



## Gemeinde Dobin am See

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Dob GV 478/22 <b>Datum:</b> 19.04.2022 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Gemeindliches Einvernehmen zum Bauvorbescheid BV 210356 Umbau Überdachung zu geschlossenem Schuppen Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flst. 44/4, 43/3 (Cambser Weg 1 b in Retgendorf)</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	01.06.2022

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Auf o.g. Flurstücken ist der Umbau eines 2-seitig geschlossenen Schuppens mit Flachdach und Dachpappe zu einem vollständig geschlossenen Schuppen mit Satteldach und Bibereindeckung zur Nutzung als private Töpfer- und Imkereiwerkstatt geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft Retgendorf und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das ist vorliegend der Fall.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB ist bis zum 02.06.2022 erforderlich.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**  
Antragsunterlagen

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Dobin am See erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorbescheid BV 210356 für den Umbau eines 2-seitig geschlossenen Schuppens mit Flachdach und Dachpappe zu einem vollständig geschlossenen Schuppen mit Satteldach und Bibereindeckung zur Nutzung als private Töpfer- und Imkereiwerkstatt auf den Flst. 44/4, 43/3 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf.





## 2.0 Projektbeschreibung

### 2.1. Lage

Die Flurstücke 43/3 und 44/4 liegen an einer vom Cambser Weg abgehenden Stichstraße. Von Dieser Erfolgt die Erschließung der Grundstücke.

Auf den mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bereits bebauten Grundstücken befindet sich aktuell das hier beschriebene Objekt gemäß ursprünglicher Einreichung um rückwärtigen Bereich an der Grundgrenze zum Flurstück 43/4.

### 2.2. Beschreibung des Vorhabens

Es ist geplant das derzeit 2-seitig geschlossene Abstellgebäude mit Flachdach und einer Dachpappeeindeckung, zu einem vollständig geschlossenem Abstellgebäude mit Satteldach und Bibereindeckung umzubauen.

Ziel der Änderung der Dachform und Dacheindeckung ist es, dem Ort eine ansprechende Gesamtwirkung als Ensemble zu verleihen.

Die seinerzeit gewählte Dachform wird als nicht mehr zeitgemäß und dem Ort nicht entsprechend wahrgenommen.

Da immer wieder Sanierungsmaßnahmen an dem Dach vorzunehmen sind, wird hier eine nachhaltige Lösung angestrebt.

Auch die Eindeckung mit einer seiner Zeit weit verbreiteten Abklebung aus Dachpappe, soll unter ökologischen Aspekten korrigiert werden.

Im Zuge der Umgestaltung der Dachkonstruktion, soll das Abstellgebäude geringfügig vergrößert werden.

Dies zum Einen, um dem gestiegenen Bedarf an Abstellflächen gerecht zu werden. Zum anderen ist es darüber hinaus angedacht, das Abstellgebäude für eine kleine Töpfer- und Imkereiwerkstatt nutzbar zu machen.

**Die Nutzung dieser Werkstatt ist ausnahmslos privat und nicht gewerblich vorgesehen.**

In diesem Zusammenhang sollen auch alle 4 Seiten des Abstellgebäudes mit einer ansprechenden Holzverschalung geschlossen werden.

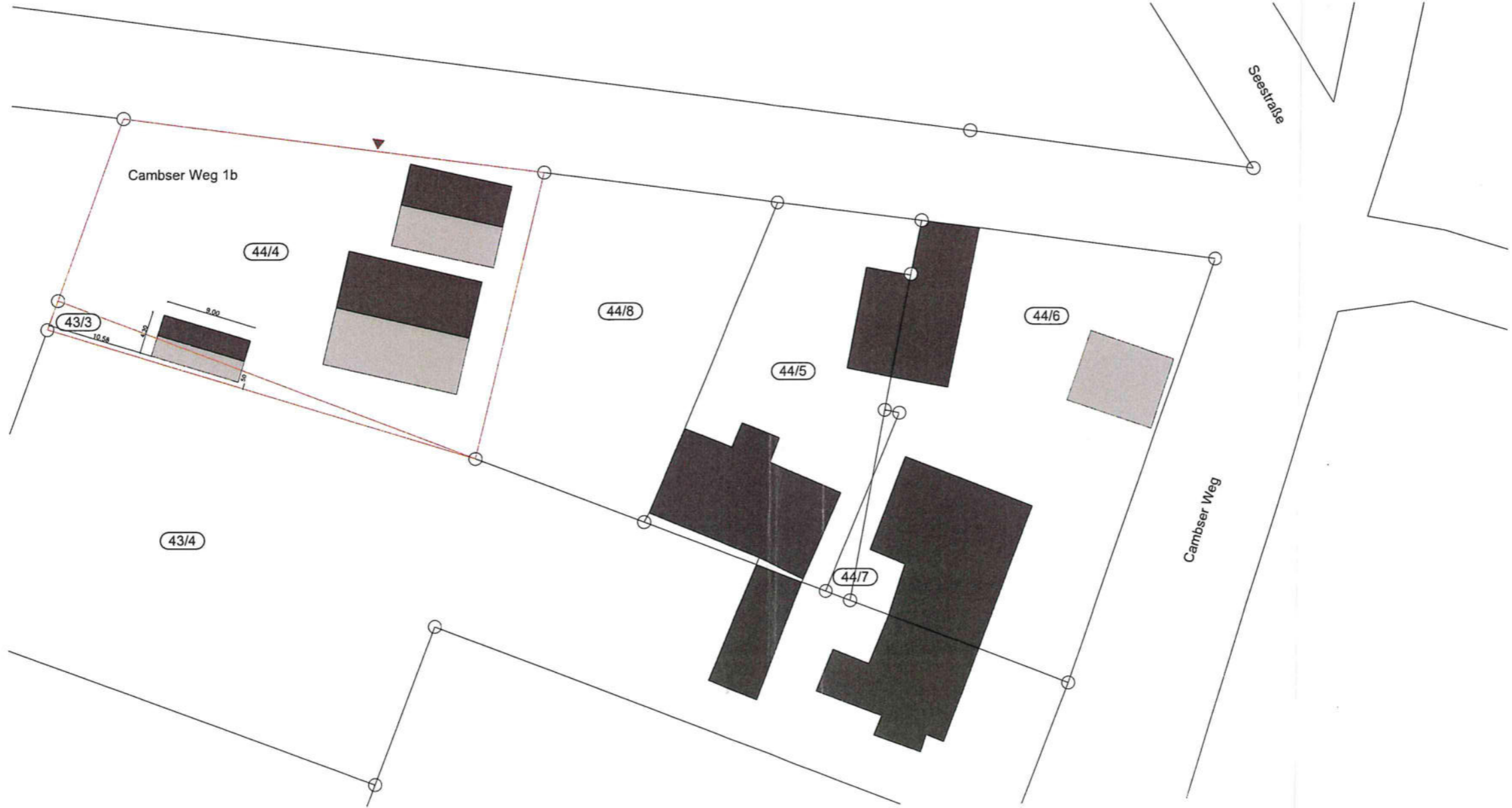
Diese wird um einfache Holzsprossenfenster und Holzgangstüren ergänzt.

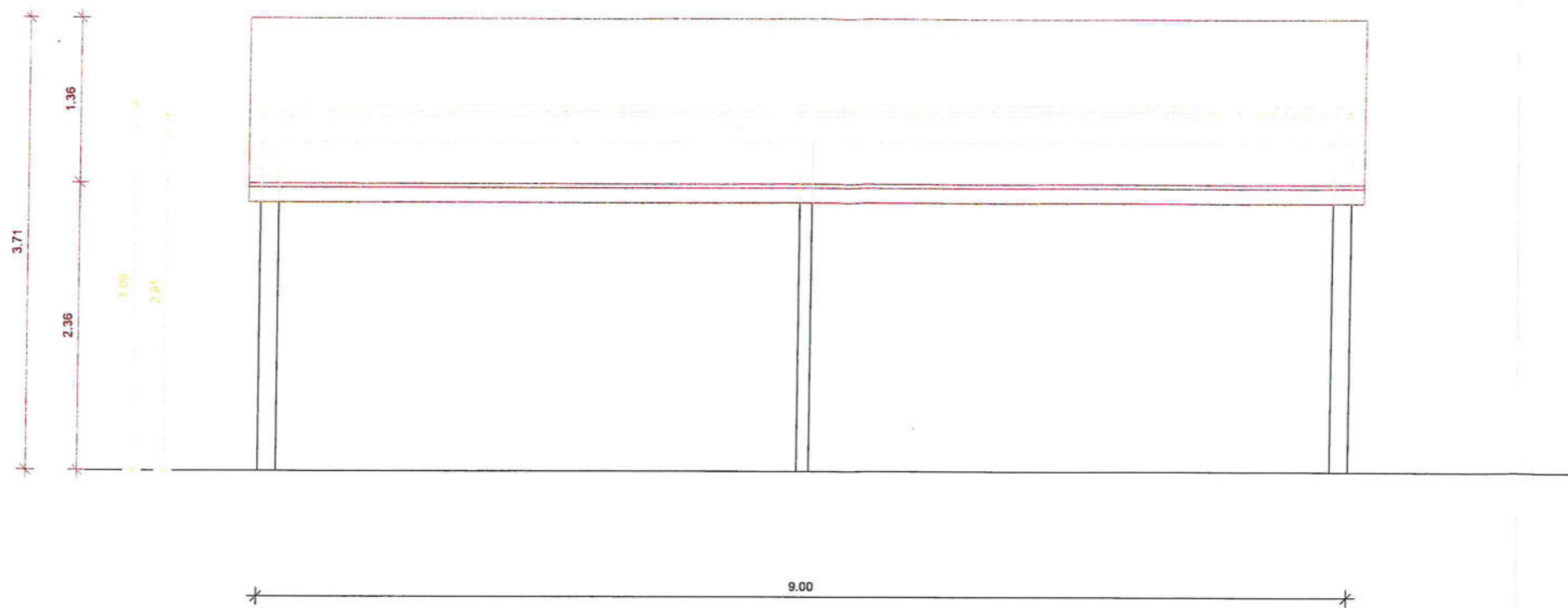
Es ist nicht geplant das Abstellgebäude zu beheizen oder thermisch zu konditionieren.

Die Grundfläche des bestehenden Abstellgebäudes beträgt  $9\text{m} \times 3,5\text{m} = \underline{31,50\text{m}^2}$ .  
Nach dem Umbau soll die Fläche auf  $9\text{m} \times 4,30\text{m} = \underline{38,7\text{m}^2}$  betragen.

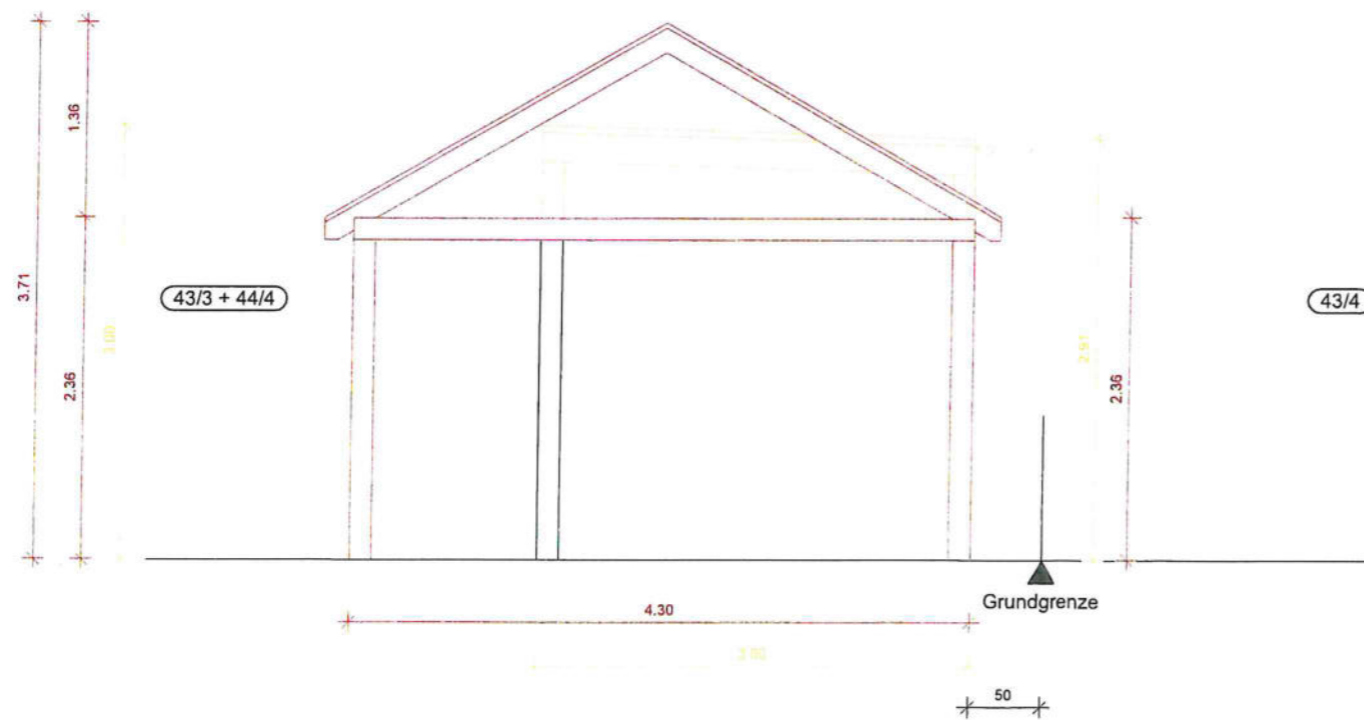
Eing.: 07. Feb. 2022

Az.: .....





Ansicht Nord und Süd



Ansicht West

- Bestand
- Rückbau
- Neubau



## Gemeinde Dobin am See

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Dob GV 483/22 <b>Datum:</b> 13.05.2022 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Feriensiedlung OT RETgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Admin</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Vorberatung)	01.06.2022
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	08.06.2022

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Gemeinde Dobin am See hat am 13.04.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ gefasst. Planungsziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Wochenendhauses in ein Betriebsleiterwohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen.

Eigentümerin und Investorin für das Vorhaben ist die Betreiberin des Ferienparks, Frau Andrea Marek, Kiefernweg 1 in 19067 Dobin am See OT Retgendorf.

Zur Regelung der Verpflichtungen der Vertragspartner (Investorin und Gemeinde) soll der anliegende Städtebauliche Vertrag abgeschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n:**

Entwurf Städtebaulicher Vertrag

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Dobin am See stimmt dem in der Anlage beigefügten Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Dobin am See und Frau Andrea Marek über die Verwirklichung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ der Gemeinde Dobin am See zu.
2. Der Bürgermeister und einer seiner Stellvertreter werden beauftragt, den Städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

# **Städtebaulicher Vertrag**

**Nr. 19-B5\_1/22**

**zwischen**

**der Gemeinde Dobin am See,**

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Andreas Schwarz,  
Amtsstraße 5 in 19089 Crivitz

- nachstehend als „**Gemeinde**“ bezeichnet

**und**

**Frau Andrea Marek,**

Kiefernweg 1 in 19067 Dobin am See OT Retgendorf,

- nachstehend als „**Vorhabenträgerin**“ bezeichnet

**wird auf der Grundlage des § 11 BauGB in der derzeit gültigen Fassung folgender Städtebaulicher Vertrag geschlossen:**

# ENTWURF

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

1. Die Gemeinde überträgt der Vorhabenträgerin die Ausarbeitung und Finanzierung der städtebaulichen Planungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13“ der Gemeinde Dobin am See.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Flurstück 116/36 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf mit einer Gesamtfläche von 1.310 m<sup>2</sup>. Das Gebiet befindet sich im Kiefernweg 13 im Ortsteil Retgendorf.

## **§ 2 Vorhabenbeschreibung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planungsziel verfolgt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Betriebsleiterwohnhauses für den angrenzenden Ferienpark Retgendorf zu schaffen.

Von folgenden Zielen soll ausgegangen werden:

- Zulässigkeit eines Wohngebäudes (Betriebsleiterwohnhaus)
- Änderung der zulässigen Grundfläche (GR) für das Wohnhaus sowie die Stellplätze, Carports und Nebenanlagen unter Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als Höchstmaß der Bebauung
- Änderung der Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe in angemessener Höhe für ein Wohngebäude

## **§ 3 Verpflichtende Leistungen**

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Vertragsgebiet durchführen zu lassen. Hierzu gehören auch die Fachplanungen und Fachgutachten, die für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erforderlich sind.
2. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, für die Erarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes und für alle erforderlichen Fachplanungen/-gutachten leistungsfähige Dritte zu beauftragen.

## ENTWURF

3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 getroffenen Festsetzungen. Sie verpflichtet sich auch zur Vorbereitung und Durchführung von Vorkehrungen und Maßnahmen auf eigene Kosten, die Voraussetzung für den Vollzug der städtebaulichen Planung sind.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten zur Neuordnung der Flurstücke gemäß der städtebaulichen Planung sowie zu Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Bodensanierung, des Immissionsschutzes, des Brandschutzes und sonstiger vorbereitender Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Planung und den Vollzug der Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sind.
5. Die Vorhabenträgerin hat die notwendigen straßen-, naturschutz- und wasserrechtlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen zur städtebaulichen Planung vor dem Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes einzuholen, wenn diese aus fachrechtlicher Sicht vor dem Satzungsbeschluss vorliegen müssen und soweit diese nicht durch die Verwaltung der Gemeinde selbst zu beantragen sind.
6. Die Gemeinde wird das erforderliche Bauleitplanverfahren betreiben.
7. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin auf Beschlussfassung über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch diesen Vertrag nicht begründet wird.
8. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

### **§ 4 Haftung**

1. Die Vorhabenträgerin haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für jeden versicherungsfähigen Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und auch für solche Schäden, die infolge von umweltzerstörerischen Eingriffen oder Verunreinigungen sowie durch Maßnahmen an bereits verlegten Leitungen bzw. öffentlichen und/oder künftig öffentlichen Erschließungseinrichtungen verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies auch insoweit, als sie auf das Verhalten oder Unterlassen von ihr beauftragter Dritter zurückzuführen sind. Diese Regelung gilt unbeschadet von Eigentumsverhältnissen.

## ENTWURF

2. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für das Vorhaben an sich sowie für ein eventuelles satzungs- und/oder vertragswidriges Verhalten der Vorhabenträgerin oder durch von ihr beauftragte Dritte.

### **§ 5**

#### **Ausschluss von Ansprüchen gegenüber der Gemeinde**

1. Ansprüche sowie die Haftung für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Verwirklichung des Vorhabens tätigt, sind ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird. Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan oder die Änderung des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam erklärt wird, können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

### **§ 6**

#### **Urheber- und Nutzungsrechte**

1. Das Urheberrecht der eingereichten Unterlagen verbleibt beim Projektverfasser. Die Vorhabenträgerin hält die Gemeinde von jeglichen urheberrechtlichen Ansprüchen frei.
2. Die Vorhabenträgerin stellt mit dem Auftragnehmer Einvernehmen her, dass die Gemeinde die gemäß dieses Vertrages erbrachten Leistungen ohne Zustimmung nutzen und ändern darf und ausschließlich darüber entscheidet, ob, wie und in welcher Form diese Leistungen veröffentlicht werden.
3. Bei Übertragung, Aufhebung oder Rücktritt des Vertrages gehen alle bis dahin erbrachten Unterlagen in das Nutzungsrecht der Gemeinde über.

### **§ 7**

#### **Übertragbarkeit und Kündigung des Vertrages**

1. Der Vertrag ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde nicht übertragbar.

## ENTWURF

2. Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
3. Die Geltendmachung gegenseitiger Ansprüche ist ausgeschlossen. Wird der Vertrag allerdings aus einem Grund gekündigt, den die Gemeinde alleinverantwortlich zu vertreten hat, wird der Vorhabenträgerin das Recht zugesprochen, die bis dahin getätigten und nachgewiesenen Kosten und Aufwendungen bei der Gemeinde geltend machen zu können.

### **§ 8 Gerichtsstand**

Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

### **§ 9 Schlussbestimmungen**

1. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nur zum Zweck der Vertragsdurchführung / -erfüllung. Es gelten die Bestimmungen der DSGVO, die im Zusammenhang mit einer vertragsgebundenen Datennutzung/-verarbeitung stehen.
2. Nebenabreden bestehen nicht.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
4. Sollte eine der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
5. Tritt nach Vertragsabschluss eine wesentliche Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ein, die bei Abschluss dieses Vertrages maßgebend waren, und sind infolge dessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin in ein grobes Missverhältnis geraten, werden Gemeinde und Vorhabenträgerin eine angemessene Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse herbeiführen.

## ENTWURF

6. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass alle Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden sollen. Für Streitfälle, welche im Zusammenhang mit dem Vertrag zwischen den Vertragspartnern nicht einvernehmlich beigelegt werden können, gilt Folgendes: Die Vertragsparteien sind sich einig, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist (Gerichtsstand ist Schwerin); dies gilt allerdings nicht für Ansprüche aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.
7. Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen.
8. Alle im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages entstehenden Kosten und Aufwendungen werden von der Vorhabenträgerin getragen.

Dobin am See, den.....

Dobin am See, den.....

.....  
**Andreas Schwarz**  
Bürgermeister

.....  
**Andrea Marek**  
Vorhabenträgerin

.....  
**Thorsten Kieckbusch**  
Stellv. des Bürgermeisters

Anlage 1

Übersichtsplan





## Gemeinde Dobin am See

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Dob GV 485/22 <b>Datum:</b> 18.05.2022 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Beschluss zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 "Biogasanlage Diakonie"</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Siraf</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Vorberatung)	01.06.2022
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	08.06.2022

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Gemeinde Dobin am See hat in der Sitzung am 13.04.2022 die Änderung zum Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 "Biogasanlage Diakonie" mit der Biogasanlage Neues Ufer GmbH hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme A 2 abgelehnt.

Die Gemeindevertreter stimmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 2 über ein Ökokonto nicht zu. Es soll eine Pflanzung im Gemeindegebiet erfolgen.

### Ausgleichsmaßnahme A2

- 500 m<sup>2</sup> Hecke aus einheimischen und standortgerechten Strauch- und Baumarten mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 1.250 Punkten
- Für diese Pflanzung muss nunmehr zunächst ein geeigneter Standort gefunden werden und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt werden
- Die Pflanzung einschließlich 3-jährige Entwicklungspflege erfolgt durch den Vorhabenträger, die Biogasanlage Neues Ufer GmbH.
- Die Hecke ist anschließend dauerhaft durch die Gemeinde zu pflegen und zu erhalten.

Alle vorgenannten Punkte wären über die Änderung des Durchführungsvertrages entsprechend zu regeln und durch die Gemeinde zu beschließen.

### Mögliche Standorte (sh. Anlage):

Der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort am Sportplatz der Gemeinde ist nicht umsetzbar. Das gesamte gemeindeeigene **Flst. 273/6** (sh. Anlage) befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 „Freizeitsportanlage Retgendorf“ und ist mit den Sportanlagen und Ausgleichsmaßnahmen für die Sportanlage überplant (jedoch nicht umgesetzt). Eine doppelte „Belegung“ mit einer Ausgleichsmaßnahme ist **nicht möglich**.

Auf dem gemeindeeigenen **Flst. 51/3** in Neu Schlagsdorf (hinter der Feuerwehr) ist eine

Heckenpflanzung als Abgrenzung zur Ackerfläche **möglich**.

Eine nochmalige Pflanzung auf den gemeindeeigenen **Flst. 185/69 und 185/79** in Retgendorf (Bolzplatz an der KITA) als Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung ist am **sinnvollsten**. Diese Fläche ist im B-Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, eine Pflanzung ist somit **möglich**.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für dauerhafte Pflege und Erhalt der Maßnahme nach der Schlussabnahme

**Anlage/n:**

Mögliche Standorte

**Beschlussvorschlag:**

**Beschlussvorschlag 1:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See beschließt die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 2 aus der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 "Biogasanlage Diakonie" durch den Vorhabenträger (Biogasanlage Neues Ufer GmbH) auf den gemeindeeigenen Flst. 185/69 und 185/79 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf.

**Beschlussvorschlag 2:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See beschließt die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 2 aus der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 "Biogasanlage Diakonie" durch den Vorhabenträger (Biogasanlage Neues Ufer GmbH) auf dem gemeindeeigenen Flst. 51/3 der Flur 1 in der Gemarkung Neu Schlagsdorf.

## Flst. 273/6 – Sportanlage – nicht möglich



## Mögliche Standorte

### Neu Schlagsdorf, Flst. 51/3



**Retgendorf, Flst. 185/69 und 185/79 – Bolzplatz**

