

**Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich –****Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)****Ziel des Bebauungsplans**

Der Tourismus stellt einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald dar. Zur Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur beabsichtigt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald insbesondere in den touristisch geprägten Stadtteilen Wieck und Eldena gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Greifswald 2030plus die entsprechende Entwicklungspotentiale zu sichern und auszubauen.

Vor diesem Hintergrund soll der bestehende Campingplatz „An der Dänischen Wieck“ erweitert und in Teilen neu geordnet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76.1 „Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung geschaffen.

Das rund 2,55 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil Eldena. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur Dänischen Wieck des Greifswalder Boddens und wird bereits überwiegend als Campingplatz genutzt. Im Norden des Plangebiets befinden sich Grün- und Waldflächen.

Aufgrund seiner Lage am Stadteingang, der Wassernähe sowie der sehr guten Anbindung an die touristischen Anziehungspunkte Eldena und Fischerdorf Wieck stellt der Standort einen besonders geeigneten Bereich für die Campingplatznutzung im Stadtgebiet dar. Die geplante Entwicklung trägt zur weiteren Stärkung Greifswalds als Tourismusstandort bei. Die Planung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden Nutzung des Standorts als Campingplatz. Realistische Planungsalternativen bestehen vor diesem Hintergrund nicht.

Zentraler Bestandteil der Planung ist die Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, deren Zweckbestimmungen „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ (SO 1), „Campingplatzgebiet“ (SO 2) und „Wochenendplatz“ (SO 3) sind. Für das Aufstellen von Zelten wird zusätzlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ festgesetzt. Das Plangebiet ermöglicht im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ die Einrichtung von 44 Standplätzen für Zelte und Wohnwagen. Im Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz“ können zehn Standplätze für Mobilheime sowie nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen geschaffen werden. Ergänzend werden auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ bis zu 50 weitere Zeltstandplätze ermöglicht. Die zugehörigen Campingplatzeinrichtungen werden teilweise neu geordnet. Zudem soll künftig ein ganzjähriger Betrieb des Campingplatzes ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt teilweise im Sichtfeld des Leitfeuers Eldena. Aus diesem Grund ergeben sich für das Plangebiet gestaffelte Höhenfestsetzungen.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und

Hansestadt Greifswald am 19.12.2016 gefasst. Dies erfolgte durch Abänderung des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1999 für den Bebauungsplan Nr. 76 – Am Kleinbahndamm –.

Im Jahr 2021 wurde mit einem Inverstor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher im Jahr 2022 ergänzt wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 05.06. bis zum 06.07.2023 mit dem Vorentwurf. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2023 frühzeitig beteiligt.

Am 14.07.2025 fasste die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte vom 08.09. bis zum 10.10.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.2025 um eine Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse sind im Abschnitt „Abschließendes Ergebnis der Abwägung“ zusammengefasst.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm; 1. Teilbereich – wurde am 27.04.2026 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst.

Die Aufstellung erfolgte als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden gesonderte Anträge auf Ausnahmen vom Bauverbot im Waldabstandsbereich (§ 20 Abs. 3 LWaldG M-V) und im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V) gestellt. Diese Ausnahmeverfahren wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Erteilung der Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2026 durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Die Ausnahme vom Bauverbot im Waldabstandsbereich kann seitens der unteren Forstbehörde nach Erfüllung der forstrechtlichen Anforderungen erteilt werden. Dabei handelt es sich für die Zulässigkeit der Nutzung der Zeltwiese um eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB, welche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Inaussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2026 durch die untere Forstbehörde.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Standort des bereits vorhandenen Campingplatzes „An der Dänischen Wiek“. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Campingplatz sind die zusätzlichen Umweltauswirkungen der Planung insgesamt gering einzustufen. Die Waldfläche, welche in den nordöstlichen Teil des Plangebiets hineinreicht, wird nicht überplant. Mit dem Erhalt der Waldfläche werden erhebliche Umweltauswirkungen vermieden. Als erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens verbleiben im Wesentlichen die Fällung von 19 Jungbäumen und der Verlust einer Ruderalflur durch Umwandlung in eine Zeltwiese.

Der Biotopausgleich erfolgte durch Buchung für das Ökokonto BRASOR-004 der anerkannten Maßnahme „Altwaldinseln bei Blieschow“ mit Bestätigung vom 21.01.2026 durch das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie weiterer Restriktionen - insbesondere der Lage im Sichtfeld des Leitfeuers Eldena – können die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Die Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen erfolgen im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ und hier entlang der Ostgrenze des Plangebiets außerhalb des freizuhaltenden Sichtfelds des Leitfeuers Eldena.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Belangen ist bei Beachtung von Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung gegeben (zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung bzw. zur Bauausführung zum Schutz von Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen sowie Bestandskontrollen vor Baubeginn). Eine Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung von Lebensstätten wildlebender Tiere ist im Zusammenhang mit der Planverwirklichung nicht erforderlich.

Bezüglich des Lärmschutzes ist eine Beschränkung des Nachtbetriebs auf dem Parkplatz zwischen der Wolgaster Landstraße und dem Sondergebiet SO 3 erforderlich, um eine Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegelrichtwerts durch das Zuschlagen von Autotüren auf angrenzenden Standplätzen im Sondergebiet SO 3 zu vermeiden.

Die Planung berücksichtigt Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. In der Regel wird mit der Stärkung der touristischen Infrastruktur für das Campen klimaschädlicher Fernreisetourismus vermieden. Die in das Plangebiet hineinreichende Waldfläche mit ihrer positiven klimatischen Wirkung wird nicht überplant. Der klimawandelinduzierte Anstieg des Meeresspiegels wird mit dem im Bemessungshochwasserstand enthaltenen Vorsorgemaß berücksichtigt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Die Anregungen der Stellungnahmen zum Entwurf sowie der für den Satzungsbeschluss noch relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange abgewogen.

Auf Grundlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung überarbeitet und differenziert ausgestaltet. Die bisherige Sonderbaufläche wurde in die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert. Zudem wurden die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und die Höhenregelungen im Bereich des Leitfeuers Eldena optimiert.

Eine zunächst mit dem Vorentwurf angestrebte Waldumwandlung im nördlichen Teil des Plangebiets für die Anlage einer Zeltwiese erwies sich forstrechtlich als nicht genehmigungsfähig und wurde daher im Entwurf planerisch nicht mehr verfolgt. Die Zeltwiese wurde nunmehr südlich der Waldfläche eingeordnet.

Im Bereich des 30-m-Waldabstands wurde die Nutzung als Zeltwiese gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebend bedingt festgesetzt, da sie durch das Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Waldabstandsbereich im entsprechenden separaten forstrechtlichen Verfahren bedingt ist.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung zum Entwurf und der fortgeltenden Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden

- Klarstellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zum betrieblichen Wohnen und zum Bewohnen von Zelten, Wohnwagen bzw. Mobilheimen zu Erholungszwecken vorgenommen,
- die Qualität von Ersatzpflanzungen präzisiert und die Zuordnung des externen naturschutzrechtlichen Ausgleichs angepasst,
- die Bestimmung der örtlichen Bauvorschriften zu Ordnungswidrigkeiten angepasst,
- die gegebenen Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter ergänzt bzw. fortgeschrieben,
- die Begründung einschließlich ihrer Anlagen fortgeschrieben und dabei eine Nachbilanzierung bereits erfolgter naturschutzrechtlicher Eingriffe vorgenommen und
- die Plangrundlage aktualisiert.

Die vorgenommenen Änderungen führten nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung öffentlicher oder privater Belange im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Inaussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot im Waldabstandsbereich, welche für die aufschiebend bedingte Festsetzung der Nutzung als Zeltwiese erforderlich war, erfolgte durch die untere Forstbehörde.

Die Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen wurde durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen hervor.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachgemeinden hat die Bürgerschaft geprüft. Den Anregungen wurde im Wesentlichen gefolgt.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde gemeinsam mit der Satzung über den Bebauungsplan am 27.04.2026 beschlossen.

Schlussbemerkung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – wurde am 29.05.2026 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich –, mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab diesem Tag in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15 (Stadthaus), 17489 Greifswald während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Der am 30.05.2026 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ist ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingestellt und auf dem Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.