

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.

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 (Amphiben, 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

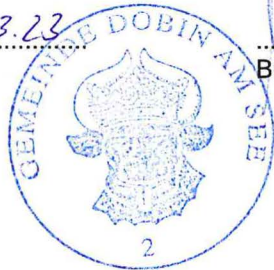
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt oder sonstige Landschafts- oder Naturschutzrechtlichen Belange berührt. Die geplanten Änderungen beschränken sich auf den bereits bestehenden Geltungsbereich der 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

14.3.23



Bürgermeister