

Bürgerstammtisch vom 24. 10.2019

Zusammenfassung der diskutierten Aspekte zur geplanten Skanlux Ferienhaussiedlung am Kiefernweg in Dobin am See, OT Retgendorf

1. Teilnehmer:

Anwesend waren knapp 100 Einwohner von Dobin am See, vornehmlich OT Retgendorf; auch Bürgermeister Schwarz, die Ratsherren Elshout, Dr. Freund, Gietl, Kiekbusch, Westphal und sowie ein Vertriebsmitarbeiter von Novasol, Herr Hasenclever.

2. Struktur der Veranstaltung:

Die Vielzahl der am Thema Interessierten machte eine Reihenbestuhlung erforderlich, die der Veranstaltung weniger Stammtischcharakter, sondern mehr den Charakter einer Bürgerversammlung verlieh.

Jeder Besucher fand auf seinem Stuhl ein Werbe-Blatt vor, mit welchem Skanlux und Novasol für das Projekt als einer „Chance für Retgendorf zwischen Jetzt und Morgen“ warben. Hier wurden die aus Investorensicht positiven Aspekte der geplanten Großferienhaus-Siedlung für die Gemeinde Retgendorf offeriert.

Des Weiteren lagen aus: Werbeprospekte der Fa. Skanlux, Werbeprospekte der Fa. NOVASOL sowie das vom Gemeinderat Dobin am See am 18.09.2019 beschlossene Ortsentwicklungskonzept für Dobin am See

3. Podium:

Gesprächsleitung: Frau Gesa Jürgens-Köster als Stammtisch-Mitgründerin

Vertreter der „Bürgerinitiative Kiefernweg“: Klaus Daum, Kerstin Daum, Martin Scriba

Mit im Podium: Bürgermeister Andreas Schwarz

4. Gäste:

Herr Hasenclever als Vertreter von NOVASOL und für SKANLUX

Ein Herr, welcher sich nur mit Vornamen „Jost“ vorstellte, zur Erläuterung eines alternativen Verkehrskonzepts, welches er gemeinsam mit dem potentiellen Investor sowie der WEMAG erstellt habe.

Herr Jürgen Rathje als Fachmann für betreute Wohnanlagen wie z.B. in Zippendorf, Neumühle und Roggentin

5. Inhaltliche Schwerpunkte der Diskussion:

5.1. Das Projekt:

Frau Jürgens Köster skizziert das Investitionskonzept von Skanlux für die Fläche am Kiefernweg und lässt sich die Richtigkeit der vorgestellten Diskussionsgrundlage von Herrn Hasenclever bestätigen.

Sie bezieht sich dabei auf den Antrag des Geschäftsführers von Skanlux beim Amt Crivitz vom 17. Oktober 2019 zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das in Rede stehende Grundstück am Kiefernweg, das über ein konkret vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesteuert werden soll.

Geplant sind 30 Großferienhäuser mit einer Bettenkapazität von rund 450 Betten, summa summarum über 100.000 p.a. zusätzliche Übernachtungen in Retgendorf.

Zur Struktur des Projekts führt Herr Hasenclever von Novasol aus:

Die in Dänemark ansässige Fa. Skanlux beabsichtigt die von ihr erstellten Großferienhäuser an private Eigentümer als Rendite-Objekte zu veräußern. Die Fa. Novasol, ebenfalls mit Sitz in Dänemark, soll als Vermarkter der Großferienhaussiedlung agieren.

In der Diskussion wird deutlich, dass Vorteile für die heimische Wirtschaft sowie steuerliche Einnahmen für die Gemeinde so gut wie nicht zu erwarten sind, da die künftigen Eigentümer der Ferienhäuser die Einkünfte aus der Vermietung im Rahmen der ESt-Erklärung jeweils an ihrem jeweiligen Heimatort versteuern werden.

Die vom Betreiber Novasol ins Gespräch gebrachte Übernachtungssteuer („Bettensteuer“) würde von allen touristischen Gästen, also auch in den bereits etablierten Campingplätzen Retgendorf und Flessenow, dem Ferienpark Retgendorf, dem Hotel Seewisch in Flessenow etc. zu zahlen sein. Das kann nicht gewollt sein. Grundsätzlich werden neue Steuern für die Besucher der Gemeinde Dobin am See abgelehnt.

Die Größe der 30 Ferienhäuser (je Ferienhaus 10 bis 20 Betten) lässt die im Antrag von Skanlux benannte Nutzung als Feriendomizil für Familien, die i.d.R. von Schulferien abhängig sind, wenig wahrscheinlich erscheinen. Zu erwarten ist vielmehr ein reger Tagungs- und Party-Tourismus wechselnder Großgruppen, z.B. für Firmenevents. Entsprechend werden die baugleichen Ferienhäuser in Olpenitz an der Ostsee u.a. von NOVASOL im Internet beworben.

5.2. Ortsentwicklungskonzept

Das von Gemeindegliedern entwickelte und von der Gemeindevertretung am 18.09.2019 als Grundlage für künftiges Handeln beschlossene Ortsentwicklungskonzept sieht ausdrücklich eine maßvolle Entwicklung des Tourismus mit auf die Region zugeschnittenen Angeboten vor.

Insbesondere sieht dieses Konzept hierfür Maßnahmen vor, die im Wesentlichen die vorhandenen touristischen Betriebe und Aktivitäten unterstützen und deren Rahmenbedingungen verbessern. Der eigentliche Schwerpunkt des Ortsentwicklungskonzeptes besteht darin, die Attraktivität des Wohnens in der Gemeinde Dobin am See zu erhalten und sensibel weiter zu entwickeln.

Die im o.g. Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens aufgestellte Behauptung von Skanlux, dass die Errichtung von 30 Großferienhäusern einem sanften Tourismus und damit dem Ortsentwicklungskonzept entspreche, ist für die überwiegende Mehrheit der versammelten Bürger nicht nachvollziehbar. Der artikulierte Konsens der versammelten Einwohner besteht darin, festzustellen, dass das Konzept von Skanlux dem Ortsentwicklungskonzept diametral entgegensteht. Die Gemeindevertretung möge dies bei ihren Überlegungen zum Antrag von Skanlux im Blick behalten.

5.3. Flächennutzungsplan

Der Antrag von Skanlux beim Amt Crivitz bezieht sich auf einen vor ca. 20 Jahren beschlossenen Flächennutzungsplan, in dem das Grundstück am Kiefernweg als Sondergebiet für Wochenend- und Ferienhäuser ausgewiesen ist.

In der Diskussion hierzu wird vom langjährigen Bürgermeister Folgmann darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1999 niemand eine touristische

Anlage mit solchen Dimensionen gewollt noch erahnt habe. Vielmehr sei es um eine mögliche Erweiterung des Campingplatzes o.ä. gegangen. Der seinerzeit beschlossene Flächennutzungsplan hatte die Dimension der geplanten Großferienhaussiedlung nicht im Blick.

Angesichts einer inzwischen veränderten Altersstruktur der Einwohner von Dobin am See wurde im Zusammenhang der Bürgergespräche zum Ortsentwicklungskonzept der Wunsch geäußert, den Flächennutzungsplan zu ändern, damit am Kiefernweg z.B. altersgerechte Wohnungen entstehen können. Die Unterstützung seniorengerechter und barrierefreier Wohnformen gehört zum von der Gemeindevertretung beschlossenen Ortsentwicklungskonzept.

Zu diesem Thema skizziert als Gast Herr Rathje in einem Kurzbericht gelungene Ansiedlungen von altersgerechten Wohnanlagen im städtischen und ländlichen Raum. Herr Bürgermeister Schwarz signalisiert, mit Herrn Rathje hierzu das Gespräch zu suchen.

Es wird festgestellt, dass es in der Gemeinde in der Vergangenheit wiederholt zu Entscheidungen gekommen ist, die in Widerspruch zum Flächennutzungsplan standen. Insofern ist es dringend geboten, vor neuen, das Leben in Dobin am See grundsätzlich verändernden Entscheidungen, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten und aktuellen Erfordernissen anzupassen.

5.4. Infrastruktur

Durch den geplanten Großferienhausbetrieb von 450 zusätzlichen Betten in Retgendorf mit über 100.000 Übernachtungen im Jahr würde sich die Bewohnerzahl von Retgendorf von derzeit ca. 1.200 um 37 % erhöhen.

Das heißt 37% mehr Belastung der sensiblen Umweltsituation am Schweriner See und dessen Ufer, 37% mehr Belastung der dörflichen Infrastruktur, 37% mehr Verkehr auf den durch Retgendorf führenden Zufahrtswegen Neu Schlagsdorfer Allee, Seestraße und Cambser Weg als Ortsdurchfahrt, 37 % mehr Lärm- und Feinstaubbelastung.

Bereits in der Bestandsaufnahme des Ortsentwicklungskonzeptes wird auf die Mängel der vorhandenen Infrastruktur schon für die Bewohner von Dobin am See verwiesen. Die Belastung der Infrastruktur würde sich durch den Betrieb des Großferiendorfes vervielfachen.

Die im Antrag von Skanlux angesprochen „begleitenden Investitionen“ zur Entwicklung der Infrastruktur entpuppen sich bei genauem Hinsehen fast durchgängig als eine im Konjunktiv verfasste Ideensammlung, für die weder der jeweilige Vorhabenträger noch die Finanzierung und auch nicht deren Umsetzbarkeit feststeht. Dies gilt für die angesprochene Erneuerung und Erweiterung einer Steganlage, die Badewiese, die „Ertüchtigung“ der Badestelle, die Anlage eines Badesteges sowie die die Ertüchtigung der Radwege.

Deutlich wird jedoch ausgesprochen, dass all diese sogenannten „begleitenden Investitionen“ erst respektive, also nach der Errichtung der Großferienhäuser in den Blick genommen werden sollen. Mehrere Gesprächsbeiträge machen deutlich, dass sie die sich in vagen Überlegungen des Investors ergehende Aufzählung der begleitenden Investitionen als nicht ehrlich empfinden.

Insbesondere die Formulierung der Investoren zu einem nur „geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen nur an Wechseltagen mit seitlicher Berührung des Ortsrandes“ wurde von den Anwohnern der Zufahrtsstraßen zum Kiefernweg als despektierliche Missachtung ihrer berechtigten Erwartungen an die Qualität ihres Wohnens in Retgendorf verstanden, da sie bereits jetzt dem erheblichen Verkehr an Retgendorfs Durchfahrtsstraße täglich ausgesetzt sind.

Das von Herrn Jost in diesem Zusammenhang kurz skizzierte neuartige Verkehrskonzept (Wechsel der anreisenden Feriengäste vom eigenen Auto auf ein gemietetes E-Fahrzeug, Roller, Scooter etc.) kann hier nicht beruhigen.

In verschiedenen Wortmeldungen kommt zum Ausdruck, dass ein Umsteigen der Feriengäste vom eigenen Auto in ein zu mietendes E-Fahrzeug als völlig unrealistisch bewertet wird. Wahr ist, dass auch Elektrofahrzeuge Fahrzeuge sind, die das Verkehrsaufkommen im Ort erhöhen würden. Eine Einschränkung des befürchtenden Zuwachses an innerörtlichem Verkehr ist durch sie nicht zu erwarten.

6. Fazit:

Herr Hasenclever als Vertreter von Novasol und Skanlux fixiert den Verfahrensstand zur Realisierung des geplanten Investments mit dem Satz: „Wir sind auf dem Weg etwas zu beantragen.“

Die anwesenden Gemeindevertreter bekräftigen, sich bis zum 18. Dezember 2019 über das Für und Wider des Projektes am Kiefernweg ausreichend informieren zu wollen. Bislang hätten sich die Gemeindevertreter noch nicht in der Gemeindeversammlung zu diesem Projekt beraten, man sei daher noch in der Findungsphase.

Die „Bürgerinitiative Kiefernweg“ informiert darüber, dass in nur fünf Tagen nach ihrer Gründung über 25 % der wahlberechtigten Einwohner Retgendorfs die XXL- Ferienhäuser am Kiefernweg mit ihrer Unterschrift abgelehnt haben. Sie regt beim Bürgermeister eine Einwohnerversammlung an.

Die zum Stammtisch gekommenen Einwohner bekräftigen nach Kenntnisnahme der Sachlage so gut wie ausnahmslos: „Wir wollen das XXL-Feriendorf nicht!“

Verfasser der Zusammenfassung: Martin Scriba