

## **Begründung zur**

### **2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

#### **für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf**

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Retgendorf wurde im Mai 2004 wirksam. 2004 erfolgte die Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Rubow zur Gemeinde Dobin am See, so dass der Flächennutzungsplan von 2004 nunmehr einen Teilflächennutzungsplan darstellt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ist heute überwiegend bebaut. Die Eigenheimbebauung erfolgte zwischen der Straße nach Neu Schlagsdorf im Norden und der Grünen Straße / Am Soll im Süden. Im südlichen Geltungsbereich wurde der Kindergarten errichtet. Westlich und östlich des Kindergartens sind entlang des Hohlweges weitere Eigenheimgrundstücke entstanden, die den südlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 bilden.

Die Flächen zwischen der nördlichen Eigenheimbebauung und der südlichen Bebauung (Kindergarten und Eigenheime) sind bisher noch nicht bebaut worden (Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf).

Die Gemeinde setzt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Vervollständigung der baulichen Entwicklung des Wohngebietes entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes fort und setzt somit den Bebauungsplan Nr. 1 vollständig um. Die verkehrliche Erschließung sowie die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung haben diese Weiterentwicklung, soweit zum Zeitpunkt der damaligen Erschließung möglich, berücksichtigt. Die Entwicklung des Standortes ist damit abgeschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von Mai 2004 ist ein Teilbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) dargestellt. Damit weicht die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit seiner Zulässigkeit für eine Gemeinbedarfsfläche und eine Grünfläche sowie der Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasser) von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ab.

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) im Anschluss an den Kindergarten entfällt. Die Fläche soll für eine ggf. erforderliche Erweiterung des Kindergartens sowie weitere mögliche gemeindliche Funktionen vorgehalten werden. Daher wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Für eine Teilfläche des Allgemeines Wohngebietes (WA) erfolgt die Änderung in eine Grünfläche (Sport und Spiel). Hier sollen für das gesamte Wohngebiet multifunktional die Nutzungen für Erholung, Spiel- und Sportaktivitäten und als Festwiese ermöglicht werden.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird im nördlichen Bereich der Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgehalten.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach dem § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern zu müssen.

Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes kann der Flächennutzungsplan im Weg der Berichtigung angepasst werden.

Dobin am See, den 30.06.21

Bürgermeister

