- und Spielflächen
- Ausstattungselemente
- teilversiegelte Fußwege

**5. Grünflächen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

- 5.1 Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V sind nur Ausstattungselemente, teilversiegelte Wege sowie der bestehende Lagerfeuerplatz zulässig. Außerhalb des Gewässerschutzstreifens sind zusätzlich auch Sport- und Spielgeräte zulässig.
- 5.2 In den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand zu erhalten. Brombeerbestände dürfen jährlich zu einem Drittel bodennah zurückgeschnitten werden.
- 5.4 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der privaten Grünflächen bei Baumaßnahmen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.
- 5.5 Die Mobilheime innerhalb der jeweiligen Baugrenzen dürfen nur bei geeigneten (trockenen) Bodenverhältnissen ausgetauscht werden. Zum Schutz der Wurzeln sind in der Transporttrasse als Mindestanforderung Bodenschutzmatten auszulegen.
- 5.6 Als Ersatz für die Rodung von 5 Bäumen sind 4 Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Ersatzpflanzungen sind in den privaten Grünflächen vorzunehmen.

Pflanzliste:

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo

**6. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto **XXX** „XXX“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ **5.000 KfÄ zugeordnet.**

**7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Zur Lärmvorsorge sind in den jeweiligen im Plan-Teil A festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) bei Neubauten bzw. bei baulichen Änderungen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1: 2018-01 Punkt 7 einzuhalten. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung (R'<sub>w</sub>, res) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen. Auf der der Lärmquelle (Bundesstraße B 192) abgewandten Gebäudeseite kann der Lärmpegelbereich um eine Stufe reduziert werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
...	...

Auszug Tabelle 7 - DIN 4109-1:2018-01

- 7.2 Von den im Plan-Teil A festgesetzten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel in Schlafräumen (nachts 30 dB) und in übrigen Wohnräumen (nachts 35 dB) nachgewiesen wird.

## II. Hinweise

### Artenschutz

1. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
2. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige Abweichungen (Arbeitsschutz) sind nachzuweisen.
3. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle auf Nester / Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
4. Schnittholzhaufwerke für das Lagerfeuer sind zulässig. Schnittmaterial ist in kleinen Mengen bzw. bei Umlagerung außerhalb der Winterruhe zu entnehmen. Dies ist insbesondere im bodennahen Bereich der Haufwerke zu beachten.

### Boden- und Grundwasserschutz

1. Erdaufschlüsse (auch für Flächenkollektoren) mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdwärmesonden für Wärmepumpen bedürfen der Genehmigung. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
2. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die EBV (Ersatzbaustoffverordnung) zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte für Bodenschutz und Altlasten einzuhalten.
3. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil)

herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

4. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

### Baumschutz

1. Für den Baumschutz im Bereich der mobilen Bauten ist zur Vorsorge und den Baumschutz zu beachten, dass die Mobilheime innerhalb der jeweiligen Baugrenzen nur bei geeigneten (trockenen) Bodenverhältnissen ausgetauscht werden dürfen. Zum Schutz der Wurzeln sind in der Transporttrasse als Mindestanforderung Bodenschutzmatten auszulegen. Die Stämme entlang der Trasse sind mit Stammschutz zu versehen (siehe R SBB Bild 14a). Bei Notwendigkeit ist das Lichtraumprofil bauartenangepasst vorab herzustellen.
2. Eine Vermessung der Bäume liegt vor. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist allgemein bei Baumaßnahmen, insbesondere aber innerhalb der Baufelder zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Dies betrifft vor allem den Bereich mit den Mobilheimen innerhalb des Baumbestandes.
3. Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Die Rodung ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (Stammumfang < 150 cm = 1:1; Stammumfang 150 - > 250 cm = 1:2; Stammumfang < 250 cm = 1:3). Der Baumkompensationserlass geht im Bebauungsplanverfahren zusätzlich von einem Ersatz von Bäumen ab Stammumfang 50 cm (bis 99 cm Stammumfang) aus. Diese Bäume sind zwar bei Fällung zu ersetzen, da sie keinem gesetzlichen Schutz unterliegen, bedarf es für die Fällung keiner gesonderten Genehmigung.

### Immissionsschutz

1. Die den Festsetzungen zu 7.1 und 7.2 zugrunde liegende DIN-Vorschrift kann im Amt Sternberger Seenlandschaft, Amt für Bau und Liegenschaften, Am Markt 3 (ehem. Postgebäude), 19406 Sternberg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
2. Für Wohnungen die zu der Bundesstraße orientiert sind, sollen in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Innenschallpegel von 30 dB während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

3. Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9