

# STADT WESENBERG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/08  
„Sondergebiet Camping Ellbogensee“



Begründung  
04. April 2009

## Inhalt

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>5</b>
5.1 Ausgangssituation	5
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	6
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	10
6.5 Örtliche Bauvorschriften	10
6.6 Umweltprüfung	11
6.7 Verkehrskonzept	12
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
8.1 Abfallentsorgung/Altlasten	14
8.2 Gewässer	14
8.3 Brandschutz	15
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>16</b>
9.1 Baudenkmale	16
9.2 Bodendenkmale	17
<b>10. VERFAHREN</b>	<b>18</b>
<b>11. UMWELTBERICHT</b> als selbstständiger Teil der Begründung	



## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Frau Marianna von Schmidt (nachfolgend als Vorhabenträger benannt) hat bei der Stadt Wesenberg gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bestehende Campingplatznutzung im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Bebauungsplan sollen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten angemessene Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, um das Plangebiet einem breiteren Nutzerspektrum zugänglich zu machen. Ziel ist es, das Plangebiet als Naturcampingplatz zu entwickeln und besonders für Familien mit Kindern attraktiv zu gestalten. Die derzeit rund 180 Camping-Stellplätze sollen mittelfristig verdoppelt werden. Weiterhin sind bis zu 12 Ferienhäuser geplant. Auf den vorhandenen Grünflächen soll das temporäre Zelten für Wasserwanderer ermöglicht werden. Nur mit den angeführten Erweiterungen kann der wirtschaftliche Erfolg am Standort auch langfristig gesichert werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg stimmte dem Antrag des Vorhabenträgers zu und hat auf ihrer Sitzung am 24.04.2008 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1/08 „Sondergebiet Camping Ellbogensee“ aufzustellen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 3316) m.W.v. 1. Januar 2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004, (GVOBl. M-V S. 205), seit dem 4. März 2004 geltende Fassung GS M-V Gl. Nr. 2020 - 2
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503 ber. S. 613)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194
- Hauptsatzung der Stadt Wesenberg in der aktuellen Fassung



## 2.2 Planungsgrundlagen

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Heinz-Dieter Jacobs vom 26.03.2008, Höhenbezug HN 76, Lagebezug S 42/83 (3°)
- Auszug Liegenschaftskarte, Gemarkung Strasen, Flur 4 des Referat Kataster und Vermessung Landkreis Mecklenburg-Strelitz (Stand 08.12.2006)

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 9,49 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Großmenow, südlich des Ellbogensees. Im Norden grenzt es an die Verbindungsstraße zwischen der Ortslagen Großmenow und Strasen. An der westlichen Grenze befinden sich Wiesen, die als intensives Grünland bewirtschaftet werden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Strasen, auf dem Flurstück 19/1, 19/2, 20, 21, 22/1, 23, 24, 25/2, 26 und 27. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Ellbogensee (Flurstück 1/3, Flur 12, Gemarkung Priepert)
- im Osten durch den Ort Großmenow und das Flurstück 25/1, Flur 4, Gemarkung Strasen
- im Süden durch die Verbindungsstraße Großmenow - Strasen
- im Westen durch die Wiesen und Graben (Flurstück 18, Flur 4, Gemarkung Strasen)

## 4. Entwicklung des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erweiterung der vorhandene Campingplatzes von derzeit 5,6 ha auf 9,49 ha planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Planungsraum unterliegt dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesenberg unter Berücksichtigung der 3. Änderung. Der wirksame Flächennutzungsplan weist Teilflächen des Bebauungsplangebietes mit einer Größe von 5,6 ha als Sondergebiet Camping aus. Das für die Erweiterung vorgesehene Gebiet ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Erweiterung des Campingplatzes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.



Die Größe des Sondergebietes im wirksamen Flächennutzungsplan wird entsprechend bedarfsgerecht an die Entwicklungsziele des Bebauungsplans angepasst. Innerhalb des weiteren B-Plan-Verfahrens wird auf die Parallelität der 4. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB abgestellt, um das Entwicklungsgebot zu wahren.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

### **5.1 Ausgangssituation**

Die gegenwärtige Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Derzeitig werden rund 2/3 des Geltungsbereichs als Campingplatz genutzt. Für diesen Bereich sind sämtlich erforderliche technische, sanitäre und wirtschaftliche Erschließungen und Ausstattungen gemäß Campingplatzverordnung Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

Die natürliche Struktur des Geländes mit Böschungen zum angrenzenden Grünland sowie der relativ dichte Bestand an 20 bis 30 jährigen Kiefern beschränken die derzeitige Nutzung als Campingplatz auf etwa 180 Stellplätze. Darunter fallen auch Dauercamper.

Die vorhandenen Wege im Plangebiet sind auf einer Breite bis 4,50 m unbefestigt.

Mittlere Reliefunterschiede von etwa 6,5 m sind auf die glazialen und periglazialen Überprägungen der Weichseleiszeit zurückzuführen.

Im Norden grenzt der Ellbogensee an das Plangebiet. Mit einer Länge von 3,5 km und einer Breite von 350 m gehört er zu der Mecklenburgischen Kleinseenplatte. Der See ist Teil der Oberen Havel-Wasserstraße und ist durch Erlenbruchbereiche und Schilfzonen am Gewässerufer vom Geltungsbereich getrennt.

Die südliche Grenze bildet die Verbindungsstraße Großmenow – Strasen.

Gegenstand der zurückhaltenden Erweiterungen der bestehenden Campingplatznutzung sind derzeit intensiv genutzte Grünlandflächen der Flurstücke 19/1 und 27.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kleinseenplatte Neustrelitz“ sowie innerhalb des Vogelschutzgebietes SPA Nr. 21 „Müritz“. Zu dem grenzt der Planungsraum an das FFH-Gebiet DE 2844-305 „Großer Boberowsee“



Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich im 100 m - Gewässerschutzstreifens zum Ellbogensee.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel der Gemeinde ist es, dem Antrag des Vorhabenträgers entsprechend durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Campingplatz“ nach § 10 Abs. 5 BauNVO für den Standort des bestehenden Campingplatzes angemessene und naturverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich abzusichern. Das touristische Spektrum wird beispielsweise durch den geplanten Betrieb von Ferienhäusern erweitert, die allerdings im Gesamtkonzept eher eine untergeordnete Rolle spielen. Details zu diesen Ferienhäusern werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die auszuweisenden Baugrenzen sollen sich auf den durch die Campingplatznutzung vorgeprägten Bereich beschränken. Die Uferzone sowie die gesamte natürliche Verlandungszone des Ellbogensees einschließlich des vorhandenen Gehölz- und Röhrichtbestands sind dabei zu erhalten und vor unverträglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die geplante Nutzung einiger umliegenden Grünlandflächen für die temporäre Zeltplatznutzung durch Tagestouristen oder Wasserwanderer darf keines Falls den Charakter der offenen Wiesenflächen verändern. Der Schutz des Landschaftsbildes stellt die Gemeinde vor die Aufgabe, die erforderlichen Nutzungsänderungen auf Bereiche zu beschränken, in denen sich eine temporäre Zeltplatznutzung harmonisch in die Landschaft einfügt. Insbesondere die südwestlichen Waldränder sollen als natürliche Grenze der Campingplatznutzung zur Offenlandschaft erhalten bleiben, um den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes gerecht zu werden.

Dabei sind in die abwägende Entscheidung auch die Auswirkungen des Vorhabens auf nationale und europäische Schutzgebiete zu berücksichtigen.



## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach § 10 der Baunutzungsverordnung ist für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die Ausdehnung des Sondergebietes beschränkt sich weitestgehend auf Bereiche mit bestehender Campingplatznutzung.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den Anforderungen der Campingplatzverordnung M-V. Demnach ist die Unterbringung und der Betrieb von mobilen Freizeitunterkünften, Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen sowie Anlagen und Einrichtungen die der Versorgung des Gebietes dienen auf diese Teilflächen beschränkt. Gleichzeitig wird damit den Anforderungen des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb des Sondergebietes grundsätzlich zulässig. Im vorliegenden Fall besteht kein Grund zur Einschränkung dieser Nutzungen. Auf konkrete Festsetzungen zu Stellplätzen wird mit Verweis auf § 12 der BauNVO verzichtet.

Den Planungen des Vorhabenträgers entsprechend soll neben der Campingnutzung auch die Zulässigkeit von Ferienhäusern geregelt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand haben die geplanten Ferienhäuser eine Größe von 6 x 7 m und eine max. Höhe von 2,50 m. Ihr Grundriss ist sechseckig und das Dach besteht aus einem Gewebetextil.

Konkrete Standorte dieser Ferienhäuser sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht herzuleiten, denn die oben beschriebenen Baukörper sollen sich der Campingplatznutzung in Gestalt und Umfang unterordnen. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird deshalb in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt.

Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben bleibt jedoch auf solche beschränkt, zu deren sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Entsprechend besteht zukünftig mit der Änderung des Durchführungsvertrages die Möglichkeit, die Zulässigkeiten im Plangebiet an die tatsächliche Entwicklung anzupassen, ohne den Bebauungsplan selbst zu ändern.

Hierzu ist es unabdingbar, entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB für die geplanten Nutzungen festzusetzen, dass sie nur in soweit planungsrechtlich zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.



Gegenstand des Aufstellungsverfahrens bleiben dabei alle Nutzungen, die nach den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein können. Die abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der Umweltbericht untersucht und bewertet und die Ergebnisse werden in die gemeindliche Abwägung einbezogen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wird die Größe der zulässigen Grundfläche und die maximale Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung Teil A bau-feldbezogen beschränkt.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das Sondergebiet „Campingplatz“ (SO C) gemäß § 10 Absatz 5 BauNVO dient als Campingplatzgebiet der Unterbringung und dem Betrieb von mobilen Freizeitunterkünften, Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen, Anlagen und Einrichtungen die der Versorgung des Gebietes dienen. Büro- und Sozialgebäude sowie Wohnungen für Betriebsangehörige und Betriebsleiter sind in den Baufelder 1 und 2 ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind auch die für Campingplätze üblichen, nicht störenden Freizeitaktivitäten.
2. Ausnahmsweise sind 12 Ferienhäuser bis zu einer jeweiligen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
3. Im Baufeld 4 des Sondergebietes Campingplatz sind ausschließlich Sanitärgebäude für Wasserwanderer zulässig.
4. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### **6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Größte Teil des Plangebietes ist als Nadelholzbestand mit geringem Anteil heimischer Laubhölzer einzustufen.

Durch die vorliegende Planung werden gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 LNatG M-V berührt.



Der naturnahe Waldrand (WRR) zwischen dem Flurstück 27 und der Verbindungsstraße Großmenow - Strasen darf als Landschaftsbild prägendes Element im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sowie durch den Betrieb des Campingplatzes nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aus diesem Grund wird auf eine Ausweisung von Zeltplatzflächen auf dem Flurstück 27 verzichtet und der derzeit vorhandene natürliche Waldrand zum vorhandenen Zeltplatz als natürliche Grenze erhalten.

Die in der Planzeichnung durch eine Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesicherten Flächen sind als naturnaher Bereich und Lebensraum dauerhaft zu schützen und zu pflegen.

Alle nicht bebaubaren Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die für das temporäre Aufstellen von Zelten vorgesehen sind, werden in der Planzeichnung Teil A als private Grünfläche festgesetzt.

Das Sondergebiet liegt in einer Waldfläche. Alle vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz, da sie bereits vor Inkrafttreten des LwaldG bestanden.

Entsprechend § 20 LwaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Da sich das Plangebiet zu einem überwiegenden Teil im „Wald“ befindet, ist es nur an wenigen Stellen möglich, bei der Errichtung baulicher Anlagen den gesetzlich geforderten Waldabstand einzuhalten.

Gemäß § 15 LwaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden. Durch den Vorhabenträger wird eine entsprechende Umwandelungsgenehmigung für die gesamte Sondergebietsfläche beantragt, um die vom LwaldG geforderten Mindestabstände umgehen zu können.

Nach Rücksprache mit dem Landesforstamt ist die rund 5 ha umfassende Fläche zur Waldumwandlung in andere Nutzungen auch auf Grund der Vorbelastung im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt als Erstaufforstung in der Gemarkung Leussow, Flur 10, Flurstück 2.

Die Ausweisung einer Grünfläche an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze dient der Einhaltung des Mindestabstandes zum Waldgebiet außerhalb des Geltungsbereiches südöstlich der Straße von Strasen nach Großmenow.



*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Waldrand (WRR) zu erhalten.
2. Die mit B gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als natürliche Verlandungszone mit Gehölz- und Röhrichtbestand zu erhalten.

#### **6.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Im vorliegenden Fall soll dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers entsprechend ein Naturcampingplatz mit den notwendigsten infrastrukturellen Einrichtungen ausgestattet werden. Versiegelungen beschränken sich ausschließlich auf ein unbedingt erforderliches Maß beispielsweise für Rezeptions-, Versorgungs- und Sanitärgebäude. Für die vorhandenen unbefestigten Wege erhöht sich der Versiegelungsgrad nicht.

Zum Ausgleich der vorhersehbaren Eingriffe sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches geplant, denn das Plangebiet selbst lässt keine weiteren Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu, die nicht den Landschaftsbild prägenden Charakter nachhaltig beeinträchtigen würden.

#### **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 4 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans wurden keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.



## 6.6 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht, der einen selbstständigen Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

*Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung:*

**Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen** des Vorhabens ist neben der Erweiterung des bestehenden Campingplatzes, die Errichtung und der Betrieb der geplanten Ferienhäuser und der Neubau der Verwaltungs- und Sanitärgebäude im Geltungsbereich. Hinzu kommt die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen durch geplante infrastrukturelle Maßnahmen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes gibt die öffentliche Gesetzgebung hier keine Hilfestellungen. In Anbetracht der nahen Ortslage Großmenow und der geschützten Biotope am Ufer des Ellbogensees wurde der Untersuchungsraum auf einen Radius von 500 m festgelegt.

Zusammenfassend sind **vier Konfliktschwerpunkte** mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Die Geräusentwicklungen durch den Betrieb des Campingplatzes sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Tier in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung zu beurteilen.
3. Auswirkungen auf nahe gelegene gesetzlich geschützte Biotope und sensible Ökosysteme sind zu untersuchen. Sie unterliegen besonders im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Campingplatzes möglichen Beeinträchtigungen durch das zu erwartende touristische Publikum (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung).
4. Das Plangebiet liegt innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes SPA 21 „Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (DE 2642-401) und grenzt an das FFH-Gebiet „Großer Boberowsee“ (DE 3140-9110). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die Prüfung der Betroffenheit ist nach den im Land M-V gültigen Rechtsnormen umzusetzen.



Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungs- und Schutzziele der o.g. Schutzgebiete ergab, dass durch die maßgeblichen Bestandteile des Bebauungsplans der Schutzzweck sowie die damit in Verbindung stehenden Erhaltungsziele nicht erheblich beeinträchtigt werden.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.**

## 6.7 Verkehrskonzept

Die öffentliche Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Verbindungsstraße Großmenow – Strasen über unbefestigte private Wege. Die Erreichbarkeit aller Anlagenteile sowie die Einhaltung des Maximalabstandes von 80 m zur Sicherung des Brandschutzes werden damit entsprechend der Camping- und Wochenendplatzverordnung Mecklenburg-Vorpommern (CWVO) durch den Betreiber sichergestellt.

Für den ruhenden Verkehr sind entsprechend dem Konzept des Vorhabenträgers Sammelplatzplätze geplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze innerhalb des Sondergebietes ergibt sich aus § 12 BauNVO. Weitere Nutzungsbeschränkungen unterliegen nicht der Regelungsabsicht der Gemeinde.

Das Abstellen des Fahrzeugs erfolgt nicht am jeweiligen Standplatz der Freizeitunterkünfte, sondern auf durch den Betreiber einzurichtenden zentralen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Ausgehend von den erwarteten Besucherzahlen und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen sind Parkplätze für etwa 200 Pkw vorzuhalten. Dazu werden Sondergebietsflächen von insgesamt 3.100 m<sup>2</sup> mit wassergebundener Wegedecke befestigt.



## **7. Immissionsschutz**

Es sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

Bauliche Anlagen, die der Versorgung dienen sind vorhanden. Die Ausstattung der Versorgungseinrichtungen ist im Detail den gesetzlichen Anforderungen gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) anzupassen. Die dazu notwendigen baulichen Anlagen werden in den ausgewiesenen Baufeldern innerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

Im Plangebiet befinden sich Einrichtungen und Anlagen der Deutschen Telekom AG. Generell sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen und Merkblätter zu beachten.

Die Energieversorgung ist durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz sicher gestellt.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über eine platzeigene Trinkwasserversorgungsanlage mit 2 Brunnen und einer Aufbereitung abgesichert. Zur Sicherung einer dauerhaften Trinkwasserqualität ist ein Schutz der Brunneneinzugsgebiete vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu gewährleisten.

Die Entsorgung der Sozialabwässer erfolgt derzeit noch über die platzeigene abflusslose Sammelgrube. Für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist mittelfristig die Errichtung einer Pflanzenkläranlage nach DWA-Arbeitsblatt A-262 geplant. Das anfallende Abwasser durchströmt dann die Pflanzenkläranlage horizontal von der Einlaufkulissee zur Auslaufkulissee. Im Bodenkörper verlegte Drainagerohre fangen das gereinigte Abwasser auf und leiten es in einen Kontrollschacht. Nach diesem Schacht wird das gereinigte Wasser in die nahe liegende Vorflut eingeleitet wird. Technische Details dazu bedürfen der weiteren Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der unteren Wasserbehörde im nachfolgenden Zulassungsverfahren.



Die Trinkwasserressourcen sind bei Erweiterung und Betrieb des Campingplatzes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Kläranlagen mit Bodenfilter sind im Abstrom der Brunnen mit ausreichend Abstand nach Stand der Technik einzurichten und zu betreiben (DIN 2001-1 Trinkwasser aus Kleinanlagen und nicht ortsfesten Anlagen, Teil 1: Kleinanlagen-Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung der Anlagen - Mai 2007).

### **8.1 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die schmutzwasserseitige Entsorgung erfolgt derzeit über die platzeigene Sammelgrube und wird zukünftig über die geplante Pflanzenkläranlage (Flurstück 27) realisiert. Nach Auskunft des Vorhabenträgers wird das geklärte Abwasser in die Vorflut geführt. Details zur technischen Ausbildung der Pflanzenkläranlage sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Hier wird auf die Abschichtungsmöglichkeit auf nachfolgende Zulassungs- und Genehmigungsverfahren verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Vorhabenträger sich zur vollständigen Erschließung des Geltungsbereiches sowie zur Einholung aller dafür erforderlichen Genehmigungen im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies beinhaltet auch den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage.

Gemäß CWVO-MV müssen Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter zu Standplätzen oder Aufstellplätzen mindestens sechs Meter Abstand haben und gegen die übrige Platzanlage abgeschirmt sein.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburg Strelitz keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet registriert. Sollten während der Bauarbeiten gegenteilige Tatsachen bekannt werden, so ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 23 AbfAIG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltbezogene Dienste zu verständigen.

### **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone bzw. in einem Überschwemmungsgebiet.



Das B-Plangebiet wird in der Gemarkung Strasen, Flur 4, Flurstück 27 durch Gewässer zweiter Ordnung, den Vorfluter L 065 sowie den Binnen-graben 218 begrenzt. Damit befindet es sich im Uferbereich derselben.

Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante (vgl. 81 LWaG). Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art.

Im Bereich der Sondergebietsausweisungen befinden keine Stillgewässer. Bundeswasserstraßen als Hoheitsaufgabe des Bundes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Der Geltungsbereich liegt allerdings teilweise innerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens des Ellbogensees am rechten Ufer der Oberen-Havel-Wasserstraße zwischen km 70,300 bis km 70,400.

Entsprechend § 19 Abs. 1 LNatG M-V dürfen hier keine baulichen Anlagen errichtet werden. Für den Bebauungsplan wird eine Befreiung gemäß § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V beantragt. Im Zuge der Errichtung und während des Betriebes des Campingplatzes erfolgt kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wodurch das Vorhaben mit den Schutzziele des Gewässerschutzstreifens vereinbar ist.

### **8.3 Brandschutz**

Zur Gewährleistung des Brandschutzes fordert §4 Abs. 1 der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung Mecklenburg-Vorpommern (CWVO-MV) 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.

Ferienhäuser sollten aus brandschutztechnischen Gründen einen Abstand von 6,00 m zueinander nicht unterschreiten.

Es kann aus Gründen des Brandschutzes verlangt werden, dass Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden. Der Nachbarschaftsschutz ist entsprechend durch einen Brandschutzstreifen rund um den Campingplatz zu realisieren. Brandschutzstreifen dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.



Die Entfernung von der Verkehrsfläche bis zum Brandobjekt (Zelt/Gebäude) überschreitet die Obergrenze von 80 m nicht. Bei Stichstraßen von mehr als 50 m Länge muss ein sicheres Wenden für den Feuerwehreinsatz möglich sein.

Die Verkehrsflächen müssen der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen (wie Befestigung für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht mit 16 t und Kurvenbreiten bis 5 m bei einem Außenradius von 12 m mit 11 m Übergangsbereich).

Der Abstand des Ellbogensees zum Plangebiet ist geringer als 200 m. Der See erfüllt damit die Erreichbarkeitskriterien zur Eignung als Löschwasserentnahmestelle für Zeltplätze laut § 4 Abs. 3 CWVO-MV.

Auf Grund der ganzjährigen Nutzung des Campingplatzes ist im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr eine Saugstelle anzuordnen. An der Saugstelle zur Löschwasserentnahme ist die Aufstell- und Bewegungsfläche der Feuerwehr so zu gestalten, dass die Forderungen von Wendehammer für Lastkraftwagen erfüllt werden. Geplant ist ein ständig eisfreier Entnahmeschacht mit Saugrohr/Sauganschluss nach DIN 14244 und einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t Gesamtgewicht.

Die notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen für die Bekämpfung und Verhinderung von Entstehungsbränden sind gemäß CWVO-MV in das Betriebs- und Anlagenkonzept des Campingplatzes integriert.

Demnach darf die Entfernung vom Standplatz zum Handfeuerlöscher 40 m nicht überschritten werden. Die brandschutzrechtlichen Sicherungseinrichtungen sind durch entsprechende Kennzeichnungen auf dem jedermann zugänglichen Lageplan der Anlage ersichtlich. Weiterhin wird durch den Betreiber abgesichert, dass maximal 20 Standflächen in einem Block/Brandschutzabschnitt mit einem Brandschutzstreifen zu trennen sind.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.



## 9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 14. Januar 1998 (GVObI. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.



## 10. Verfahren

### Verfahrensvermerke

Die Aufführung der Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung wurde auf die zwingend erforderlichen Angaben begrenzt. „Weder das Bundes- noch das Landesrecht schreiben vor, dass z.B. das Datum des Aufstellungsbeschlusses, seine Bekanntmachung, die Einleitung oder Dauer der Beteiligungsverfahren oder die Daten sämtlicher öffentlicher Auslegungen auf der Planurkunde vermerkt werden.“

Unabhängig davon wurden hier sämtliche Verfahrensschritte zusammengetragen:

### Aufstellungsbeschluss

Am 24.04.2008 wurde von der Stadtvertretung der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/08 „Sondergebiet Camping Ellbogensee“ gefasst; der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im „Kleinseenlotse“ Nr. 06/2008 bekannt gemacht.

### Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.05.2008 bei der Raumordnungsbehörde zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 23.07.2008 mitgeteilt.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.05.2008 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 23.07.2008 äußerten sich 15 Träger zum Bebauungsplan.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit fand eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.06.2008 bis zum 25.07.2008 im *Amt Mecklenburgische Kleinseenplatt, Empfang, Rudolf-Breitscheidstraße 24 in Mirow* statt. Bei dieser Auslage wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend überarbeitet.

