

17.12.2018

**Beschlussvorlage Nr. 2018/318**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2017/006

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 858 "Campingplatz Tannenbruchsee", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel**  
**- Grundsatzbeschluss**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Ottern- hagen	20.03.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	08.04.2019 -							
Verwaltungsausschuss	29.04.2019 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 858 "Tannenbruchsee", 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, wird aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/318). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/318).
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Sicherung des Naherholungsstandortes und die Erhaltung des öffentlichen Badestrandes. Hierzu sollen zur Anpassung der heutigen Anforderungen an den Tourismus, neben noch einigen verbleibenden Campingstellplätzen auch Kleinwochenend- und Ferienhäuser zur temporären Unterbringung von wechselnden Personenkreisen zugelassen werden. Dabei sind die städtebauliche Ordnung und die Naherholung langfristig zu wahren.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 858 "Tannenbruchsee", 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.  
  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
5. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

**Anlass und Ziele**

Mit einem erneuten Schreiben vom 23.11.2018 hat der Eigentümer des Campingplatzes Tannenbruchsee in Metel den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 858 gestellt. In dem zuvor erarbeiteten Konzeptplan wurden neue Ziele für die Entwicklung des Bereichs Tannenbruchsee formuliert. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll ein neuer Nutzungsschwerpunkt des Areals angestrebt werden. Hierbei soll die Naherholungsfunktion durch die Erweiterung der öffentlichen Badestelle verbessert werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Der Eigentümer des Campingplatzes Tannenbruchsee in Metel hat die Änderung des seit dem 15.03.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 858 „Campingplatz Tannenbruchsee“ im Stadtteil Metel beantragt. In seinem Schreiben vom 10.10.2016 beabsichtigte er eine partielle Neuordnung des Platzes, um den heutigen Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden. Hierbei sollten neben den bestehenden Campingplätzen vereinzelt kleine Holzhäuser bis 40 m<sup>2</sup> für die Unterbringung von Jugendgruppen festgesetzt werden (siehe Beschlussvorlage Nr. 2017/006).

Bei der Bestandsaufnahme zur Bauleitplanung wurden zahlreiche rechtswidrig errichtete feste Bauten auf den ursprünglich festgesetzten Campingstellplätzen in teilweise prekärem Zustand identifiziert. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die fehlende Gewährleistung des Brandschutzes sehr kritisch zu sehen. Aus diesem Grund besteht Handlungsbedarf. Entweder muss der Bebauungsplan nach neuen städtebaulichen Planungsansätzen geändert werden, was auch eine Neuordnung der baulichen Anlagennach sich zieht. Andernfalls muss die Bauaufsicht eine Beseitigungsverfügung für alle unzulässigen Nutzungen erteilen.

Nachdem der Eigentümer über die rechtliche Situation in Kenntnis gesetzt wurde, stellte er seine neuen Planungsabsichten vor.

Bei der zukunftsorientierten Neustrukturierung des Platzes sollen eindeutige, in der Örtlichkeit klar ablesbare Gliederungen der Flächen in verschiedene Bereiche und Baugebiete erfolgen. Im Eingangsbereich des Areals soll die Gastronomie ausgebaut werden und ein Hotel entstehen. Die Beherbergung von Schulklassen und Jugendgruppen soll in einigen Ferienhäusern bis max. 60 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgen. Die Errichtung und Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist durch den Betreiber vorgesehen. Im zentralen Bereich soll ein Wochenendplatzgebiet mit Kleinwochenendhäusern bis 40 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dauerwohnen wäre hier auch zukünftig nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig. Echte Campingstellplätze, also Standplätze für Zelte und Caravans, verblieben dann noch weiterhin im nördlichen und westlichen Teil des Areals.

Der Naherholung soll künftig eine größere Bedeutung beigemessen werden, indem der öffentliche Badestrand erweitert wird. Insbesondere der südlich gelegene öffentliche Strandbereich ist wegen der flachen Neigung für Kinder und Familien wesentlich besser geeignet. Der Zugang zum Wasser wird überwiegend öffentlich. Ein privater Badestrand soll nun klar abgegrenzt werden und einen untergeordneten Bereich des Plangebiets einnehmen.

Des Weiteren soll die Hauptwegeverbindung bauleitplanerisch festgesetzt werden, sodass eine klare Gliederung der verschiedenen Bereiche erfolgt. Im Sinne des Naturschutzes und der Naherholung ist es vorgesehen, im Plangebiet Flächen für die Erhaltung von Bäumen festzusetzen. Weitere konzeptionelle Inhalte sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. gibt es vereinzelt Schwierigkeiten, dass nicht geeignete Gebiete, wie Wochenendhaus-, Ferienhaus- oder Campingplatzgebiete, zum Dauerwohnen genutzt werden. Dies führt, durch die in der Regel nicht ausreichenden sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen, zu städtebaulichen Problemsituationen.

Um auch künftig dem illegalen Dauerwohnen entgegenzuwirken, wurde neben der Änderung des Bebauungsplans die Anwendung der plansichernden Instrumente, wie die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB sowie das Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 BauGB, in Erwägung gezogen. Mit den genannten Maßnahmen werden jedoch die städtischen Ziele nicht erreicht. Die Fremdenverkehrssatzung findet Anwendung, sobald die Umwandlung von Wohneigentum in Ferienwohnungen verhindert werden soll. Somit würde die städtische Absicht verfehlt

werden. Die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts würde dazu führen, dass im Falle von Insolvenz des Eigentümers das Areal von der Stadt erworben werden müsste. Vor dem Hintergrund der finanziellen Lage der Stadt, würde der Kauf der Fläche eine große Belastung für den städtischen Haushalt bedeuten.

Eine weitere Überlegung war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wodurch auch die bauliche Umsetzung eines konkreten Projektes gesichert werden kann. Im vorliegenden Fall hat der Investor sein Vorhaben noch nicht ausreichend konkretisiert, sodass die Grundlage für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht gegeben ist. Weiterhin muss der Vorhabenträger bei der Anwendung des Instruments darlegen, dass er in einer bestimmten Frist bereit und in der Lage ist, das vollständige Vorhaben zu realisieren. Da der Investor die Planung bedarfsgerecht und marktorientiert umsetzen möchte, ist er nicht an der Einschränkung seines wirtschaftlichen Handelns interessiert. Aus diesem Grund wurde dieses Instrument als nicht zielführend bewertet.

Angesichts der komplexen Rechtsmaterie und aufgrund mangelnder Lösungsansätze in der ständigen Rechtsprechung wurde daraufhin ein juristisches Gutachten mit dem Ziel beauftragt, baurechtliche Möglichkeiten aufzuzeigen, die das Risiko zur Verfestigung der städtebaulichen Missstände verringern.

Im Ergebnis wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke empfohlen, wodurch die Möglichkeit der Grundstücksteilung und anschließenden Veräußerung verhindert wird. Die Stadtverwaltung ist sich dennoch darüber im Klaren, dass mit der Änderung des Bebauungsplans ein Restrisiko im Hinblick auf das rechtswidrige Dauerwohnen bestehen bleibt.

Als ein weiteres Ziel gilt es, die öffentliche Badestelle räumlich zu erweitern und langfristig zu sichern, um die Naherholung für die Öffentlichkeit aufrechtzuerhalten. Hierfür sollen eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan festgesetzt, ein städtebaulicher Vertrag geschlossen sowie zusätzlich eine privatrechtliche Sicherung im Grundbuch als Dienstbarkeit im ersten Rang getroffen werden. Somit wird gewährleistet, dass im Falle einer Zwangsversteigerung der Rechtsnachfolger unter den im Grundbuch eingetragenen Bedingungen den Badestrand aufrechterhalten und unterhalten muss.

Über die erarbeiteten städtischen Ziele wurde der Eigentümer in Kenntnis gesetzt. Infolgedessen stellte er gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft am 23.11.2018 einen erneuten Antrag auf die Änderung des Bebauungsplanes.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Die langfristige Sicherung des Badestrandes und Bereitstellung von Beherbergungsmöglichkeiten sowie Campingstellplätzen wird als ein städtebauliches Ziel gesehen, welches die Naherholungsfunktion fördert und das Konzept „Neustädter Land – Familienland“ unterstützt. Für die Gestaltung des demografischen Wandels ist es förderlich, Freizeitinfrastruktur auf kurzen Wegen zu erreichen.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauf folgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlage**

Konzeptplan „Tannenbruchsee“

