

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> 2015/BAS/234
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften	Status: öffentlich Datum: 18.11.2015 Verfasser: Herr Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Campingplatz Seedorf" der Gemeinde Basedow</b>	
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b> <b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	01.12.2015    Gemeindevertretung Basedow

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Basedow billigt den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Campingplatz Seedorf“ der Gemeinde Basedow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung in der vorliegenden Fassung und beschließt diesen öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Campingplatz Seedorf“ im vereinfachten Verfahren.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Campingplatz Seedorf“ und die Begründung liegen

### **vom 04.01.2016 bis zum 05.02.2016**

im Amt für Bau und Liegenschaften des Rathauses der Stadt Malchin, Am Markt 1, Zimmer 308, 17139 Malchin während der Dienststunden:

montags	08:30 bis 11:30 und 13:00 bis 16:30 Uhr,
dienstags	08:30 bis 11:30 und 13:00 bis 17:30 Uhr,
mittwochs	08:30 bis 11:30 und 13:00 bis 16:00 Uhr,
donnerstags	08:30 bis 11:30 und 13:00 bis 16:30 Uhr,
freitags	08:30 bis 11:30 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Stellungnahmen zum Entwurf können während der Auslegungsfrist mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Campingplatz Seedorf“ unberücksichtigt bleiben und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden.

**Sach- und Rechtslage:**

Die 1. Änderung des B-Plans wird erforderlich, da die Planungen des Betreibers des Campingplatzes nicht mit den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Campingplatz Seedorf“ in diesem Bereich über einstimmten. Zur Erlangung von Baurecht für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes mit Verkauf, Bistro, Rezeption, Trockenraum für Fahrradfahrer und Aufenthaltsraum sowie der Errichtung von 6 nichtmassiven Übernachtungshütten ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Insbesondere sollen die textlichen Festsetzungen (Teil B) 1.1 und 1.2 geändert werden.

Herr Heber hat mit Schreiben vom 12.09.2015 den Antrag auf Einleitung des Änderungsverfahrens bei der Gemeinde Basedow gestellt und seine Planungen am 15.09.2015 in der Sitzung des Bauausschusses erläutert. Die Gemeindevertretung hat dann am 29.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. 19 vom 17.10.2015.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Campingpark Seedorf, Herr Heber, ist Auftraggeber für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Campingplatz Seedorf“ der Gemeinde Basedow und übernimmt die Kosten für die städtebauliche Planung und die gesamte Verfahrensabwicklung der B-Planänderung. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Basedow und Herrn Heber wurde abgeschlossen.

**Anlagen:**

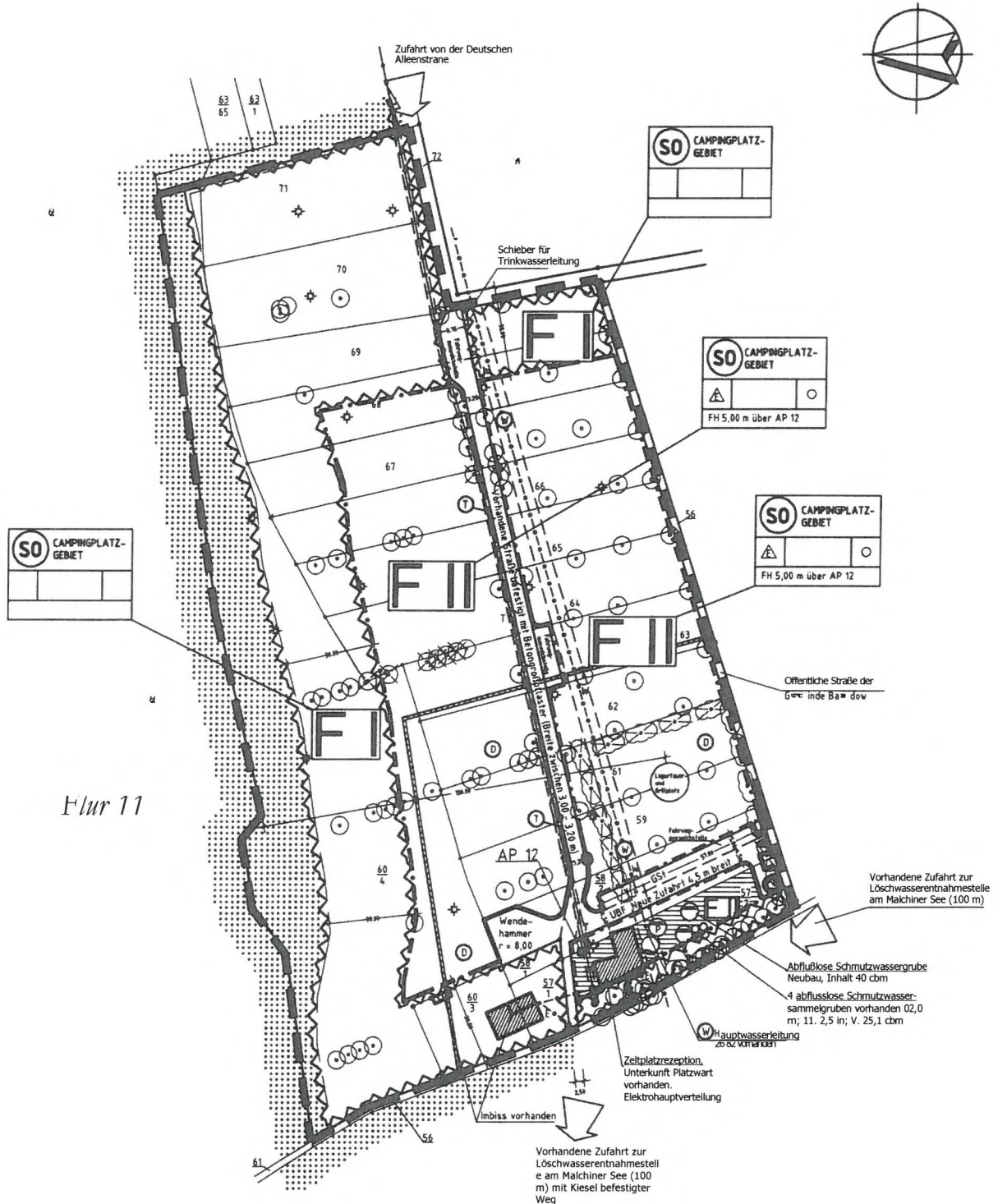
Planzeichnung mit Begründung

# Gemeinde Basedow

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Campingplatz Seedorf",  
Basedow OT Seedorf (§ 10 i.V.m. § 13 BauGB)

Auszug aus der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2 "Campingplatz Seedorf" rechtskräftige Satzung  
(Geltungsbereich der 1. Änderung identisch mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung)



**Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. 1, S. 1474) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Basedow vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Campingplatz Seedorf" beschlossen:**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Plangebiet der rechtskräftigen Satzung

### **§ 2 Inhalt der Änderung**

Pkt. 1.1 der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 (Teil B Textlicher Teil)

*„Zulässig sind innerhalb der angegebenen Flächen F I und F II 198 Caravans, Wohnmobile, Zelte und bewegliche Unterkünfte. Zusätzlich sind auf der Fläche F II 2 Sanitärhäuser und ein Gerätelager, mit einer Gebäude firsthöhe von maximal 5,0 m über AP 12 (§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO) als Einzelgebäude zulässig. Die vorhandene Zeltplatzrezeption sowie das vorhanden Imbissgebäude mit Toilettengebäude werden erhalten.“*

wird wie folgt geändert:

*„Zulässig sind innerhalb der angegebenen Flächen F I und F II 98 Caravans, Wohnmobile, Zelte, 6 Übernachtungshütten sowie bewegliche Unterkünfte. Zusätzlich ist auf der Fläche F II ein Sanitärhaus, ein Mehrzweckgebäude mit Campingplatzversorgung und Rezeption mit Gerätelager, mit einer Gebäude firsthöhe von maximal 5,0 m über AP 12 (§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO) als Einzelgebäude zulässig. Die vorhandene Zeltplatzrezeption sowie das vorhandene Imbissgebäude mit Toilettengebäude werden erhalten.“*

Pkt. 1.2 der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 (Teil B Textlicher Teil)

*„Die Grundfläche eines Sanitärgebäudes darf 160 m<sup>2</sup> und die des Gerätelagers 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“*

wird wie folgt geändert:

*„Die Grundfläche des Sanitärgebäudes darf 160 m<sup>2</sup>, des Mehrzweckgebäudes 150 m<sup>2</sup>, jeder einzelnen Übernachtungshütte 30 m<sup>2</sup> und die des Gerätelagers 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“*

**Verfahrensvermerke**

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 29.09.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" am 17.10.2015 .

Basedow, am.....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

- 2. Die Gemeindevertretung Basedow hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 hat in der Zeit vom ..... bis..... im Amt Malchin am Kummerower See nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, das von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Basedow, am .....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

- 3. Die Gemeindevertretung Basedow hat am .....die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung Basedow hat am..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen.

Basedow, am .....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

- 4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird hiermit ausgefertigt.

Basedow, am.....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

- 6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am.....durch Veröffentlichung im.....

Die Satzung ist mit Ablauf des..... in Kraft getreten.

Basedow, am.....  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

MASSNAHME GEMEINDE

**SATZUNG**

DER GEMEINDE 17139 BASEDOW ÜBER DIE ERSTE ÄNDERUNG  
 DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "CAMPINGPLATZ SEEDORF"

PLANNUMMER

001-A

PLANDATUM

27.10.2015

ÜBERARBEITUNG VOM

00.00.0000

PLANVERFASSER

Sachverständiger für Bauwesen  
**LUTZ HEBER**  
 Seedorf 30  
 0-17139 Basedow Ot Seedorf

TELEFON  
 FAX  
 E-MAIL

039957 - 29139  
 039957 - 29486  
 post@baubuero-heberde

GEÄNDERT

00.00.0000

FORMAT DIN A

4

**Gemeinde Basedow**  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



**SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „CAMPINGPLATZ SEEDORF“  
DER GEMEINDE BASEDOW**

**Begründung zur Satzung**

gem. §2A und §9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom  
23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom  
31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474) geändert worden ist

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen / Geltungsbereich
2. Inhalt der 1.Änderung
3. Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
4. Hinweise aus der Beteiligung zum Entwurf der 1 .Änderung des B-Planes Nr.2
5. Anlage:  
Übersichtsplan Geltungsbereich Blatt 1 und 2 (Grundlage:  
aktueller Katasterauszug)

---

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Basedow

Sachverständiger für Bauwesen  
Lutz Heber  
Bauplaner – Bausachverständige – Immobiliengutachter  
Seedorf 30  
17139 Basedow OT Seedorf

Basedow OT Seedorf, am .....

## **1. Vorbemerkungen / Geltungsbereich**

Die Gemeinde Basedow hat in den Jahren 2005 - 2007 für das Gebiet des Campingplatz Seedorf den Bebauungsplan Nr.2 „Campingplatz Seedorf“ aufgestellt. Mit der Aufstellung wurde Baurecht geschaffen für die Errichtung von 2 Sanitärgebäuden und einem Gerätelager. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde begonnen.

Durch Umstrukturierung und Änderung des Campingplatzkonzeptes ist die Errichtung des zweiten Sanitärgebäudes nicht mehr nötig. Statt dessen soll ein Mehrzweckgebäude mit Verkauf, Bistro, Rezeption und Trocken- und Aufenthaltsraum für Fahrradfahrer errichtet werden. Zusätzlich sollen max. 6 nichtmassive Übernachtungshütten errichtet werden.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Bebauung mit einem Mehrzweckgebäude und 6 nichtmassiven Übernachtungshütten nicht zulässig; der Bebauungsplan bedarf einer Änderung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2015 hat die Gemeinde Basedow gem. § 11 BauGB beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr.2 „Campingplatz Seedorf“ in einem 1. Änderungsverfahren geändert werden soll. Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan. Geändert werden soll die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Anzahl und die Art der zugelassenen zu errichtenden Gebäude.

Die Festsetzungen der Punkte 1.1 und 1.2 im Teil B (Textlicher Teil) des Bebauungsplan Nr. 2 „Campingplatz Seedorf“ bezüglich der Zulässigkeit und Grundflächen von Gebäuden soll zurück genommen werden und neu vorgegeben werden.

Rechtsgrundlage für die 1.Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474) geändert worden ist .

Die geplante Änderung ist bezüglich Inhalt und Umfang gering, Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Durch die 1.Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Da es sich bei dem im Plangebiet betriebenen Campingplatz um einen nicht ganzjährig betriebenen Campingplatz handelt, ist das Vorhaben gem. §3b i.V.m. Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben “ des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG nicht als prüfpflichtig einzuordnen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

## 2. Inhalt der 1. Änderung

Das Plangebiet "Campingplatz Seedorf" liegt östlich des Dorfes Seedorf zwischen dem Wald und dem großen Seedorfer Strand am Malchiner See. Auf dem Plangebiet ist bereits das Gerätelager und ein Sanitärgebäude, wie im Bebauungsplan Nr. 2 vorgegeben, errichtet.

Die Gemeinde Basedow hat in Zusammenarbeit mit dem Vorhabensträger die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.2 geprüft und festgestellt, dass eine Änderung der Punkte 1.1 und 1.2 Teil B (Textlicher Teil) des Bebauungsplans Nr. 2 in Bezug auf die Zulässigkeit von Gebäuden und deren Grundflächen vorgenommen werden soll.

In der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr.2 ist festgesetzt:

### 1.1)

*Zulässig sind innerhalb der angegebenen Flächen F I und F II 198 Caravans, Wohnmobile, Zelte und bewegliche Unterkünfte. Zusätzlich sind auf der Fläche F II 2 Sanitärhäuser und ein Gerätelager, mit einer Gebäudefirsthöhe von maximal 5,0 m über AP 12 (§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO) als Einzelgebäude zulässig. Die vorhandene Zeltplatzrezeption sowie das vorhandene Imbissgebäude mit Toilettengebäude werden erhalten.*

1.1 wird wie folgt geändert:

*Zulässig sind innerhalb der angegebenen Flächen F I und F II 98 Caravans, Wohnmobile, Zelte, 6 Übernachtungshütten sowie bewegliche Unterkünfte. Zusätzlich ist auf der Fläche F II ein Sanitärhaus, ein Mehrzweckgebäude mit Campingplatzversorgung und Rezeption mit Gerätelager, mit einer Gebäudefirsthöhe von maximal 5,0 m über AP 12 (§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO) als Einzelgebäude zulässig. Die vorhandene Zeltplatzrezeption sowie das vorhandene Imbissgebäude mit Toilettengebäude werden erhalten.*

### 1.2

*Die Grundfläche eines Sanitärgebäudes darf 160 m<sup>2</sup> und die des Gerätelagers 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

1.2 wird wie folgt geändert:

*Die Grundfläche des Sanitärgebäudes darf 160 m<sup>2</sup>, des Mehrzweckgebäudes 150 m<sup>2</sup>, jeder einzelnen Übernachtungshütte 30 m<sup>2</sup> und die des Gerätelagers 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Campingplatz Seedorf" werden die in der Planzeichnung getroffene Festsetzungen nicht geändert

### **3. Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange**

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach §1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wird festgestellt, dass die Änderung bezüglich der Zulässigkeit und Grundflächen von Gebäuden im Plangebiet die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt.

**4. Hinweise aus der Beteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 „Campingplatz Seedorf“**