

**Begründung zur**  
**1. Änderung**  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**Nr. 1/1**  
**" Ferienparadies Linstow "**  
**der Gemeinde Dobbin-Linstow**

**24. Mai 2019**

24. Mai 2019

---

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Stand und Art des Planverfahrens, qualifizierter B-Plan
- 02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans
- 03. Änderungen der Planung
  - zu 1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
  - zu 1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock
- zu 4. Räumlicher Geltungsbereich
- zu 5.1. bisherige Nutzungen
- zu 7.1. Art der baulichen Nutzung
- zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung
- zu 8.1. Verkehrsanbindung
- zu 9. Literatur

24. Mai 2019

---

## **01. Stand und Art des Planverfahrens, qualifizierter B-Plan**

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1/1 „Ferienparadies Linstow“ wurde durch Bekanntmachung im Krakower Seen-Kurier am 11.08.2007 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des B-Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist wegen der Einhaltung folgender Kriterien anwendbar:

- Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung in einem seit vielen Jahren überplanten und bereits bestehenden Siedlungsbereich
- Die von der Änderung der Planung betroffene bebaubare Grundfläche ist mit 5.000 m<sup>2</sup> (sh. 7.2.) deutlich kleiner als die zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>

Die Gemeinde Dobbin-Linstow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 06.05.2006 rechtskräftig wurde. Die Änderung des B-Plans ist mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Vorhabenträger ist die Van der Valk Resort Linstow GmbH, Krakower Chaussee 1, 18292 Linstow. Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde einen Antrag auf Änderung des B-Plans gestellt.

Die Gemeinde Dobbin-Linstow hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 08.01.2019 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

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.

## **02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung und Erweiterung des B-Plans**

Die Sondergebiete Tankstelle und Mehrzweckhalle sollen mit anderen zulässigen Nutzungen versehen werden. Die Tankstelle soll auf einem anderen Sondergebiet errichtet werden, zusätzlich sollen dort Einzelhandelseinrichtungen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein.

Das Sondergebiet Gastronomie und Werbeanlage soll etwas erweitert werden. Bei Auswertung des Lage- und Höhenplans vom 04.06.2009 wurde festgestellt, dass innerhalb des Sondergebiets eine Werbeanlage besteht. Dementsprechend wurde die Bezeichnung des Sondergebiets und die zulässige Nutzung ergänzt.

Die Änderungen werden in der Textlichen Festsetzung 1. definiert und durch die Textliche Festsetzung 2.4 bezüglich der Größe der Verkaufsfläche ergänzt.

24. Mai 2019

---

### **03. Änderungen der Planung**

Zur bestehenden Planung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Änderung der zulässigen Nutzungen im neuen Sondergebiet Handel und Verwaltung und im Sondergebiet Gastronomie und Werbeanlage
- Übernahme der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen nach BOV Linstow am südlichen Rand des Plangebiets
- Übernahme der Grenze der neuen Flur 6 am südlichen Rand des Plangebiets
- Veränderung der Baugrenzen im Sondergebiet Gastronomie und Werbeanlage

**Im Übrigen behält die Begründung vom 27.06.2006 weiterhin Gültigkeit. Es gelten nur folgende Änderungen und Ergänzungen bzw. Aktualisierungen.**

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

Im Juni 2016 wurde ein neues Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht.

Auch das neue Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Dobbin-Linstow als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“.

Den Vorbehaltsgebieten Tourismus werden im Kapitel „4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ folgende Funktionen zugewiesen

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.  
Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

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

Im August 2011 wurde ein neues Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock veröffentlicht.

Dobbin-Linstow ist auf der Grundkarte der räumlichen Ordnung und im Abschnitt „3.1.3. Tourismusräume“ als Tourismusschwerpunktraum gekennzeichnet bzw. benannt.

Im Grundsatz G (1) ist folgendes festgelegt:

24. Mai 2019

**G (1)** In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

#### zu 7.1. Art der baulichen Nutzung

Die von den Änderungen betroffenen bisherigen und künftigen Sondergebiete sind alles sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO. Die jeweilige Zweckbestimmung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt und unter der Textlichen Festsetzung 1 näher bestimmt. Die Änderungen sind rot gekennzeichnet.

#### zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtgröße der bebaubaren Flächen ändert sich nicht.

Vergleich der bebaubaren Flächen

| <u>bisherige Planung</u> |                            | <u>vorgesehene Änderung</u> |                            |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| SO Tankstelle            | 1.200 m <sup>2</sup>       |                             |                            |
| SO Gastronomie           | 800 m <sup>2</sup>         | SO Gastronomie+Werbeanlage  | 2.000 m <sup>2</sup>       |
| SO Mehrzweckhalle        | 3.000 m <sup>2</sup>       | SO Handel+Verwaltung        | 3.000 m <sup>2</sup>       |
|                          | <u>5.000 m<sup>2</sup></u> |                             | <u>5.000 m<sup>2</sup></u> |

Da Einzelhandel in beachtenswertem Umfang vorgesehen ist wird mit Textlicher Festsetzung 2.4 eine Obergrenze für die Verkaufsfläche eingeführt und in der Nutzungsschablone für das Sondergebiet Handel und Verwaltung festgesetzt.

Die maximal zulässige Zahl der **Vollgeschosse** wird den neuen Vorstellungen des Vorhabenträgers angepasst.

Die Festsetzung der maximalen Höhe, hier Firsthöhe, der baulichen Anlagen in den Sondergebieten „Handel und Verwaltung“ und „Gastronomie und Werbeanlage“ erfolgte auf der Grundlage des Lage- und Höhenplan Van der Valk „Resort Linstow“ von GONTEC Ingenieurbüro Holger Scharnweber vom 04.06.2009. Die Höhen wurden dort mit Höhenbezug HN76, Lagebezug System 42/83 angegeben. Die durchschnittlichen Bestandshöhen in den beiden Sondergebieten wurden an Hand der gemessenen Höhen in der Nähe der Ecken der Sondergebiete folgendermaßen festgesetzt:

24. Mai 2019

---

### SO „Handel und Verwaltung“

|                   |                    |             |                   |
|-------------------|--------------------|-------------|-------------------|
|                   | 66,6               |             |                   |
|                   | 66,4               |             |                   |
|                   | 66,4               |             |                   |
|                   | <u>66,65</u>       |             |                   |
|                   | 266,05 / 4 = 66,51 | ~           | 66,5 m            |
| ehem. Festsetzung |                    |             | vorh. Geländehöhe |
| neue Festsetzung  |                    | <u>12 m</u> | über Straße       |
|                   |                    | 78,5 m      | HN76              |

### SO „Gastronomie und Werbeanlage“

|                   |             |            |                   |
|-------------------|-------------|------------|-------------------|
|                   | 65,1        |            |                   |
|                   | 65,2        |            |                   |
|                   | 65,4        |            |                   |
|                   | <u>64,3</u> |            |                   |
|                   | 260,0 / 4 = |            | 65 m              |
| ehem. Festsetzung |             | <u>7 m</u> | vorh. Geländehöhe |
| neue Festsetzung  |             | 72 m       | über Straße       |
|                   |             |            | HN76              |

Für die Werbeanlage erfolgte die Höhenfestsetzung analog zum Sondergebiet Werbeanlage:

|                         |             |  |       |
|-------------------------|-------------|--|-------|
| vorh. Geländehöhe       | 65 m        |  |       |
| Höhe aus SO Werbeanlage | <u>60 m</u> |  |       |
| zul. max. FH            | 125 m       |  | HN 76 |

### zu 8.1 Verkehrsanbindung

In Zusammenhang mit dem Neubau der Brücke der L 204 über die Autobahn wurde der Knotenpunkt der L 204 zur Autobahn Richtung Berlin bzw. zum Anschluss des Plangebiets neu gebaut. Für die L 204 wurden aus beiden Richtungen Linksabbiegerspuren ausgewiesen. Das Plangebiet ist somit in guter Qualität an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Durch die 1. Änderung des vorh.-bez. B-Plans Nr. 1/1 ergibt sich kein erhöhtes Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt L 204 / Anschluss Plangebiet. Sämtliche zulässigen Nutzungen waren bereits in der Ursprungsplanung zulässig. Die Nutzungen Handel und Verwaltung waren im Sondergebiet „Innenzentrum“ als Hotel- und Versorgungskomplex zulässig. Die Zulässigkeit der Tankstelle wurde zur Klarstellung um eine Waschhalle ergänzt. Alle anderen zulässigen Nutzungen und die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung haben sich nicht verändert.

24. Mai 2019

---

## zu 9. Literatur

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobbin-Linstow, in der Fassung vom 07.05.2006

Dobbin-Linstow, *24. 10.* ..... 2019

*Baldermann*  
.....  
Baldermann  
Bürgermeister

