

**Begründung zum**  
**Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 1/1**  
**" Ferienparadies Linstow "**  
**der Gemeinde Dobbin - Linstow**

**Fassung für Satzungsbeschluss**

**27.06.2006**



## Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorhandene Planungen
  - 1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
  - 1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
  - 1.3 Flächennutzungsplan
- 2 Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 3 Ziele der Neufassung des Bebauungsplans
- 4 Räumlicher Geltungsbereich
- 5 Einschätzung des Plangebiets
  - 5.1 Bisherige Nutzungen
  - 5.2 Höhenlage
  - 5.3 Altlasten
  - 5.4 Denkmalschutz
  - 5.5 Immissionsschutz
- 6 Eingriff in Natur und Landschaft
  - 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind
  - 6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 7 Erläuterungen zu den Planfestlegungen
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 8 Erschließung des Plangebiets
  - 8.1 Verkehrsanbindung
  - 8.2 Weitere Erschließung
- 9 Literatur

## Anlagen für Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

1. Nutzungstypen Planung
2. Tabellarische Bilanzierung



## **1. Vorhandene Planungen**

### **1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

Die Neufassung des B-Plans wurde unter Beachtung des im August 2005 veröffentlichten Landesraumentwicklungsprogramms bearbeitet.

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Dobbin und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Die Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden (3.1.3.(2)). Zusätzlich ist der südliche Teil des Gemeindegebiets als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Vorbehaltsgebietes Tourismus“ und außerhalb des „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“.

Das im ehemaligen Landesraumordnungsprogramm vorhandene, ca. 2 km nördlich des Plangebiets befindliche „Vorranggebiet für Rohstoffsicherung“ wird nicht mehr ausgewiesen.

### **1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Dobbin-Linstow wird aufgrund verschiedener Abgrenzungskriterien als besonders strukturschwacher Raum bezeichnet.

Der Erholungsraum Krakower Seengebiet mit dem Luftkurort Krakow am See als Schwerpunkt wird als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes und als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des Fremdenverkehrsschwerpunktraums jedoch außerhalb des Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen des Binnenlandes ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben. Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren, dabei ist eine Saisonverlängerung anzustreben. Insbesondere ist der Fremdenverkehr in strukturschwachen Räumen zu entwickeln.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobbin-Linstow wurde mit Ausnahme von 2 Teilflächen genehmigt. Diese Teilflächen betreffen nicht das Plangebiet dieses B-Plans. Nach Beitrittsbeschluss der Gemeinde wurde der Flächennutzungsplan am 06.05.2006 bekanntgemacht. Die Neufassung des B-Plans Nr. 1/1 wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

entfällt wegen rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### **3. Ziele der Neufassung des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet bestehen folgende rechtswirksame Planungen:

- Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienparadies Linstow“
- 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienparadies Linstow“ seit dem 7.4.2001

Mit der Neufassung des B-Plans werden die bestehenden Planungen und die aktuellen Änderungen in einer verbindlichen Planung zusammengefasst.

Im Vergleich zur 1. Änderung wurden folgende wesentliche Änderungen in die Neufassung eingearbeitet:

1. Ausweisung einer Verkehrsfläche für eine Variante des Neubaus der Landesstraße 204 einschließlich Brücke über Autobahn  
Die Gemeinde schafft damit planerische Voraussetzungen zur Realisierung dieser Variante des Neubaus der Landesstraße. Wegen einer Beschädigung der vorhandenen Autobahnbrücke sind Baumaßnahmen erforderlich. Die Gemeinde bevorzugt wegen der damit verbundenen Verkehrsführung und Beruhigung der Ortslage Linstow diese Variante der Sanierung der L 204.
2. Verzicht der Ausweisung von Flächen für Immissionsschutz an der neuen Landesstraße  
Da die neue Landesstraße zur Brücke hin eine Anrampung erhält und somit deutlich über dem Höhenniveau des umliegenden Geländes angeordnet wird ist ein Lärmschutzwall flächen- und höhenmäßig nicht mehr realisierbar.
3. Einfahrtbereich zum Ferienresort verschoben  
Infolge der Planungen für die L 204 wird ein neuer Straßenknoten als Zufahrt zum Ferienpark vorbereitet. Die Realisierung erfolgt nur im Zusammenhang mit der Realisierung der o.g. Variante der Sanierung der L 204.
4. Reduzierung der GRZ in Teilen des Ferienhausgebiets (Kreise A und B) auf von 0,3 auf 0,25  
Aufgrund der bereits realisierten Bebauung und der daraufhin möglichen konkreten Bestandsermittlung wurde die GRZ gesenkt. Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden kann reduziert sich damit um ca. 5.000 m<sup>2</sup>.
5. Erhöhung der zul. Grundfläche baulicher Anlagen im Innenzentrum von 13.000m<sup>2</sup> auf 16.000 m<sup>2</sup>  
Das Van der Valk Resort plant eine umfangreichere Ausrichtung auf einen Event-Tourismus. Hierzu sind bauliche Erweiterungen erforderlich. Der Sauna und der Spielplatzbereich wurden ebenfalls noch intensiver ausgebaut. Wegen der unter 4. genannten Reduzierung der GRZ wird diese Erhöhung für vertretbar gehalten.
6. Änderung der Lage der Tankstelle  
Infolge des Grunderwerbs für den Neubau der Landesstraße und des neuen Straßenknotens wurde die Lage der Tankstelle geändert.
7. Neuausweisung einer Fläche für Gastronomie an der Südostecke des Plangebiets  
Zur Erweiterung der Angebote des Resorts wird diese Fläche ausgewiesen
8. Neuausweisung einer Fläche für Mehrzweckhalle an der Südostecke des Plangebiets  
Zur Erweiterung der Angebote des Resorts wird diese Fläche ausgewiesen
9. Neuausweisung einer Fläche für Werbeanlage an der Südostecke des Plangebiets  
Zur Erweiterung der Angebote des Resorts wird diese Fläche ausgewiesen
10. Neuausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen am Nordrand des Plangebiets  
Die Ausweisung folgt dem zwischenzeitlich erreichten Bauzustand

11. Veränderung der Wasserflächen am Südrand des Plangebiets, Verlagerung des Angelteichs mit Holzhaus  
Zur Erhöhung der Attraktivität und zur Verbesserung des Marketings wurden diese Veränderungen vorgenommen
12. Verlagerung Minigolf  
Ebenfalls zur Erhöhung der Attraktivität und zur Verbesserung des Marketings
13. Zusätzliche Zufahrt zu den Kreisen C und D  
Zur Beruhigung der Ferienhäuser in den Kreisen A und B wurden separate Zufahrten angeordnet
14. Veränderung der Formulierungen und der Reihenfolge der Textlichen Festsetzungen  
Im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit wurden verschiedene Änderungen durchgeführt
15. Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung  
Entsprechend der baulichen Änderungen wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aktualisiert
16. Maßstabsänderung auf 1:1.250,  
dadurch wird eine ungeteilte Planzeichnung auf A 0 – Formathöhe erreicht  
Die neue zusammenhängende Darstellung wirkt sich insbesondere auf die Änderungen im Bereich der Landesstraße positiv aus

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt das ehemalige Flurstück 60/4 der Flur 1 der Gemarkung Linstow. Zwischenzeitlich wurde dieses Flurstück in die Flurstücke 60/11 sowie 179 bis 429 zerlegt.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch folgende Flächen eingegrenzt :

im Norden und Westen :	Wald
im Süden :	Landesstraße L 204
im Osten :	Bundesautobahn A 19

An der west- und Nordwestseite der ferienanlage befindet sich ein Weg. Nach der Plangrundlage des Vermessungsbüros Lübcke aus Schwerin befindet sich der genannte Weg teilweise auf den Flurstücken des Van der Valk Resorts. Der Weg wird aus heutiger Sicht in seiner natürlichen Lage vom Grundstückseigentümer geduldet.

#### **5. Einschätzung des Plangebiets**

##### **5.1. Bisherige Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Plangebiets wurde früher fast ausschließlich als Ackerfläche genutzt, seit August 1998 wurden Baumaßnahmen für das Ferienresort durchgeführt, im Mai 2001 war die Inbetriebnahme mit ca. 1.500 Betten. Seitdem werden die Bettenkapazität in den Ferienhäusern und die Freizeitanlagen weiter vervollständigt. Am 1. April 2006 verfügte das Van der Valk Resort über

ca. 2.000 Betten. Zu diesem Zeitpunkt waren im Resort ca. 175 Mitarbeiter fest angestellt und ca. 80 Aushilfskräfte beschäftigt.

## **5.2. Höhenlage**

Das Plangebiet ist relativ eben, die künstlichen Lärmschutzwälle erheben sich deutlich über der Geländefläche.

## **5.3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **5.4. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale bekannt. Die übermittelten Bodendenkmale wurden in die Planzeichnung übernommen. Hinweise zum Umgang mit den Bodendenkmalen sind in TF 4 dokumentiert.

## **5.5. Immissionsschutz**

Für den Immissionsschutz werden hinsichtlich der Autobahn und der alten Landesstraße die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes übernommen.

Durch den vorgesehenen Neubau der Landesstraße einschließlich der Brücke über die Autobahn kommt es zu einer Anrampung der Landesstraße vor der Brücke. Diese Anrampung wirkt sich bezüglich des Lärms von der Autobahn günstig aus.

## **6. Eingriff in Natur und Landschaft**

### **6.1. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde vor dem Bau des Ferienresorts durchgeführt. Die vorgesehenen Änderungen machen keine neue Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

### **6.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind**

- Verträglichkeit mit FFH-Gebieten

Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 800 m Entfernung die nebel. Der Flußbereich gehört zur FFH-Gebietsenerweiterung Nebeloberlauf und -quellseen. Die FFH-Gebietsausweisung dient insbesondere dem Schutz der Tierarten Kammmolch, Rotbauchunke, Fischotter, Steinbeißer und

Bachneunauge. Durch die Neufassung des B-Plans wird keine Gefährdung des FFH-Gebiets und insbesondere der genannten Arten gesehen

- Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

Das Plangebiet beinhaltet keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Das LSG Krakower Seenlandschaft grenzt unmittelbar westlich und nördlich an das Plangebiet an.

Der Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide (=LSG) beginnt in der Nähe des Plangebiets südlich der Landesstraße.

- Geschützte Biotope und Geotope

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der Nähe des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotope oder Geotope.

### **6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für den ursprünglichen B-Plan wurde im August 1996 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan von der Arbeitsgemeinschaft Ferienpark Linstow erarbeitet. Dabei wurde für die Bestandsfläche von 650.490 m<sup>2</sup> nach der Hessischen Methode ein Biotopwert von 7.191.570 Punkten ermittelt. Diesem Biotopausgangswert wird der durch die geänderte Planung entstehende Biotopwert gegenübergestellt. Näheres dazu ist in den Anlagen 1 „Nutzungstypen Planung“ und 2 „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ enthalten. Bei Beachtung und Realisierung der Textlichen Festsetzungen wird der Eingriff ausgeglichen.

In der bisher geltenden 1. Änderung des B-Plans war unter TF 2.1.5. die Pflanzung einer Buchenallee zwischen Innenzentrum und Teichanlage festgeschrieben. Die Betreiber des Ferienresorts haben sich wegen des anstehenden, trockenen und somit ungeeigneten Bodens sowie wegen der Verschattung der Ferienhäuser und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit für die Ferienhausgäste gegen eine Pflanzung der großkronigen Buchen entschieden. Alternativ dazu wurde eine Allee aus Zieräpfelbäumen angelegt. Die in Höhe und Kronengröße kleineren Zieräpfelbäume erreichen bezüglich der Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild nicht das durch die Buchenpflanzung geplante Ergebnis. Zusätzlich werden 25 großkronige Bäume nach den Vorgaben von TF 3.1.8. gepflanzt.

## **7. Erläuterungen zu den Planfestlegungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden verschiedene Sondergebiete definiert. Überwiegend handelt es sich um Sondergebiete, die der Erholung dienen und die hier entsprechend Baunutzungsverordnung § 10 als Ferienhausgebiete definiert sind. Weiterhin wurden verschiedene spezielle Sondergebiete als sonstige Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung mit Textlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Sondergebiete sind unter 7.2. aufgelistet.

Weiterhin sind Verkehrs-, Wasser- und Grünflächen ausgewiesen.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die Ferienhausgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und 0,25 definiert. Die GRZ 0,25 wird für die bereits fertiggestellten Kreise A und B nach genauer Ermittlung der vorhandenen Bebauung gewählt.

Für die sonstigen Sondergebiete werden die maximalen Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen entsprechend des Bedarfs festgelegt und nachstehend aufgelistet:

Sondergebiete nach § 11	GR in m <sup>2</sup>
Innenzentrum	16.000
Cafe	300
Reiterhof	2.000
Minigolf	60
Angelteich	60
Mehrzweckhalle	3.000
Gastronomie	800
Tankstelle	1.200
Werbeanlage	200
Summe	23.620

In den Nutzungsschablone sind teilweise Angaben zur maximal zulässigen Firsthöhe und zur Geschossigkeit.

### **Vollgeschosse**

Die LBauO M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschöß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

## **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen nach § 22 BauNVO vorgenommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

## **8. Erschließung des Plangebiets**

### **8.1. Verkehrsanbindung**

Die verkehrstechnische Anbindung an die L 204 wird innerhalb des Plangebiets wegen des möglichen Neubaus der L 204 in zwei Varianten dargestellt. Die neue Variante wird nur bei Neubau der L 204 in Form der Nordvariante realisiert und ist in der Umsetzung auch von der Genehmigung des Straßenbauamtes abhängig.

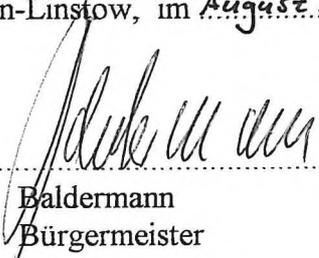
## 8.2. Weitere Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Van der Valk Resorts ist vorhanden.

## 9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 12.8.94
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 13.1.1998, i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2004
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994

Dobbin-Linstow, im August 2007

  
.....  
Baldermann  
Bürgermeister

