

# 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 )