



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 422/21 Datum: 06.08.2021 Status: öffentlich
Antrag auf Änderung des B-Plans Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf, Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Vorberatung)	25.08.2021
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	01.09.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Durch die Betreiber des Ferienparks Retgendorf wurde ein Antrag auf Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ gestellt (sh. Anlage).

Der B-Plan Nr. 5 wurde am 03.04.2008 rechtskräftig. Die Gemeinde Dobin am See beabsichtigte mit der Aufstellung des B-Plans die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Stärkung des Tourismus in der Region durch den Ausbau und die Neuordnung der Feriensiedlung.

Im wirksamen F-Plan der Gemeinde Dobin am See sind diese Flächen als Sondergebiet Erholung (Wochenend- und Ferienhäuser) ausgewiesen.

Mit der beantragten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Wochenendhauses in ein Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen geschaffen werden. Dieses Wohnhaus soll zukünftig als Betriebsleiterwohnhaus zum in unmittelbarer Nähe liegenden Ferienpark (VEP Nr. 3 „Feriensiedlung“) genutzt werden.

Ob auch eine Änderung des VEP Nr. 3 zur Ausweisung eines Betriebsleiterwohnhauses erforderlich wird, muss in einer Vorabstimmung mit dem Landkreis geklärt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Die Kosten eines Änderungsverfahrens werden durch die Antragsteller getragen.

Anlage/n:
Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dobin am See stimmt einer Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ zu.

Vor Aufstellungsbeschluss hat durch den Antragsteller / Planer eine Vorabstimmung mit dem Landkreis über den Planungsumfang zu erfolgen.

Außerdem ist eine Grundzustimmungserklärung (vorbereitender Städtebaulicher Vertrag) vorzulegen.

Andrea Marek
Kiefernweg 1
19067 Dobin am See

Gemeinde Dobin am See / Bauausschuß
Herrn Andreas Schwarz, Herrn Beims
c/o
Amt Crivitz
Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Frau Siraf
Amtsstraße 5

19089 Crivitz

05.08.2021

**Bebauungsplan Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1-13 e.V.“ aus dem Jahr 2006
Antrag an die Gemeinde Dobin am See/ den Bauausschuß**

Sehr geehrter Herr Schwarz, sehr geehrter Herr Beims, sehr geehrte Frau Siraf,

das Flurstück 116/36 steht in meinem Eigentum.

Das im o.g. B-Plan als Flurstück 116/11 benannte Grundstück (Kiefernweg 13) wurde im Jahr 2020 mit dem Nachbargrundstück 132/6 (Teilfläche) vereint zum neuen Flurstück 116/36, Grundbuchblatt 1138 mit einer Größe von 1.310m².

Für dieses Grundstück gibt es gem. o.g. B-Plan Baurecht für ein Ferienhaus mit entsprechenden baurechtlichen Festsetzungen.

Als Betreiberfamilie wohne ich zusammen mit meinem Mann Henry Marek seit 1993 in dem später von uns umgebauten, ehemaligen Duschgebäude der damaligen Ferienanlage, im Kiefernweg 1, Flurstück 116/31.

In den vergangenen Jahren hat sich die Personalsituation in unserem hier betriebenen Unternehmen, dem Ferienpark Retgendorf stark verändert: der Anteil von nicht einheimischen Stamm- und Saisonkräften erhöht sich kontinuierlich. Während noch vor 8 Jahren kein Mangel an hiesigen Mitarbeitern bestand, ist die Anzahl der Bulgarischen, Polnischen, Spanischen und Rumänischen Arbeitskräfte auf inzwischen bis zu 7 (von insgesamt 20) angestiegen. Perspektivisch werden wir auch mit Syrischen, Ukrainischen und Georgischen Mitarbeitern rechnen dürfen.

Die betriebliche und betriebsnahe, mitteleuropäischen Standards entsprechende Unterbringung dieser Beschäftigten ist eine Grundvoraussetzung dafür, sie zu bekommen, zufrieden zu stellen und den Hotelbetrieb aufrecht zu erhalten.

Hierfür haben wir im Jahr 2006 Kapazität in einem Ledigenwohnheim (LWH) neu geschaffen, ebenfalls im Gebäude der Betreiberwohnung im Kiefernweg 1, Flurstück 116/31. Hier befinden sich 3 Zimmer mit Dusche und WC sowie einer Gemeinschaftsküche. Das reicht perspektivisch nicht aus, so dass wir weitere Vorkehrungen treffen müssen. Wir beabsichtigen, weitere Teile dieses Gebäudes in das LWH für nicht hiesige Mitarbeiter einzubeziehen. Ohne großen Aufwand zu treiben wäre zusätzlich Platz für bis zu 8 Arbeitskräfte.

Im Ergebnis müssen mein Mann und ich eine neue Bleibe suchen. Dafür möchten wir auf dem Flurstück 116/36 eine neue Wohnung einrichten. Die Festsetzungen im B-Plan Nr. 5 gehen aus von eingeschossiger Bauweise mit einer GR 85 und einer Firsthöhe von 6,5 m aus. Das mag für eine Ferienwohnung ausreichen, für ein Wohnhaus ist das zu klein. Zudem sehen wir schon in naher Zukunft einen Alter entgegen, in dem die Nutzung des Dachgeschosses (Treppe) problematisch werden wird. Also wird sich der Wohnungsschwerpunkt auf das Erdgeschoss konzentrieren.

Dazu stelle ich folgende Anträge auf Änderung des B-Planes Nr. 5:

1.
Antrag auf Zulässigkeit eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 116/36
2.
Antrag auf Befreiung von der GR 85 und Erhöhung auf GR 120
3.
Antrag auf Befreiung von der Firsthöhe 6,5m und Erhöhung auf die Höhe der umstehenden Gebäude (LWH, Betreiberwohnung im Kiefernweg 1) mit 7,5m
4.
Anpassung der weiteren Festsetzungen für Stellplätze/Carports auf 60m² und Nebenalagen zu Erholungszwecken (z.B. Freisitze und Schuppen) auf dann 30m²


Die übrigen Festsetzungen, wie die Fassadengestaltung oder Grünordnung bleiben unverändert.

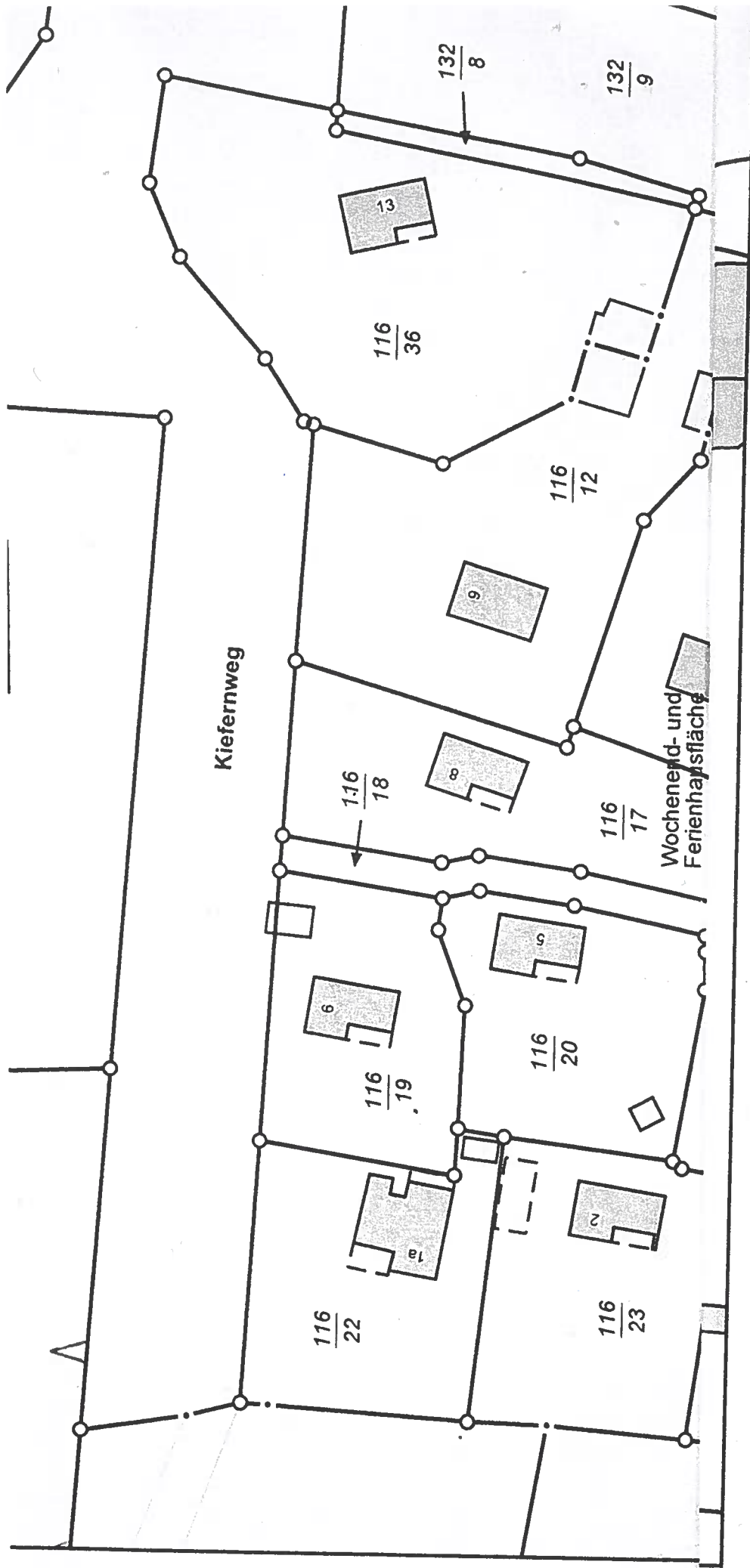
Die Größe des Grundstückes beträgt 1.310 m². Die im B-Plan Nr. 5 festgesetzte GRZ 0,25 ließe eine Überbauung von 327,5m² zu. Die beantragte Bebauung wird bei voller Ausschöpfung lediglich 210m² betragen und mit GRZ 0,16 nicht annähernd die erlaubten Überbauungsgrenzen erreichen.

Ich, Andrea Marek, werde sämtliche Planungsschritte und -verträge auf meine Kosten veranlassen und auf eigenes Risiko in Auftrag geben. Die Gemeinde wird von jedwedem diesbezüglichen finanziellen und materiellen Aufwand freigestellt.

Ich bitte um befürwortende Bescheidung.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Marek



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
 Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V)



Maßstab 1:1000



PLANUNG DER GEMEINDE DOBIN AM SEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "FERIENSIEDLUNG"

INHALT DES FERIENPARKES RETGENDORF, WESTLICH DER KREISSTRASSE K1 UND

ZEICHNUNG - SATZUNG

Retgendorf
 3 (anteilig); 132/4 (anteilig); 116/11; 116/12; 116/13;
 14; 116/15; 116/16; 116/17; 116/18; 116/19; 116/20;
 21; 116/22; 116/23; 116/24

ER
 AFT

iger Abbruch



SO	RH	
GRZ	0,25	I
SD, WD, PD		DN 0°-30°

SO	RH	
GRZ	0,25	I
SD, WD, PD		DN 0°-30°

ERSCHNITTE

TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
-----------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 10 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

GRZ
 Grundflächenzahl § 17,19 BauNVO

I
 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 § 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

offene Bauweise
 § 22 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 § 22 BauNVO

Baugrenze
 § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
 § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Gehweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 § 9 (1) 12 u. 14 BauGB

Löschwasserentnahmestelle
 Schweriner See - siehe Übersichtsplan M 1:10.000

GRÜNFLÄCHEN
 § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 § 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 (1) 25a BauGB

Erhaltung von Bäumen (Standorte gemäß örtlicher Aufnahme nachgefragt)
 § 23 NatSchG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 § 19 NatSchG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 § 19 NatSchG

Gewässerschutzstreifen
 § 19 NatSchG

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
 § 9 (6) BauGB

Bodendenkmalbereich (nachrichtliche Übernahme)
 § 2 (1) DSchGM-V

SONSTIGE PLANZEICHEN
 § 9 (7) BauGB

DN 0°-30°
 Dachneigung der Dachhauptflächen (Zusatzzeichen)

SD, WD, PD
 Sattel-, Wal-, Pultdach (Zusatzzeichen)

zukünftig entfallender Baum
 (Zusatzzeichen)

Umwandlungsfläche von Wald zu Sonderbaufläche Erholung
 (Zusatzzeichen)

Umwandlungsfläche von Wald zu Kompensationsfläche
 (Zusatzzeichen)

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Nutzungsschablone

Schnittlinie der Straßenquerschnitte

Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorhandener Gebäudebestand (teilweise gemäß örtlicher Aufnahme nachgefragt)

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Ferienhausgebiet "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1-13 e.V." dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, feriemäßigen Wohnen in Ferienhäusern. Die Umnutzung der Gebäude für eine dauernde Wohnnutzung ist unzulässig. Zulässig sind Ferienhäuser mit Terrassen, Wintergärten, Stellplätzen und Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,25 als Höchstmaß (incl. aller Nebenanlagen) sind im Plangebiet Ferienhäuser mit einer max. zulässigen Grundfläche (GR) von 85 m² und Stellplätze/Carports mit einer max. zulässigen Grundfläche von 36 m² zulässig.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 / § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen. Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig.

3. Stellplätze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Ferienhausgrundstücken zu realisieren. Das Parken von Fahrzeugen auf den Haupterschließungswegen ist unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Elektrizität, Fernmeldekabel, Gasleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen) bzw. der jeweiligen Grundstückseigentümer eingeräumt.

5. Gebäudehöhen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdächern darf 6,5 m nicht überschreiten. Für eingeschossige Gebäude mit Pultdächern gilt eine max. Firsthöhe von 5,5 m. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere topographische Höhenlage des Baufeldes im unmodellierten Geländezustand ohne Aufschüttungen bzw. Abgrabungen.

6. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf Grundstücken und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen bzw. befestigten Flächen ist auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen
 (§ 9 Abs. 1 u. 1a BauGB)

Die Anlage einer Strauchhecke ist durch Anpflanzen von Sträuchern auf den Flurstücken 128/1 und 132/3 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) zu realisieren. Es erfolgt eine 5-reihige Bepflanzung mit einer Strauchabstand von 1,5 m. Die Gesamtanzahl der Sträucher hat eine Länge von 120 m, eine Breite von 10 m und ist mit 400 Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen.

Artenliste: Standortheime Straucharten, Qualität: mind. 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch
 -Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 -Rosa arvensis - Feldrose
 -Rosa canina - Heckenrose
 -Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 -Corylus avellana - Haselnuss
 -Cornus mas - Kornelkirsche

Baumpflanzungen:
 Eine Baumreihe, bestehend aus 15 Laubbäumen, ist als Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 4/2, 18 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) zu realisieren.

Artenliste: Solitärgehölze - Hochstamm, Gehölzqualität: Stammumfang 14-16 cm, Dreibeck
 Gehölzart: Acer platanoides (Spitzahorn)

2. Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung
 Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf den Flurstücken 128/1, 132/3 und 4/2, 18 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Baulichen und die Nutzungsänderung auf den Flurstücken 116/11 - 116/17 und 116/19 - 116/24 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) zugeordnet.

3. Ersatzmaßnahmen
 Für Baumabnahmen (Nadelbäume) im westlichen Plangebiet (nicht in der Fläche A) gelten folgende Festsetzungen für Ersatzpflanzungen:
 Stammumfang ab 100 cm bis 120 cm = 2 Laubbäume
 Stammumfang ab 121 cm bis 200 cm = 3 Laubbäume

Standort: Im Plangebiet bzw. Flurstück 4/2, Gemarkung Retgendorf (Flur 1)
Artenliste: Standortheime Gehölzart, Gehölzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Dreibeck
 Arten: z.B. Birke, Eberesche, Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn

4. Realisierung / Erhaltungspflege:
 Die Pflanzungen sind im Herbst nach Genehmigung des Bebauungsplanes anzulegen. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Ersatzpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Die Errichtung eines mindestens 1,5 m hohen Wildverbisschutzzaunes um die Pflanzflächen bzw. Wildverbisschutz an den Solitärbäumen ist vorzunehmen.

Für die Baumpflanzungen am Cambscher Weg (Flurstücke 4/2 u. 18 der Gemarkung Retgendorf, Flur 1) ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur vorhandenen Gasleitung zwingend einzuhalten und zu beachten.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1.1 Fassadengestaltung
 Für die Gebäude sind nur Außenfassaden in Putz, rotes bis rotbraunes Mauerwerk oder Holzmaterialelemente zulässig. Andere Materialien für die Außenfassaden sind nur bis zu einem Fremdanteil von max. 20% zulässig. Die getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen und nicht für Gebäudesockel. Carports sind nur aus Metall oder Holz zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zum Empfang von TV-Programmen ist der Anbau von Satellitenschüsseln am Ferienhaus zulässig.

1.2 Dachgestaltung
 § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Für die Hauptgebäude sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachpfannen oder schwarze bzw. rote bituminöse Dacheneindeckungen bzw. Metalleindeckungen zulässig.

2. Sichtschutzanlagen
 § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Müllgefäße bzw. Müllgefäßschränke sind entweder in Nebenanlagen zu integrieren oder bei freistehender Ausführung mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben. Flüssiggasstanks sind in sichtabgewandten Grundstücksbereichen aufzustellen bzw. es sind Sichtschutzblenden vorzusehen. Die Länge von Sichtschutzblenden (z.B. Lamellenzaunelemente) darf eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen
 § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken, Sträucher oder Holzzaune zulässig. Maschendrahtzäune oder Metallzäune sind für die Einfriedung der Ferienhausgrundstücke nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,5 m betragen.

4. Gestaltung der Verkehrsflächen
 § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Die Haupterschließungswegen innerhalb der Ferienhaussiedlung sowie die Zufahrten, Gehwege, Stellplätze/Carports auf den Ferienhausgrundstücken sind wasserundurchlässig auszubilden. Mögliche Befestigungen sind: wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenflächen oder Rasengittersteine.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen