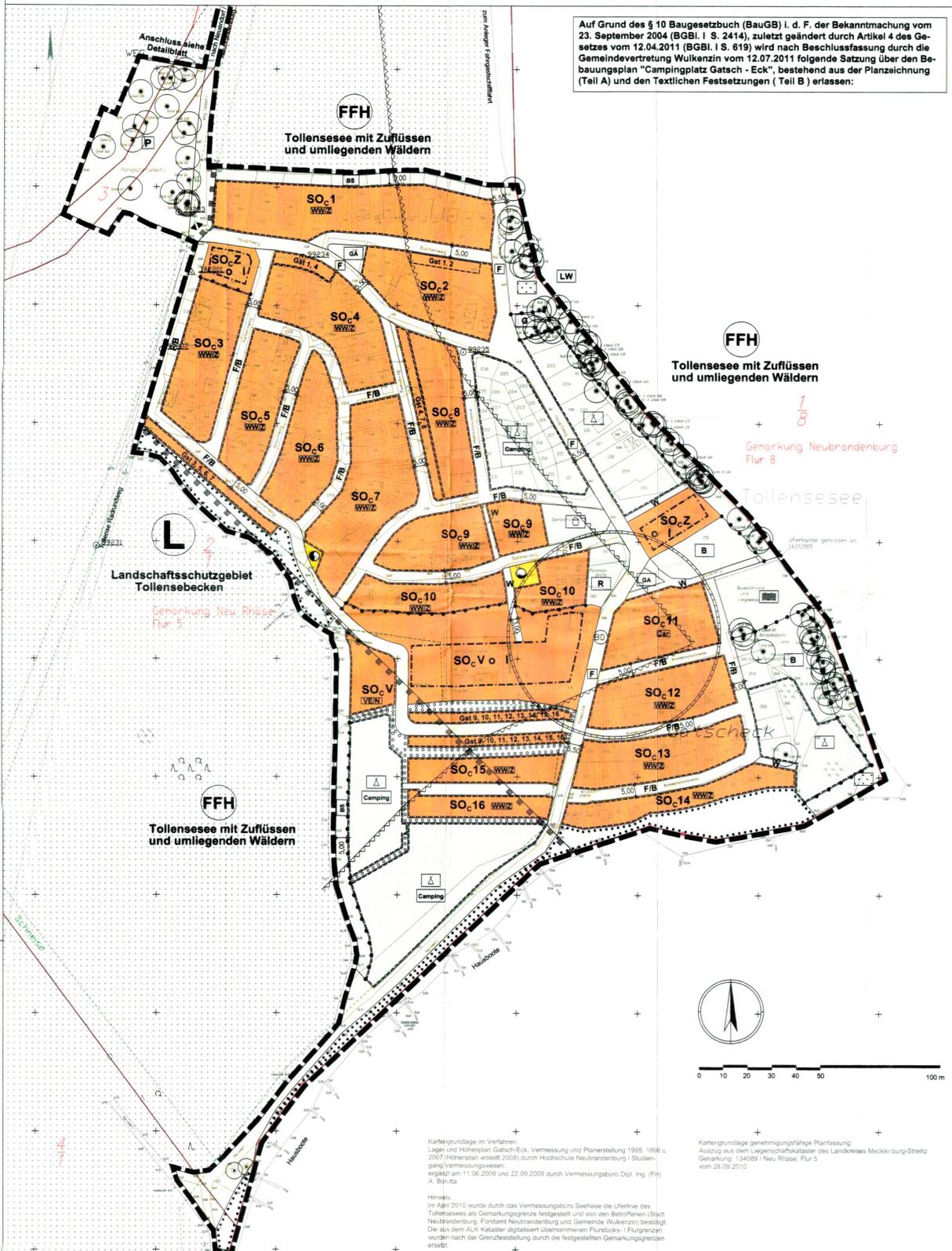


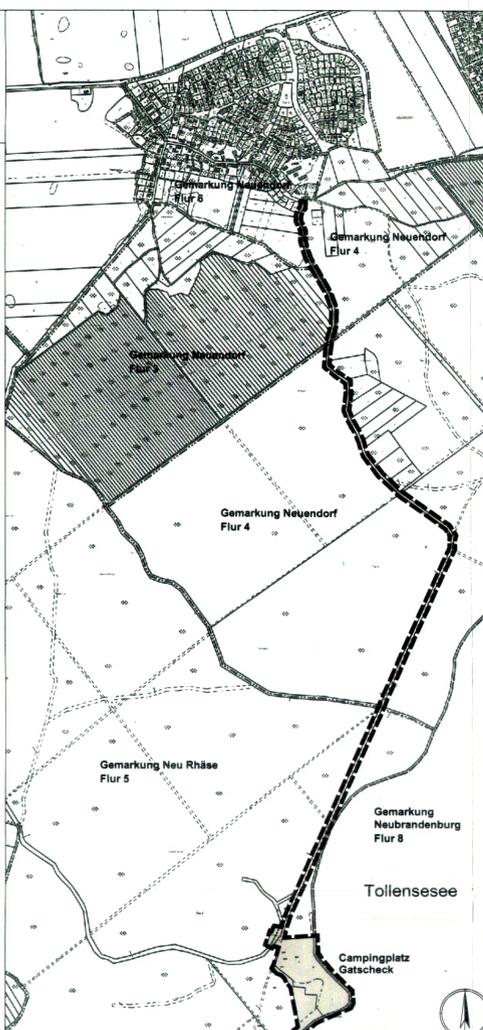
GEMEINDE WULKENZIN - Landkreis Meckl. Strelitz

Satzung über den einfachen Bebauungsplan "Campingplatz Gatsch Eck"



Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wulkenzin vom 12.07.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Campingplatz Gatsch - Eck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

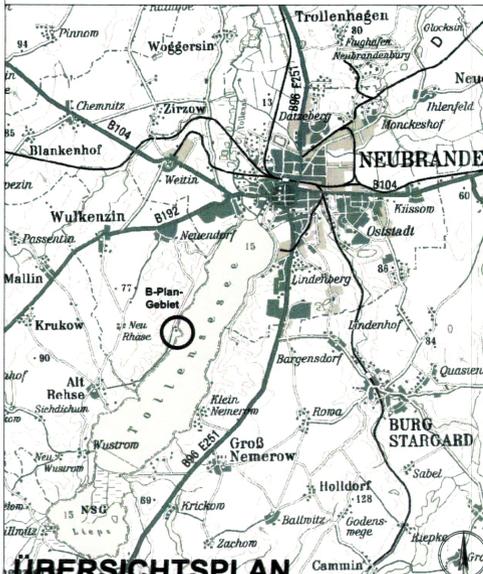
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ÜBERSICHTSPLAN zur Lage im Siedlungsraum

DETAILBLATT

Anschluss der Erschließungsstraße an die Ortslage Neuendorf



DETAILBLATT Anschluss der Erschließungsstraße an die Ortslage Neuendorf

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 / 1 / 1 BauGB
- SOc 1 Sondergebiet "Camping", Teilflächen 1 bis 16
 - SOc 2 Sondergebiet "Camping", Baugelbstellfläche für zentrale Einrichtungen
 - SOc V Sondergebiet "Camping", Baugelbstellfläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung (Wirtschaftshof)
- Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 / 2 / 3 BauNVO
- Bauweise § 9 / 1 / 2 BauGB § 23 / 3 BauNVO
- Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsfächen § 9 / 1 / 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfächen (Erschließungsstraße)
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Waldparkplatz Waldparkplatz
 - Hauptfahweg Hauptfahweg
 - Ein- / Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsfächen)
- Grünflächen § 9 / 1 / 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Ballsplatz
 - Picknickplatz
 - Grünplatz
 - Badeplatz / Liegewiese
 - Zeltplatz
 - Uferwiese
 - sonstige Grünanlage
 - Brandschutzstreifen
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 / 1 / 25 BauGB
- zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen § 9 / 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung der Flächen für Neben- / Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
 - Gastl Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten SOc Teilflächen
 - WWZ Aufstellplätze für mobile Freizeitunterkünfte (Wohnwagen und Zelte)
 - Car Aufstellplätze für Caravans
 - Camping touristisch nutzbare Standplätze für mobile Freizeitunterkünfte (Wohnwagen und Zelte). Die Standplätze dürfen im Jahr nicht länger als 6 Monate belegt werden.
 - VEN Anlagen für die Ver- und Entsorgung, sonstige Hof- und Lagerflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 / 1 / 12 BauGB
- Brunnen
 - geplante Löschwasserentnahmestelle
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 / 4 BauNVO
- Nachrichtliche Übernahme § 9 / 6 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - L Landschaftsschutzgebiet
 - FFH - FFH-Gebiet
- Das Plangebiet liegt im LSG "Tollensebecken". Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Osten/ Südosten an das FFH-Gebiet "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern". Im Norden, Westen und Osten ist die Grenze des FFH-Gebietes identisch mit der Grenze des Plangebietes.
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen § 29 NatSchAG M-V
- BD - Bodendenkmal Farbe BLAU
 - 50 m Gewässerschutzstreifen
- Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Parzellen mit Freizeitunterkünften unter Bäumen
 - sonstige vorhandene bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen
 - vorhandene Erschließungswege
 - vorhandene Nutzungsgrenzung / Nutzung der Flächen
 - vorhandene Gehölzflächen
 - eingemessener Großbaumbestand am Ufer und auf vorhandenem Waldcampingplatz (Vermessung: Dipl.-Ing. A. Borutta, Nbg.)
 - Flurstücks- / Flurgrenzen nach Grenzfeststellung
 - Flurstücksnummer nach Grenzfeststellung
 - Nutzungsgrenze nach Grenzfeststellung
- HINWEISE
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Gemeinde Wulkenzin für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebieten-, Verkehrs- und Grünflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen:
- Bei der Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung, die insgesamt eine Fläche von 7,6 ha umfasst, wird auf einer Fläche von 1.000 m² Weiden aus stand- ortstypischen Baum- und Straucharten angelegt. Gegenwärtig steht für die Ersatzaufforstung das gemeindeeigene Flurstück 14 in der Flur 7, Gemarkung Neu Rähse zur Verfügung. Über einen Flächen austausch soll die Ersatzaufforstung in unmittelbarem Anschluss an das Brodser Holz erfolgen.
- Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt unter Aufsicht der Gemeinde durch den Vorhabenträger (öffentlich rechtlicher Vertrag).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB / § 10 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ (SOc) dient vorwiegend dem vorübergehenden Aufenthalt von Zelt- und Wohnwagen zum Zwecke der Erholung. Das Sondergebiet dient auch der Unterbringung eines Caravanplatzes sowie der Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen für die Allgemeinheit.
- Zulässig sind:
- Standplätze für mobile Freizeitunterkünfte (Zelte und Wohnwagen)
 - Caravanstellplätze
 - PKW-Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - Anlagen für die Verwaltung und Unterhaltung des Campingplatzes
 - Anlagen und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen
 - Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen
 - Anlagen und Einrichtung für Spiel und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Die Nutzung der einzelnen Teilflächen wird verbindlich vorgegeben.
- 1.2 In den Teilflächen 1 bis 10 und 12 bis 16 des SOc ist ausschließlich die Unterbringung von mobilen Freizeitunterkünften in Form von Wohnwagen und Zelten zulässig. Zulässig sind maximal 20 Aufstellplätze je Teilfläche.
- 1.3 Die Teilfläche SOc 11 dient ausschließlich der touristischen Nutzung. Zulässig sind nur Caravanstellplätze. Die Aufstellplätze dürfen im Jahr nicht länger als 6 Monate belegt werden.
- 1.4 Die mit „Z“ gekennzeichneten Teilflächen des SOc (SOcZ) dienen ausschließlich der Unterbringung zentraler Einrichtungen des Campingplatzes. Die Anlagen und Einrichtungen dienen der Versorgung des Gebietes und der Allgemeinheit.
- Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Rezeption
 - Gemeinschaftseinrichtungen
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.5 Die mit „V“ gekennzeichneten Teilflächen des SOc (SOcV) dienen ausschließlich der Unterbringung sonstiger Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und der Allgemeinheit.
- Zulässig sind:
- Lagerräume / Lagerplätze
 - Toilettenanlagen und Wascheinrichtungen
 - Geschir- und Wäschepülleinrichtungen
 - Anlagen für Abwässer, festen Anfall und Wertstoffe.
- 1.6 Im gesamten Plangebiet ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO der Bau von Garagen und Carports nicht erlaubt.
- 1.7 Das Abstellen der PKW's ist nur in den gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. auf dem eigenen Standplatz zulässig.
2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 2.1 Die festgesetzten Grünflächen in der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dienen ausschließlich der touristischen Nutzung. Zulässig ist das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen. Die Aufstellplätze dürfen im Jahr nicht länger als 6 Monate belegt werden.
- 2.2 Die als „Uferwiesen“ gekennzeichneten Grünflächen dienen der Allgemeinheit. Das Aufstellen von Zelten ist nicht gestattet.
- 2.3 Die als „Brandschutzstreifen“ festgesetzten Grünflächen dienen dem Nachbarschaftsschutz zum Wald. Sie dürfen gemäß § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern und Büschen bewachsen sein.
3. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich / Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (§ 1a / 3 und § 9 / 1a BauGB, § 9 / 12 und 25 BauGB)
- 3.1 Zur Erhaltung des waldbäuhlichen Charakters des Campingplatzes dürfen auf der Bestandsfläche nur die Bäume entnommen werden, die nicht mehr verkehrssicher sind. Im Bereich der Erweiterungsfläche ist wie folgt zu verfahren:
- Auf den Flächen mit Anpflanzungsangebot sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und gemäß Festsetzung 3.3 durch Sträucher zu verdichten.
 - Der Baum mit dem Vogelnest, das mehrjährigen Bestand hat und regelmäßig wieder aufgesucht wird, ist zu erhalten.
 - Vor der Fällung einzelner großer Bäume ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein regelmäßig von europäischen Vogelarten genutzter Lebensstätten in den Kronen oder an den Stämmen sowie auf Fledermausquartieren durchzuführen.
 - Bei der Feststellung derartiger Niststätten bzw. Quartiere ist dieser Baum zu erhalten bzw. ggf. eine Ausnahme genehmigung zu beantragen.
 - Auf den Teilflächen SOc 15 und SOc 16 und auf der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ist mindestens ein Laubbaum je 100m² Fläche einzeln oder in Gruppen zu erhalten.
 - Bei der Planung des Wirtschaftshofes ist der Bestand der langlebigen Laubbäume besonders zu berücksichtigen. Zu erhalten sind insbesondere die Laubbäume außerhalb der Baugrenze sowie der sonstigen Flächen zur Ver- und Entsorgung.
 - Eine vollständige Beseitigung der vorhandenen Gehölze ist nur im Bereich der Wege und der Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
 - Die Auslichtung des Bestandes erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt Neubrandenburg und dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz.
 - Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres vorgenommen werden.
- 3.2 Die Einfriedung des Campingplatzes ist mit einem durchgehenden Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleintiere zu entrichten. Die Einzäunung ist so auszuführen, dass für Jedermann ein freier Zugang zur Uferzone und ein Durchgang auf dem ufernahen Weg möglich ist (z. B. durch das Offenhalten der Tore am Tage).
- 3.3 Die umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen können für erforderliche Zugänge unterbrochen werden.
- Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m²
- Pflanzqualität: leichte Sträucher
- Straucharten: Berberitze, Roter Hartiegel, Cornus sanguinea, Haselnuss, Cornus avellana, Weißdorn, Crataegus monogyna, Liguster, Ligustrum vulgare, Rote Heckenkirsche, Ribes alpinum, Alpen-Johannisbeere, Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- 3.4 Die Pflanzgebote sind vom Betreiber des Campingplatzes vor der Inbetriebnahme der Erweiterungsfläche auszuführen.
- 3.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
- 3.6 Die Anpflanzung von Sträuchern gemäß Festsetzung 3.3 wird den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebieten-, Verkehrs- und Grünflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.04.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Wulkenzin, 14.04.2009 Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Wulkenzin, 05.02.2010 Bürgermeister
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgte auf der Einwohnerversammlung am 27.10.2009. Die Behörden wurden am 20.11.2009 frühzeitig unterrichtet (Scoping) und am 05.11.2009 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Planzeichnung aufgefordert.
- Wulkenzin, 04.01.2010 Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 24.11.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 06.01.2010 bis zum 10.02.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Wulkenzin, 04.01.2010 Bürgermeister
5. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Abgrenzung des Plangebietes zum Tollensesee wurde gemäß Grenzfeststellung geändert. Der überarbeitete Entwurf wurde am 27.04.2010 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung, verkürzt auf 14 Tage, und Beteiligung der Behörden zu den überarbeiteten Teilen bestimmt.
- Der Plan hat am 28.06.2010 bis 14.07.2010 erneut öffentlich ausliegen; die betroffenen Behörden sind erneut beteiligt worden.
- Wulkenzin, 06.09.2010 Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wulkenzin, 06.09.2010 Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat auf Grund eines Verfahrensfehlers erneut öffentlich ausliegen. Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2011 die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Plan hat vom 01.03.2011 bis zum 04.04.2011 erneut öffentlich ausliegen; die Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert.
- Wulkenzin, 20.07.2011 Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2011 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2011 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen; die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Wulkenzin, 20.07.2011 Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 01.01.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerechnete Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und genaue Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, 01.01.2011 Ort, Datum Siegel Unterschrift Leiter Katasteramt
10. Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.03.2011 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Wulkenzin, 12.09.2011 Bürgermeister
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.2011 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.03.2011 bestätigt.
- Wulkenzin, 12.09.2011 Bürgermeister
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Wulkenzin, 12.09.2011 Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2011 im amtlichen Bekanntmachungsblatt 13.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Ermächtigung der Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVObI. M-V S. 205, zuletzt geändert am 14.09.2004 GVObI. M-V S. 9) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des 23.09.2011 in Kraft getreten.
- Wulkenzin, 30.09.2011 Bürgermeister
- Projekt: **GEMEINDE WULKENZIN**
Satzung über den einfachen Bebauungsplan
"Campingplatz Gatsch-Eck" - kepie -
- Auftraggeber: Amt Neverin / Gemeinde Wulkenzin
Dorfstraße 36
17039 Neverin
- Plan: **Plan zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan**
2008B100-1 | DWG | Satzung_12.07.2011.dwg
- Dipl.-Ing. R. Nietfeld
Dipl.-Ing. U. Schürmann
- A & S GmbH Neubrandenburg**
Architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de
- Phase: Satzung
Datum: 12.07.2011
Maßstab: 1:1000