



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 522/23 Datum: 17.01.2023 Status: öffentlich
Abwägungsbeschluss 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)	01.02.2023
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	15.02.2023

Sachverhaltsdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See hat am 13.04.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ und den Entwurf der dazugehörigen Begründung gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 09.05.2022 bis 14.06.2022 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen, ein entsprechender Abwägungsbeschluss (Zwischenabwägung) wurde durch die Gemeinde am 27.10.2022 gefasst.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde anschließend ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und der Begründung beigelegt.

Der geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 05.12. – 20.12.2022 erneut und verkürzt öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig wurde eine eingeschränkte Trägerbeteiligung des Landkreises durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen (sh. Abwägungstabelle)

Der Gemeindevertretung wird vorgeschlagen, nachfolgenden Abwägungsbeschluss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlage/n:

Abwägungstabelle

Beschlussvorschlag:

1. Die während der erneuten Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat die Gemeinde Dobin am See mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust – Parchim mit Hinweisen wird zur Kenntnis genommen:

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See beschließt über die Abwägung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß der vorliegenden Zusammenstellung.

3. Das Ergebnis der **Abwägung** ist den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Anregungen und Hinweise zu diesem Planvorhaben vorgebracht haben, mitzuteilen.

Anlage 1 zum Beschluss 2023 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kieferweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See
 eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und erneute verkürzte öffentliche Auslegung


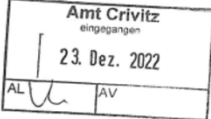

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kieferweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See
 Entwurf (Stand: August 2022)

- 1 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
- 2 Stellungnahmen mit Anregungen/ mit Hinweisen
- 3 Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben v.	Abwägung		
					1	2	3
1	Landkreis Ludwigslust-Parchim	21.11.2022		20.12.2022		X	
2	Landkreis Ludwigslust-Parchim, Landschaftspflege	Fachdienst 68 Naturschutz und		20.12.2022		X	


Anlage 1 zum Beschluss 2023 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See
 eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Lfd. Nr.	Stellungnahme von/ vom	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
1	   <p>Landkreis Ludwigslust-Parchim FD 63 PF 160220 19092 Schwärin</p> <p>Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim</p> <p>Organisationseinheit Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau Ansprechpartner Herr Ziegler Telefon 03871 722-6313 Fax 03871 722-77 6313 E-Mail carsten.ziegler@kreis-lup.de</p> <p>Aktenzeichen BP 220033 Dienstgebäude Ludwigslust Zimmer B 309 Datum 20.12.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Betrifft: Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1-13", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB der Gemeinde Dobin am See</p> <p>Bezug: Schreiben des Amtes vom 21.11. 2022; PE: 23.11.2022 Planzeichnung M 1: 1.000 vom August 2022 Begründung zum Entwurf vom August 2022 Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht</p> <p>Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Gemeinde Dobin am See wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft. Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:</p> <p>FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz Aus Sicht des SB-VB hier keine Bedenken / Hinweise</p> <p>FD 62 – Vermessung und Geoinformation Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.</p> <p>FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau <u>Bauleitplanung</u> Keine Anregungen/Bedenken</p>	<p>zu 1.1 Keine Bedenken/ Hinweise</p> <p>1.1</p> <p>zu 1.2 keine Einwände</p> <p>1.2</p> <p>zu 1.3 keine Anregungen/ Bedenken</p> <p>1.3</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2023 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See
eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Lfd. Nr.	Stellungnahme von/ vom	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss																																								
1	<p style="text-align: center;">2</p> <p>FD 68 – Umwelt</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der Hinweise im Text Teil B bestehen zu der vorgelegten 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Dobin am See aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Wasser- und Bodenschutz</u></p> <table border="1" data-bbox="147 568 893 775"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gewässer I. und II. Ordnung</th> <th>Abwasser</th> <th>Grundwasserschutz</th> <th>Bodenschutz</th> <th>Anlagen wgf. Stoffe</th> <th>Hochwasserschutz</th> <th>Gewässer-ausbau</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Keine Einwände</td> <td>12.05.2022 Herrmann</td> <td>12.05.2022 Herrmann</td> <td>12.05.2022 Herrmann</td> <td>30.05.2022 Krüger</td> <td>Czubak</td> <td>Czubak</td> <td>Czubak</td> </tr> <tr> <td>Bedingungen/Aufl. / Hinw. laut Anlage</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ablehnung lt. Anlage</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nachforderung lt. Anlage</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Begründung Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p><u>Immissionsschutz und Abfall</u></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Auflagen</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhaussiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1-13“ umfasst in der Flur 1 Gemarkung Retgendorf das Flurstücke 116/36. Mit dem Planvorhaben werden neue Sondergebietsflächen ausgewiesen. Da für Sondergebiete gemäß TA Lärm keine Immissionsrichtwerte empfohlen werden, wird zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sowie der Gebietsstruktur auf die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes abgestellt. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A) - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden: 		Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau	Keine Einwände	12.05.2022 Herrmann	12.05.2022 Herrmann	12.05.2022 Herrmann	30.05.2022 Krüger	Czubak	Czubak	Czubak	Bedingungen/Aufl. / Hinw. laut Anlage								Ablehnung lt. Anlage								Nachforderung lt. Anlage								<p>zu 1.4 1.4 Unter Berücksichtigung der Hinweise im Text Teil B keine Bedenken.</p> <p>zu 1.5 1.5 keine Einwände</p> <p>zu 1.6 1.6 Die Auflagen der Immissionsschutzbehörde wurden bereits berücksichtigt und in den Teil B (Text) aufgenommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau																																				
Keine Einwände	12.05.2022 Herrmann	12.05.2022 Herrmann	12.05.2022 Herrmann	30.05.2022 Krüger	Czubak	Czubak	Czubak																																				
Bedingungen/Aufl. / Hinw. laut Anlage																																											
Ablehnung lt. Anlage																																											
Nachforderung lt. Anlage																																											

Anlage 1 zum Beschluss 2023 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See
 eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Lfd. Nr.	Stellungnahme von/ vom	Behandlung der Stellungnahme																									
1	<p style="text-align: center;">3</p> <table border="1" data-bbox="188 400 916 486"> <thead> <tr> <th>Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)</th> <th>36</th> <th>39</th> <th>42</th> <th>45</th> <th>48</th> <th>51</th> <th>54</th> <th>57</th> <th>60</th> <th>63</th> <th>66</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abstand in m</td> <td>0,1</td> <td>0,5</td> <td>0,9</td> <td>1,4</td> <td>2,2</td> <td>3,4</td> <td>5,2</td> <td>7,6</td> <td>10,9</td> <td>15,6</td> <td>22,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Hinweise</p> <ol style="list-style-type: none"> Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass <ul style="list-style-type: none"> - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten. <p>Gez. Konow SB Immissionsschutz</p> <p>Abfallwirtschaft</p> <p>Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) berücksichtigt werden. Eine solche grundsätzliche Anforderung muss auch für die Wendeanlage und Schleppkurven gelten.</p> <p>Weitere Hinweise oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung derzeit nicht.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag</p>  Ziegler SB Bauleitplanung	Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66	Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2	<p>1.7 zu 1.7</p> <p>Hinweis auf sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege, keine weiteren Hinweise oder Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66																
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2																

Anlage 1 zum Beschluss 2023 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See
 eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Lfd. Nr.	Stellungnahme von/ vom	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
2	<p>Landkreis Ludwigslust-Parchim Fachdienst 68 FG Naturschutz und Landschaftspflege Ludwigslust, den 20.12.2022</p> <p>FD 63, Bauleitplanung</p> <p>Maßnahme:</p> <p>Reg.-Nr. 20150</p> <p>Maßnahme: B-Plan Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13, 1. Änderung, Gemeinde Dobin am See</p> <p>Erneute Behördenbeteiligung</p> <p>hier: Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Unter Berücksichtigung der Hinweise im Text Teil B bestehen zu der vorgelegten 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Dobin am See aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Heide Beese SB Artenschutz/ cross compliance</p>	<p>2.1 zu 2.1 wie 1.4 Unter Berücksichtigung der Hinweise im Text Teil B keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 523/23 Datum: 17.01.2023 Status: öffentlich
Satzungsbeschluss 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)	01.02.2023
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	15.02.2023

Sachverhaltsdarstellung:

Nachdem die Hinweise und Anregungen zur o.g. Satzung geprüft wurden, wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ der Gemeinde Dobin am See zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Satzungsexemplar und Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Dobin am See beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung.
2. Die Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 wird gebilligt.
3. Der Beschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Es gelten die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planmateriales (Planm. Verordnung - PlanmV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 35), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1937).

Pflichten
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2023 (BGBl. I S. 1778), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. MV S. 2615, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. MV S. 682), wird nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retgendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hinsichtlich der baulichen Nutzung erlassen.

Verfahrensvermerk
1. Aufgefordert wurde die Aufstellungsbefugnisse der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.04.2022. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 12.04.2022 im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.04.2022 im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.04.2022 im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landplanung zuständigen Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG MV mit Schreiben vom 04.05.2022 beauftragt worden. Doch am See,

3. Die Gemeindevertretung hat am 12.04.2022 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retgendorf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Doch am See,

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert. Doch am See,

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 14.05.2022 im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> und im Amt für Stadt- und Gemeindevirtschaft, Am Markt 1, 18600 ChIRZ, Amt für Stadt- und Gemeindevirtschaft, während der Öffentlichkeitsanhörung öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.05.2022 im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.05.2022 im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die festgestellten abgeordneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Doch am See,

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> und im Amt für Stadt- und Gemeindevirtschaft, Am Markt 1, 18600 ChIRZ, Amt für Stadt- und Gemeindevirtschaft, während der Öffentlichkeitsanhörung öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden.

8. Die von der räumlichen Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert. Doch am See,

9. Die Gemeindevertretung hat die festgestellten abgeordneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Doch am See,

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum erstellt. Doch am See,

11. Der katasträmliche Bestand innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Ausschnitt der aktuellen Flurkarte wird am als Hilfsmittel dargestellt bezeichnet. Grundlage der Planung war die Einreife in das Geodatenportal des Landesverwaltungsamtes. Doch am See,

12. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgestellt. Doch am See,

13. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewöhnlichen Dienstreisen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Amtlichen Bekanntmachung unter der Bezeichnung im Amt für Stadt- und Gemeindevirtschaft, Am Markt 1, 18600 ChIRZ, Amt für Stadt- und Gemeindevirtschaft, während der Öffentlichkeitsanhörung öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am im Internet unter <https://www.ark-stadt.de> veröffentlicht worden.

14. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsanforderungen (Kommunikationsverfahren) angefertigt worden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ferieniedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See (Satzung Februar 2023)

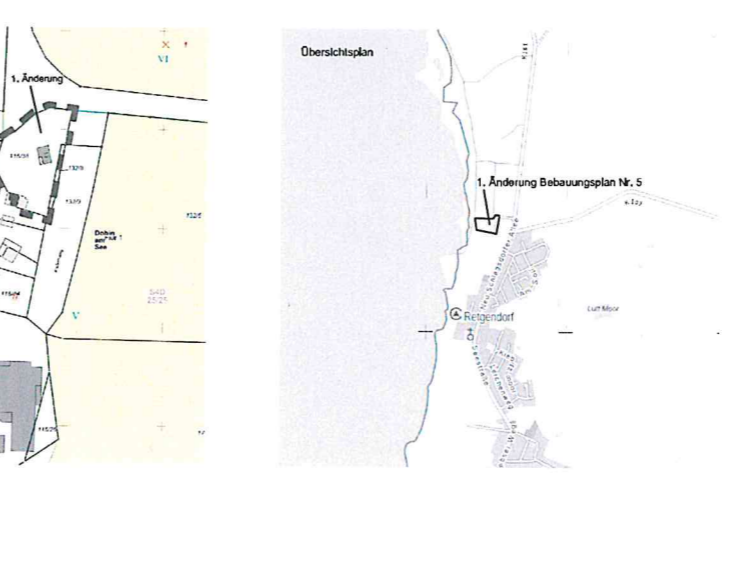
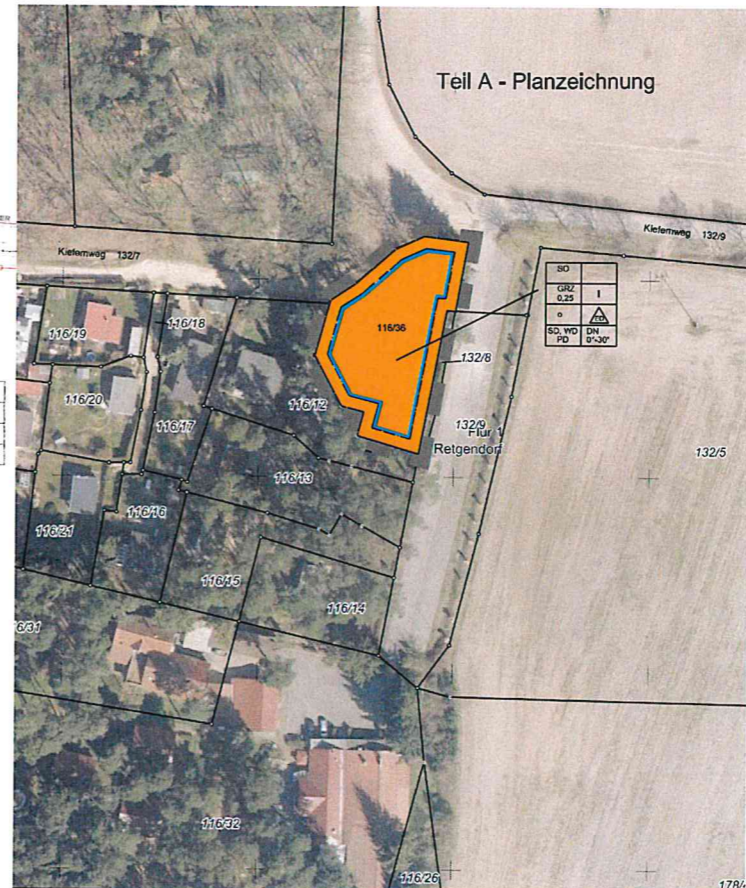
Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 5



- Planzeichenerklärung**
- 1.0 Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) Sondergebiet
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Grundflächenzahl, GRZ
 - Zeif der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - Festhöhe, als Höchstpunkt über Bezugspunkt
 - 2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Baugruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 2.2 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 2.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 3.0 Sonstige Planzeichen
 - 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 4.0 Darstellungen ohne Normencharakter
 - 4.1 Bauliche Anlagen Bestand
 - 4.2 Flurstücksummen
 - 4.3 Grundstücksgrenzen



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5



Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB § 16 Abs. 2 BauNVO)
Das Ferienausgeblät, Ferieniedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13, dient bis auf Parzelle 13 zu Zwecken der Erhaltung des landschaftsgeprägten, ferienidyllischen Wohnens 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 Zweck der Nutzung verursachten Bedarf sowie der technischen Ver- und Entsorgung des Gebäudes. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,25 als Höchstmaß (inkl. aller Nebenlagen) sind im Flächgebiet 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 ein Betriebslehnhäuser zugewiesen, es gilt die GRZ von 0,25 als Höchstmaß für die Bebauung.

2. Zulässigkeit von Nebenlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 § 14 Abs. 1 BauNVO)
Im Sondergebiet, Ferienausgeblät, werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen. Für die Parzellen 1 bis 12 gilt, Nebenlagen 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 Nebenlagen, Carports und dergleichen.

3. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf dem jeweiligen Ferienausgeblät zu realisieren. Das Parkieren von Fahrzeugen auf den Hauptzufahrtswegen ist unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die innerhalb des Planungsbereiches vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechende Rechte auf den privaten Ferienausgebläten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Energieversorger, Fernwärmeversorger, Gasversorger, Wasser- und Abwasserleitungen) bzw. der jeweiligen Grundstückseigentümer abgefordert.

5. Gebäudehöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 BauNVO)
Für die Parzellen 1 bis 12 gilt, die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude mit Satteldach, Walmdächern darf 8,5 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 Baubesitzes im unmittelbaren Geländezustand ohne Aufschüttungen bzw. Abgrabungen.

6. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserschutzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das auf den Grundstücken und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenebenen bzw. befestigten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

II Nichtschieflige Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Art spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.1 Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brunnengängen
Zur Vermeidung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortbewegungsstellen bei Brunnengängen erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der vorhabenbedingten Arbeiten zur Sicherung von Baulichkeiten.
Die Rodung / Fällung der Gehölze werden auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

7.2 Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass solche Beeinträchtigungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schrittweise zu verschließen sind und vorher eventuelle herankommende Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-Emissionen

8.1 Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes darf gemäß der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Ziffer 8.1.6. vom 26. August 1998 folgender Immissionswert „Außen“ in einem allgemeinen Wohngebiet tags (06:00 - 22:00 Uhr) 65 dB (A) nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 49 dB (A) nicht überschritten werden.
Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.
Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionswerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

8.2 Zum Schutz der Nachbarschaft bei der Standortausweisung der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen u.a.) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Rechtsvermerk

gemeindefreigabe Planung	Februar 2023
Entwurf	August 2022
Verantwortl.	April 2022
Planungsinstanz	

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ferieniedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See

Kartenprojektor: Lambert Gaußsche Gemessung Nordgerät
Merkmal: 1:1000

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

Satzung

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 hat als Betriebsleiterin des angrenzenden „Ferienparks Retgendorf“ den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gestellt.

Die Familie der Antragstellerin betreibt in direkter Nachbarschaft seit 1993 erfolgreich den „Ferienpark Retgendorf“ im Ortsteil Retgendorf der Gemeinde Dobin am See. Der Ferienpark 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 der Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin, als auch vonseiten 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 am 13.04.2022 den 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). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Mai/ Juni 2022.

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. 42

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 die Betriebsleiter des Ferienparks auf dem Flurstück 116/36 zulässig werden. In dem bisher nur für Ferienhäuser dargestellten Bereich wurde eine Fläche (Parzelle 13) für ein Betriebsleiterwohnhaus 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)

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

7 Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

7.1 Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln

Zur Vermeidung der vorhabenbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der vorbereitenden Arbeiten zur Schaffung von Baufreiheit.

Die Rodung / Fällung der Gehölze werden auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

7.2 Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Reptilien und Amphibien

Reptilien/ Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

8.1 Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes darf gemäß der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Ziffer 6.1.e, vom 26. August 1998 folgender Immissionswert „Außen“ in einem allgemeinen Wohngebiet

tags	(06.00 - 22.00 Uhr)	55 dB (A)
nachts	(22.00 - 06.00 Uhr)	40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionswerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

8.2 Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen u.ä.) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

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.

Die Ergebnisse der nach § 44 BNatSchG erforderliche Auseinandersetzung mit artenschutzrechtlichen Belangen sind in der beiliegenden Faunistischen Bestandserfassung und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) dargestellt.

Dobin am See, den

.....
Bürgermeister