

**Begründung**  
**zur Satzung über die**  
**1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes 1/2002**  
**“Erweiterung des Camping- und**  
**Ferienparkes Havelberge am**  
**Woblitzsee“**  
**der Gemeinde Userin**

**Dezember 2007**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Userin haben in ihrer Sitzung vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 "Erweiterung des Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

### **2. VERANLASSUNG**

Der Eigentümer und Betreiber des Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee beabsichtigt das Sondergebiet SO 11, in dem die Anlagen für die Platzverwaltung (Bauhof) angeordnet sind, vom derzeitigen Standort im südlichen Bereich des Geltungsbereiches in den nordwestlichen Bereich zu verlagern.

Grund für diese Verlagerung ist die ungünstige verkehrliche Erschließung des jetzigen Standortes des SO 11. Um diesen Standort von der Zufahrt des Camping- und Ferienparkes zu erreichen, ist eine komplette diagonale Querung des gesamten Camping- und Ferienparkes notwendig. Auch bereitet die Topographie beim Erreichen des jetzigen Standortes erhebliche Probleme, denn um zu dem Standort zu gelangen, müssen auch erhebliche Höhenunterschiede zunächst in Richtung Woblitzsee (starkes Gefälle) und dann wieder in Richtung Gaststätte (starke Steigung) überwunden werden. Dies wirkt sich außerordentlich störend auf den Betrieb des Camping- und Ferienparkes aus.

Die neue Lage des SO 11 (Bauhof) erschließt sich verkehrlich viel besser. Der vorhandene, befestigte Weg an der nördlichen Grenze der Plangebietes bietet sich als Zufahrt nicht nur für Gäste sondern auch für den Bauhof an. Die zu überwindenden Höhenunterschiede sind viel geringer und da sich der Weg an Rande des Plangebietes befindet, wirkt sich der Verkehr durch die zum Bauhof gehörenden Fahrzeuge kaum störend auf den Betrieb des Camping- und Ferienparkes aus.

Die durch die Verlagerung des Sondergebietes SO 11 freiwerdende Fläche wird durch eine geringfügige Verlängerung des Sondergebietes SO 8 in östliche Richtung sowie durch eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt.

Im Zuge der Verlagerung des Sondergebietes SO 11 wird auch die nunmehr vorhandene Lage des SO 8 aktualisiert. Die Verkehrsführung wurde gegenüber der vorhandenen Planung geringfügig geändert, was sich aus der vorhandenen Topographie ergab. Das Anlegen der Wege und Stellplätze erfolgt mit dem geringsten Aufwand an Bodenbewegungen.

Auf dem gemäß 1. Änderung geplanten Standort des Sondergebietes SO 11 befinden sich in der rechtskräftigen Planung die Sondergebiete SO 5 und SO 6. Diese beiden, für Ferienhäuser ausgewiesene Gebiete entfallen ersatzlos. Dafür wird eine ca. 2000 qm große Fläche für den Bauhof ausgewiesen. In dieser Fläche plant der Betreiber die Errichtung einer Halle mit Unterstellmöglichkeiten für die Technik sowie einen Sozialtrakt für die Angestellten des Camping- und Ferienparkes. Die Grundfläche dieser Halle soll unter 400 qm liegen, was auch textlich festgesetzt werden soll.

### **3.RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

### **4.GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/2002 "Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee" der Gemeinde Userin soll durch die 1. Änderung nicht verändert werden.

### **5.DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES**

Bei den Flächen, die sich in den Änderungsbereichen befinden handelt es sich um die Sondergebiete SO 5 und SO 6 (beides Sondergebiete für Ferienhäuser) sowie um das Sondergebiet SO 11 (Anlagen für die Platzverwaltung – Bauhof). Weiterhin sind betroffen Flächen für Wald; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## **6.ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes SO 11 ist der Hauptgrund für die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Mit der Änderung wird gewährleistet, dass eine Zufahrt zum Bauhof auch ohne Beeinträchtigung des Betriebes des gesamten Camping- und Ferienparkes möglich ist. Die Zufahrt zum SO 11 erfolgt ausschließlich über den Weg an der nördliche Grenze des Plangebietes.

## **7.UMWELT UND NATUR**

Die Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind relativ gering.

Durch den ersatzlosen Wegfall der Sondergebiete SO 5 und 6 im nordwestlichen Planbereich werden ca. 1650 qm überbaubare Grundstücksfläche eingespart, die jedoch durch ca. 2000 qm überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes SO 11 wieder belegt werden.

Durch den Wegfall des Sondergebietes SO 11 im südlichen Planbereich werden ca. 1000 qm überbaubare Fläche eingespart, die durch die Vergrößerung des SO 8 mit ca. 550 qm neu belegt werden.

Somit werden ca. 100 qm ehemals überbaubare Grundstücksfläche frei für Flächen für Wald.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden also weniger Flächen überbaut, wie ursprünglich geplant und somit geht die Gemeinde Userin davon aus, dass keine weiteren Festsetzungen zum Schutz von Umwelt und Natur notwendig sind. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten und zur Zeit rechtskräftigen grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Gestaltung bleiben verbindlich.

Aufgrund der, gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans, geringer werdenden Beeinträchtigung von Umwelt und Natur verzichtet die Gemeinde Userin auf eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltverträglichkeit.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen für die Vermeidung von Eingriffen, den Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe und die Gestaltung von Umwelt und Natur werden bei der Umsetzung des Vorhabens ohne Abstriche durchgesetzt.

## **8.GEPLANTE NUTZUNGEN**

Eine Änderung der Nutzung bei den einzelnen Sondergebieten erfolgt nicht. Es handelt sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur um einen Austausch von Flächen von verschiedenen Sondergebieten.

## **9.MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen und im rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/2002 "Erweiterung des Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee" verankert sind, werden nicht verändert und bleiben fortbestehen. Somit sind sie auch für die Bereiche der 1. Änderung verbindlich.

## **10.GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/2002 "Erweiterung des Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee" werden nicht verändert und bleiben fortbestehen. Somit sind sie auch für die Bereiche der 1. Änderung verbindlich.

## **11.BAUWEISE, BAULILIE, BAUGRENZEN**

In den Änderungsbereichen sind die neu festgelegten Baugrenzen dargestellt. Durch den vorgenommenen Tausch in der Abordnung des Bauhofes auf dem ehemals durch die Sondergebiete SO 5 und SO 6 belegten Bereich und die Aktualisierung des Sondergebietes SO 8 einschließlich der dazugehörigen Wegführungen mussten die Baugrenzen in den Änderungsbereichen völlig neu geordnet werden.

## **12.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird durch folgenden Wortlaut ersetzt: „Im Sondergebiet SO 11 (Anlagen für die Platzverwaltung) sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von je 400 qm zulässig.“

Damit entspricht die Festsetzung den tatsächlichen Bedarf, der mit dem bau der halle und auch den befestigten Flächen abgedeckt werden soll und der für einen reibungslosen Ablauf der innerbetrieblichen Prozesse notwendig ist.

Alle weiteren im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.