

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

**19. August 2022**

19. August 2022

---

## **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 2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- zu 4. Räumlicher Geltungsbereich
- zu 5.3. Altlasten
- zu 5.4. Denkmalschutz
- zu 5.5. Immissionsschutz
- 5.6. Naturschutz
- zu 7.1. Art der baulichen Nutzung
- zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung
- zu 8.2. weitere Erschließung
- zu 9. Literatur

19. August 2022

---

## **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 wurde am 15.11.2019 im Krakower Seen-Kurier bekannt gemacht und damit rechtskräftig. Mit der 1. Änderung wurden die zulässigen Nutzungen und teilweise die Baugrenzen in den Sondergebieten Tankstelle, Gastronomie und Mehrzweckhalle verändert. Die 1. Änderung gilt nur für Flächen am südöstlichen Rand des Plangebiets zwischen Innenzentrum und Autobahnauffahrt in Richtung Berlin.

Die 2. 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 8.127 m<sup>2</sup> (sh. 7.2.) deutlich kleiner als die zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB beinhaltet ausdrücklich innerhalb eines Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.<sup>1</sup>

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB soll von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden; § 4c wird nicht angewendet.

---

<sup>1</sup> Hinweise zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2007, Seite 350, Absatz 2.1.2.1

19. August 2022

---

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 mit Schreiben vom 24.02.2022 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 28.04.2022 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.

Da sich die Gesamtgröße der möglichen, befestigten Flächen reduziert ist ein neuer Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich.

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

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets des B-Plans 1/1, im sogenannten Kreis „D“, sollen Möglichkeiten zur Schaffung von Mitarbeiterwohnungen geschaffen werden. Dazu wird ein kleiner Teil des Sondergebiets Ferienhäuser in ein Sondergebiet Mitarbeiterwohnen gemäß § 11 BauNVO geändert. Die Änderung erfolgt zur Absicherung des Ferienresorts mit dem erforderlichen Personal. Das regionale Aufkommen von Fachkräften ist in den letzten Jahren gesunken. Das Personaldefizit soll durch auswärtige Mitarbeiter kompensiert werden, die am Standort wohnen können. Dies ist insbesondere auch wegen der erforderlichen Arbeitszeiten und dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden ÖPNV erforderlich.

Die Wasserflächen am westlichen Rand von Kreis „D“ haben sich anders entwickelt als geplant. Die tatsächlich vorhandenen Wasserflächen wurden in die Planzeichnung übernommen und festgesetzt. Die Baugrenzen und Verkehrsflächen wurden infolge der Festsetzung der Wasserflächen angepasst. Aufgrund der deutlichen Reduzierung der Sonderbauflächen für Ferienhäuser wurde der innere Kreis von Kreis „D“ in Sondergebiet Ferienhäuser geändert. Mit der Änderung sollen die Wasserflächen gesichert und die verbleibenden Flächen umfangreich für Ferienhäuser nutzbar gemacht werden.

Das Sondergebiet Cafe wurde in Sondergebiet Restaurant geändert, damit wird der gastronomische Bereich flexibler aufgestellt.

Die Änderungen werden in der Textlichen Festsetzung 1. definiert.

19. August 2022

---

### **03. Änderungen der Planung**

Zur bestehenden Planung sind weiterhin folgende Änderungen vorgesehen:

- im Sondergebiet Mitarbeiterwohnen, in der neuen Wasserfläche und in deren Randbereichen wurden der alte Bebauungsvorschlag und die Parzellengrenzen entfernt
- Ergänzung von Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern der umgebenden Flurstücke
- Neue Flächenbilanz für den Bereich der Änderungen

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

Die 1. Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf das aktuelle Planänderungsgebiet, die dort enthaltenen allgemeinen Aktualisierungen der Raumentwicklungsprogramme sind jedoch auch hier zutreffend.

19. August 2022

---

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock teilt in der landesplanerischen Stellungnahme vom 07.06.2022 mit, dass Erfordernisse der Raumordnung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/1 „Ferienparadies Linstow“ der Gemeinde Dobbin-Linstow nicht entgegenstehen.

## **zu 4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans 1/1 wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden und Osten durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans 1/1
- Im Süden durch eine geradlinige Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen 327 und 329
- Im Westen durch die westliche Grenze der farblich dargestellten Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung farblich angelegt.

Dieser Geltungsbereich hat eine Größe von 143.564 m<sup>2</sup> und wird für Vergleichsrechnungen zugrunde gelegt.

## **zu 5.3. Altlasten und Bodenschutz**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.<sup>2</sup>

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. 1 S.1554) sind zu beachten.

## **zu 5.4. Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

---

<sup>2</sup> Stellungnahme des Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde vom 07.06.2022

19. August 2022

---

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Haß; Tel.: 03843 755-63303; E-Mail: stephan.hass@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.<sup>3</sup>

#### **zu 5.5. Immissionsschutz**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt weist vorsorglich auf ein beantragtes Genehmigungsverfahren für 2 Windenergieanlagen (WEA) der Projektentwicklungsgesellschaft Windpark Groß Bäbelin GbR in der Gemarkung Groß Bäbelin, Flur 2, Flurstück 18/9 hin. Die WEA mit einer Gesamthöhe (GH) von 246,6 m sowie 228,6 m sind ca. 1.600 m nördlich der Mitarbeiterwohnungen geplant.

In einer Entfernung von ca. 550 m südöstlich befindet sich das Blockheizkraftwerk des Van der Valk Resort Linstow GmbH mit einer Feuerungswärmeleistung von 4,65 MW.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagebetrieb Schall sowie Staub und weitere Luftschadstoffe innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können. Durch WEA kann es zudem zu Schattenwurf kommen.<sup>4</sup>

#### **5.6. Naturschutz**

Bei Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn des Gebäudeabbruchs die Betroffenheit geschützter Arten sachkundig zu ermitteln. Befinden sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude, ist vor Beginn der Maßnahme eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Stellungnahme des Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde vom 30.05.2022

<sup>4</sup> Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 27.06.2022

<sup>5</sup> Stellungnahme des Landkreis Rostock, untere Naturschutzbehörde vom 20.06.2022

19. August 2022

### zu 7.1. Art der baulichen Nutzung

Von den Änderungen sind Ferienhausgebiete nach § 10 (4) BauNVO betroffen. Das neue Sondergebiet Mitarbeiterwohnen wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird in der Nutzungsschablone definiert und unter der Textlichen Festsetzung 1 näher bestimmt.  
 Die Änderungen sind rot gekennzeichnet.

### zu 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Flächenvergleich nach der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 2. Änderung in m<sup>2</sup>

Art der baulichen Nutzung	bisherige Planung	neue Planung
Sonderbauflächen	54.787	53.154
Verkehrsflächen	11.435	10.235
Versorgungsflächen	231	231
befestigte Flächen	66.453 >	63.620
Grünflächen	65.924	69.746
Wasserflächen	11.187	10.198
unbefestigte Flächen	77.111 <	79.944
Summe Plangebiet	143.564	143.564

E:\BP 1-1 van der Valk Linstow / 2.Änderung \Flächenbilanz.xls

Die Gesamtgröße der befestigten Flächen reduziert sich somit.  
 Eine Änderung oder Erweiterung der baulichen Nutzung erfolgt auf folgenden Flächen:

SO Mitarbeiterwohnen	4.313 m <sup>2</sup>
SO FH im Innenkreis „D“	<u>3.814 m<sup>2</sup></u>
	8.127 m <sup>2</sup>

Weiterhin werden Verkehrsflächen in Sonderbauflächen geändert, das hat jedoch auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung keinen negativen Einfluss.

Das neue Sondergebiet Mitarbeiterwohnen hat eine Größe von 4.313 m<sup>2</sup>. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,3 kann dort eine Grundfläche von 1.294 m<sup>2</sup> bebaut werden. Die Errichtung der vorgesehenen Gebäude mit den Grundflächen

$$32 \text{ m} \times 18 \text{ m} = 576 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Stück} = 1.152 \text{ m}^2$$

ist somit zulässig.

19. August 2022

---

## **zu 8.2. weitere Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung des Van der Valk Resorts ist, insbesondere im Bereich des Innenzentrums und in den Kreisen A, B und C, vorhanden. Bei Erweiterungen sind folgende Hinweise zu beachten:

### Löschwasser

Das Wasserversorgungsnetz ist wegen der Zulässigkeit von Reetdächern mit einer Kapazität von 96m<sup>3</sup>/h über eine Zeit von 2 Stunden zu erweitern.<sup>6</sup>

### Erschließungsstraßen

Um die Erreichbarkeit im Brandfall mit Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Straßen und Wege entsprechend der ‚Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr‘ herzustellen.<sup>6</sup>

## **zu 9. Literatur**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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, 15.10..... 2022

  
.....  
Baldermann  
Bürgermeister

---

<sup>6</sup> Stellungnahme des Landkreis Rostock, Brandschutzdienststelle vom 27.06.2022