

Begründung
zur Satzung über die
3. Änderung
des Bebauungsplanes 3/1996
“Camping- und Ferienpark
Havelberge am Woblitzsee“
der Gemeinde Userin

April 2011

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Userin haben in ihrer Sitzung vom 30.06.2010 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 3/1996 "Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee" zu ändern. Es handelt sich um die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1996 "Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee".

2. VERANLASSUNG

Der Eigentümer und Betreiber des Camping- und Ferienparks Havelberge am Woblitzsee beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes nachfolgende Änderungen in die Planung einzuarbeiten:

Bereich der Rezeption (SO :5):

Es ist geplant das Rezeptionsgebäude zu vergrößern und als 2-geschossiges Gebäude umzubauen. Das vorhandene Rezeptionsgebäude kann den gestiegenen Bedarf an Flächen für die Verwaltung nicht mehr befriedigend abdecken. Aufgrund der Größe und des Standards des Unternehmens ist es unbedingt erforderlich, repräsentative Büroflächen für die Verwaltung zu schaffen und Räume für die technischen Abläufe bereit zu stellen.

Es ist ebenfalls geplant, sanitäre Anlagen für die Gäste der Rezeption an das Gebäude anzugliedern. Dazu gehört auch die behindertengerechte Ausführung von sanitären Anlagen. Die sanitären Anlagen sollen ebenfalls für die neu ausgewiesenen Stellflächen für Wohnmobile (SO 6) dienen.

Bereich Camping Wohnmobile (SO 6):

Es ist geplant, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich der Rezeption um ca. 25 m in westliche Richtung auf einer Breite von ca. 50 m zu erweitern. Grund für diese Erweiterung ist das Fehlen von Stellflächen für Wohnmobile. Der Trend zu Urlaub und Freizeit im Wohnmobil hat in den letzten Jahren stark zugenommen und der Bedarf an Stellflächen kann durch den vorhandenen Bebauungsplan nicht gedeckt werden. Somit müssen Flächen für diese Beanspruchung ausgewiesen bzw. umgewidmet werden.

Bereich Camping Wohnmobile (SO 8 und SO9):

Bei den unter SO 8 und SO 9 festgesetzten Stellflächen für Wohnmobile handelt es sich um ehemals als Campingplatz ausgewiesene Flächen (Zelte). Die Flächen wurden in ihren Abmaßen erheblich verkleinert.

Bereich Camping (SO 12):

Das vorhandene Sanitärgebäude im SO 12 wurde vor über 15 Jahren saniert und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Ansprüche der Gäste sind in der Vergangenheit enorm gestiegen und es ist unbedingt erforderlich, die

Gebäude behindertengerecht herzustellen. Eine Sanierung innerhalb der vorhandenen Gebäudeabmaße kann diese Ansprüche nicht befriedigen. Somit ist es notwendig, das vorhandene Baufeld zu vergrößern, um Baurecht für einen Neubau nach den Anforderungen des Gesundheits- und Arbeitsschutzes zu schaffen.

Bereich Camping (SO 16):

Das vorhandene Sanitärgebäude im SO 16 wurde vor über 16 Jahren saniert und entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Ansprüche der Gäste sind in der Vergangenheit enorm gestiegen und es ist unbedingt erforderlich, die Gebäude behindertengerecht herzustellen. Eine Sanierung innerhalb der vorhandenen Gebäudeabmaße kann diese Ansprüche nicht befriedigen. Somit ist es notwendig, das vorhandene Baufeld zu vergrößern, um Baurecht für einen Neubau nach den Anforderungen des Gesundheits- und Arbeitsschutzes zu schaffen.

Bereich Kiosk (SO 19):

Im Bereich der Liegewiese befindet sich im SO 19 bereits ein Gebäude (Bootsverleih). Die überbaubare Fläche um dieses Gebäudes soll im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf 7,00m x 20,0 m vergrößert werden. Es ist geplant, hier einen Kiosk für direkte Versorgung der Gäste am Strand und zur Bereitstellung von Toiletten zu errichten. Das geplante Gebäude soll ähnlich wie das Saunagebäude im SO 18 als Holzhaus errichtet werden.

Bereich Hochseilgarten (SO 1):

Im Bereich des Ferienhausgebietes SO 1 befindet sich der Hochseilgarten, der die Gäste zur aktiven Erholung einlädt. Dieser Hochseilgarten wurde aufgrund der Notwendigkeit von geeigneten Bäumen im Grenzbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet und auch über diesen hinaus. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll der Hochseilgarten in den Geltungsbereich integriert werden. Dazu ist es notwendig, die Grenze des Geltungsbereiches um einen Halbkreis mit einem Radius von ca. 35,00m in nordwestliche Richtung zu verschieben.

Allgemein:

Durch den Investor wurde ein Vermessungsbüro beauftragt, das gesamte Gelände des Camping- und Ferienparks Havelberge am Woblitzsee zu vermessen. Somit liegt der Gebäudebestand, die Stellflächen, die Wegeführung und auch der Baumbestand in digitaler Form vor. Diese Vermessungsgrundlage dient auch zur Aktualisierung der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan. Durch die Übernahme der Vermessungsunterlage werden Fehler, die durch die ursprünglichen, vor Jahren üblichen Handzeichnungen, korrigiert. Ebenfalls wurden neue Wege entsprechend den vorgefundenen topographischen Verhältnissen angelegt. Diese wurden ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

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 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVObI. 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)

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66)

4.GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 3/1996 "Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee" der Gemeinde Userin wird durch die 3. Änderung in zwei Teilbereichen verändert.

Teilbereich SO 6 westlich der Rezeption:

Es ist geplant, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich der Rezeption um ca. 25 m in westliche Richtung auf einer Breite von ca. 50 m zu erweitern. Grund für diese Erweiterung ist das Fehlen von Stellflächen für Wohnmobile. Der Trend zu Urlaub und Freizeit im Wohnmobil hat in den letzten Jahren stark zugenommen und der Bedarf an Stellflächen kann durch den vorhandenen Bebauungsplan nicht gedeckt werden. Somit müssen Flächen für diese Beanspruchung ausgewiesen bzw. umgewidmet werden.

Teilbereich SO 1 westlich des Animationszentrums:

Im Bereich des Ferienhausgebietes SO 1 befindet sich der Hochseilgarten, der die Gäste zur aktiven Erholung einlädt. Dieser Hochseilgarten wurde aufgrund der Notwendigkeit von geeigneten Bäumen im Grenzbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet und auch über diesen hinaus. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll der Hochseilgarten in den Geltungsbereich integriert werden. Dazu ist es notwendig, die Grenze des Geltungsbereiches um einen Halbkreis mit einem Radius von ca. 35,00m in nordwestliche Richtung zu verschieben.

5.DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Bei den Flächen, die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes neu in den Geltungsbereich integriert werden, handelt es sich um Waldflächen. Diese Flächen sind aus dem Waldbestand herauszutrennen und umzuwidmen. Es ist geplant, diese Flächen in Sondergebiete für Ferienhäuser (SO 1) bzw. Camping (SO 6) umzuwandeln. Alle anderen Flächen im Plangebiet, die von der 3. Änderung betroffen sind, sind bereits als Sondergebiete festgesetzt.

6.ERSCHLIESSUNG

Die Lage der inneren verkehrlichen Erschließung der einzelnen Sondergebiete wurde entsprechend der vorhandenen Vermessungsunterlage aktualisiert. Grundlegende Änderungen wurden nicht vorgenommen.

7.UMWELT UND NATUR

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Umwelt. Die Eingriffe werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht, die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung sowie die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung sind Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes und liegen in der Anlage 1 bei.

8.GEPLANTE NUTZUNGEN

Eine Änderung der Nutzung innerhalb der Sondergebiete erfolgt in den Sondergebieten SO 8 und SO 9. Ursprünglich waren hier Stellflächen für Zelte festgesetzt.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Flächen als Stellflächen für Wohnmobile ausgewiesen. Der Bedarf an Stellflächen für Wohnmobile ist in den letzten Jahren so stark angestiegen, dass die Betreiber des Camping- und Ferienparks auf diesen Trend reagieren müssen und somit auf die Bedürfnisse der Gäste eingehen.

Zusätzliche Nutzungen entstehen im Bereich der Rezeption (SO 6 – Camping) als Wohnmobilstellflächen sowie westlich des Animationszentrums (SO 1 – Ferienhaus) als Hochseilgarten.

9.MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen und im rechtskräftigen Bebauungsplan 3/1996 "Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee" verankert sind, werden nicht verändert und bleiben fortbestehen.

Eine Ausnahme bildet jedoch das festgesetzte Sondergebiet SO 5 (Rezeption). Durch den geplanten Aus- und Umbau des Rezeptionsgebäudes wird eine Erhöhung der zulässigen Geschosszahl auf zwei Vollgeschosse sowie Änderung der maximalen Firsthöhe auf 10,00m erforderlich. In dem Zuge wird auch die Geschossflächenzahl im SO 5 auf 1,2 erhöht.

10. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 3/1996 "Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee" werden nicht verändert und bleiben fortbestehen. Somit sind sie auch für die Bereiche der 3. Änderung verbindlich.

Ergänzt wird auch hier nur unter Punkt 2. Dächer die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m für das Sondergebiet SO 5 und von 7,50 m in den SO 12 und SO 16.

11. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

Eine Änderung von Baugrenzen und der Baufelder erfolgte im Sondergebiet SO 5 (Rezeption). Grund der Änderung ist der geplante Um- und Ausbau des Rezeptionsgebäudes im Zusammenhang mit der Neuordnung des Sondergebietes SO 6 (Wohnmobile), dass unmittelbar an die Rezeption angrenzt. Das Baufeld beträgt in seinen neuen Abmessungen 18,00 m x 22,00 m und bietet somit Platz für die Erweiterung des Gebäudes, in der sich die Sanitärräume für Besucher der Rezeption sowie für die Nutzer der Wohnmobilstellflächen befinden.

Weiterhin werden die Baugrenzen im Bereich der Sanitärgebäude in den Sondergebieten SO 16 (auf 30,0 m x 25,0 m) und SO 12 (auf ebenfalls 30,0 m x 25,0 m) neu festgelegt. Es wird in naher Zukunft geplant, die vorhandenen Sanitärgebäude durch neue Sanitärgebäude, den heutigen Maßstäben angemessen, zu ersetzen.

Der vorhandenen Bootsverleih, der sich am Strand neben der Sauna befindet, soll zu einem Kiosk ausgebaut werden, an den auch Toiletten für die Strandbesucher angegliedert werden sollen. Hierzu ist es notwendig, das Baufeld auf 20,0 m x 7,00 m zu vergrößern.

Im Bereich SO 9 (Wohnmobile) wurden um 2 Bestandsgebäude Baugrenzen festgesetzt, um die Möglichkeit zu erhalten, an diesen Standorten auch nach einem Abbruch des Bestandes wieder Gebäude (Anlagen für die Platzverwaltung) errichten zu dürfen.

Im Zuge der 3. Änderung wurden Baugrenzen an den vermessenen Gebäudebestand angepasst. Dies betrifft die Bereiche SO 4 (um den vorhandenen Beautyclub) und SO 1 (um die vorhandenen Ferienhäuser an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und die Animationsgebäude).

12.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt geändert:

„Mit der Zuordnung des Sanitärgebäudes zum Sondergebiet SO 17, der Sauna zum SO 18 und des geplanten Kiosk zum SO 19 wird im Uferbereich des Planungsgebietes die vorgesehene Nutzung der Flächen eindeutig festgelegt.“

Weitere Änderungen der textlichen Festsetzungen erfolgen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Userin, im April 2011

Anlage 1 zur Begründung

der Satzung über die

3. Änderung

des Bebauungsplanes 3/1996

**„Camping- und Ferienpark
Havelberge am Woblitzsee“**

der Gemeinde Userin

**„Umweltbericht nach § 2 Abs. 4
und § 2a BauGB“**

**„Eingriffs- und
Ausgleichsberechnung“**

**„Artenschutzrechtliche
Auseinandersetzung“**