

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Praambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie der Landesbauregung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.02.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retzendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

**Verfahrensvermerk**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 13.04.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblatt" vom 29.04.2022, Nr. 04, und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> erfolgt. Dobin am See, 29.04.22

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 04.05.2022 beteiligt worden. Dobin am See, 04.05.22

3. Die Gemeindevertretung hat am 13.04.2022 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retzendorf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dobin am See, 14.04.22

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. Dobin am See, 14.05.22

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retzendorf, 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 14.06.2022 im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19069 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblatt" vom 29.04.2022, Nr. 04 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Dobin am See, 14.05.22

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 27.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dobin am See, 14.05.22

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retzendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.12.2022 im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19069 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung und während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblatt" vom 25.11.2022, Nr. 11 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass umweltbezogene Stellungnahmen zusätzlich ausliegen und dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Dobin am See, 14.05.22

8. Die von der erneuten Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2022 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert. Dobin am See, 14.05.22

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 15.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Dobin am See, 14.05.22

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retzendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.02.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt. Dobin am See, 14.05.22

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 01.03.23 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden. Schwerin, 01.03.23

12. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Retzendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgeteilt. Dobin am See, 14.05.22

13. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.02.23 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblatt" vom 31.02.23 Nr. 3 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19069 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsblatt" tritt die Satzung in Kraft. Dobin am See, 14.05.22

14. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

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

## Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 5



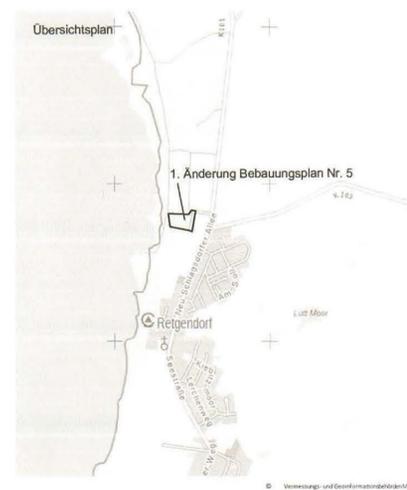
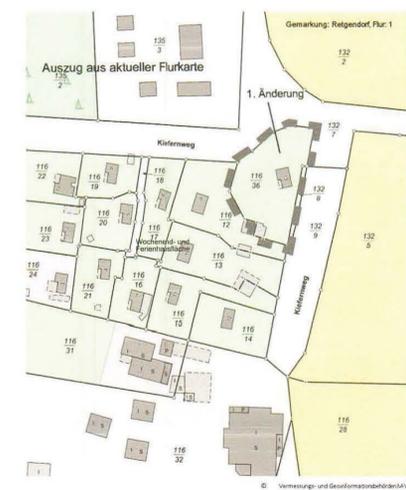
### Planzeichenerklärung

- 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  
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  
Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - 2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 2.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - 2.2 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 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 Flurstücksnummern
  - 4.3 Grundstücksgrenzen

### Nutzungsschablone

|                   |            |                  |                                       |
|-------------------|------------|------------------|---------------------------------------|
| SO                | —          | Gebietscharakter |                                       |
| GRZ               | 0,25       | I                | Geschossigkeit                        |
| Bauweise          | o          | o                | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| zulässig Dachform | SD, WD, PD | DN 0°-30°        | zulässig Dachneigung                  |

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5



### Text Teil B

#### 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 Retzendorf 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 Flangebiet 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 Betriebsleiterwohnhaus 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 Hauptschließungswegen ist unzulässig.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend der Örtlichkeit auf den privaten Ferienhausgrundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Elektrikabell, 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)  
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 Putzdach gilt eine max. Firsthöhe von 5,5 m.  
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere topographische Höhenlage des Baufeldes im unmodifizierten 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.

#### III Nachrichtliche 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 Bräuvoögeln  
Zur Vermeidung der vorhabenbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungstätten bei Bräuvoögeln erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der vorbereitenden Arbeiten zur Schaffung von Bräufreiheit.  
Die Rodung / Fällung der Holzzele 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 steile Böschungen vermieden werden, wo 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 (08.00 - 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 aufliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen u.ä.) 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 |

|  |              |
|--|--------------|
| Rechtswirksam  |              |
| genehmigungsfähige Planfassung   | Februar 2023 |
| Entwurf  | August 2022  |
| Vorentwurf   | April 2022   |
| Planungsstand  |              |
| 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retzendorf Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See |              |
| Kartengrundlage:<br>Lufbild-GMA-MV<br>Gemarkung Retzendorf   |              |
| Maßstab: 1:1000  |              |