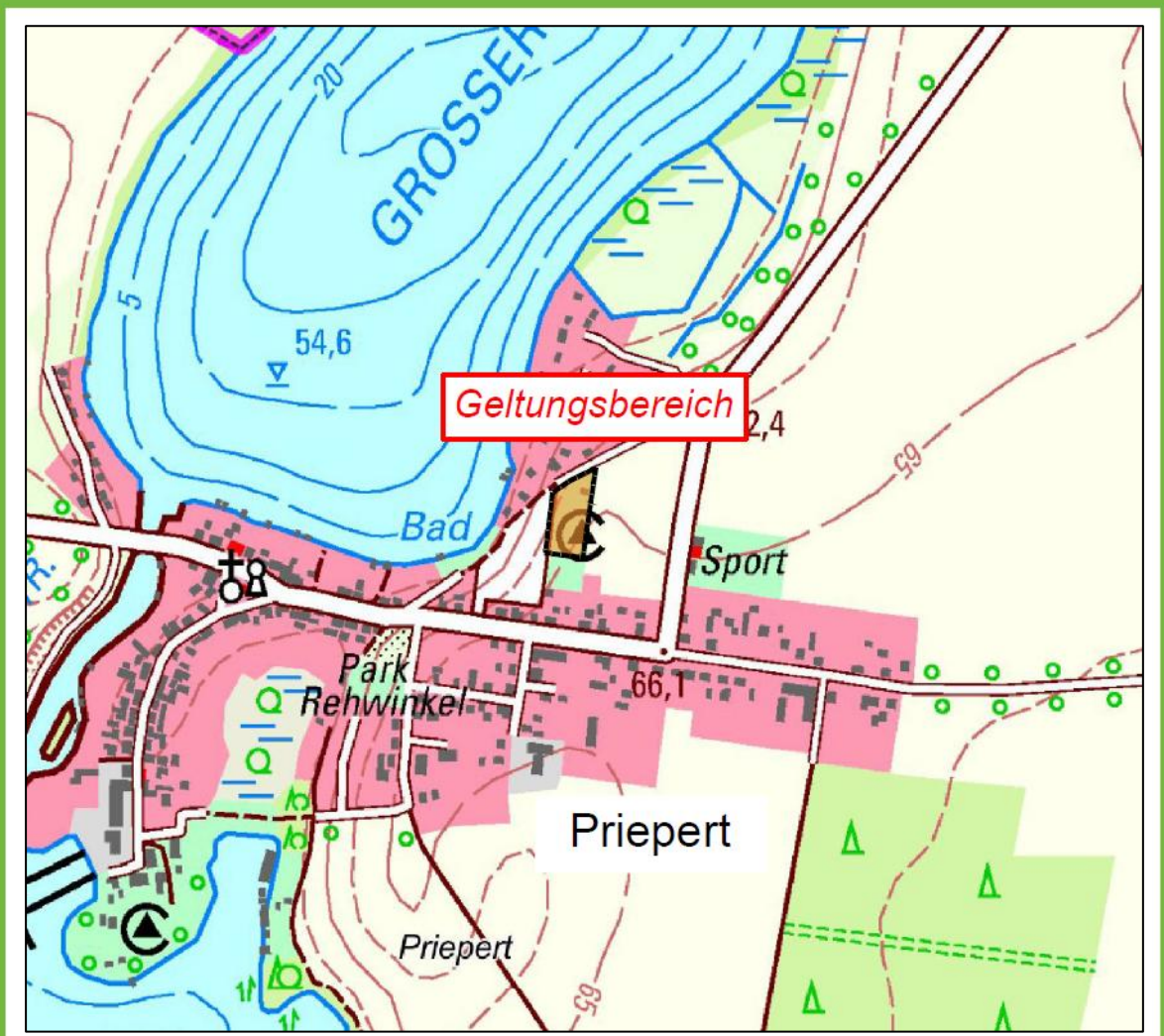


# Gemeinde Priepert

## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/03 „Parkplatz für Wohnmobile“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung – Entwurf, Januar 2026

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Planungsgrundlagen .....	5
2.3 Rechtsgrundlagen .....	5
<b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
3.1 Charakter des Planungsraumes .....	6
3.2 übergeordnete Planung.....	7
<b>4. PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>10</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften .....	15
<b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung.....	16
5.2 Immissionsschutz.....	16
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	16
5.4 Brandschutz.....	17
5.5 Verkehrskonzept.....	19
5.6 Denkmalschutz.....	19
<b>6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>20</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Der Wohnmobilpark Priepert (nachfolgend Vorhabenträger) hat bei der Gemeinde Priepert gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Parkplatz für Wohnmobile“ einzuleiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Rezeptionshauses mit Mitarbeiterwohnung innerhalb eines bereits bestehenden Campingplatzes im Vernehen mit der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze. Eine Erweiterung des aktuellen Stellplatzangebotes ist nicht vorgesehen.

Die derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen stehen den beabsichtigten Entwicklungen des Wohnmobilparks entgegen. Insbesondere die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes mit Mitarbeiterwohnung ist unter den bestehenden Vorgaben nicht zulässig. Eine wesentliche Änderung betrifft dabei das nördliche Baufeld, da hier eine Erweiterung der Baugrenzen vorgesehen ist, um die geplanten baulichen Maßnahmen zu ermöglichen. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde gemäß § 12 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Priepert damit nicht zu erwarten.

### **Anwendung des § 13a BauGB – Beschleunigtes Verfahren und Bezug zu § 13 BauGB**

#### **Gesetzeswortlaut (§ 13a Abs. 1 BauGB):**

„Für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Innenentwicklung dienen, kann die Gemeinde ein beschleunigtes Verfahren durchführen. Dies gilt für Bebauungspläne, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen und keine Vorhaben vorbereiten oder begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.“

#### **Ergänzend (§ 13a Abs. 2 BauGB):**

„Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.“

#### **Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB):**

- Es kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Die Beteiligung kann auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden beschränkt werden; eine öffentliche Auslegung ist nicht zwingend erforderlich.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

## Begründung für das vorliegende Verfahren

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Parkplatz für Wohnmobile“ erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst rund 0,5 ha innerhalb eines bestehenden Campingplatzes im Norden der Ortslage Priepert. Es handelt sich um eine vorgeprägte Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Campingplatz“ dargestellt ist. Die geplante Maßnahme dient der qualitativen Aufwertung der touristischen Infrastruktur durch die Errichtung eines eingeschossigen Rezeptionshauses mit integrierter Mitarbeiterwohnung. Neue Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen, sodass die Planung eindeutig der Innenentwicklung zuzuordnen ist.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt maximal 450 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben löst keine UVP-Pflicht aus. Aufgrund der Vorprägung des Standortes und der geringen baulichen Erweiterung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt; das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“) liegt etwa 125 m östlich des Plangebiets. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Campingplatz und der damit verbundenen Vorprägung entstehen keine neuen Wirkbeziehungen, die den Schutzzweck oder die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes beeinträchtigen könnten. Die geplante Bebauung beschränkt sich auf eine kleine Teilfläche innerhalb des bestehenden Sondergebietes und führt weder zu einer erheblichen Flächeninanspruchnahme noch zu zusätzlichen Störungen durch Lärm oder Licht über das bisherige Maß hinaus. Eine signifikante Beeinträchtigung ist daher auszuschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Das bedeutet konkret:

- Die Gemeinde kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichten und stattdessen eine Beteiligung der Betroffenen durchführen.
- Die Beteiligungsfristen können angemessen verkürzt werden.
- Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird abgesehen; gleichwohl sind die berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind somit erfüllt:

- Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines vorgeprägten Bereichs,
- zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- keine UVP-Pflicht,
- keine erheblichen Umweltauswirkungen,
- keine relevanten Wirkbeziehungen zu Natura-2000-Gebieten.

Das Verfahren kann daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt. Er beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,5 ha. Er umfasst die Flurstücke 4/4, 4/5, 4/8, 4/9 und 4/10 der Flur 2 der Gemarkung Priepert.

### 2.2 Planungsgrundlagen

Katastrerauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V vom Juni 2024, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

Lagebezug: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

### 2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Priepert** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Norden der Ortslage Priepert im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Geltungsbereich erstreckt sich direkt südlich der Gemeindestraße „An d. Freiheit“.

Das Areal wird bereits als Wohnmobilpark genutzt und soll auch weiterhin als solches erhalten bleiben. Im Norden befinden sich die Rezeption sowie die Wasserver- und Entsorgung. Im südlichen Planungsraum befinden sich die sanitären Einrichtungen.

Im Nördlichen Planungsraum ist die Erweiterung der aktuell festgesetzten Baugrenzen vorgesehen. Dies betrifft eine Fläche, die aktuell noch als Wohnmobilstellplatz genutzt wird.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, welches sich östlich in einer Entfernung von ca. 125 m erstreckt.



### 3.2 übergeordnete Planung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Priepert ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden (G 4.6 (2) LEP M-V).

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden (G 4.6 (5) LEP M-V).

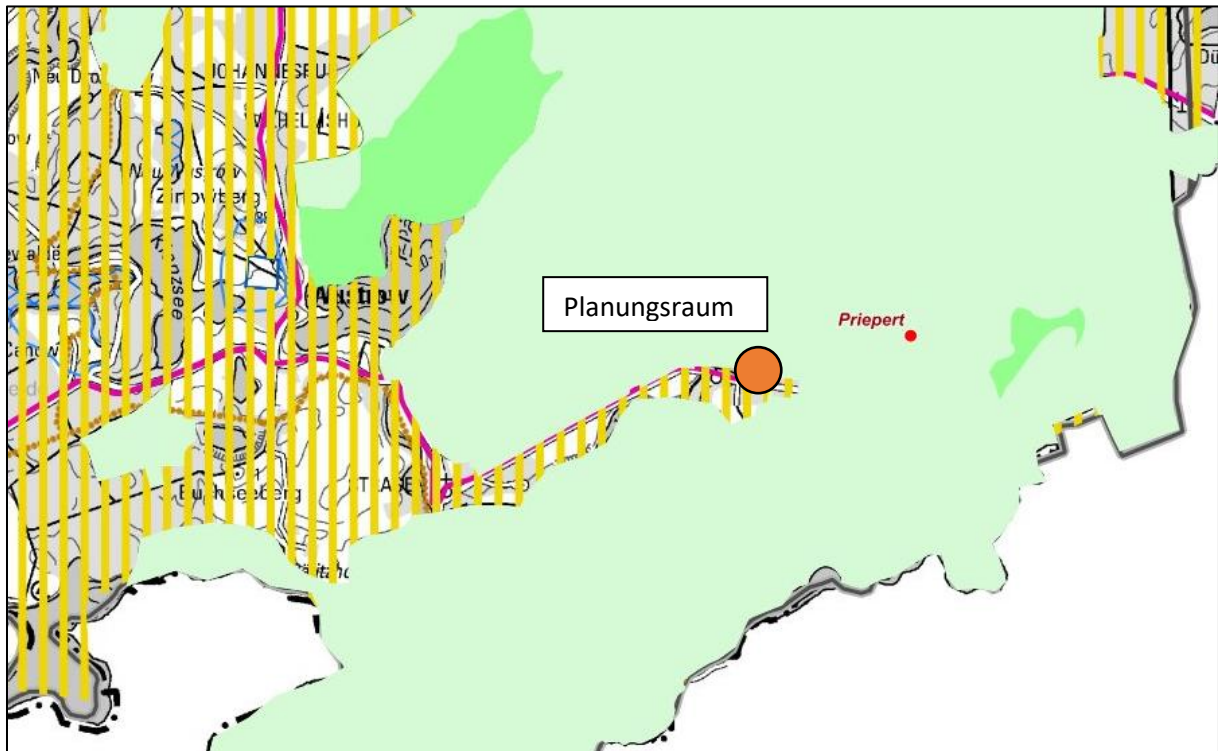


Abbildung 1: Darstellung im REP MS (Quelle: GAIA MV)

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird der Geltungsbereich als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten (G 3.1.3 (2) RREP MS).

Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus - in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus -, des Städte- und Kulturtourismus sowie des Gesundheits- und Wellnesstourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu soll die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität in diesen Segmenten und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden (G 3.1.3 (2) RREP MS).

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellnesstourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Neben dem maritimen Tourismus gewinnt die touristische Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung.

Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote unterstützen diese Entwicklung.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig soll eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Priept wieder.

Vorliegend soll ein Tourismusschwerpunktraum durch eine Erweiterung des baulichen Bestandes des aktuell vorhandenen Campingplatzes aufgewertet werden. Naturnahe Freiflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Mit dem geplanten Rezeptionshaus mit Mitarbeiterwohnung werden die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege beachtet. Es werden keine bisher unbeeinträchtigten Flächen in Anspruch genommen.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Priept stellt den Planungsraum als Sondergebiet, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dar. Ein Sondergebiet Campingplatz lässt sich daraus weiterhin entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

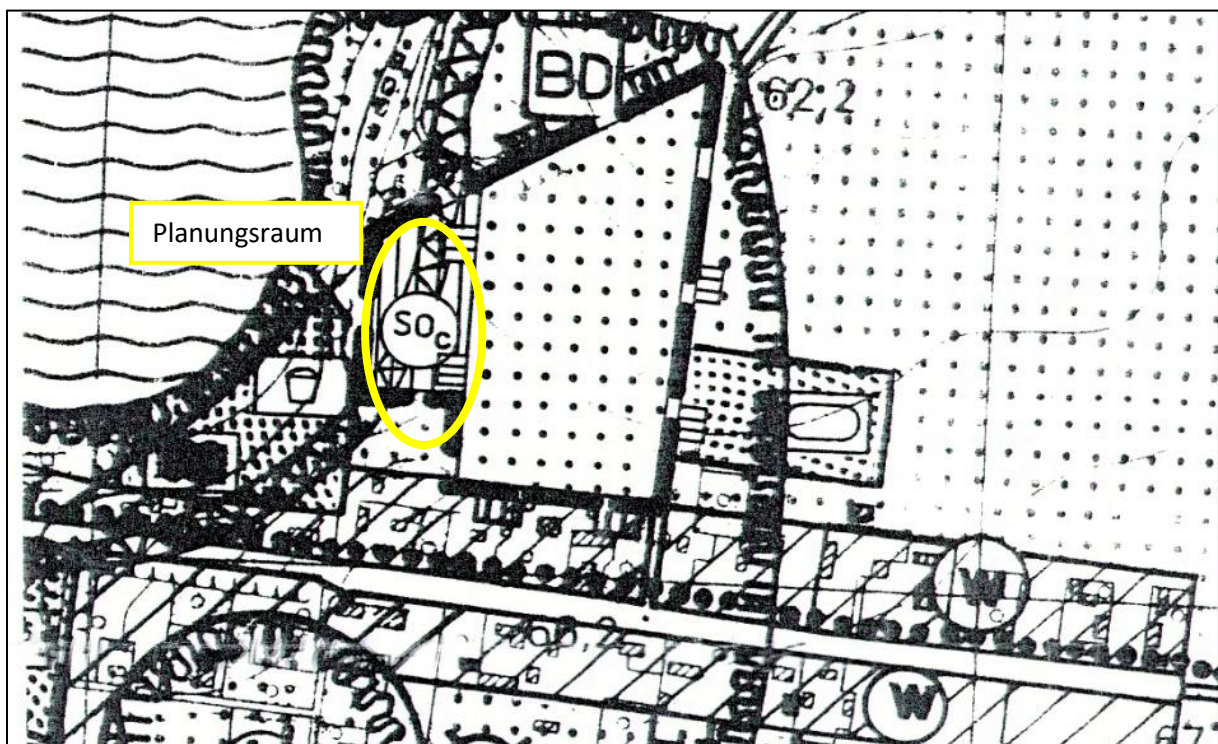


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung, Stand 2004)

## **4. Planungsinhalt**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung der Errichtung eines Rezeptionshauses mit integrierter Mitarbeiterwohnung innerhalb eines bestehenden Campingplatzes. Durch das Vorhaben soll die infrastrukturelle Ausstattung des Campingplatzes verbessert und ein zeitgemäßer, funktional gegliederter Empfangsbereich geschaffen werden.

Das geplante Rezeptionshaus wird innerhalb des bereits als Sondergebiet „Campingplatz“ genutzten Areals errichtet. Die Lage des Gebäudes orientiert sich an einer zentralen, gut erreichbaren Stelle am Haupteingang des Campingplatzes, um eine klare Besucherlenkung und einfache Erreichbarkeit zu gewährleisten. Die bauliche Integration erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie, der vorhandenen Wegeführung sowie unter Einhaltung gestalterischer und funktionaler Anforderungen an den Ort.

Das Rezeptionshaus übernimmt zentrale Servicefunktionen für den Campingbetrieb. Die integrierte Mitarbeiterwohnung stellt die dauerhafte Anwesenheit eines Angestellten sicher und ermöglicht eine flexible Betreuung des Platzes. Durch die Kombination von privater und öffentlicher Nutzung entstehen Synergien, die den Betrieb optimieren und den Gästen einen verbesserten Service bieten.

Das geplante Rezeptionshaus mit Mitarbeiterwohnung stellt eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Campingplatzes dar. Es unterstützt eine nachhaltige touristische Entwicklung, stärkt die Servicequalität und sorgt für eine zukunftsfähige Infrastruktur im Bereich des naturnahen Tourismus.

Das ehemalige Empfangsgebäude wird nach Fertigstellung des Rezeptionshauses als Fahrradgarage genutzt. Das Gebäude ist bereits vorhanden und wurde als eingeschossiges Blockbohlenhaus errichtet. Innerhalb des Gebäudes sind Lademöglichkeiten für E-Fahrräder angedacht.

Mit der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine zu hohe Nutzungsintensität verhindert werden. Es wird eine vorgeprägte Fläche innerhalb des vorhandenen Campingplatzes überplant. Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden geschont.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Sondergebiets „Campingplatzgebiet“ (SO Camp) dient der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden touristischen Angebots, das sich durch eine naturnahe und landschaftsverträgliche Nutzung auszeichnet. Camping- und Wochenendplätze weisen im Vergleich zu klassischen Baugebietstypen besondere funktionale, infrastrukturelle und gestalterische Anforderungen auf, die eine eigenständige Gebietskategorie nach § 10 BauNVO erforderlich machen.

Mit der Zweckbestimmung wird klargestellt, dass das Sondergebiet ausschließlich der Erholung dient und auf die Nutzung durch Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausgerichtet ist. Diese Standplätze bilden den zentralen Bestandteil des Campingplatzes und stellen das Kernelement des gesamten Gebiets dar. Um einen ordnungsgemäßen Betrieb sicherzustellen, sind ergänzend nur diejenigen baulichen Anlagen zulässig, die unmittelbar mit der Organisation, Verwaltung und Versorgung des Campingplatzes verknüpft sind. Hierzu gehören insbesondere Sanitärgebäude sowie Verwaltungs- und Betriebsgebäude, die etwa als Rezeption oder Funktionsräume dienen. Sie sind für einen hygienisch einwandfreien, sicherheitsgerechten und strukturierten Platzbetrieb unverzichtbar.

Darüber hinaus ist auch die Unterbringung von Fahrrädern als eigenständige bauliche Anlage zulässig. Die Region ist stark durch Aktiv- und Naturtourismus geprägt, weshalb sichere, witterungsgeschützte Abstell- und Lademöglichkeiten für Fahrräder, insbesondere für E-Bikes, ein zeitgemäßes und zunehmend notwendiges Angebot darstellen.

Ebenso erforderlich ist die Möglichkeit, Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zu errichten. Diese dienen ausschließlich dem geordneten Betrieb des Platzes und gewährleisten eine ständige Erreichbarkeit sowie kurze Reaktionszeiten im Hinblick auf Sicherheit, Brandschutz, technische Störungen oder Notfälle. Die Wohnnutzung ist daher funktional gebunden und stellt keinen eigenständigen Wohnzweck dar, sondern unterstützt den sicheren und dauerhaft funktionsfähigen Betrieb des Campingplatzgebietes.

Die Begrenzung der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss dient der landschaftlichen Einbindung und der Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Campingplatzes. Campingplätze leben von ihrer offenen, naturnahen und visuell zurückhaltenden Struktur. Höhere Gebäude würden die maßvolle Prägung des Gebietes beeinträchtigen, hätten eine stärkere Fernwirkung und stünden in Konflikt mit dem Zweck eines Erholungsgebietes. Die Festsetzung eines eingeschossigen Baukörpers stellt sicher, dass die Bebauung sowohl in ihrer Höhe als auch in ihrer städtebaulichen Präsenz dem Gebietscharakter entspricht und sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus werden durch die Beschränkung mögliche Nutzungsausweitungen, etwa durch zusätzliche Geschosse oder erhöhte Nutzungsintensitäten, begrenzt. Dies dient dem Schutz angrenzender Landschaftsräume und verhindert eine bauliche Verdichtung, die dem Charakter eines naturnahen touristischen Angebots widersprechen würde.

Die Festsetzung, dass die zulässigen Nutzungen nur insoweit zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind, beruht auf den spezifischen Anforderungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag stellt sicher, dass der Vorhabenträger die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen und betrieblichen Maßnahmen vollständig und fristgerecht umsetzt und die dafür erforderlichen Mittel bereitstellt. Gleichzeitig wird verhindert, dass Nutzungen oder bauliche Anlagen realisiert werden, die nicht dem im Plan festgelegten Ziel entsprechen oder die städtebauliche Konzeption unterlaufen würden.

Die Bindung der Zulässigkeit an den Durchführungsvertrag bietet der Gemeinde eine hohe Planungssicherheit, da alle wesentlichen Aspekte – etwa Erschließung, technische Infrastruktur, betriebliche Anforderungen und landschaftsbezogene Maßnahmen – vertraglich festgelegt sind und somit verbindlich umgesetzt werden müssen. Durch die klare Verknüpfung des Bau- und Nutzungsrechts mit den vertraglichen Verpflichtungen wird sichergestellt, dass die Planung nicht abstrakt bleibt, sondern tatsächlich in der vorgesehenen Form realisiert wird.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen, dass das Sondergebiet in seiner Funktion als Campingplatzgebiet eindeutig definiert, landschaftsverträglich entwickelt und vertraglich abgesichert betrieben wird. Sie tragen dazu bei, die touristische Infrastruktur qualitativ zu stärken, gleichzeitig aber die naturräumlichen und städtebaulichen Belange zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern.

**(A) Flächenbilanz:**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>4.919</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstiges Sondergebiet SO Camp</b>	<b>4.252</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Festgesetzte Verkehrsflächen	23	m <sup>2</sup>
A – naturnahes Feldgehölz erhalten	164	m <sup>2</sup>
B – Einzelbäume und Baumgruppen erhalten	276	m <sup>2</sup>
C – naturnahe Gehölze erhalten	204	m <sup>2</sup>
Vorhandene bauliche Anlagen	152	m <sup>2</sup>
Geplante bauliche Anlagen	214	m <sup>2</sup>
Abbruch vorhandener Anlagen	21	m <sup>2</sup>

Die ursprünglichen Festsetzungen des Ursprungsplans werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt. Diese Änderungen beschränken sich jedoch auf vereinfachte oder redaktionelle Anpassungen, ohne die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen zu verändern.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO Camp) dient dem Betrieb von Camping- und Wochenendplätzen im Sinne der Verordnung über Camping und Wochenendplätze vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.12.2010 (GVOBl. M-V S. 771) mit Standplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte. Zulässig sind:
  - Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
  - Sanitärgebäude, Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
  - Gebäude für die Unterbringung von Fahrrädern
  - Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
2. Innerhalb des Sondergebietes „Campingplatzgebiet“ (SO Camp) ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

3. Die festgesetzten Nutzungen sind insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

#### **4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde Priepert über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind Eingriffe, die eine Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstige erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen solcher Biotope zur Folge haben können, unzulässig.

Nach den Angaben des Fachinformationssystems GAIA M-V wird das betreffende Biotop als Baumgruppen beziehungsweise naturnahe Feldgehölze klassifiziert. Solche Strukturen erfüllen wichtige ökologische Funktionen, insbesondere als Lebensraum- und Rückzugsflächen für Tiere, als Vernetzungsstrukturen in der Agrarlandschaft sowie als Elemente zur Sicherung der landschaftlichen Eigenart. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde der damalige Bestand dieser Gehölzstrukturen umfassend aufgenommen und in den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Der Schutz und Erhalt dieser Elemente war somit bereits planerisch verankert.

Die aktuell im GAIA M-V dargestellte Biotopgeometrie entspricht jedoch nachweislich nicht dem tatsächlichen Bestand vor Ort und weicht zudem von der seinerzeitigen kartierten Situation ab, die Grundlage der ursprünglichen Planaufstellung war. Die Abweichungen betreffen insbesondere die räumliche Ausdehnung sowie die genaue Lage der Gehölzstrukturen.

Eine Überprüfung durch vergleichende Betrachtung historischer und aktueller Luftbilder bestätigt diese Einschätzung. Die visuelle Auswertung zeigt eindeutig, dass weder eine Ausweitung noch eine Verlagerung der Gehölzbestände stattgefunden hat und die im Plan festgesetzten Strukturen dem heutigen Zustand weiterhin entsprechen.

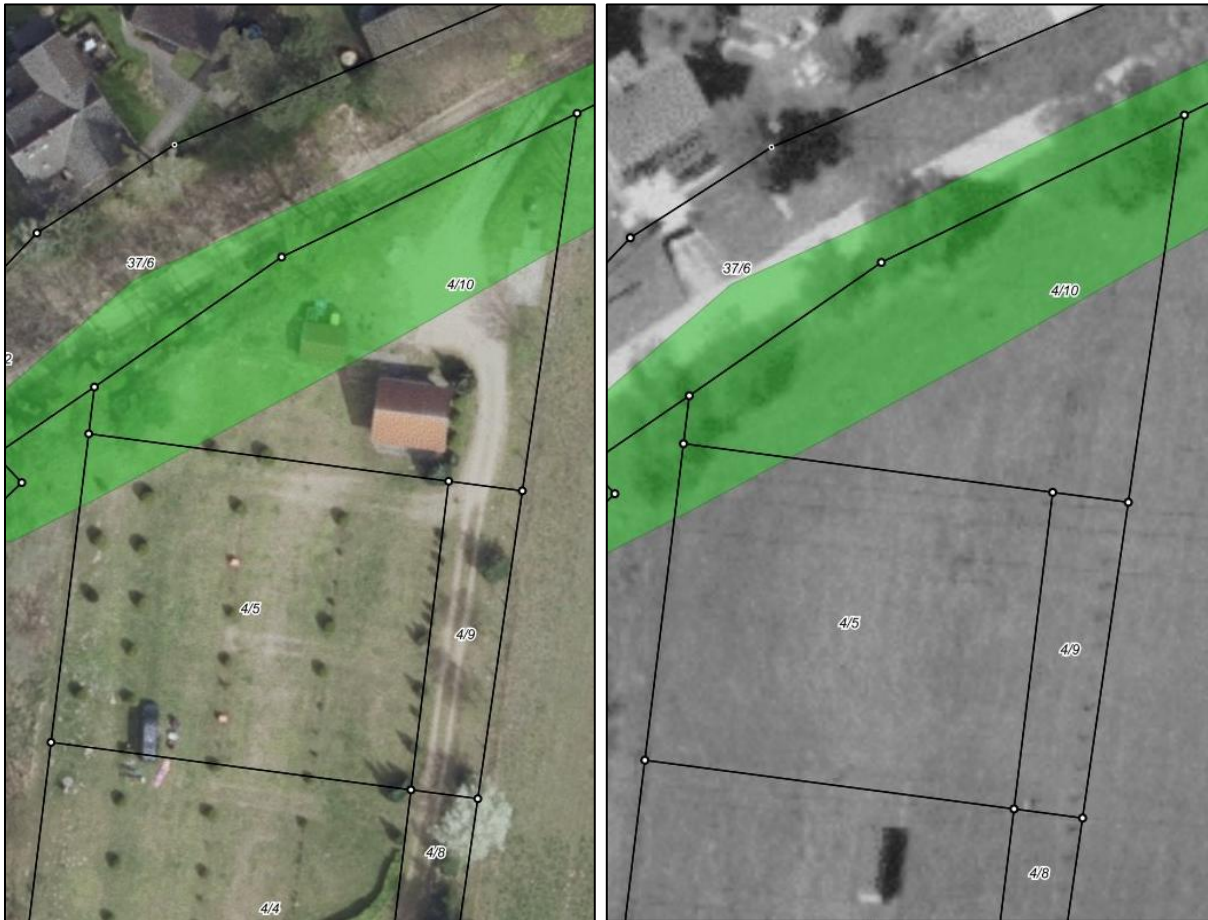


Abbildung 2: Darstellung des nördlichen Biotops im Luftbild (links - aktuelles Luftbild, rechts - Luftbild von 1991)

Zur Absicherung dieser Erkenntnisse erfolgte zudem eine Kontrolle direkt vor Ort. Dabei konnten die anhand der Luftbilder gewonnenen Befunde eindeutig bestätigt werden. Insbesondere zeigte die Geländeaufnahme, dass die Grenzen und Strukturen der Gehölzbestände unverändert sind und die im ursprünglichen Planungsverfahren dokumentierte Situation weiterhin zutreffend abbilden. Eine Verlagerung oder Ausweitung der Biotopstrukturen ließ sich auch im Gelände nicht feststellen, sodass die Diskrepanz zur derzeit im GAIA M-V dargestellten Geometrie eindeutig auf Kartierungs- bzw. Darstellungsfehler zurückzuführen ist.

Vor diesem Hintergrund ist nach derzeitiger Sach- und Kenntnislage nicht von einer Beeinträchtigung oder einem Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop auszugehen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen mit dem tatsächlichen Bestand im Einklang, sodass keine naturschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Ebenso ergeben sich keine Erfordernisse für zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen, da der Schutzstatus durch die Planungen nicht berührt wird. Die Diskrepanz in der Darstellung ist auf eine unzutreffende oder veraltete automatisierte Biotoperfassung im GAIA M-V zurückzuführen und stellt nachweislich keinen Hinweis auf eine tatsächliche Veränderung vor Ort dar.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Feldgehölz zu erhalten.
2. Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit regionaltypischen und standortheimischen Einzelbäumen und Baumgruppen ist zu erhalten.
3. Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Gehölz zu erhalten.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden und Städte 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 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Vorliegend sind keine örtlichen Bauvorschriften vorgesehen.

## **5. Auswirkung der Planung**

### **5.1 Umweltprüfung**

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen für mögliche Neuversiegelungen erforderlich. Die ursprünglich festgesetzten Maßnahmeflächen werden weiterhin festgesetzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich nordöstlich des Planungsraums steht einer ursprünglich angedachten Heckenpflanzung nicht mehr zur Verfügung. Diese Fläche wurde bereits durch Sanitäreinrichtungen überbaut.

### **5.2 Immissionsschutz**

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet sich westlich des Geltungsbereichs in 20 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Immissionsschutzrelevante Wirkungen durch Luftschadstoffe, Lärm, Licht oder Geruch werden durch das Vorhaben nicht erzeugt.

Die Immissionsrichtwerte für Campingplätze tags 55 dB(A) – 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts 40 dB(A) – 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sind zwingend einzuhalten.

### **5.3 Energie-, Wasserver- und -Entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

#### *Allgemeine Vorgaben*

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

#### *Trinkwasser und Häusliches Abwasser*

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). An der Grenze des Geltungsbereiches sind alle Medien für eine gesicherte Erschließung vorhanden. Das schließt den Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung ein.

### *Niederschlagswasser*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf der Vorhabenfläche versickern. Aufgrund der Größe des in Rede stehenden Vorhabens und der zur Verfügung stehenden, nichtbefestigten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit überwiegend sandigen Sedimenten ist es zweckmäßig, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll.

## **5.4 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.

Ein solcher Abschnitt besteht dabei aus mehreren einzelnen Stellplätzen. Im vorliegenden Planungsfall wurden insgesamt 23 Standplätze vorgesehen, die zur besseren Übersichtlichkeit und zur Einhaltung der brandschutztechnischen Vorgaben auf vier Abschnitte verteilt sind. Dadurch wird sichergestellt, dass die maximal zulässige Anzahl pro Abschnitt nicht überschritten wird und die Brandschutzstreifen ordnungsgemäß freigehalten werden.

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen werden für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig gestaltet. Die Zufahrt über den vorhandenen Tannenweg vorhanden.

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO)

### *§ 2 - Zufahrt und innere Erschließung*

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.

Die Befestigung und Tragfähigkeit der Feuerwehrflächen ist so zu gestalten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Die lichte Breite der Zu- und Durchfahrt beträgt mindestens 3 m, die lichte Höhe von mindestens 3,50 m ist nicht eingeschränkt.

### *Entsprechend CWVO - § 11 Sonstige Einrichtungen*

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

Darstellung im Lageplan:

- Fahrwege
- Brandschutzstreifen bzw. vorgesehene Schutzstreifen
- Standorte der Feuerlöscher
- Löschwasserentnahmestelle
- Zentrale Anlaufstellen, z.B. Sammelstelle

weitere Angaben:

- Name und Anschrift des Betreibers und der gegebenenfalls von ihm beauftragten Aufsichtsperson,
- Anschrift und Rufnummer der Polizei, der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- Name, Anschrift und Rufnummer des nächsten Arztes und der nächsten Apotheke,
- Die Platzordnung

*Entsprechend CWVO - § 12 Betriebsvorschriften*

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.

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.

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

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.

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.

Die Überflurhydranten 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.

Die öffentliche Löschwasserstelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung am „Großen Priepertsee“.

Anforderungen aus der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken ist bei der Planung berücksichtigt worden und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind an der Zufahrtsstraße möglich.

### **5.5 verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über den kommunalen Weg „An der Freiheit“ und eine bereits vorhandene Zufahrt abgesichert.

Die interne Verkehrserschließung richtet sich nach den geplanten Wegeverläufen der Haupt- und Nebenwege.

### **5.6 Denkmalschutz**

#### *Baudenkmale*

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

#### *Bodendenkmale*

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## 5.7 Gewässer

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt. Zum Großen Priepertsee westlich des Geltungsbereichs wird ein ausreichend großer Abstand zu baulichen Anlagen eingehalten.

## 6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.