



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/125/2021

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Bau- und Ordnungsausschuss

Datum: 05.01.21

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Camping- und Wochenendhausgebiet Seestraße" Wusterhausen/Dosse

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	23.02.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendhausgebiet Seestraße“ im Ortsteil Stadt Wusterhausen/Dosse. Das ca. 9,8 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt von Wusterhausen/Dosse, zwischen dem Klempowsee im Westen und der Seestraße im Osten und umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen folgende Flurstücke vollständig oder teilweise: 23, 25/1, 26, 41, 57/2, 873, 879-888, 890-900, 904, 906, 909, 910, 985 und 986. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der beigefügten Anlage dargestellt.

Planungsziel ist es im nördlichen Teil des Plangebiets ein ca. 4,3 ha großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festzusetzen, mit dem Ziel für die dort vorhandenen „Mobilheimer“ den Status eines Wochenendhausgebiets zu erreichen. Der mittlere und südliche Teil wird mit ca. 4,75 ha als Sondergebiet „Camping“ festgesetzt, so dass dort das Aufstellen von Mobilheimen nicht zulässig ist. In ca. 25 m Tiefe parallel zum Ufer des Klempowsees wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, wo die Begehbarkeit für die Allgemeinheit sicherzustellen ist.

Mit diesem Beschluss wird gleichzeitig der Beschluss BV/210/2011 der Gemeindevertretung vom 12.07.2011 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Camping- und Wochenendnutzung Wusterhausen“ aufgehoben.

Änderungsvorschlag:

Satz 2 des Beschlussvorschlages ist wie folgt zu ändern:

Das 9,8 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt von Wusterhausen/Dosse, zwischen dem Klempowsee im Westen und der Seestraße im Osten und umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Wusterhausen folgende Flurstücke vollständig oder teilweise: 25/1, 26, 41, 57/2, 873, 879-888, 890-900, 904, 906, 909, 910, 985 und 986.

Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf ¹⁾
<input type="checkbox"/> laut Beschlussentwurf	_____	_____	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/> laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	_____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Der vorhandene Campingplatz Wusterhausen/Dosse ragt im Norden und Süden in Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt sind. Der Campingplatz wird aber nicht nur durch „klassisches Camping“ genutzt, sondern im Jahre 1993 erfolgte durch den damaligen Landkreis Kyritz die Genehmigung zur Aufstellung von 62 Mobilheimen im nördlichen Teil des Campingplatzes.

Im Jahre 2020 befinden sich auf dem Platz 68 Mobilheime, von denen keines sich mehr darstellt, wie in der Genehmigung von 1993. Es sind feste Ein- und Anbauten erfolgt, das Gebiet ist deutlich dichter bebaut, als nach Baunutzungsverordnung mit einer GRZ von 0,2 zulässig ist. Weiterhin haben dort rund 60 Personen inzwischen ihren Hauptwohnsitz angemeldet. Nach BauNVO ist weder auf einem Campingplatz, noch auf einem Wochenendhausgebiet die Nutzung zum Dauerwohnen zulässig, d.h. ein Hauptwohnsitz ist dort nicht zulässig.

Dies führte dann im Jahre 2019 zur Anmeldung von Baurechtsverstößen durch den Landkreis OPR, mit der Ankündigung Abbruchverfügungen und Nutzungsverbote auszusprechen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wurde dann Ende 2019 vom Campingplatzbetreiber das Neuruppiner Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH zur Ermittlung einer eventuellen bauleitplanerischen Lösung des oben beschriebenen Konflikts beauftragt. Im Dezember 2019 wurde dann bei einem Vor-Ort-Termin mit dem Landkreis vereinbart, das Problem der Mobilheimer durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen, wo im „Mobilheimbereich“ ein Wochenendhausgebiet festgesetzt wird. Dies ist aber nur möglich, bei Einhaltung der nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung gegebenen Vorgaben, auch zur zulässigen Baudichte. Das wird zur Entfernung von Anbauten führen und einige Mobilheimer werden auch umziehen müssen. Dann gibt es die Möglichkeit für vorhandene Baulichkeiten einen Bauantrag für ein Wochenendhaus, auch in Form eines Mobilheimes, zu stellen und sich dort mit einem Nebenwohnsitz anzumelden.

Nach einer Versammlung am 21.08.2020 vom Campingplatzbetreiber, Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros und 53 Mobilheimern konnte der Campingplatzbetreiber mit der großen Mehrheit der Mobilheimer eine Vereinbarung zur Beteiligung an den Planungskosten treffen.

Dadurch war es möglich zwischen dem Campingplatzbetreiber und der Gemeinde Wusterhausen/Dosse einen Kostenübernahmevertrag abzuschließen, wo gesichert wird, dass alle mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Kosten durch den Campingplatzbetreiber übernommen werden. Nach Abschluss dieses nach § 11 BauGB abgeschlossenen Kostenübernahmevertrags, hat der Betreiber des Campingplatzes Wusterhausen/Dosse dann bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse formal den Antrag gestellt, für das oben beschriebene Gebiet, einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss am 09.02.2021 wurde empfohlen, einen Änderungsvorschlag aufzunehmen. Das Flurstück 23, der Flur 6, der Gemarkung Wusterhausen soll nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Ziel sollte sein, dieses bewohnte Grundstück auch für die Wohnnutzung zu sichern. Nach Prüfung des Sachverhaltes wird empfohlen, diesem Änderungsvorschlag nicht zuzustimmen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Die Nutzung der einzelnen Gebiete wird dann konkret im Entwurf, der durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur Auslegung beschlossen wird, festgesetzt. Hier wird dann für das Grundstück die Wohnnutzung festgesetzt und gesichert.

Weiterhin wurde ein redaktioneller Fehler im Beschlussvorschlag korrigiert. Bei der Aufzählung der Flurstücke des Geltungsbereiches, so wie er in der Anlage dargestellt ist, wurden die Flurstücke 26; 986 und 909 der Flur 6, der Gemarkung Wusterhausen nicht mit angegeben. Diese Korrektur wurde im Beschlussvorschlag vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja, siehe weitere Ausführungen

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich