Satzung der Gemeinde Dobbin-Linstow über die Neufassung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1 "Ferienparadies Linstow"

Durch die Neufassung treten der Ursprungsplan und die bisherigen Änderungen außer Kraft.

Planzeichnung (Teil A) M 1: 1250

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Erstellt auf Grundlage der Messungen des Vermessungsbüros Lübcke, Schwerin.

Übersichtsplan M 1 : 50.000

Darstellung auf der Grundlage der topographischen Karten 1: 50.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Mecklenburg – Vorpommern vom 19.04.2001

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Sondergebiete, die der Erholung dienen nach §10 BauNVO und sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO

Nutzungsschablone

Baugebiet	Sondergebiet Mehrzweckhalle
Grundflächenzahl o. Grundfläche	GR 2.800 m²
Zahl der Vollgeschosse	II
Fhm- Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	FH 8m über Straße

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P hier: Parkplätze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Wasser

Grünflächen
Zweckbestimmung
- Minigolfanlage
- Sportplatz
- SP Spielwiese
- E Extensivrasen
- W Weide
- N Naturerlebnisbereich

Wasserflächen

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

offenen Kies- und Sandflächen

Röhrichts- und Sumpfzone

Ermöglichung von Bäumen

Neupflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Ermöglichung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abbaubereich gem. TF 3.1.12
- Anbauverbot zur L 204 nach § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M-V
- Anbauverbot zur Autobahn

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B.: 1/38 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Erweiterung Kreis "A"

Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes Mecklenburg-Vorpommern

Bodendenkmale (nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege)

- Elektrokabel
- Trinkwasser
- Schmutzwasser-Druckrohrleitung
- Gasleitung

Es sind nur die von den Versorgungsträgern übermittelten ungefähren Zonenlagen. Für die Lage der Leitungszonen kann keine Gewähr übernommen werden. Bei Hinleitung mit Baumaßnahmen jeder Art sind die Versorgungsträger vorher zu konsultieren.

Satzung

der Gemeinde Dobbin-Linstow über die Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1 "Ferienparadies Linstow"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert am 16.12.2002 (GVBl. M-V 18.21. S.30) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....2006 folgende Satzung über die Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1 "Ferienparadies Linstow" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Dobbin-Linstow, den 2006

Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß den Angaben in der Planzeichnung bzw. gem. § 9 Abs.1 BauGB wie folgt festgesetzt:
- Im Sondergebiet "Ferienhäuser" gem. §10 BauNVO sind Ferienhäuser und Aparteilhäuser bis 8m² zulässig.
- Im Sondergebiet "Innenzentrum" gem. §11 BauNVO ist ein Hotel- und Versorgungsmarkt zulässig.
- Im Sondergebiet "Reiterhof" gem. §11 BauNVO sind Reiterei und Reithalle zulässig.
- Im Sondergebiet "Café" gem. §11 BauNVO sind Bewirtungseinrichtungen zulässig.
- Im Sondergebiet "Mehrzweckhalle" gem. §11 BauNVO sind Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:
  Kultur- und Sportveranstaltungen, Kongresse, Versammlungen und Ausstellungen mit den zugehörigen Versorgungseinrichtungen
- Im Sondergebiet "Tankstelle" gem. §11 BauNVO ist der Bau einer Tankstelle zulässig.
- Im Sondergebiet "Gastronomie" gem. §11 BauNVO ist eine gastronomische Einrichtung zulässig.
- In den Sondergebieten "Angelteich" und "Minigolf" gem. § 11 BauNVO sind Funktionsgebäude zulässig.
- Im Sondergebiet "Werbeanlage" gem. §11 BauNVO ist das Aufstellen einer Werbeanlage zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. Bettenzahl für den Hotelkomplex (SO "Innenzentrum") und die Ferienhäuser (SO "Ferienhäuser") beträgt 2.500 Betten.
2.2 Ferienhäuser
Es sind 457 Ferienhäuser mit 4–5 Betten zulässig.
2.3 Innenzentrum
Für das Innenzentrum sind gastronomische Einrichtungen mit 800 Plätzen, ein Bäderzentrum mit 1.000 m² Wasserfläche, Sauna, Fitnessraum, Arztpraxen, Kosmetikstudio, Friseur, Physiotherapie, Tennishalle in einer Multifunktionshalle, weitere überdachte Tennisplätze, vier Squashplätze, drei Doppel-Bowling-Bahnen, eine Spielandschaft für Kinder, diverse Kühl- und Technikräume sowie das integrierte Hotelrestaurant, Einkaufsmöglichkeiten sowie andere Gewerbeeinrichtungen zulässig. Bei den Einrichtungen des Erlebnisbades ist eine max. Gröbenordnung von 700 m² Verkaufsfläche zugelassen gelegt. Die Nutzung ist auf einen wiederkehrenden Einzelhandel beschränkt, welcher der Versorgung der Urlauber dient.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungsgebote
3.1.1 Alle nicht überbauten Flächen in den Sondergebieten Ferienhäuser werden mit Rasen und Hecken begrünt. Der Anteil der Hecken beträgt ca. 45 der Sondergebietsfläche. Entlang der Fahrwegen in den Sondergebieten Ferienhäuser ist mind. pro 10m Grundstückslänge mind. einseitig ein großkroniger Baum zu pflanzen.
3.1.2 Die Ferienhausumgebungsbereiche sind zur umgebenden Parkfläche mit Sträuchern und Baumgruppen zu begrünen.
3.1.3 Auf den gekennzeichneten Parkplätzen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist im Wurzelbereich eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² vorzusehen.
3.1.4 Außenflächen des SO "Innenzentrum" sind neben der Pflasterfläche mit einem Vegetationsanteil (Sträuchern, Stauden) von mind. 25% auszustatten. Zusätzlich sind 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Dachfläche innerhalb der Ferienhauseinheiten müssen einen Vegetationsanteil von 100% aufweisen.
3.1.5 Zwischen Innenzentrum und dem Sondergebiet Café ist eine Allee aus Zier-Apfelbäumen in einem ja Baumreihe 5m breiten, offenen Vegetationsstreifen anzulegen.
Es sind folgegesamt mind. 80 Bäume im Abstand von 10 m zu pflanzen.
Die Pflanzung erfolgt in 2 Reihen im Dreiecksverband. Es sind folgende Arten zu verwenden: Pflanzung mind. 20 großkronige Bäume nach TF 3.1.8 am Reiterhof oder am Lärmschutzwall an der BAB 19 gepflanzt.
3.1.6 Die immissionsschutzwälle sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Wall entlang der Landesstraße 204 ist mit einer überwiegend aus Sträuchern bestehenden Pflanzung zu versehen.
Der Wall entlang der BAB 19 ist wiederrig zu bepflanzen, hier sind auch größer werdende Sträucher und Bäume zu verwenden, um einen ausreichenden Schutz vor Immissionen zu bewirken. So ist pro 50 m² ein Baum als Heister zu pflanzen.
3.1.7 Die Mehrwohnfl. festgesetzten Gebäudeseite entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind mit in der Höhe abgestuften Strauch- und Baumbepflanzung wiederaufzubauen. Die Pflanzung erfolgt in 2 Reihen im Dreiecksverband. Es sind folgende Arten zu verwenden:
Auf den sonstigen Grünflächen (Zufahrten und Hinterwegen, Spiel- und Sportplätze, Naturerlebnisgebiet, Reinigungen- und Skiserfahren) sind verteilt weiter 60 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
3.1.8 Alle im Plan und Text festgesetzten großkronigen Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen und mind. 16–18 cm Stammumfang.
Es sind folgende Arten zu verwenden: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Kelter (Pinus sylvestris).
In feuchteren Bereichen: Erle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba) s.T. auch als Kopfweide.
Mindestqualität: Heister 2 x v.
Strauchartren: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Haselnuß (Corylus avellana); strauchgewächse Gelten (immisionsschutz) besonders: Faulbaum (Rhamnus frangula), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kriesdorne (Rosa gallinum), wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Salweide (Salix capreo), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra);
Feuchte Bereiche: Grauweide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Purpurweide (Salix purpurea) Korbweide (Salix viminalis).
Mindestqualität: Strauucher 2 x v.
Pro 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen, pro 50 m² ein Baum.
3.1.10 Die Stillgewässer sowie der Reinigungsteich und die Skiserfläche sind naturnah zu gestalten und mit Röhricht- und Sumpfzonen zu versehen.
Die Böschungen der Teiche sind mit einer Neigung von 1:5 oder flacher und ohne Bepflanzung zu versehen. Die Ufer sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten sind zu verwenden: Pfeifengras (Molinia caerulea) (Rohr-Glanzgras), Sumpf-Segge (Waldsegge), Carex acutiformis (Sumpfsegge), Carex riparia (Ufersegge), Schlankes Igelkolbe (Sumpfkiele), Sparganium erectum (Aufgar igelkolben), Schoenoplexus lacustris (Teichbinse) Kla pseudacorus (Sumpfschwertlilie), Lythrum salicaria (Gelbstrh), Galtha palustris (Sumpfdotterblume) Filipendula ulmaria (Mädesüß), Myosotis palustris (Sumpfvergißmeinnicht), Symphytum dbd (Beinwell) Gundermann (Glechoma hederacea).
3.1.11 Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und gemäß der entsprechenden Ziele zu pflegen. Ausgefallene Pflanzgut ist in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
3.1.12 Der Abbaubereich nach § 30 Abs. 1 LBauGB ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen nach Landesbauordnung) freizuhalten.
Die Pflicht zur Einhaltung des Abbaubereiches gilt nicht für bauliche Anlagen nach § 4 AbbauVO M-V.
3.2 Flächenversiegelung
3.2.1 Von allen Fahrwegen in den Ferienhausarealen ist das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Die Ferienhausgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Decke herzustellen. Auf dem Sonnenplatz am Innenzentrum muß durch geeignete Belege eine Versickerung verhindert werden.
3.2.2 Die als Stellflächen gekennzeichneten Bereiche sind als Rasenflächen auszubilden.
3.3 Wasserhaushalt
3.3.1 Die Parkplatzflächen am Innenzentrum sowie der Tankstellenbereich sind mit wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen und nach dem Stand der Technik vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den im Gebiete vorgesehenen Reinigungs- und Sedimentationsteich zu leiten. Auf den nachgeschalteten Skiserflächen kann das vorgereinigte Wasser anschließend versickern.
3.3.2 Die Ableitung des Oberflächenwassers von Dach- und Wegeflächen in das Gleinetz ist unzulässig. Das Wasser ist zu sammeln, zur Beregnung zu verwenden, in die nördlichen Teiche einzuleiten und/oder auf den Grundstücken zu versickern.
3.3.3 Im Plangebiet dürfen keine wassergefährdeten auszusetzt- oder auszubauenden Baumaterialien insbesondere zur Pfahl- und Wegbefestigung verwendet werden.
3.4 Waldbrandschutz
Entlang der Plangebietsgrenze, die am bestehenden Waldbestand angrenzen, ist ein 2,50m breitstreifen gem. Waldbrandschutzverordnung vom 14.02.1994 anzulegen. Zusätzlich ist ein 20m breiter Schutzstreifen ohne Unterholz zur Sicherung der anliegenden Waldbestand anzulegen und zu unterhalten.
3.5 Zeitliche Realisierung
Die Grünordnerische Planung ist in ihren Erstausbau zeitgleich zu den Beherbergungseinrichtungen zu realisieren. Die Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie die anderen den Bauzeitraum nicht behindernden Vegetationsarbeiten sind bei Baubeginn herzustellen.
4. Bodendenkmale
Es sind folgende kennzeichnete Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern von Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen entstandenen Kosten hat der Veranlasser des Eingriffs zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V)
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
5. Verkehrsrechtliche Erschließung
Die neue Einfahrt von der L 204 darf nur realisiert werden, wenn die Trassenführung der L 204 entsprechend geändert wird (Vorrdvorlinie).

Gestalterische Festsetzungen (GF)

örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend LBauO M-V § 86 Abs. 1 und 4.

Die Fassadengestaltung ist als Verblendmauerwerk in den Farben rot, rotbraun und braun zugelassen.

Glasierte Ausserrinde sind zulässig, diese dürfen nur in weiß oder nicht grellen Farbtönen gestrichen werden.

Als Teile der Aussenfassade sind auch Holz, Stahl und Glas hinerhalb des Verblendmauerwerks bzw. der verputzten Aussenwände zugelassen.

Als Dacheindeckung sind rote, anthrazitfarbene oder braune Dachpfannen bzw. Dachsteine sowie eine Reetdeckung (Natur oder Kunst) zugelassen.

Zur Integration der Gebäude in die umgebende Landschaft werden in den Sondergebieten Cafe und Reiterhof die max. Firsthöhen folgendermaßen festgelegt:

Cafe	7,0 m über Gelände
Reiterhof	8,3 m über Gelände

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Dobbin-Linstow hat in ihrer Sitzung am 25.03.2004 die Aufstellung der Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/1 beschlossen.

2. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2004 den Entwurf der Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Gemäß § 13 BauGB hat der Entwurf der Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 17.06.2004 bis zum 18.06.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die rechtzeitige öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.05.2006 bis 29.05.2006.
Die öffentlichen Auslegungen sind mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 08.05.2004 sowie am 06.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Neufassung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2005 und 15.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Die Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2006 von der Gemeindevertretung die Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2006 gebilligt.

Dobbin-Linstow, den 30.06.2006

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 08.05.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der rechtsverbindlichen Festsetzung der Grenzen ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte da die rechtsverbindliche Festsetzung im Maßstab 1:1500 vorliegt.
Regelbestimmte können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, den 12.06.2007

Dipl.-Ing. Holger Lübcke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dobbin-Linstow, den 12.06.2007

Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Geldert
Knoterweide 11
18230 Kröpelin am See
Tel. 038 457/81 444

Unter Verwendung von Beiträgen der Fa. GB, Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Güstrow

08. Juni 2007

Gemeinde Dobbin-Linstow

Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1

"Ferienparadies Linstow"

B 144