



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 460/22 Datum: 22.02.2022 Status: öffentlich
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über Entwurf und Auslegung zur 1. 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)	06.04.2022
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	13.04.2022

Sachverhaltsdarstellung:

Die Satzung des B-Planes Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ der Gemeinde Dobin am See ist am 03.04.2008 rechtskräftig geworden. Die Gemeinde Dobin am See beabsichtigte mit der Aufstellung des B-Plans die Schaffung der planungsrechtlichen 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.

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

Mit der beantragten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Wochenendhauses auf dem Flst. 116/36 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf 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.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 01.09.2021 wurde einer Änderung bereits grundsätzlich zugestimmt.

Durch die Antragstellerin / Planer ist eine Vorabstimmung mit dem Landkreis über den Planungsumfang erfolgt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dobin am See soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Von der Antragstellerin liegt eine unterzeichnete Grundzustimmungserklärung (vorbereitender Städtebaulicher Vertrag) hinsichtlich der Übernahme aller sich durch die Änderung ergebenden Kosten vor.

Ein Städtebaulicher Vertrag wird gesondert geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Alle Kosten sind durch die Antragstellerin zu tragen.

Anlage/n:

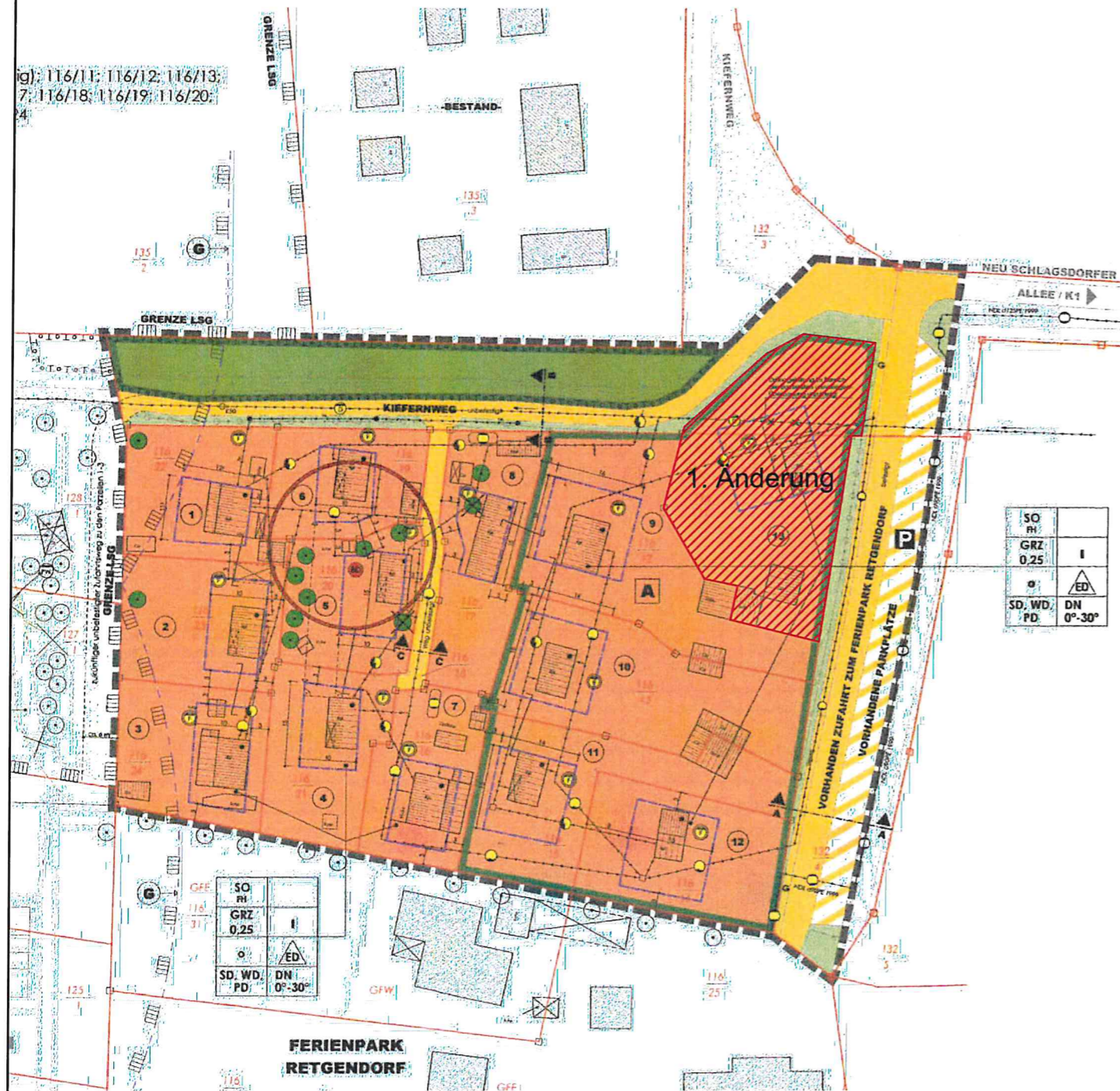
Entwurfsunterlagen 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

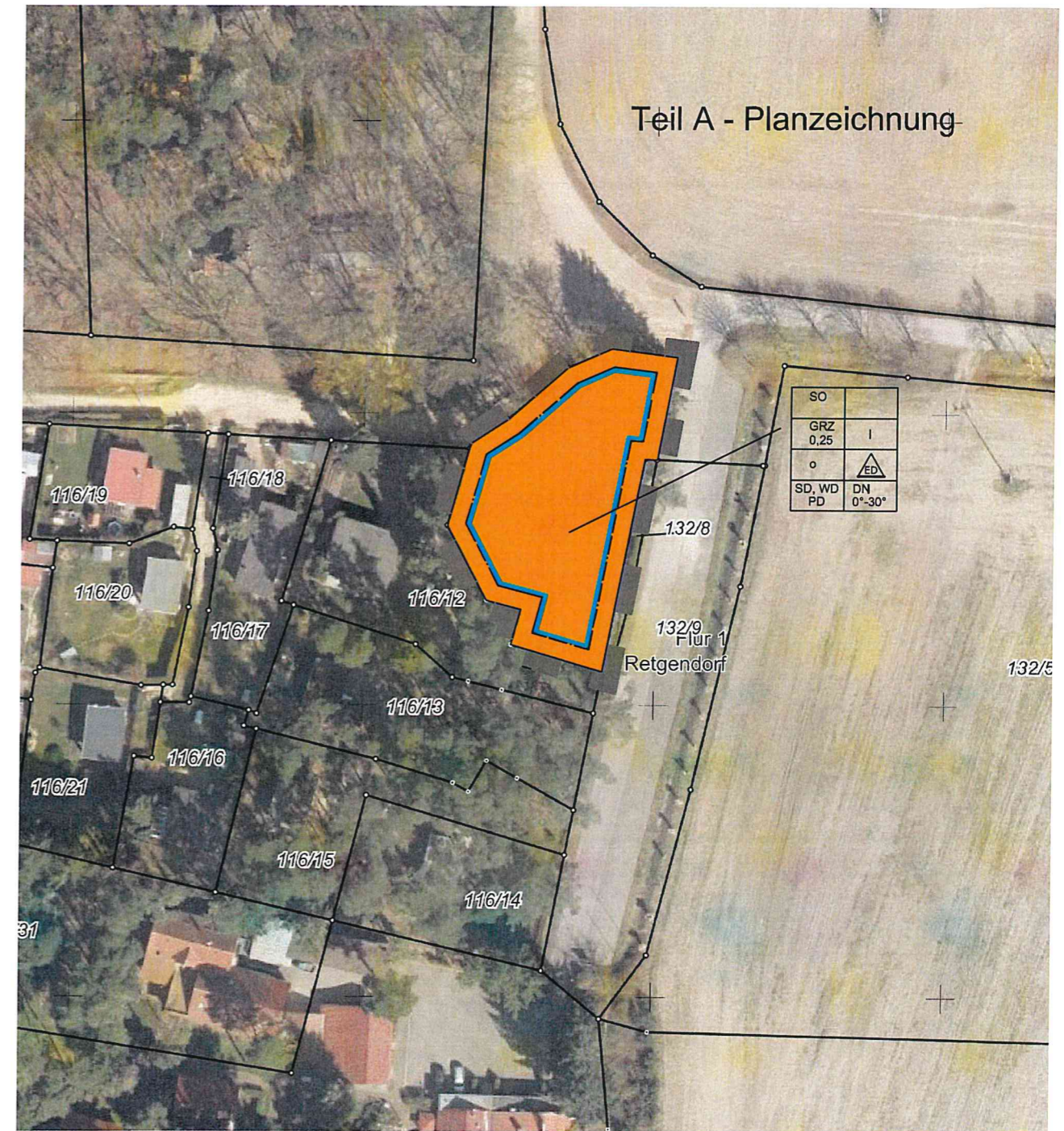
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See beschließt die Aufstellung einer 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ der Gemeinde Dobin am See.
Änderungsbereich: Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flurstück 116/36
Planungsziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Wochenendhauses in ein Betriebsleiterwohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen
2. Das Planverfahren soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
5. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See (Vorentwurf 01.02.2022)

Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 5



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5



Rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Februar 2022
Planungsstand	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See	
Kartengrundlage: Luftbild GAI-MV Gemarkung Retgendorf	
Maßstab: 1: 1.000	

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB/ § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Ferienhausgebiet „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1- 13 e.V.) dient [bis auf Parzelle 13](#) zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen in Ferienhäusern.

Die Umnutzung der Gebäude für eine dauernde Wohnnutzung ist unzulässig.

Zulässig sind, [bis auf Parzelle 13](#), Ferienhäuser mit Terrasse, Wintergärten, Stellplätzen und Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,25 als Höchstmaß (incl. aller Nebenanlagen) sind im Plangebiet [auf den Parzellen 1 bis 12](#) Ferienhäuser mit einer max. zulässigen Grundflächen (GR) von 85 m² und Stellplätze/ Carports mit einer max. zulässigen Grundfläche von 36 m² zulässig. [Auf der Parzelle 13 wird ausnahmsweise das dauerhafte Wohnen zugelassen, es gilt die GRZ von 0,25 als Höchstmaß für die Bebauung.](#)

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4/ § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

[Für die Parzellen 1 bis 12 gilt](#), Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig. [Für Parzelle 13 gilt die GRZ als Höchstmaß für eine Bebauung, einschließlich Nebenanlagen, Carports und dergleichen.](#)

3. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf dem jeweiligen Ferienhausgrundstück 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 Plangeltungsbereiches vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend der Örtlichkeit auf den privaten Ferienhausgrundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Elektrokabel, Fernmeldekabel, Gasleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen) bzw. der jeweiligen Grundstückseigentümer eingeräumt.

5. Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB/ § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

[Für die Parzellen 1 bis 12 gilt](#),

die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach darf 6,5 m nicht überschreiten.

[Für die Parzelle 13 ist eine max. Firsthöhe von 8,0 m zulässig.](#)

Für eingeschossige Gebäude mit Pultdach 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 den Grundstücken und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen bzw. befestigten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

- [Blau markiert Änderungen](#)

Begründung

zur 1. Änderung

der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5

„Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13“

der Gemeinde Dobin am See

Landkreis Ludwigslust- Parchim

Vorentwurf

Begründung

Allgemeine Situation

Für das Gebiet der Feriensiedlung liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13“ vor. Die 13 Parzellen sind mit Ferienhäusern einschließlich erforderlicher Nebenanlagen bebaut. Die Erschließung ist komplett gesichert, die Versorgungsleitungen für Elektroenergie und Gas wurden in den letzten Jahren erneuert, das häusliche Abwasser wird zentral entsorgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 ist eine dauerhafte Wohnnutzung der Häuser unzulässig. Von dieser Festsetzung soll nun über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 die Parzelle Nr. 13 ausgenommen werden.

Bei der Parzelle 13 handelt es sich um das Flurstück 116/36, Gemarkung Retgendorf, Flur 1, deren Eigentümerin Frau Andrea Marek ist.

Familie Marek betreibt in direkter Nachbarschaft seit 1993 erfolgreich den „Ferienpark Retgendorf“ im Ortsteil Retgendorf der Gemeinde Dobin am See. Der Ferienpark der Familie Marek umfasst ein Hostel mit 44 Betten, 24 Ferienhäuser und 28 Doppelzimmer in sieben separaten Pavillonhäusern. Zur Erholung und Freizeitgestaltung stehen Beach- und Balloase mit Festwiese und direktem Seezugang für die Gäste zur Verfügung.

Der Ferienpark wurde von Familie Marek aus insgesamt drei vor 1990 errichteten Ferienanlagen volkseigener Betriebe entwickelt.

Mit diesen Bauvorhaben wurde eine attraktive Hotelanlage mit diversen, der gesamten Öffentlichkeit zugänglichen Freizeiteinrichtungen geschaffen.

Bei der Entwicklung der Vorhaben wurde von seiten der Investoren, als auch von seiten der Verwaltung, großer Wert auf die Eingliederung der Gebäude in die Natur und Landschaft gelegt.

Die unmittelbare Lage des Ferienparks am Ostufer des Schweriner See, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin wird vom Betreiber als Grund für eine zufriedenstellende Auslastung des Betriebes genannt.

Geltungsbereich

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13“ ist nur die Parzelle 13 betroffen. Konkret nur das Flurstück 116/36, Flur 1, Gemarkung Retgendorf.

Verfahren

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dobin am See haben auf ihrer Sitzung amden Aufstellungsbeschluss gefasst, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Änderungsverfahren einzuleiten. Die 1. Änderung überdeckt das Flurstück 116/31, Flur 1, Gemarkung Retgendorf.

Das Änderungsverfahren soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB und ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn durch Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die "Grundzüge der Planung", das heißt die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13“ wird weder der Geltungsbereich der Satzung noch der grundsätzliche Charakter der Planung geändert. Die Änderung bezieht sich auf einen Teil, einer bisher nur für ein Ferienhaus genutzten Fläche. In diesem Bereich soll künftig eine Wohneinheit mit Nebenanlagen zulässig sein.

Die Grundzustimmungserklärung der Gemeinde Dobin am See zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde von der Gemeindevertretung am 01.09.2021 beschlossen (s. Schreiben vom 03.09.2021).

Grund für die Änderung

Aufgrund der guten Auslastung des Ferienparks Retgendorf mit Hotel, Restaurant, Ferienhäusern und Ferienwohnungen einschließlich der Freizeitanlagen besteht ein hoher Personalbedarf für den Betrieb

der gesamten Anlage. Die Betreiberfamilie wohnt im ehemaligen Duschgebäude der ehemaligen Ferienanlage, im Kiefernweg 1 auf dem Flurstück 116/31.

In den vergangenen Jahren hat sich die Personalsituation im Unternehmen stark geändert, der Anteil von nichtheimischen Stamm- und Saisonkräften hat sich kontinuierlich erhöht. Während vor 8 Jahren kein Mangel an hiesigen Mitarbeitern bestand, ist die Anzahl der Arbeitskräfte aus dem europäischen Ausland auf inzwischen 6 von 20 angestiegen. Perspektivisch wird sich diese Situation weiter verschärfen.

Voraussetzung für die Aufrechterhaltung des Hotel- und Gaststättenbetriebs ist eine betriebsnahe und mitteleuropäischen Standards entsprechende Unterbringung der Beschäftigten.

Hierzu wurden von den Betreibern des Ferienparks bereits Kapazitäten in einem Ledigenwohnheim geschaffen. Im Wohngebäude der Betreiber im Kiefernweg 1 wurden 3 Zimmer mit Dusche und WC sowie eine Gemeinschaftsküche für die Mitarbeiter geschaffen.

Da diese Kapazitäten perspektivisch nicht ausreichen werden, wollen die Betreiber Vorkehrungen treffen um die Unterbringungsmöglichkeiten für Mitarbeiter zu erweitern. Nach den Vorstellungen der Eigentümer des Ferienparks soll die bisherige Betreiberwohnung in das Ledigenwohnheim einbezogen werden. Nach entsprechenden Umbauarbeiten könnten 8 zusätzliche Unterkünfte für Mitarbeiter entstehen.

Durch den Wegfall der Betreiberwohnung im Kiefernweg 1 benötigen die Eigentümer privaten Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu ihrem Unternehmen. Da im direkten Umfeld des Ferienparks keine Wohnbauflächen vorhanden sind, sie aber Eigentümer der Parzelle 13 im B- Plan Nr. 5 sind, soll hier eine private Wohneinheit entstehen.

Änderungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB/ § 14 Abs. 1 BauNVO)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ soll der Bau eines Eigenheims für Familie Marek auf dem Flurstück 116/36 zulässig werden. In dem bisher nur für Ferienhäuser dargestellten Bereich wurde eine Fläche (Parzelle 13) für dauerhaftes Wohnen ausgewiesen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als Höchstmaß für die Bebauung der Grundstücke, einschließlich aller Nebenanlagen, wird beibehalten. Die max. zulässige Grundfläche für Ferienhäuser und Stellplätze/ Carports entfällt für das Flurstück 116/36 (Parzelle 13).

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

Anlagen für Kleintierhaltung sind weiterhin ausgeschlossen. Als Höchstmaß für die Bebauung des Flurstücks 116/36 gilt die GRZ = 0,25, einschließlich Nebenanlagen, Carports und dergleichen.

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

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen weiterhin auf den jeweiligen Hausgrundstücken realisiert werden.

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

Für die innerhalb den Plangebietes vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden von der Änderung des B- Plans Nr. 5 nicht berührt. Eine über das Flurstück 116/36 verlaufende Drainageleitung darf nicht überbaut werden und ist ggf. umzulegen.

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

Für die Parzelle 13 wird abweichend von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans für eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach eine max. Firsthöhe von 8,0 m zulässig.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 zum Umgang mit Niederschlagswasser von Dach- und Straßenflächen bzw. befestigten Flächen auf den Grundstücken bleiben bestehen. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Die Parzellen 1 bis 12 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5, sind von der geplanten Änderung nicht betroffen.

Die geplanten Änderungen sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Es werden keine Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigt. Die vorhandene Einrichtung für Freizeit und Erholung soll weiterentwickelt und langfristig gesichert werden.

Landschaft und Natur

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt oder sonstige Landschafts- oder Naturschutzrechtlichen Belange berührt. Die geplanten Änderungen beschränken sich auf den bereits bestehenden Geltungsbereich der Satzung. Geplante Baumaßnahmen sind nur im bisherigen Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ vorgesehen. Die Grundflächenzahl, GRZ von 0,25, als Höchstmaß für eine Bebauung der Grundstücke wird beibehalten, daher sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ der Gemeinde Dobin am See wurde keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festgestellt.

Dobin am See, den

.....
Bürgermeister