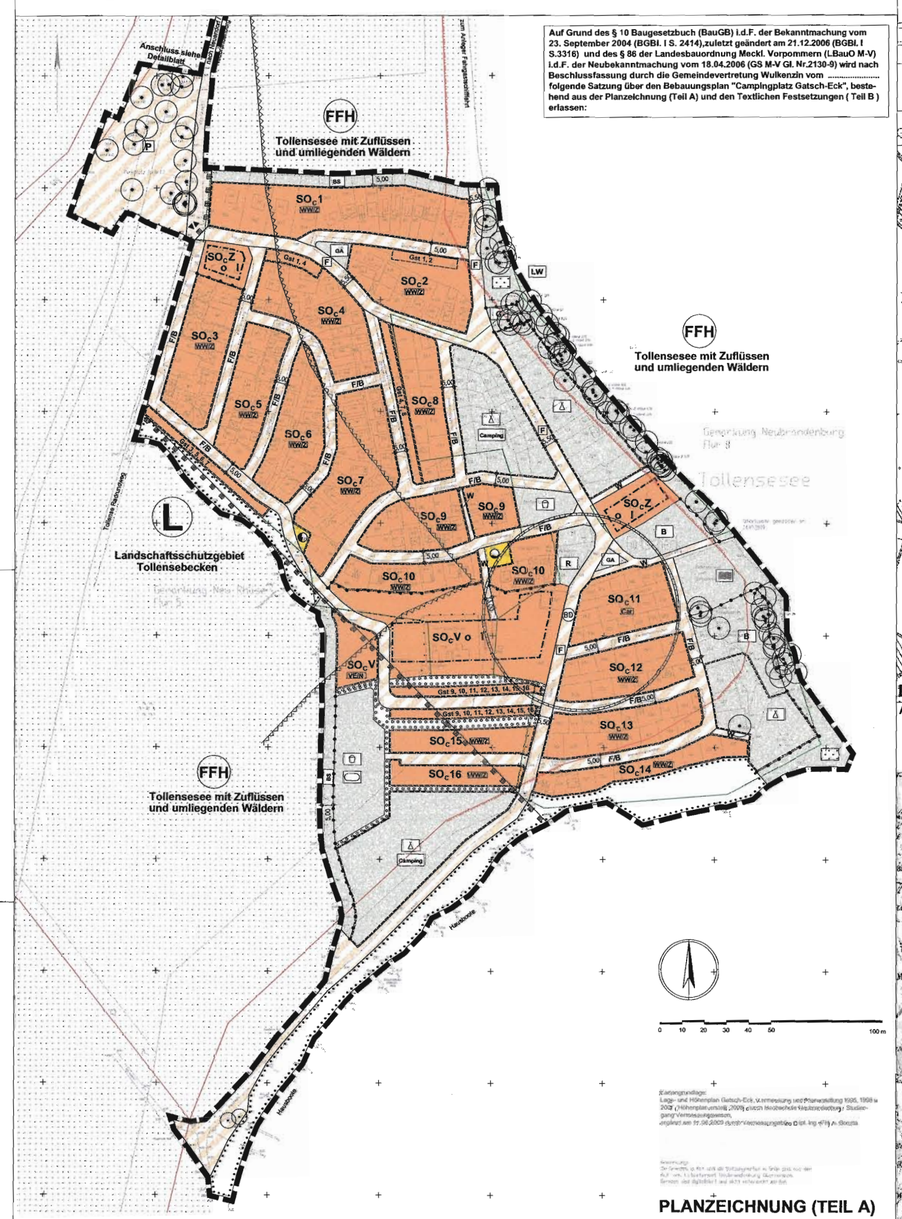
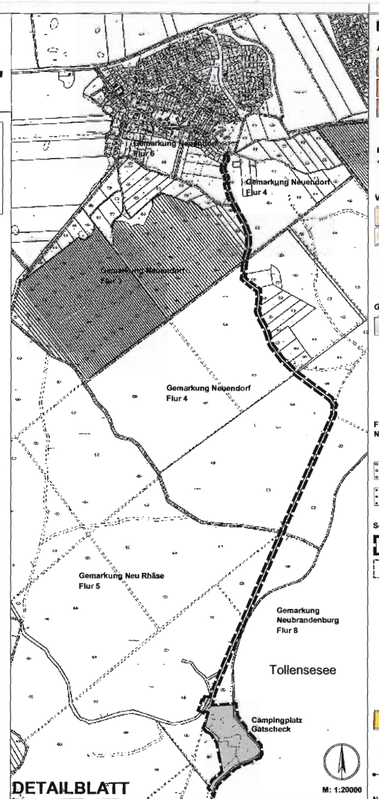
GEMEINDE WULKENZIN - Landkreis Meckl. Strelitz

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 am 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) und des § 86 der Landesbauordnung Meckl. Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GS M-V Gl. Nr.2130-9) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wulkenzin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan "Campingplatz Gatsch-Eck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

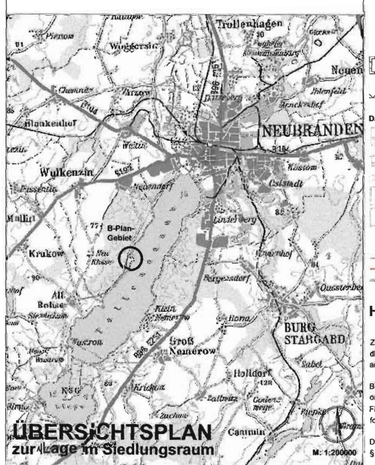


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



DETAILBLATT

Anschluss der Erschließungsstraße an die Ortslage Neuendorf



ÜBERSICHTSPLAN

zur Lage im Siedlungsraum

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 / 1 / 1 BauGB

- SO$_c$1 — Sondergebiet "Camping", Teilflächen 1 bis 16
- SO$_c$Z — Sondergebiet "Camping", Baugebietsteilfläche für zentrale Einrichtungen
- SO$_c$V — Sondergebiet "Camping", Baugebietsteilfläche für Anlagen der Ver- und entsorgung (Wirtschaftshof)
- I — Zahl der Vollgeschosse zwingend — § 16 / 2 / 3 BauNVO

Bauweise — § 9 / 1 / 2 BauGB

- Baugrenze — § 23/ 3 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22/ 1 BauNVO

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) — § 9 / 1 / 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 / 1 / 11 BauGB
  - P Waldparkplatz
  - F Hauptfahrweg
  - F/B sonstige Fahrwege / Brandgasse
  - W sonstiger Erschließungsweg
- ▼▲ Ein- / Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche) — § 9 / 1 / 11 BauGB

Grünflächen — § 9 / 1 / 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

- Spielplatz
- B Ballspielplatz
- R Picknickplatz
- G Grillplatz
- Sportplatz
- Badeplatz / Liegewiese
- Zeltplatz
- Uferwiese
- GA sonstige Grünanlage
- BS 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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 / 7 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Neben- / Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
  - Gst1 — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten SO-C Teilflächen
  - WW/Z — 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.
  - VE/N — Anlagen für die Ver- und Entsorgung, sonstige Hof- und Lagerflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 / 1 / 12 BauGB
  - Brunnen
  - Trafo
- LW — 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-Gebietes "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern".
Im Norden, Westen und Osten ist die Grenze des FFH-Gebietes identisch mit der Grenze des Plangebietes.

- BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
  BD - Bodendenkmal Farbe BLAU
- 100 m Gewässerschutzstreifen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Parzellen mit Freizeitunterkünften unter Bäumen
- sonstige vorhandene bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen
- vorhandene Erschließungswege
- vorhandene Nutzungsabgrenzung / Nutzung der Flächen
- vorhandene Gehölzflächen
- eingemessener Großbaumbestand am Ufer und auf vorhandenem Waldcampingplatz (Vermessung: Dipl.-Ing. A. Boruttа, Nbg.)
- Flurstücks- / Flurgrenzen (digitalisierte Übernahme aus ALK Katasteramt)
- Nutzungsgrenze (digitalisierte Übernahme aus ALK Katasteramt)

HINWEISE

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Gemeinde Wulkenzin für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebiets-, Verkehrs- und Grünflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen:

Bei der Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung wird auf einer Fläche von 1.000 m² Wald aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Gegenwärtig steht für die Ersatzaufforstung das gemeindeeigene Flurstück 14 in der Flur 7, Gemarkung Neu Rhäse zur Verfügung. Über einen Flächenaustausch soll die Erstaufforstung in unmittelbarem Anschluss an das Brodaer Holz erfolgen.

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Wulkenzin gemäß § 135a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB.

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 Bewohnen von Zelten 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
- Geschirr- und Wäschespüleinrichtungen
- 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, § 9/1/20 und 25 BauGB)

3.1 Zur Erhaltung des waldähnlichen 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 Anpflanzgebot 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 durchzuführen.
  Bei der Feststellung derartiger Niststätten ist dieser Baum zu erhalten.
- 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 sowie des Spiel- und Sportbereiches ist der Bestand der langlebigen Laubbäume besonders zu berücksichtigen. Zu erhalten sind insbesondere die Laubbäume außerhalb der Baugrenze, der sonstigen Flächen zur Ver- und Entsorgung sowie der Spielgeräte und -flächen und ihrer Sicherheitsbereiche.
- 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 errichten.

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:	Berberis vulgaris	Berberitze
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	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 Sondergebiets-, Verkehrs- und Grünflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.01.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wulkenzin, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Wulkenzin, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Einwohnerversammlung am 27.10.200.
   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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

   Wulkenzin, 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.

   Wulkenzin, Bürgermeister

5. 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 ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ort, Datum Siegel Unterschrift Leiter Katasteramt

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wulkenzin, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

   Wulkenzin, Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Wulkenzin, Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.

    Wulkenzin, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Wulkenzin, Bürgermeister

12. 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 ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt "..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung 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 (GVOBl. M-V S. 205, zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S. 9) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

    Wulkenzin, Bürgermeister

Projekt: GEMEINDE WULKENZIN
Satzung über den einfachen Bebauungsplan
"Campingplatz Gatsch-Eck"

Auftraggeber: Amt Neverin / Gemeinde Wulkenzin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Plan: Plan zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan

2008B100 \ DWG \ Entwurf.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
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: Entwurf
Datum: 24.11.2009
Maßstab: 1:2000