

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Meesiger

öffentlich

Beratung zum Campingplatz Gravelotte

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 16.06.2021
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 51/21/047

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Meesiger (Entscheidung)	01.07.2021	N

Sachverhalt

In der letzten Gemeindevertretersitzung wurde im Rahmen „Abwasser auf dem Campingplatz“ angeregt, die Thematik „Bauleitplanung Campingplatz Gravelotte“ erneut auf die Tagesordnung zu setzen, um Möglichkeiten zu besprechen, die bauliche Nutzung des Platzes zu regeln und Missstände zu beheben.

In der Sitzung am 24.11.2020 hatte die Gemeindevertretung die vertragliche Lösung durch Kündigung der Verträge beschlossen.

Die bereits in der Vorlage Nr. 24 getätigten Ausführungen erneut zur Kenntnis: Ausführungen Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist wiederholt an die Gemeinde Meesiger als Betreiberin des Campingplatzes Gravelotte herangetreten, da auf dem Campingplatz seit Jahrzehnten immer wieder Veränderungen (insbesondere Erweiterungen) an baulichen Anlagen vorgenommen wurden, die nicht genehmigt sind (und größtenteils aufgrund der Lage im sog. Außenbereich voraussichtlich auch nicht genehmigungsfähig wären). Dazu gehören neben der Errichtung von Carports und Abstellhütten insbesondere die zahlreichen Erweiterungen von Bungalows und die Umwandlung mobiler Wagen zu fest umbauten, nicht mehr ortsveränderlichen Baulichkeiten.

Auch wurde festgestellt, dass nicht alle Vorgaben der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg-Vorpommern (CWVO M-V) erfüllt bzw. eingehalten werden. Problematisch sind hier insbesondere die fehlenden Brandschutzstreifen. Die CWVO M-V ist als Anlage beigefügt. Auch ein Lageplan, der den Vorgaben der CWVO M-V entspricht, ist nicht vorhanden.

Die Abstände zwischen den einzelnen Baulichkeiten entsprechen nicht den gesetzlich erforderlichen Abständen zwischen Gebäuden (§6 Landesbauordnung M-V).

Aufgrund der Vielzahl der Verstöße zieht der Landkreis nunmehr eine Nutzungsuntersagung für den Campingplatz in Betracht. Ein entsprechendes

Anhörungsverfahren wurde bereits eingeleitet. In diesem Zusammenhang hatte die Bürgermeisterin um einen gemeinsamen Vor-Ort-Termin gebeten. Dieser fand am 23.09.2020 gemeinsam mit Vertretern des Landkreises und des Amtes Demmin-Land statt. Hier wurde seitens des Landkreises deutlich gemacht, dass aus Gründen der Verfahrensökonomie beabsichtigt ist, die Gemeinde als Zustandsstörer (hier als (teilweise) Flächeneigentümerin aber vor allem als Betreiberin des Campingplatzes) in Anspruch zu nehmen (statt jeden einzelnen Campingplatz-Pächter).

Die Gemeinde hat als Betreiberin des Campingplatzes die Möglichkeit, als Vertragspartner der Pächter auf bauliche Aktivitäten der einzelnen Pächter Einfluss zu nehmen. Diese Möglichkeit blieb seit Jahrzehnten jedoch ungenutzt. Dadurch ist es zu einem unkontrollierten Ausufern der Bebauung gekommen.

Der Landkreis erwartet von der Gemeinde nunmehr ein Signal, ob und wie die Gemeinde beabsichtigt, ordnungsgemäße Zustände auf dem Campingplatz Gravelotte herzustellen.

Um eine Nutzungsuntersagung des Campingplatzes zu verhindern, bestehen folgende Möglichkeiten:

1. Vertragliche Lösung durch Kündigungen

Die Verträge mit den Dauercampers könnten jährlich gekündigt werden. Die Gemeinde hätte also die Möglichkeit, all denen zu kündigen, die nicht genehmigte bzw. nicht genehmigungsfähige Veränderungen an Ihren Baulichkeiten vorgenommen haben oder deren Beseitigung für die Anlage von Brandschutzstreifen erforderlich ist. In diesem Fall entstehen der Gemeinde keine Kosten; jedoch Pachtausfälle. Der Unmut der Pächter im Falle dieser Wahl zur Lösung ist jedoch zu erwarten.

2. Planerische Lösung

Die Gemeinde könnte durch Aufstellung entsprechender Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) versuchen, die entstandenen Wochenendhäuser z.B. bis zu einer bestimmten Grundflächengröße planungsrechtlich zu legalisieren, so dass diese genehmigungsfähig wären. Durch Planung könnten grundsätzlich auch geringere als die gesetzlichen Abstandsflächen zwischen den vorhandenen Bestandsbauten vorgesehen werden. Die Einhaltung von Brandschutzstreifen wäre jedoch auch hier zwingend sicherzustellen. Dies muss in einigen Fällen gegebenenfalls durch Entfernung einzelner Bauten erreicht werden.

Die Grundzüge des Planungsrechts wurden bereits in der Vorlage VO/GV 51/20/013 (Sitzung 20.08.2020) dargestellt. Auch die Flächen des Campingplatzes sind derzeit dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und des angrenzenden europäischen Vogelschutzgebietes und FFH-Gebietes (jetzt Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) wären Verträglichkeits(vor)prüfungen notwendig.

Der Bereich des Campingplatzes, der den Saisoncampers zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird (Flurstück 28, südlich des Parkplatzes), ist nach den Unterlagen, die der Verwaltung vorliegen, baurechtlich seinerzeit nicht genehmigt worden. Auch die Anlage eines solchen Platzes bedarf einer Baugenehmigung. Diese dürfte ohne vorherige Bauleitplanung voraussichtlich nicht erteilt werden können, da auch diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Die Kosten der Bauleitplanung könnten durch Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB teilweise z.B. von den Dauercampers und damit durch die von der Planung profitierenden Bauherren übernommen werden. Dies erscheint auch sachgerecht, da die nun zu bewältigenden Probleme insbesondere durch die ungenehmigten Bauvorhaben entstanden sind. Der Abschluss derartiger Verträge

erfolgt auf freiwilliger Basis. (Die Gemeinde hätte dann aber noch die Option der jährlichen Kündigungsmöglichkeit der Pachtverträge, sofern sich einzelne zur Kostenbeteiligung nicht bereit erklären würden.)

Der Landkreis als Bauaufsichtsbehörde erwartet im Rahmen des bereits laufenden Verfahrens zur Nutzungsuntersagung zumindest ein erstes Signal der Gemeinde Meesiger zum beabsichtigten weiteren Vorgehen.

Die nach der HOAI geschätzten Kosten für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet (ca. 900ha) belaufen sich auf ca. 70.000 €. Für die Erstellung eines Bebauungsplanes mit ca. 8ha-Fläche sind Kosten i.H.v. ca. 30.000 € zu erwarten. Kosten für notwendige Gutachten sind zusätzlich zu entrichten.

Haushaltsmittel sind derzeit im Doppelhaushalt 2020/2021 nicht eingeplant. Eine Planung könnte daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in Auftrag gegeben werden.

Eine (teilweise) Refinanzierung könnte durch Kostenbeteiligung der Dauercamper erreicht werden. Hier könnte im Vorfeld die Bereitschaft zur anteiligen Kostenübernahme abgefragt werden.

Möglicherweise ist auf dem angrenzenden „Hotel-Komplex“ ebenfalls eine Überplanung möglich und gewünscht. Der Eigentümer hatte seinerzeit bereits einen Antrag auf Planung gestellt. Auch hier ist eine Kostenbeteiligung denkbar.

Baurechtlich problematisch ist insbesondere der „Mittelteil“ des Campingplatzes („Platz“).

Sofern auf dem Bereich „Berg“ und „Tal“ die festen Einrichtungen entfernt werden (z.B. feste Überdachungen), könnte auf eine Überplanung verzichtet werden, wenn dauerhaft nur mobile Anlagen aufgestellt werden.

Der Bereich für die Saisoncamper (südlich des Parkplatzes) müsste überplant werden, wenn die Nutzung als Saisonplatz weiterhin beabsichtigt ist.

Auch die Abwasserproblematik wird im Rahmen der Bauleiplanung zu regeln sein.

Auf der beigefügten Übersichtskarte bitte den zu überplanenden Bereich einzeichnen, da die Größe für die Ermittlung der Planungskosten entscheidend ist.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beabsichtigt, die Missstände auf dem Campingplatz Gravelotte durch Aufstellung von Bauleitplanung zu regeln und die entstandenen Wochenendhäuser (bis zu einer bestimmten Größe) zu legalisieren. Flächen des angrenzenden Hotelkomplexes sollen ebenfalls einbezogen werden. Zu den voraussichtlichen Planungskosten soll ein Kostenangebot eingeholt werden. Auf der Grundlage dieser Kosten erfolgt eine Abfrage bei den Dauercampern und Grundstückseigentümern der weiteren Flächen zur Kostenbeteiligung. Die Flächen, die überplant werden sollen, sind in der Anlage gekennzeichnet.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel sind derzeit im Doppelhaushalt 2020/2021 nicht eingeplant. Eine Planung könnte daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in Auftrag gegeben werden.

Eine (teilweise) Refinanzierung könnte durch Kostenbeteiligung der Dauercamper und Grundstückseigentümer erreicht werden.

Anlage/n

1	Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (öffentlich)
2	Übersichtskarte zum einzeichnen (öffentlich)

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze
Vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert
durch Verordnung vom 7. Dezember 2010
(GVOBl. M-V S. 771)*

§ 1

Begriffe

(1) Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden, und Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.

(2) Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

(3) Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist.

(4) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 40 Quadratmetern und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 Metern dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres genutzt oder betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 Quadratmetern Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime.

(5) Aufstellplatz ist die Fläche, die auf einem Wochenendplatz zum Aufstellen oder Errichten eines Wochenendhauses nach Absatz 4 bestimmt ist.

§ 2

Zufahrt und innere Fahrwege

Camping- und Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öffentlichen Weg liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. An den Enden der Fahrwege müssen Feuerwehrfahrzeuge wenden können.

(§ 3 weggefallen)

* In Kraft getreten am 30. Dezember 2010

§ 4

Brandschutz

(1) Camping- und Wochenendplätze sind durch mindestens fünf Meter breite Brandschutzstreifen oder innere Fahrwege in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden. Es kann aus Gründen des Brandschutzes verlangt werden, dass Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden. Brandschutzstreifen dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.

(2) Wochenendplätze dürfen nur eingerichtet werden, wenn die Löschwasserversorgung aus einer Druckleitung mit Überflurhydranten oder aus Gewässern über besondere Einrichtungen für die Löschwasserentnahme dauernd gesichert ist. Die Druckleitung muss eine Durchflussleistung von mindestens 400 Litern je Minute haben.

(3) Die Überflurhydranten nach Absatz 2 müssen an den inneren Fahrwegen liegen. Von jedem Aufstellplatz muß ein Überflurhydrant oder eine besondere Einrichtung für die Löschwasserentnahme in höchstens 200 Metern Entfernung erreichbar sein. Hydranten an öffentlichen Verkehrsflächen können angerechnet werden.

(4) Für die Zeit des Betriebes des Camping- oder Wochenendplatzes sind geeignete Feuerlöscher auf der Platzanlage anzubringen. Von jedem Stand- oder Aufstellplatz muss ein Feuerlöscher in höchstens 40 Metern Entfernung erreichbar sein.

§ 5

Wasserzapfstellen

Es müssen ausreichend Trinkwasserzapfstellen mit Abläufen vorhanden sein. Sie müssen von den Toilettenanlagen räumlich getrennt sein. Zapfstellen, die kein Trinkwasser liefern, sind als solche zu kennzeichnen.

§ 6

Wascheinrichtungen

In nach Geschlechtern getrennten besonderen Räumen müssen ausreichend Waschplätze und Duschen und jeweils ein Waschplatz und eine Dusche in einer Einzelzelle vorhanden sein.

§ 7

Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen

Es müssen Geschirrspülbecken und getrennt davon mindestens ein Wäschespülbecken oder eine Waschmaschine vorhanden sein. Diese Einrichtungen sind von den Wascheinrichtungen und den Toilettenanlagen räumlich zu trennen.

§ 8

Toilettenanlagen

In nach Geschlechtern getrennten Räumen müssen ausreichend Toiletten vorhanden sein. Die Toilettenräume müssen Vorräume mit Handwaschbecken haben.

§ 9

Einrichtungen für Personen mit Behinderungen

Für Rollstuhlbenutzer sind ausreichend barrierefreie Waschplätze, Duschen und Toiletten mit Handwaschbecken in Einzelzellen einzurichten.

§ 10

Anlagen für Abwässer, festen Abfall und Wertstoffe

(1) Es sind Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Sanitär- und Küchenabwässer herzustellen. Für Inhalte von Chemietoiletten müssen gesonderte Sammelbehälter vorhanden sein.

(2) Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter müssen zu Standplätzen oder Aufstellplätzen mindestens sechs Meter Abstand haben und gegen die übrige Platzanlage abgeschirmt sein.

§ 11

Sonstige Einrichtungen

(1) Auf Camping- und Wochenendplätzen mit mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätzen sind die inneren Fahrwege ausreichend zu beleuchten.

(2) An den Eingängen zu den Camping- und Wochenendplätzen ist an gut sichtbarer, geschützter Stelle ein Lageplan der Platzanlage anzubringen. Aus dem Lageplan müssen die Fahrwege, Brandschutzstreifen sowie die Standorte der Feuerlöscher ersichtlich sein; auf dem Lageplan für Wochenendplätze müssen außerdem die Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen erkennbar sein.

(3) An Eingängen zu Camping- und Wochenendplätzen und bei größeren Plätzen auch an weiteren Stellen sind Hinweise anzubringen, die mindestens folgende Angaben enthalten müssen:

1. Name und Anschrift des Betreibers und der gegebenenfalls von ihm beauftragten Aufsichtsperson,
2. Anschrift und Rufnummer der Polizei, der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
3. Name, Anschrift und Rufnummer des nächsten Arztes und der nächsten Apotheke,
4. die Platzordnung.

§ 12

Betriebsvorschriften

(1) Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Anlagen und Einrichtungen, an die in dieser Verordnung Anforderungen gestellt sind, in dem der Belegung des Platzes entsprechenden Umfang betriebsbereit zu halten. Der Betreiber eines Campingplatzes oder eine von ihm beauftragte Person muss zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung und eines geordneten Betriebes ständig erreichbar sein.

(2) Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes muss in einer Platzordnung mindestens folgendes regeln:

1. Das Aufstellen von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Zelten sowie von Wochenendhäusern,
2. das Benutzen und Sauberhalten der Plätze, der Anlagen und der Einrichtungen,
3. das Beseitigen von Abfällen und Abwasser,
4. den Umgang mit offenem Feuer.

(3) Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Brandschutzstreifen ständig freizuhalten; Grasbewuchs ist kurz zu halten.

(§ 13 weggefallen)

§ 14

Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen

Auf Wochenendhäuser sind die Vorschriften über Wohnungen nach § 48 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern nicht anzuwenden. Anforderungen an den Wärmeschutz, den Schallschutz und an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume werden nicht gestellt; das gleiche gilt für die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.

§ 15

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem Gebot

1. in § 12 Abs. 1 Satz 1 die Anlagen und Einrichtungen nicht in dem der Belegung des Platzes entsprechenden Umfang betriebsbereit hält,
2. in § 12 Abs. 1 Satz 2 während des Betriebes nicht ständig erreichbar ist,
3. in § 12 Abs. 3 die Brandschutzstreifen nicht ständig freihält.

§ 16

Anwendung der Vorschriften auf bestehende Camping- und Wochenendplätze

Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehenden Camping- und Wochenendplätze sind die Vorschriften von § 4 Abs. 4 (Feuerlöscher), § 11 Abs. 2 (Lageplan), § 11 Abs. 3 (Hinweise) und § 12 (Betriebsvorschriften) anzuwenden.

§ 17

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. März 1996 in Kraft.

