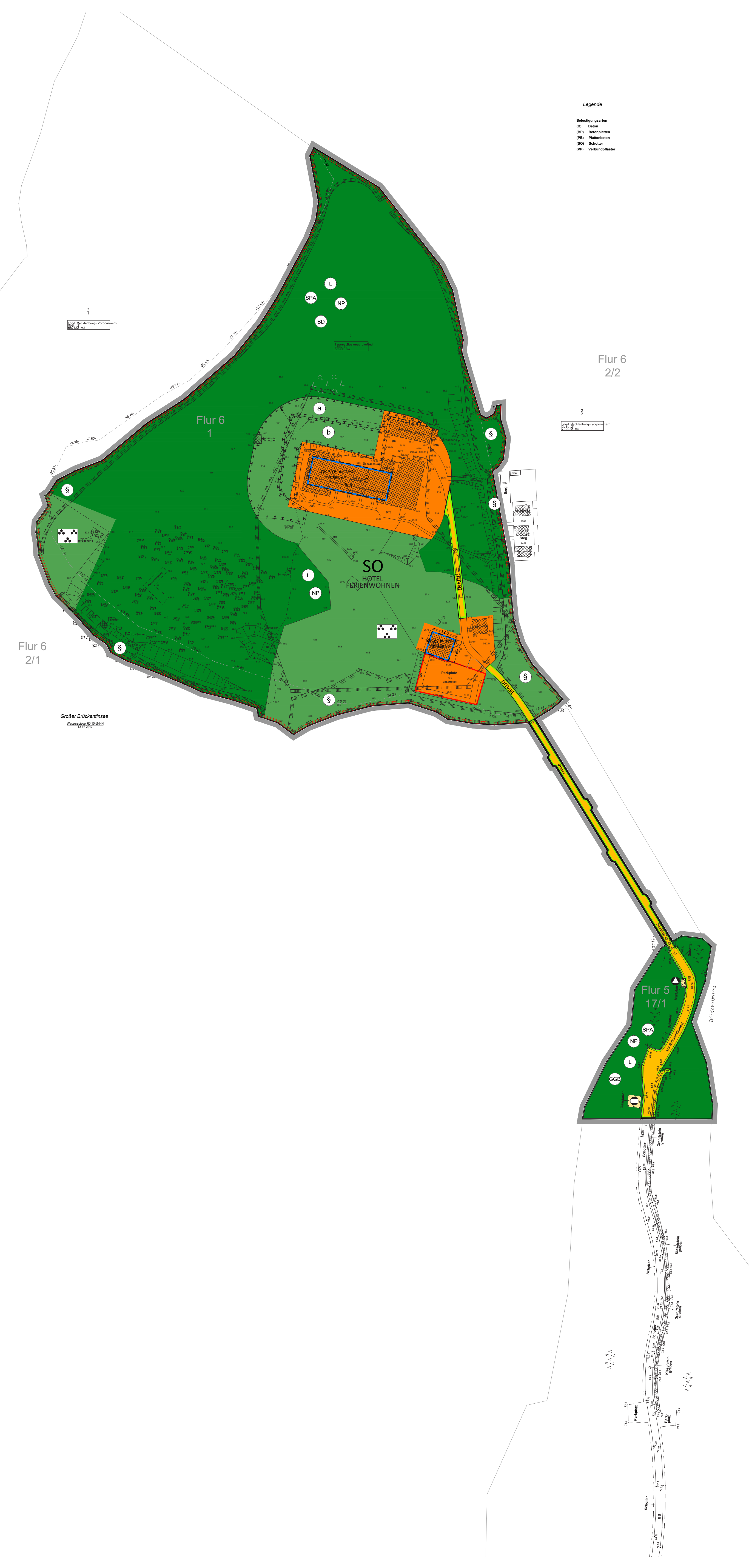


# A. PLANZEICHNUNG



Legende  
 Abkürzungen:  
 (B) Baum  
 (L) Laubholz  
 (N) Nadelholz  
 (P) Papierkorb  
 (S) Straßenschild  
 (V) Verkehrsschild  
 (W) Wasserschaber

Flur 6 2/2

Flur 6 2/1

Größer Brückentsee

Flur 5 17/1

Brückentsee

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

**SO** Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)  
**HOTEL FERIENWOHNEN** Zweckbestimmung Hotel und Ferienwohnen

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 16 BauNVO)  
 GR 2.500 m² Grundfläche im m², als Höchstmaß

**Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)  
 Baugrenze (gem. §23 Abs.3 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche öffentlich  
 Straßenverkehrsfläche privat  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
 Fläche für Wald

**Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 private Grünfläche  
 Zweckbestimmung Parkanlage

**Wasserflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
 Wasserflächen

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)  
 Gas  
 Abfall

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG)

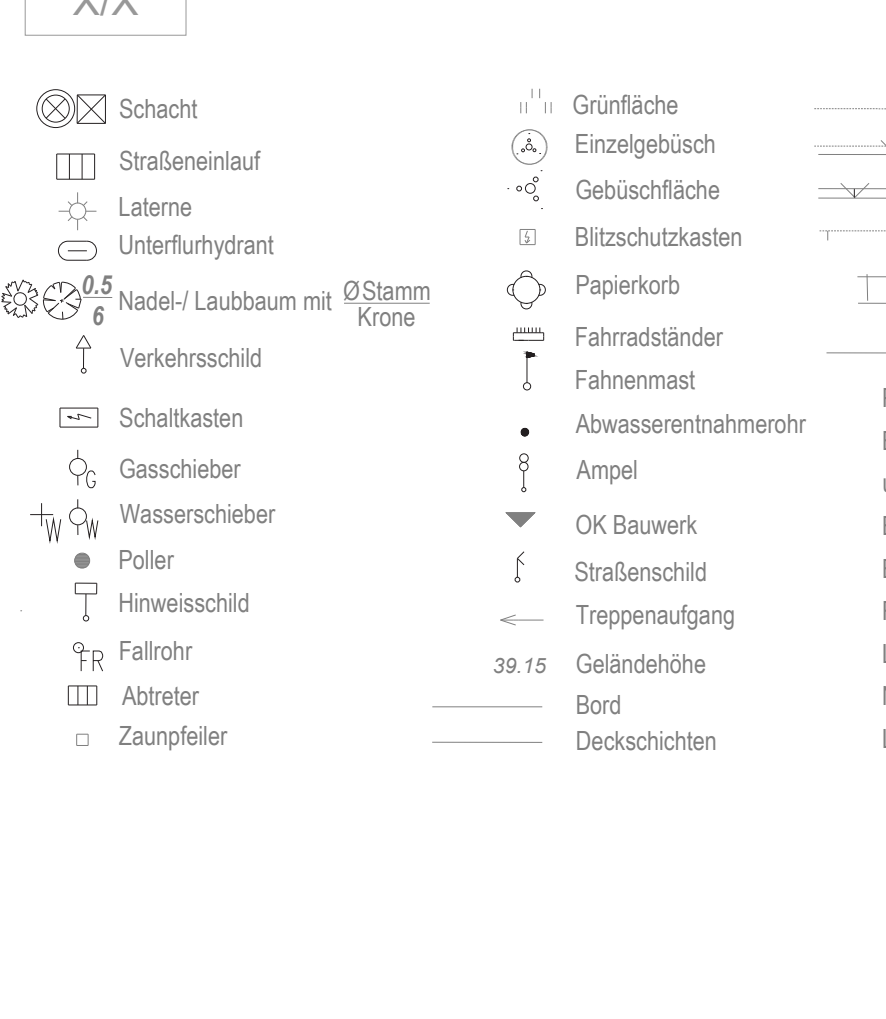
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Bodendenkmal

Landschaftschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Naturpark (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Vogelschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Fläche zur Entwicklung eines Gehölzsaumes TF I.10  
 Fläche zur Entwicklung eines Krautsaumes TF I.11

## DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



# B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

I.1 Entsprechend des Planungsziels wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Hotel / Ferienwohnen festgesetzt.

- Zulässig sind:
- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes
  - Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten mit Außengastronomie
  - Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
  - an die Hotelnutzung angegliederte Fitness-, Wellness- und Saunabereiche
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Personen die dem Betrieb zugehörig sind
  - Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
  - Stellplätze und Nebenanlagen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel / Ferienwohnen“ und den privaten Grünflächen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### Maß der baulichen Nutzung

I.2 Als maximal zulässige Grundfläche wird für die Baufelder oder abgegrenzten Bereiche der Baufelder die Grundfläche in m² in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.  
 I.3 Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen werden für die Baufelder oder abgegrenzten Bereiche der Baufelder die Oberkanten der baulichen Anlagen (OK) über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als erforderliche Bezugspunkte die Oberkante der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) als oberer Bezugspunkt und als unterer Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN16 bestimmt.  
 Definition Oberkante: Die angegebene Oberkante wurde aus den Plänen der vorliegenden Planungen und den Bestandsplänen der bestehenden Gebäude entnommen. Sie entspricht dem höchsten Punkt der baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Schornsteine, Lüftungstechnik o.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage gilt die Normalhöhennull (NHN) im DHHN16. (DHHNZ016 ist das zum 30. Juni 2017 eingeführte aktuelle Höhensystem in Deutschland)

### Stellplätze und Nebenanlagen

I.4 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

I.5 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterterrassen, Kiesflächen oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.  
 I.6 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche der festgesetzten SO-Gebiete und der parkartige Bereich sind zu mindestens 40% als blütenreiche Wiesen oder Krautfluren zu entwickeln. Innerhalb der parkartigen privaten Grünfläche sind mindestens 10 Laubbäume (Hochstamm, Mindeststammumfang 16/18 cm, mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz) sowie 30 Sträucher (2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 – 100 cm) zu pflanzen. Es wird empfohlen, standortgerechte und gebietseigene Arten zu verwenden, wie sie der Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen sind.  
 I.7 Sonstige nicht unterkletterte Erschließungsflächen (Straßen, Fußwege, Plätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster in ungebundener Bauweise, Kiesflächen, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.  
 I.8 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 70 % der Dachflächen bei einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 6 cm extensiv zu begrünen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es wird empfohlen, gebietseigene Arten zu verwenden, wie sie der Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer Dachbegrünung zulässig.  
 I.9 Das auf den Grundstücken einschließlich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu bewirtschaftet bzw. zu versickern.  
 I.10 Auf der mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Fläche ist im Anschluss an die Waldumwandlung ein Gehölzsaum anzulegen. Der verbleibende Baumbestand ist durch Pflanzung von Sträuchern zu ergänzen. Zusätzlich sind ggf. punktuelle Initialpflanzung von heimischen Arten der Krautschicht vorzusehen, sofern sich diese nicht natürlicherweise entwickelt. Es wird empfohlen, gebietseigene Arten zu verwenden, wie sie der Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen sind. Die Verwendung von Strauch- sowie Baumarten in Ordnung „naturnaher Waldänder“ entsprechend Biotopkriterienanleitung MV, LUNG wird empfohlen. Unter Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut sind mind. 5 verschiedene Straucharten (mind. 60/100 cm, 3-fach, Pflanzabstand mind. 1,0 m x 1,5 m, Schutz gegen Wildverbiss).

I.11 Auf der mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Fläche ist ein, dem Gehölzsaum vorgelegter, Krautsaum zu entwickeln. Es wird empfohlen gebietseigene Blütenpflanzen zu fördern, indem die Fläche der Selbstbegrünung überlassen wird

## HINWEISE

### STELLPLATZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wokuhl-Dabelow in der jeweils gültigen Fassung. Die Gemeinde Wokuhl-Dabelow verfügt über eine am 05.04.2007 in Kraft getretene Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

### GEHÖLZSCHUTZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Wokuhl-Dabelow zum Schutz von Bäumen und anderen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Die Gemeinde Wokuhl-Dabelow verfügt über eine am 10.06.2003 in Kraft getretene Gehölzschutzsatzung, die zuletzt am 06.08.2005 geändert wurde.

### DENKMALSCHUTZ

Die Herzinsel Brückentensee ist als mit der Farbe Blau gekennzeichnetes Bodendenkmal kartiert. Für das Vorhaben ist die denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) erforderlich, die Belange der Bodendenkmalpflege sind zu berücksichtigen. Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird:  
 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Boden-denkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
 Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

### GRUNDWASSER

Sollte aufgrund der Neubebauung eine Erhöhung der Grundwasserentnahme aus dem vorhandenen Brunnen (GE/13055086/04/04) notwendig sein, ist dies der unteren Wasserbehörde vorher schriftlich anzuzeigen und die Erlaubnis entsprechend anzupassen. Die entnommene Wassermenge ist wie gehabt aufzuzeichnen, die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde jährlich zu übergeben.  
 Sind weitere Bohrungen oder Baumaßnahmen, bei denen Grundwasser erschlossen wird, geplant, sind diese bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen bzw. zu beantragen.

## GESETZE UND VERORDNUNGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichnverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

**Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** in der Fassung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die gesamte Insel im Großen Brückentensee ist als Bodendenkmal (vermutete slawische Siedlung) ausgewiesen (SJB 2016). Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Das Plangebiet liegt auf der nationalen Schutzgebietsebene vollständig im Naturpark „Feldberger Seenlandschaft“ sowie im Landschaftsschutzgebiet L31 „Feldberger Seenlandschaft“.
- Auf der Ebene der europäischen Schutzgebietskategorie liegt das Plangebiet teilweise im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“. Die Mitte der Insel mit den schon bebauten Bereichen und der alten Parkanlage ist ausgespart. Die Wasserburgalwos befinden sich im Vogelschutzgebiet.
- Die Insel wird von einem Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2745-371 „Sandergebiet südlich von Serrahn“ umgeben. Rechtliche Grundlage dieses Schutzgebietes ist die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, daher kann es auch als FFH-Gebiet bezeichnet werden. Die Landzunge südlich der Insel ist Bestandteil dieses Schutzgebietes.
- Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG MV). Der standorttypische Gehölzsaum am Ufer der Herzinsel (Biototyp VSX), das Schilfröhricht (Biototyp VRP) sowie die Wasserflächen des Großen Brückenteeses (Biototyp SCP) sind gesetzlich geschützt.

# VERFAHRENSVERMERKE

**Katasterrechtliche Bescheinigung**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den ..... (Siegel) Unterschrift .....

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 11.04.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wokuhl-Dabelow beschlossen. Anfragen an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Wokuhl-Dabelow, ..... (Siegel) Unterschrift .....

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... gebeten.

Wokuhl-Dabelow, ..... (Siegel) Unterschrift .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... lag in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Baum der Gemeinde Wokuhl-Dabelow öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.  
 Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom ..... gebeten.

Wokuhl-Dabelow, ..... (Siegel) Unterschrift .....

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wokuhl-Dabelow hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wokuhl-Dabelow, ..... (Siegel) Unterschrift .....

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wokuhl-Dabelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wokuhl-Dabelow gebilligt.

Wokuhl-Dabelow, ..... (Siegel) Unterschrift .....

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Wokuhl-Dabelow, ..... (Siegel) Unterschrift .....

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
 Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

Wokuhl-Dabelow, ..... (Siegel) Unterschrift .....

# ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



## AMT NEUSTRELITZ-LAND GEMEINDE WOKUHL-DABELOW

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HERZINSEL IM BRÜCKENTENSEE"

## ENTWURF

**TOPOS**  
 STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
 STADTFORSCHUNG  
 22. Januar 2024  
 0 10 20 30 40 50 m  
 Maßstab 1:1.000 (im Original)

Plangrundlage: Lageplan vom 18.12.2017, Vermessungsbüro Täger, Neustrelitz  
 ALK: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, 17033 Neubrandenburg