



Bebauungsplan Nr. 76.1
- Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich -
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung
mit Umweltbericht

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt - Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde
Ansprechpartner: Georg Döll
Tel. 0 38 34 - 8536 4211
Stand: 04/2026

UmweltPlan GmbH Stralsund
Bearbeiter: Karlheinz Wissel
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. 0 38 31 - 6108-30

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	7
<hr/>		
1.	Anlass und Ziel der Planung	7
2.	Rechtsgrundlagen	8
3.	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.1	Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs	8
3.2	Begründung der Standortwahl	9
4.	Übergeordnete und örtliche Planungen	9
4.1	Landes- und Regionalplanung	9
4.2	Umweltverträglichkeit	12
4.3	Flächennutzungsplanung	13
4.4	Landschaftsplan	14
4.5	Verbindliche Bauleitplanung	15
4.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030plus)	15
4.7	Nahverkehrsplan und Radverkehrsplan	16
4.8	Ortsumgehung Greifswald	17
4.9	Naturwanderpfad Dänische Wiek	17
5.	Bestandsbeschreibung	18
5.1	Nutzung	18
5.2	Biotopbestand	18
5.3	Topografie	18
5.4	Küsten- und Hochwasserschutz	19
5.5	Verkehr	19
5.6	Stadttechnische Erschließung	19
5.7	Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht	20
5.8	Denkmalschutz	22
5.9	Waldflächen	22
5.10	Immissionssituation	23
5.11	Altlasten und Bodenverunreinigungen	24
5.12	Leitfeuer Eldena	24

6.	Städtebauliche Konzeption	25
7.	Erläuterung zum Text (Teil B)	27
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	27
7.2	Verkehrsflächen	30
7.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
7.4	Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote	31
7.5	Flächen für Wald	34
7.6	Ausgleich und Ersatz des Eingriffs in den Naturhaushalt und Zuordnungsfestsetzungen	34
7.7	Immissionsschutz	35
7.8	Ver- und Entsorgung	36
7.9	Örtliche Bauvorschriften	36
7.10	Nachrichtliche Übernahmen	36
7.11	Hinweise	37
8.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	41
8.1	Arbeitsplatzentwicklung	41
8.2	Bevölkerungsentwicklung	41
8.3	Verkehrsentwicklung	41
8.4	Natur- und Landschaft, Artenschutz	41
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	41
8.6	Denkmalschutz	42
9.	Sonstige Fachplanungen	42
10.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	42
11.	Städtebauliche Daten	43
12.	Kosten	43
13.	Verfahren	43
II.	Umweltbericht	45
1.	Einleitung	45
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	45
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	45
1.2.1	Angaben zum Standort	45

1.2.2	Ziel der Planung	46
1.2.3	Beschreibung der Festsetzungen und Bedarf an Grund und Boden	47
1.3	Wirkungen des Vorhabens	47
2.	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	48
2.1	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen	48
2.2	Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen	51
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010)	51
2.3	Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien	51
2.4	Kommunale Ziele des Umweltschutzes	52
2.4.1	Flächennutzungsplan	52
2.4.2	Landschaftsplan	52
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden	54
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	54
3.1.1	Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	54
3.1.2	Schutzgut Fläche	54
3.1.3	Schutzgut Boden	55
3.1.4	Schutzgut Wasser	56
3.1.5	Schutzgut Luft	56
3.1.6	Schutzgut Klima	56
3.1.7	Schutzgut Pflanzen	57
3.1.8	Schutzgut Tiere	60
3.1.9	Schutzgut Biologische Vielfalt	61
3.1.10	Schutzgut Landschaft	61
3.1.11	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	63
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	64
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich	66
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	66
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	67
5.	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	68

6.	Zusätzliche Angaben	68
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	68
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	69
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
6.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	70

Anlagen der Begründung

- Anlage 1: Bericht zur Biotopkartierung mit Anhang 1 – Bestandsplan – und Anhang 2 – Liste der Bäume -, Büro UmweltPlan GmbH Stralsund
- Anlage 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, mit Nachbilanzierung bereits erfolgter Eingriffe sowie Bestands- und Konfliktplan und Plan Nachbilanzierung , Büro UmweltPlan GmbH Stralsund
- Anlage 3: Artenschutzfachbeitrag, Büro UmweltPlan GmbH Stralsund
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, Büro UmweltPlan GmbH Stralsund

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Städtebaulichen Daten	43
Tabelle 2:	Flächenbilanz des Bebauungsplans	47
Tabelle 3:	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens	47
Tabelle 4:	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	48
Tabelle 5:	Bestand und Bewertung der Biotope im Untersuchungsgebiet	58
Tabelle 6:	Schutzgutbezogene Übersicht zur Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	64
Tabelle 7:	Übersicht über die Artenschutzmaßnahmen	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug Karte Blatt 1 RREP VP	11
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)	14
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)	15
Abbildung 4:	Auszug aus dem Radverkehrsplan Greifswald 2010	17
Abbildung 5:	Schutzgebiete des Natura 2000-Gebietsschutzes	20

Abbildung 6:	Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ (L 142)	21
Abbildung 7:	Naturschutzgebiet „Eldena“ (NSG 026)	21
Abbildung 8:	Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG	22
Abbildung 9:	Waldfläche gemäß Waldfeststellung vom 26.06.2015	23
Abbildung 10:	Höhenbeschränkungen in den Freihaltezonen des Leitfeuers Eldena	24
Abbildung 11:	Freihaltezonen des Leitfeuers Eldena	25
Abbildung 12:	Kennzeichnung der für den Nachtbetrieb zu sperrenden Parkplätze	36
Abbildung 13:	Lage des Plangebiets	46
Abbildung 14:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)	52
Abbildung 15:	Auszug aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)	53
Abbildung 16:	Ursprüngliche Bebauung im Plangebiet (Luftbildaufnahme 2003)	55
Abbildung 17:	Standplätze für Wohnwagen im zentralen Bereich des Campingplatzes	62
Abbildung 18:	Standplätze für Wohnwagen im südlichen Bereich des Campingplatzes	62
Abbildung 19:	Sicht nach Nordnordwest zur See bzw. zum Strandbad Eldena	62
Abbildung 20:	Sicht nach Osten (links Wald rechts Waldabstand)	63

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Anlass und Ziel der Planung

Für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Im Sinne eines ergänzenden Segments zu Hotels, Pensionen etc. ist insbesondere der Ausbau von Campingplatzkapazitäten erforderlich.

Der Beherbergungsbedarf besteht u.a. für Kurzurlaubende und Teilnehmende von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen. In Auswertung der Beherbergungsstatistik bleibt allerdings die Universitäts- und Hansestadt Greifswald deutlich unter ihren Möglichkeiten und schöpft die Potenziale des Tourismus für die lokale Wirtschaft bei weitem nicht aus. Dies liegt u.a. auch an den untergenutzten Ressourcen der unzureichend entwickelten touristischen Infrastrukturen im Stadtgebiet.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt daher, den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur insbesondere in den touristisch attraktiven Stadtteilen Wieck und Eldena zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau des bestehenden Campingplatzes „An der Dänischen Wieck“ erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen städtebaulich geordnet zu schaffen.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat daher bereits am 26.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 – Am Kleinbahndamm – zur Schaffung eines Camping- und Caravanplatzes beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in zwei Varianten erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im September/Oktober 1999. Das weitere Planverfahren wurde insbesondere durch die eigentumsrechtliche Situation verzögert.

Zwischenzeitlich entstand der heute im Plangebiet befindliche Campingplatz „An der Dänischen Wieck“.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach wie vor erforderlich. Die Änderung des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 19.12.2016, d.h. der räumliche Geltungsbereich wurde in den Bebauungsplan Nr. 76.1 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - und den sich östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 76.2 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 2. Teilbereich – geteilt. Diese Aufteilung des ursprünglichen Plangebiets trägt der eigentumsrechtlichen Situation Rechnung. Nur für den Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – konnte ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor des Campingplatzes abgeschlossen werden. Die Stadt sah daher vorerst nicht die Möglichkeit, den Bebauungsplan in Gänze weiter zu entwickeln.

In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses wurde der Bebauungsplan von – Am Kleinbahndamm – umbenannt in – Campingplatz am Kleinbahndamm –. Mit dem bestehenden Campingplatz „An der Dänischen Wieck“ ist ein Bezug zur Örtlichkeit sowie ein Bezug zu dem Planvorhaben gegeben, so dass damit eine bessere Anstoßwirkung für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und insbesondere auch für die Öffentlichkeit erreicht werden kann.

Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – ist insbesondere die Regelung der Zufahrtssituation des Campingplatzes unter

Berücksichtigung des 2. Teilbereichs und die Führung des Fuß- und Radverkehrs. Weiterhin soll der Grünbereich zum angrenzenden Wohngebiet am Herzog-Bogislaw-Weg verbreitert werden, d.h. die auf den Flurstücken 6/1 und 6/2 befindlichen mobilen Sanitärcontainer und die Lagerhalle sind so weit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – zu rücken, dass ein mind. 5,00 m breiter Grünstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze entwickelt werden kann.

Im Rahmen des Campingplatzbetriebs hat sich zudem die Notwendigkeit gezeigt, die Aufstellfläche für Zelte an einen ruhigeren Standort abseits der Wolgaster Landstraße zu verlegen. Die jetzige Aufstellfläche für Zelte wird aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der Wolgaster Landstraße von den Gästen nicht angenommen.

Insgesamt ist das Plangebiet so dimensioniert, dass im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ 44 Standplätze für Zelte und Wohnwagen (Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind) und im Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ zehn Standplätze für Mobilheime sowie in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ weitere 50 Standplätze für Zelte eingerichtet werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 76.1 wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Dokumentation der Umweltprüfung erfolgt im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet (siehe Kapitel II).

2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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)

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ordnet sich wie folgt ein:

Land	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis	Vorpommern-Greifswald
Gemeinde	Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gemarkung	Eldena
Flur	5
Flurstücke	3/4, 3/6, 4, 5 und 6/2
Flurstücke teilweise	3/8, 6/1, 7/1 und 14/2

Das Plangebiet hat einen Umfang von rd. 2,55 ha und liegt am östlichen Stadtrand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil Eldena.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch Wiesen- und Waldflächen;
- im Westen: durch die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 84 – Am Boddenweg –, mit einer Überlagerung im Anschluss an den Kleinbahndamm;
- im Norden: durch einen Uferstreifen an der Dänischen Wiek;
- im Süden: durch die Achse der Landesstraße 26 „Wolgaster Landstraße“.

3.2 Begründung der Standortwahl

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Campingplatz am Stadteingang, in Wassernähe zur Dänischen Wiek, an einer wichtigen Durchfahrtsstraße, mit Anbindung an die touristischen Anziehungspunkte Eldena und Fischerdorf Wieck, der einzig geeignete Standort im Stadtgebiet. D.h. der Standort des bestehenden Campingplatzes „An der Dänischen Wiek“ bietet sich an, um wirkungsvoll zur Aufwertung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zwischen den Tourismusschwerpunkten Insel Usedom und Insel Rügen beizutragen.

Eine Verlagerung des Campingplatzes an einen anderen Standort im Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald würde städtebaulich nicht sinnvoll sein. Nördlich des Ryck befinden sich die Ortslage Wieck mit Hafen, der Seehafen Greifswald-Ladebow und die Kläranlage. Eine weitere Verlagerung nach Osten (östlich des Flurstücks 3/7) ist aufgrund der Lärmsituation ebenfalls keine Alternative. Der Landstreifen zwischen dem Ufer der Dänischen Wiek und der Wolgaster Landstraße ist in diesem Bereich in vergleichbarer Breite und Höhenlage wie der jetzige Standort des Campingplatzes ausgeprägt. Aufgrund der außerorts zulässigen höheren Geschwindigkeiten auf der Wolgaster Landstraße ist jedoch von einer höheren Lärmbelastung im Vergleich zum jetzigen Standort auszugehen. Außerdem besteht in diesem Bereich kein Wasserzugang, da der Uferbereich in diesem Abschnitt naturnah ausgeprägt ist. Weiterhin würde es bei einer Verlagerung nach Osten auch zum Entzug einer landwirtschaftlichen Nutzfläche kommen.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplans das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016)

Das LEP M-V 2016 enthält die folgenden Programmsätze mit Relevanz für das Vorhaben:

Programmsatz 4.6 (4) [Tourismusentwicklung und Tourismusräume]

„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen

raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – dient dem Ausbau der touristischen Infrastruktur im Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung in Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Programmsatz 4.5 (2) [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei]

„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in anderen Nutzungen umgewandelt werden“ (Z).

Dem Programmsatz wird entsprochen. Für den Campingplatz werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

Programmsatz 4.5 (9) [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei]

„Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.“

Diesem Programmsatz wird insofern entsprochen, indem die Waldfläche, die in das nordöstliche Plangebiet hineinreicht, übernommen wird.

Für die Nutzung des Waldabstandsbereichs als Zeltwiese wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Ausnahme vom Bauverbot im Waldabstandsbereich beantragt.

Für die Aufstellung von Zelten ist ein Standort abseits der Wolgaster Landstraße erforderlich. Der jetzige Standort wird aufgrund der Lärmeinwirkung durch die Wolgaster Landstraße von den Gästen nicht angenommen. Zeltplätze sind aber zum einen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Campingplatzes und zum anderen als Beherbergungsangebot für die Universität- und Hansestadt Greifswald unverzichtbar. Als Standort abseits der Wolgaster Landstraße steht im Plangebiet im Wesentlichen nur der 30 m-Waldabstandsbereich zur Verfügung.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010, 2. Änd. 2023)

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Vorgaben der Raumordnung im RREP VP relevant:

Nach der zeichnerischen Darstellung des RREP VP liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraums für den Tourismus (siehe nachfolgende Abbildung 1). Der Küstenstreifen ist als Vorbehaltsgebiet Hochwasser und als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung dargestellt. Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sind am Standort des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Die Landesstraße 26 „Wolgaster Landstraße“ ist als Bestandteil eines überregionalen Straßennetzes dargestellt. Der Radweg westlich des Plangebiets und der Radweg an der L 26 sind Bestandteil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes.



Abbildung 1: Auszug Karte Blatt 1 RREP VP

Flächen mit Ausweisung von räumlich konkretisierten Zielen der Raumordnung (Z) sind durch die Planung nicht betroffen. Die Planung berührt folgende Grundsätze (G) der Raumordnung:

Programmsatz 3.1.3 (6) – Tourismusräume

„Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. [...]“

Das Planungsvorhaben dient der planungsrechtlichen Sicherung des Campingplatzes an der Dänischen Wiek und seiner Entwicklungsmöglichkeiten. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung.

Programmsatz 5.1.2 (6) - Boden und Gewässer

„Bauliche Anlagen im Außenbereich sollen, sofern funktionsbedingt keine Ausnahmen erforderlich sind, nur in dem gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur Uferlinie von Gewässern, Außen- und Boddenküsten errichtet bzw. wesentlich erweitert werden. Strand, Strandwall, Düne und Küstenschutzwald sollen von baulichen Anlagen freigehalten werden.“

Es erfolgt keine Überplanung von Stränden, Strandwällen und Dünen sowie von Küstenschutzwäldern.

Die geplante Zeltwiese und das geplante Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ überschneiden sich auf Teilflächen mit dem Küstenschutzstreifen gem. § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG). Der Umfang der Überschneidung beträgt im Bereich der Zeltwiese

2.787 m² und im Bereich des Sondergebiets SO 2 546 m². Für die Planverwirklichung wird im Zusammenhang mit dem B-Planvorhaben eine Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen beantragt (siehe Kap.13). Der begrenzt zur Verfügung stehende Platz erfordert eine Inanspruchnahme von Flächen im Küstenschutzstreifen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Küstenschutz ist das Campingplatzgebiet überwiegend außerhalb dieses Streifens geplant. Der Küstenschutzstreifen soll lediglich als Zeltwiese und für fünf Standplätze für jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen genutzt werden. Die Zeltwiese wird entsprechend als Grün- und nicht als Baufläche festgesetzt.

Programmsatz 5.1.4 (6) - Landschaft

„Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen unter Berücksichtigung von vor allem landwirtschaftlichen Nutzungsinteressen schwerpunktmäßig in den ausgewiesenen Kompensations- und Entwicklungsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege umgesetzt werden.“

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ soll in einem ausgewiesenen Kompensations- und Entwicklungsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt werden. Durch den Ausschluss von Flächenversiegelungen und -befestigungen wird diese raumordnerische Vorgabe angemessen berücksichtigt.

Programmsatz 5.3 (2) - Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“

Der nördlichste Teil des Plangebiets reicht in einer Breite von rd. 15 bis 20 m in ein Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Dieser Bereich wird analog der Bestandssituation als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ bzw. als Waldfläche festgesetzt. Die geplanten Sondergebiete SO 1 bis SO 3 und die Zeltwiese überschneiden sich nicht mit dem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Belange des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind somit nicht betroffen.

Programmsatz 5.4 (6) - Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

„Die Funktionen des Waldes sind durch eine nachhaltige und naturnahe Bewirtschaftung zu sichern. Wälder mit bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen sind bei Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. [...]“

Diesem Programmsatz wird insofern entsprochen, indem die Waldfläche, die in das nordöstliche Plangebiet hineinreicht, nicht überplant wird. Für die Nutzung des Waldabstandsbereichs als Zeltwiese wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Ausnahme vom Bauverbot im Waldabstandsbereich beantragt.

4.2 Umweltverträglichkeit

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens (Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Anlage 1, Ziffer 18.2.2 „Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des

Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Stellplatzzahl von 50 bis weniger als 200“ und LUVPG M-V, Anlage 1, Nr. 30 „Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes soweit der in der Nummer 18.2 der Anlage 1 zum UVPG genannte Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird) erfolgt gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des Bebauungsplans im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplans. Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht (Teil II der vorliegenden Begründung) dokumentiert.

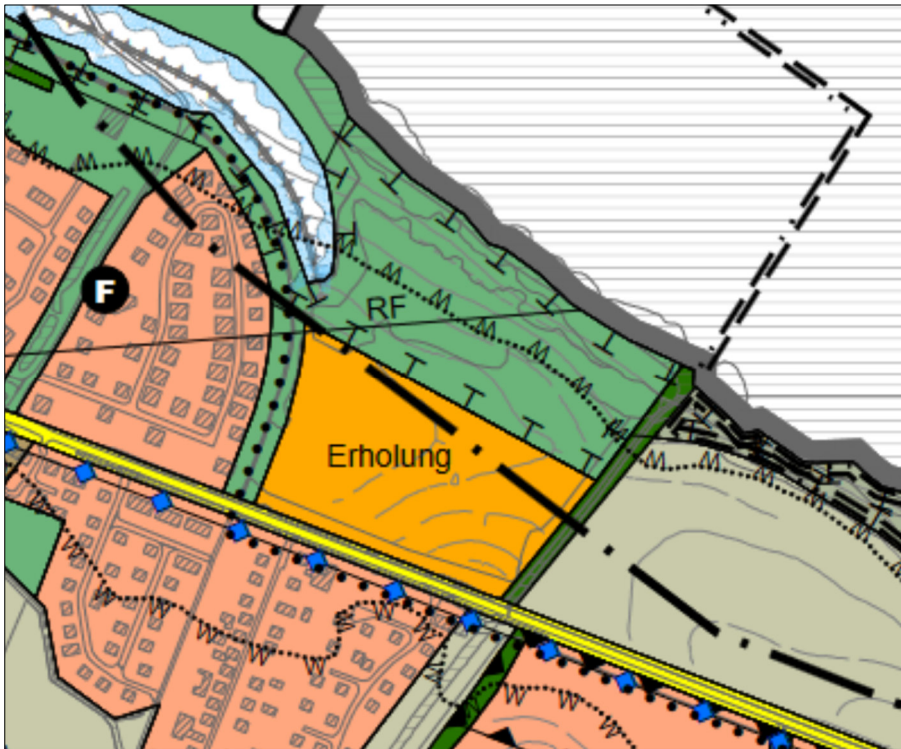
4.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (FNP) ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam.

Der FNP ist bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung am 27.11.2015 ortsüblich neu bekannt gemacht worden. Danach erfolgten weitere Änderungen. Daher wird im Weiteren auf die Lesefassung Stand 30.01.2021 Bezug genommen.

Der wirksame FNP (Auszug siehe Abbildung 2) stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Erholung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (orange Fläche) sowie als allgemeine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (grüne Fläche) mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Fläche mit T-Linienumgrenzung) dar. Die geplanten Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit den Zweckbestimmungen „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ und „Campingplatzgebiet“ weichen lagemäßig geringfügig von der Darstellung der Sonderbaufläche „Erholung“ im FNP ab. Das geplante Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ befindet sich vollständig in der als Sonderbaufläche „Erholung“ dargestellten Fläche. Als sonstige Darstellungen enthält der FNP für das Plangebiet eine Kennzeichnung überflutungsgefährdeter Bereiche (Punktlinie mit der Kennzeichnung W), den 150 m breiten Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG (Strich-Punkt-Linie) sowie eine Richtfunktrasse (Linie mit der Kennzeichnung RF).

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die geplanten Sondergebiete SO 1 bis SO 3 mit den Zweckbestimmungen „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“, „Campingplatzgebiet“ und „Wochenendplatz“ lassen sich aus den Darstellungen des FNP entwickeln. Das Entwicklungsgebot wird somit eingehalten. Die Realisierung der Planungsziele erfordert neben der Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderung des FNP. Im Fall einer Neuaufstellung des FNP ist die o.g. geringfügige lagemäßige Abweichung anzugleichen.



Quelle: Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Lesefassung
27.08.2022

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist in der Entwicklungskonzeption den südlichen Teil des Plangebiets als „Grenzbereich der baulichen Entwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen“ und den nördlichen Teil des Plangebiets als „Dauergrünland, extensive Nutzung“ aus (siehe Abbildung 3).



Quelle: Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Entwicklungskonzeption

Stadt - Landschaft Greifswald

Wald-, Forst- und sonstige Gehölzbestände

-  Wald- und Forstflächen
- Waldartige Gehölze verschiedener Sukzessionsstufen
-  Ackerflächen (Kontrollierter Einsatz von Düngung und überhöhten Mähdreschern)
- Extensiv genutzte Ackerflächen
- Gewässer**
-  Boden
-  Fließgewässer
-  Stillgewässer
- Siedlung**
-  Städtische Grünflächen und Erholungsanlagen
- Städtische Grünflächen mit dichtem Baumbestand
- Zweckbestimmung**
- Wallanlage
- Parkanlage
- Botanischer Garten
- Sportplatz
- Kleingärten
- Spielplätze
- Friedhöfe
- Wassersport
- Festplatz
- Strandbad
- Gärtnerei



Historische Siedlungsbereiche, Einzelgehöfte und dörfliche Siedlungen mit z.T. geringem Anteil an Grünflächen (Überregional hohe Bedeutung für Erholung und Tourismus)



Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen



Jüngere Blockrandbebauung mit z.T. geringem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Erholungsvorsorge



Doppel-, Reihen-, u. Einzelhausbebauung mit hohem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen



Zeilenbebauung, offene Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen



Großblockbebauung mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Erholungsvorsorge



Mischgebiete, öffentl. Gebäude, Verwaltung, Universität u.a. mit Maßnahmen zur Umfeldverbesserung und Erholungsvorsorge (Zusatz: nicht an Erholungsflächen)



Industrie-, Hafen- u. Gewerbegebiete landwirtschaftl. Produktionsanlagen mit Maßnahmen z. Umfeldverbesserung (einschl. nicht. Anlagen, Verkehrs- u. Transportwege)



Zweckbestimmung
Kläranlage KA
Deponie/Müll DP
Spillfelder SP



Schutzgebiete und Nutzungsbeschränkungen
Feuchtgebiet nationaler Bedeutung (*Ramsar-Konvention zum Schutz der Feuchtgebiete* 1964)



Europäisches Vogelschutzgebiet

Schutzgebiete nach

Gesetz zum Naturschutz in M-V gem. § 3

- Naturschutzgebiet NSG
- Landschaftsschutzgebiet LSG
- Gesch. Landschaftsbestandteil GLB
- Naturdenkmal ND
- Schutz von Biotopen gem. § 2 § 2
- Schutz der Auen gem. § 4 § 4



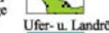
Naturwaldzelle

Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes, der Erholungsvorsorge und zur Erhaltung der spezifischen Kulturlandschaft

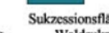
- Wasserschutzfunktion W
- Bodenschutzfunktion B
- Klimaschutz K
- Erholungsfunktion E
- Arten-, Biotopschutzfunktion A



Sandstrand, Kliffküste



Ufer- u. Landröhricht, feuchte Staudenfluren



Sukzessionsflächen

Waldsukzession WS

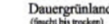
Grünlandsukzession GLS

Ackersukzession AS



Überflutungsgrünland

Wiederherstellung von Naßwiesen (Ostsee-Überschlagsbereiche)



Dauergrünland, extensive Nutzung (feucht bis trocken)



Streuobstwiese



Anlage von Flurgehölzen, Weg- und Ackerrandstreifen, Schutzpflanzungen, Alleen und Baumreihen



Entwicklung von Waldmänteln



Entwicklung von Gewässern bzw. Flachabtorfungen



Rückbau von Entwässerungsgräben und Deichen



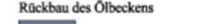
Umbau des Durchlasses



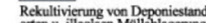
Schöpferwerksrückbau



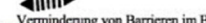
Rückbau des Ölbeckens



Rekultivierung von Deponiestandorten u. illegalen Müllablagerungen



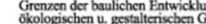
Verminderung von Barrieren im Biotopverbund



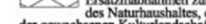
Freihalten von Kaltluftabfluhbahnen



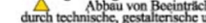
Grenzen der baulichen Entwicklung aus ökologischen u. gestalterischen Gründen



Vorrangfläche für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Naturhaushaltes, d. Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft u. der Erholungsvorsorge



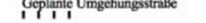
Abbau von Beeinträchtigungen durch technische, gestalterische u. landschaftsbauliche Maßnahmen



Immissions- u. Lärmschutzmaßnahmen



Geplante Umgehungsstraße



Entwicklung von Rad-, Wander- u. Reitwegen

Karte Nr. 20

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)

4.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im Westen grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 – Am Boddenweg – (rechtsverbindlich seit dem 16.02.2006) an. Dieser umfasst das allgemeine Wohngebiet am Herzog-Bogislav-Weg. An der Grenze zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 76.1 ist eine öffentliche Grünfläche mit einem zentral verlaufenden Fuß- und Radweg (Ostseeküstenradweg) festgesetzt.

Südlich der Wolgaster Landstraße befinden sich die Bebauungspläne Nr. 68 – Am Eichenbrink – (1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 23.03.2006) und Nr. 69 – Am Hohen Graben – (rechtsverbindlich seit 17.05.2001). Diese Bauleitplanungen dienen der Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten und stehen der geplanten weiteren Entwicklung des vorhandenen Campingplatzes nicht entgegen.

Die an der östlichen Grenze im Bebauungsplan Nr. 84 festgesetzte öffentliche Grünfläche wird mit der vorliegenden Planung in einer Breite von 3,00 m mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ für einen direkten Anschluss des Campingplatzgebiets an den Ostseeküstenradweg überplant.

4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030plus)

Das ISEK 2030plus, das 2017 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist, bildet den strategischen Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Dazu werden mehrere Handlungsfelder im Sinne von Leitlinien benannt, darunter auch das Handlungsfeld „Tourismus“.

Mit Bezug zur vorliegenden Planung ist hinsichtlich des Tourismus insbesondere das Handlungsfeld 3 „Infrastruktur weiterentwickeln“ und hier der Punkt „Ausbau der touristischen Infrastruktur in Wieck-Eldena“ von Relevanz. Die Priorität dieses Punktes wurde im ISEK mit sehr hoch eingestuft.

Das vorliegende Bebauungsplanvorhaben leitet sich somit unmittelbar aus dem ISEK 2030plus ab.

4.7 Nahverkehrsplan und Radverkehrsplan

Das Plangebiet ist über eine Buslinie mit der Haltestelle „Klosterruine P+R“ (Bedienung Montag bis Freitag) sowie den Haltestellen „Eldena, Mühle“ und „Wieck, Brücke“ (Bedienung täglich) an das Nahverkehrsnetz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald angeschlossen. Außerdem besteht über die Haltestelle „Eichenbrink“ ein Anschluss an den Regionalbusverkehr.

Der Radverkehrsplan Greifswald, 2010, enthält eine Darstellung von zwei Hauptradrouten im Bereich des Plangebiets: Am Boddenweg sowie an der Wolgaster Landstraße.

Im Hinblick auf den Radverkehrsplan ist der Standort des Campingplatzes als vorteilhaft zu bewerten.

Die nachfolgende Abbildung 4 stellt das im Jahr 2010 geplante Zielnetz 2020 dar.





Abbildung 4: Auszug aus dem Radverkehrsplan Greifswald 2010

4.8 Ortsumgehung Greifswald

Die Planungen für eine Weiterführung der Ortsumgehung Greifswald von der B 109 zur L 26 „Wolgaster Landstraße“ sind eingestellt. Eine Weiterführung der Ortsumgehung hätte zu erheblichen Schädigungen des Elisenhains im Naturschutzgebiet „Eldena“ geführt. Eine Untertunnelung des Elisenhains ist nicht finanzierbar.

Eine Entlastung der Ortsdurchfahrt Eldena und somit auch eine Reduzierung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind langfristig über eine Ertüchtigung der Kreisstraße VG 20 bei Hanshagen und eine Ortsumgehung Kemnitz geplant. Über diese Strecke soll dann der LKW-Verkehr in Richtung Lubmin geführt werden, um so eine Entlastung der Ortsdurchfahrt Eldena zu erreichen.

4.9 Naturwanderpfad Dänische Wiek

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant im Verlauf eines bestehenden Wegs einen Naturwanderpfad vom Strandbad Eldena in östliche Richtung entlang der Dänischen Wiek. Der vorhandene Weg nördlich des Plangebiets kann als direkte Zuwegung vom Campingplatz zum Strandbad Eldena genutzt werden.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Nutzung

Das Plangebiet erstreckt sich von der Mitte der Wolgaster Landstraße im Süden bis zur Dänischen Wiek im Norden, wobei der Uferbereich der Dänischen Wiek nicht Bestandteil des Plangebiets ist.

Das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen waren Standort einer ehemaligen Rinderzuchtanlage, die nach Nutzungsaufgabe Anfang der 1990er Jahre zurückgebaut wurde.

Das Plangebiet umfasst aktuell im Wesentlichen den 2013 neu eingerichtete Campingplatz „An der Dänischen Wiek“. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Straßenverkehrsflächen der Wolgaster Landstraße, eine mit Einzelbäumen bestandene Gras- und Krautflur nördlich des Campingplatzes, ein Streifen mit Zierrasen entlang der östlichen Grenze des Plangebiets sowie eine Wiesenfläche, die dem Deich Eldena vorgelagert ist.

Der im Plangebiet vorhandene Campingplatz umfasst:

- 48 Standplätze für das Aufstellen von Wohnwagen (Umfang rd. 80 m² je Stellplatz)
- eine Aufstellfläche für Zelte (Umfang rd. 800 m²)
- einen Container für Sanitäranlagen (Grundfläche 108 m²)
- einen Container für die Rezeption (Grundfläche 30 m²)
- eine mobile Lagerhalle für Maschinen und Geräte (Grundfläche 240 m²)
- ein Mobilheim für den Platzwart (Grundfläche 80 m²)

Der Campingplatz wird aktuell nicht ganzjährig betrieben.

Der Süden des Plangebiets überschneidet sich mit der Wolgaster Landstraße. Parallel zur Wolgaster Landstraße befinden sich Verwallungen, die mit Gehölzen bepflanzt sind.

Die Fläche zwischen den Verwallungen und den Standplätzen des Campingplatzes ist als Wiesenfläche gestaltet, die als Stellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Außerdem befinden sich hier ein Standort für Wertstoffbehälter und ein aktuell nicht genutzter Spielplatz.

Bei dem nördlichen Bereich der mit Einzelbäumen bestandenen Gras- und Krautflur handelt es sich überwiegend um eine aktuell aufgelichtete Waldfläche, die sich außerhalb des Plangebiets fortsetzt.

5.2 Biotopbestand

Der Biotopbestand im Plangebiet sowie im 200 m-Umfeld wurde im Januar 2022 erfasst. Außerdem wurden die Einzelbäume im Plangebiet erfasst.

Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind in der Anlage 1 zusammenfassend dargestellt. Die Anlage 1 enthält den Bericht zur Biotopkartierung mit Anhang 1 Bestandsplan im Maßstab 1:1.000 sowie den Anhang 2 Baumliste.

5.3 Topografie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt von Süd nach Nord von rd. 5,00 m auf rd. 2,30 m NHN ab.

5.4 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzbereichs von Küstenschutzanlagen.

Der im Küstenabschnitt aktuell gültige Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt 3,40 m NHN und repräsentiert ein 200-jähriges Bemessungshochwasser (inklusive eines Vorsorgemaßes in Höhe von 1 m bezogen auf 100 Jahre zur Berücksichtigung des klimawandelinduzierten Meeresspiegelanstiegs).

Der nördliche Teil des Plangebiets, in dem sich eine Wald- und eine Wiesenfläche befinden, ist damit überflutungsgefährdet. Da das Gebiet außerhalb des Schutzbereichs von Küstenschutzanlagen liegt, stellt der Bemessungshochwasserstand das reale Überflutungsszenario dar.

Eine Hochwassergefährdung des als Sondergebiet festgesetzten Bereichs kann aufgrund der natürlichen Höhenlage des Gebiets insoweit ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Zeltwiese (Geländehöhen > 3,40 m NHN).

Auf dem westlich angrenzenden Flurstück 3/2 in der Flur 5 der Gemarkung Eldena befindet sich ein Deich als Bestandteil des Hochwasserschutzes für Greifswald. Der Deichschutzstreifen befindet sich ebenfalls auf diesem Flurstück und liegt damit außerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet reicht weiterhin in den 150 m breiten Küstenschutzstreifen nach 29 § NatSchAG M-V (siehe hierzu Ausführungen in Kap.5.7) sowie in den 200 m breiten Abstandsbereich landwärts der Mittelwasserlinie, in dem gemäß § 89 LWaG M-V Vorhaben zu versagen sind, wenn sie nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar sind.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße 26 „Wolgaster Landstraße“ und überlagert sich teilweise mit dieser Straße. Der Straßenzug L 26/B 111 verbindet die Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der Stadt Wolgast und stellt zudem die kürzeste Verbindung zur Insel Usedom dar. Der Straßenzug L 26/L 262 verbindet die Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit dem Seebad Lubmin sowie dem Industrie- und Gewerbestandort Lubmin und führt ebenfalls weiter nach Wolgast. Die Verkehrsmenge der L 26 liegt entsprechend der Bedeutung der Straße im Ortseingangsbereich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bei über 11.000 Kfz/Tag (Quelle: www.geoportal-mv.de, Abruf Dezember 2024). Westlich und südlich des Plangebiets verlaufen Fuß- und Radwege.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Greifswald. Gemäß § 31 Abs. 7 StrWG M-V dürfen bauliche Anlagen an Landesstraßen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigen.

5.6 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist an das städtische Trinkwasser-, Abwasser- und Gasnetz angeschlossen. Weiterhin ist das Plangebiet mit Strom und Telekommunikation versorgt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das städtische Trinkwassernetz.

Querende Leitungen sind mit Ausnahme eines Erdkabels (Strom) weder ober-, noch unterirdisch vorhanden. Das Erdkabel liegt in einem Abstand von rd. 5 m parallel zur Wolgaster Landstraße.

5.7 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

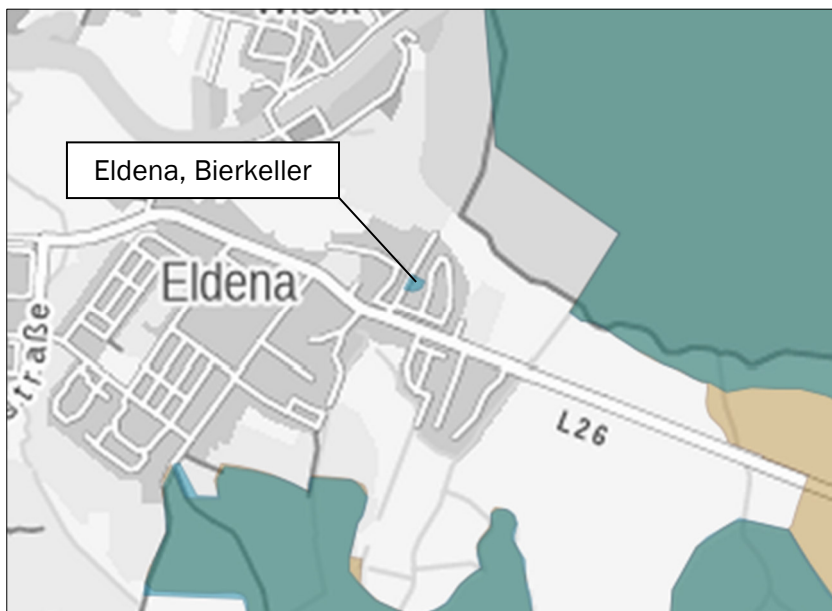
Im Plangebiet befinden sich nach § 18 NatSchAG geschützte Einzelbäume. Darüber hinaus befinden sich an der Wolgaster Landstraße vier nach § 19 NatSchAG geschützte Alleebäume.

Nach § 20 NatSchAG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Natura 2000-Gebiete (Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, ehemals FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000-Gebietsschutzes sind (siehe nachfolgende Abbildung 5):

- GGB „Greifswald-Eldena, Bierkeller“ (DE 1946-302), hellblau dargestellt in der nachfolgenden Abbildung
- GGB „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (DE 1747-301), blaugrün dargestellt in der nachfolgenden Abbildung
- EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402), blaugrün und braun dargestellt in der nachfolgenden Abbildung (die Ausgrenzungen des Vogelschutzgebiets und des GGB sind im betreffenden Bereich überwiegend identisch)



Quelle: Kartenportal Umwelt M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (17.09.2021)

Abbildung 5: Schutzgebiete des Natura 2000-Gebietsschutzes

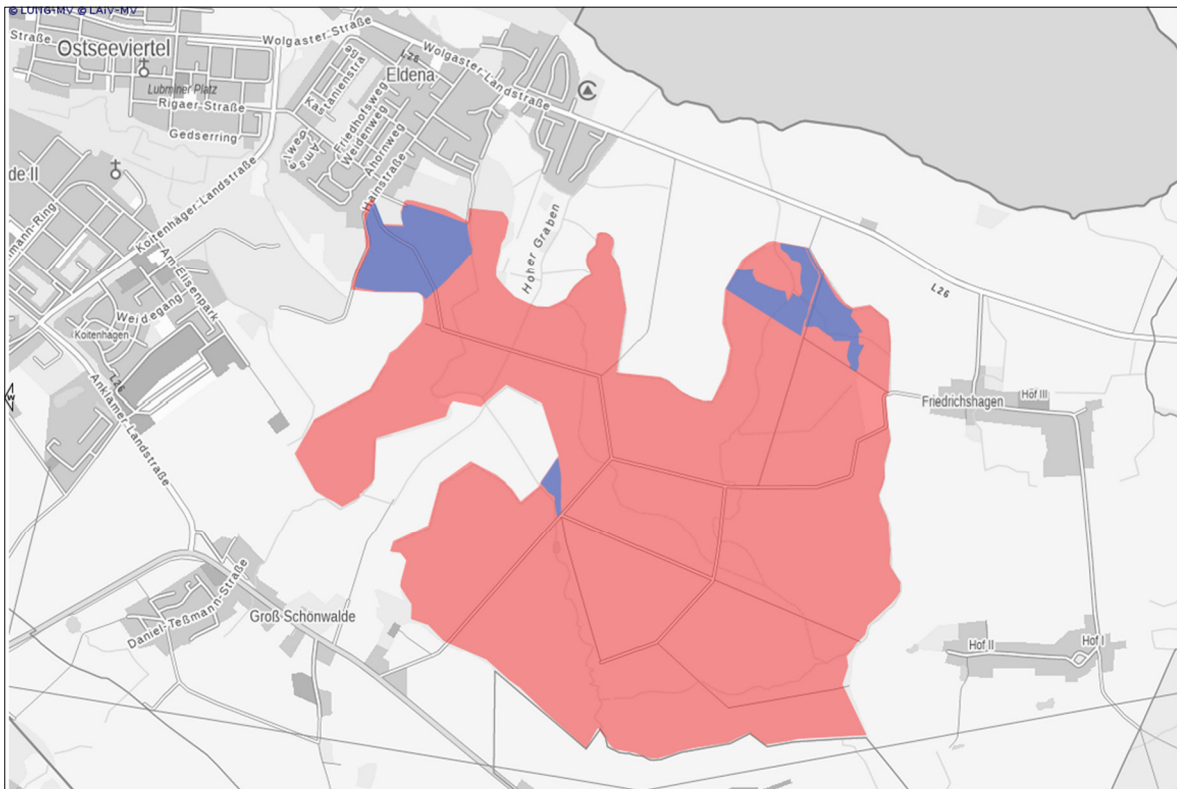
Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das LSG „Greifswalder Bodden (L 142, siehe nachfolgende Abbildung 6).



Quelle: Kartenportal Umwelt M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (17.09.2021))

Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ (L 142)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Eldena“ (NSG 026, siehe nachfolgende Abbildung, rote Fläche) mit eingegliederten Naturwaldzellen (blaue Flächen).



Quelle: Kartenportal Umwelt M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (17.09.2021))

Abbildung 7: Naturschutzgebiet „Eldena“ (NSG 026)

Der nördliche Teil des Plangebiets reicht in den 150 m breiten Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V (siehe nachfolgende Abbildung 8, hellblaue Flächendarstellung).



Quelle: Kartenportal Umwelt M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (16.09.2021))

Abbildung 8: Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG

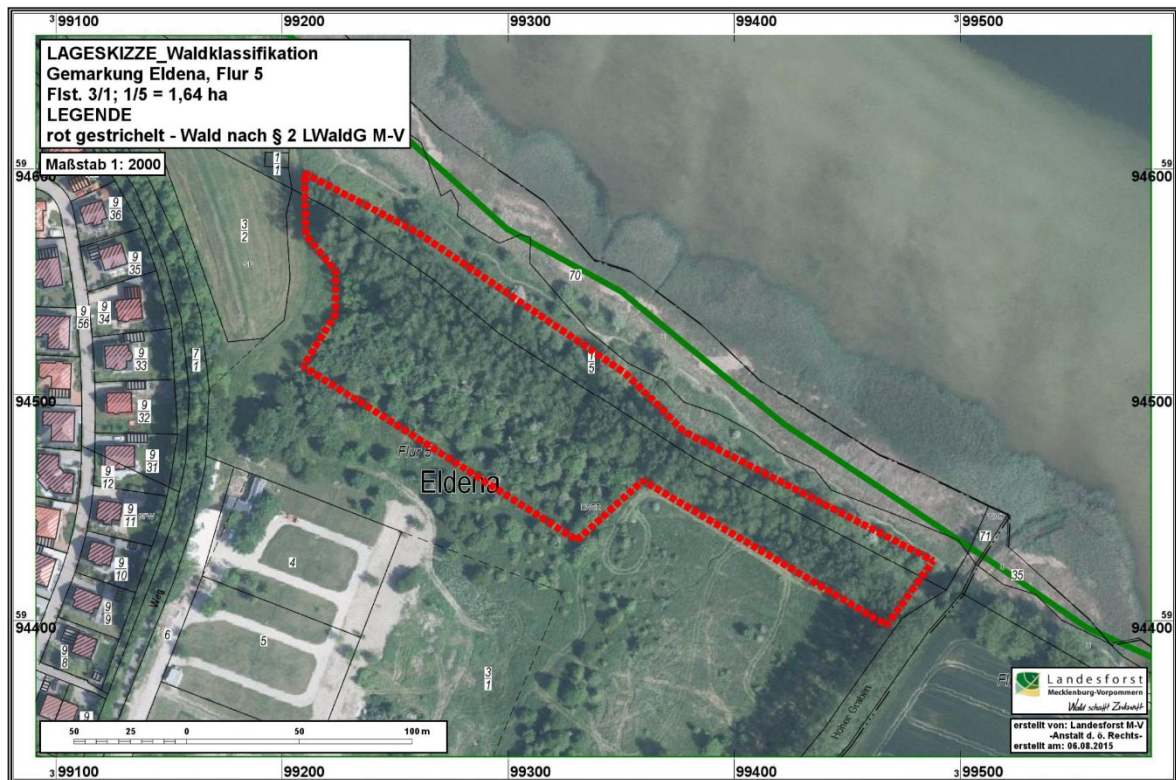
5.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale. Ein Vorkommen von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich am Boddensee der Bierkeller Eldena, der gemäß § 2 Abs. 1, 2 DSchG M-V ein Baudenkmal darstellt und gemäß § 5 Abs. 1 DSchG M-V in die Denkmalliste der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingetragen ist (zur Lage siehe Abbildung 5 in Kap.5.7).

5.9 Waldflächen

Der nördlichste Teil des Plangebiets hat Anteil an einer Waldfläche, die sich seit den 1990er Jahren nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Standorts durch unterlassene Grundstückspflege sukzessive entwickelt hat (siehe Abbildung 9). Die Feststellung der Waldeigenschaft nach § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) erfolgte durch die untere Forstbehörde am 26.06.2015 (siehe nachfolgende Abbildung, mit einer roten Strichlinie umgrenzter Bereich).



Quelle: Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Luftbildaufnahme von 2014 (rote Linie nachgezeichnet)

Abbildung 9: Waldfläche gemäß Waldfeststellung vom 26.06.2015

Die von der Forstbehörde 2015 festgestellte Waldfläche hatte einen Umfang von 1,64 ha. Sie bestand vornehmlich aus Pappeln und einem Aufwuchs von Spitz-Ahorn, der einem Gehölzstreifen an der Küste vorgelagert war.

2015/2016 erfolgte ein Holzeinschlag mit anteiliger Rodung, so dass die Waldeigenschaft der Fläche verlorengegangen ist (Bestockungsgrad < 0,7). Die frei geholzte Fläche wurde anschließend zeitweise anteilig als Schafweide genutzt.

Die Forstbehörde hat mit Protokoll vom 08.07.2015 die Wiederherstellung sämtlicher Waldfunktionen und die Einstellung der Beweidung angeordnet. Die Waldeigenschaft wurde daraufhin auf dem außerhalb des Plangebiets befindlichen Flurstück 1/5 durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald größtenteils wiederhergestellt (ausgespart blieb der freizuhaltende Sichtbereich des Leitfeuers Eldena zzgl. Puffer). Die Beweidung der Waldfläche wurde eingestellt.

5.10 Immissionssituation

Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage an der Wolgaster Landstraße verkehrsbedingten Immissionen (insbesondere Lärmeinwirkungen). Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für einen Campingplatz (Tag 55 und Nacht 45/40 dB(A)) werden am Standort des vorhandenen Campingplatzes jedoch eingehalten. Die Verwallungen an der Wolgaster Landstraße sind für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN nicht erforderlich. Sie dienen im Wesentlichen der optischen Abschirmung des Campingplatzes und damit insbesondere der Minderung des subjektiven Lärmempfindens.

5.11 Altlasten und Bodenverunreinigungen

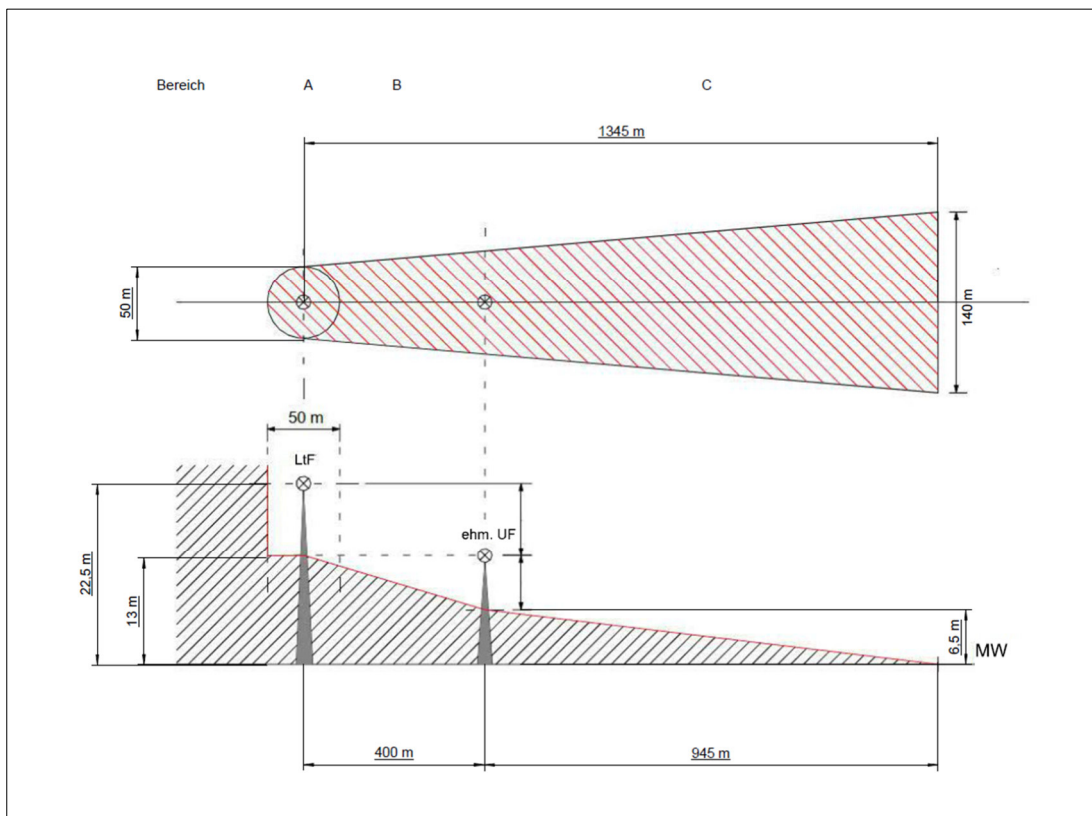
Im Zuge des Rückbaus der ehemals vorhandenen Rinderzuchtanlage wurden Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet beseitigt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne schädliche Bodenveränderungen noch vorhanden sind.

Kampfmittel im Plangebiet sind nicht bekannt.

5.12 Leitfeuer Eldena

Das Plangebiet befindet sich im Sichtbereich des Leitfeuers Eldena. Die Anforderungen an die Sichtbarkeit des Leitfeuers stellen die Grundlagen für die Berechnung der im Plangebiet zulässigen Höhen dar (siehe Kap.7.1; Begründung der Höhenfestsetzungen).

Das Leitfeuer Eldena bezeichnet die Zufahrt zum Hafen Greifswald-Wieck. Es befindet sich südlich der Wolgaster Landstraße. Für den Bereich zwischen dem Leitfeuer und der Dänischen Wiek gelten Höhenbeschränkungen, damit die Sicht auf das Leitfeuer gewährleistet ist (siehe nachfolgende Abbildung). Die obenstehende Skizze der nachfolgenden Abbildung zeigt den Bereich, für den Höhenbeschränkungen gelten. Aus der untenstehenden Skizze können die max. zulässigen Höhen über dem Mittelwasserstand (MW) entnommen werden.



Quelle: WSA Ostsee, Schreiben vom 13.07.2022; LtF = Leitfeuer, UF = Unterfeuer, MW = Mittelwasserstand

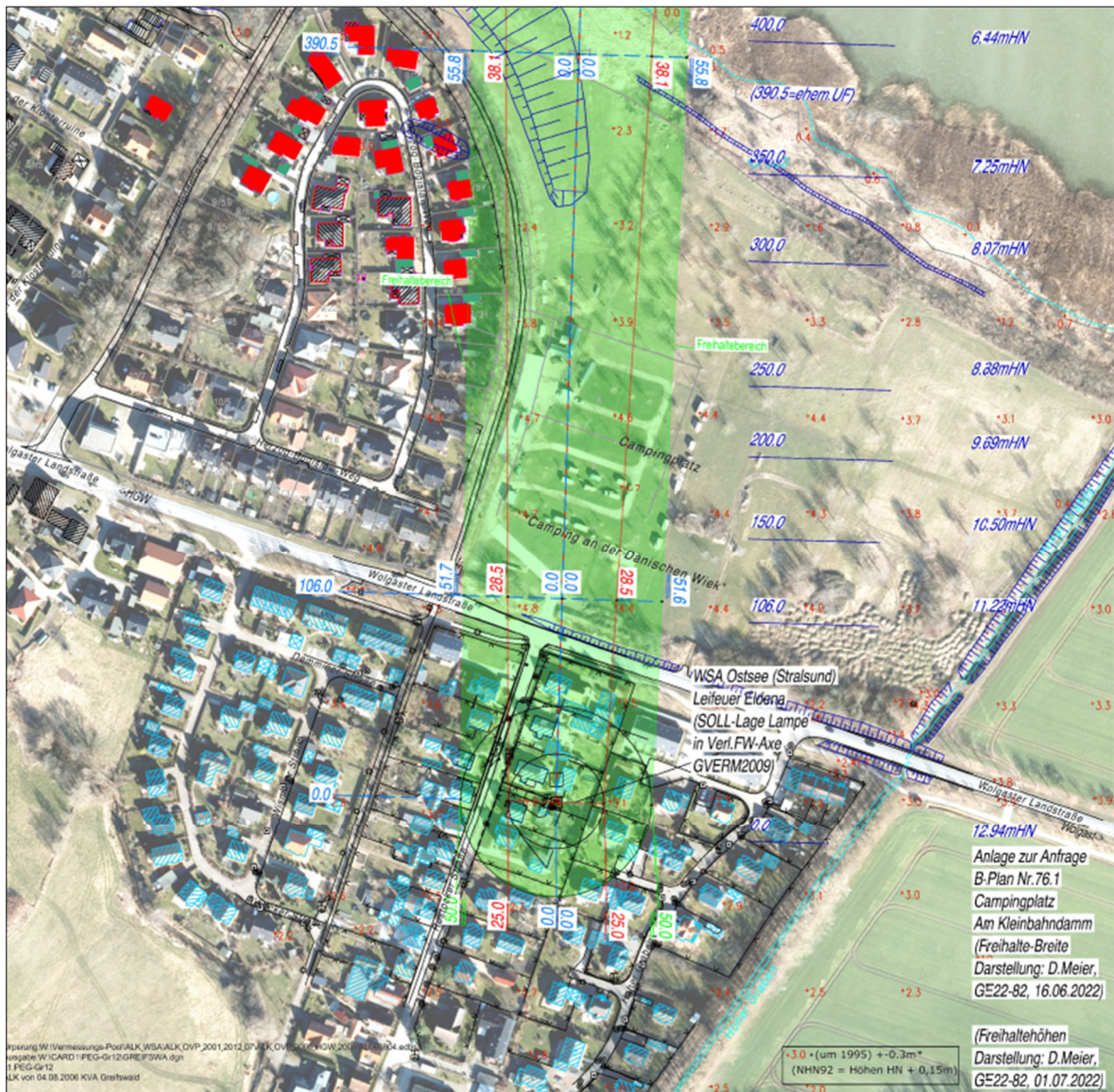
Abbildung 10: Höhenbeschränkungen in den Freihaltezonen des Leitfeuers Eldena

Des Weiteren wurde durch das WSA bestimmt, dass in einem Bereich von 50 m beiderseits der mittleren Achse des Leitfeuers und 500 m hinter dem Leitfeuer Eldena (siehe nachfolgende Abbildung 11 grün hinterlegter Bereich) eine Bebauung mit leuchtenden Flächen nur bis zu einer Höhe von 10 m unterhalb der Höhe des Leitfeuers Eldena zugelassen werden darf. Unter

leuchtende Flächen werden z.B. beleuchtete Fensteröffnungen oder angestrahlte Bauwerksteile verstanden.

Es ist weiterhin sicher zu stellen, dass von der Fahrrinne aus, in unmittelbarer Nähe der Leitfeuer-Linie, durch Dritte keine Lichter gezeigt werden, die die Sichtbarkeit des Leitfeuers beeinträchtigen oder zur Verwirrung führen können.

Seezeichen basieren auf Bundesrecht. Die Funktionsfähigkeit muss garantiert werden. Das ist nicht ohne weiteres gegeben, wenn die Leitfeuerachse im Bereich von Bäumen und Waldflächen liegt. Die Sichtbarkeit des Seezeichens wird, vom zuständigen Amt, durch Schnittmaßnahmen bzw. Fällungen gesichert.



Quelle: WSA Ostsee, Schreiben vom 13.07.2022

Abbildung 11: Freihaltezonen des Leitfeuers Eldena

6. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Campingplatzes an der Dänischen Wiek als 1. Teilbereich.

Das Plangebiet ist so dimensioniert, dass in dem Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ 44 Standplätze für Zelte und Wohnwagen (Wohnwagen sind Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind) und im Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ zehn Standplätze für Mobilheime bzw. alternativ je Standplatz Mobilheim zwei Standplätze für nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen sowie in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ weitere 50 Standplätze für Zelte eingerichtet werden können. Die Zahl der Standplätze für Zelte auf der Zeltwiese bemisst sich anhand der Anzahl der PKW-Stellplätze im südlichen Plangebiet, da im Bereich der Zeltwiese keine Fahrzeuge abgestellt werden dürfen und somit die Anzahl der PKW-Stellflächen die Anzahl der Zeltaufstellflächen begrenzt.

Die nördliche Abgrenzung des Sondergebiets SO 2 orientiert sich am 30 m-Waldabstandsreich, der nicht mit einem Sondergebiet überplant wird.

Das Plangebiet, wie zukünftig auch der 2. Teilbereich des Campingplatzes, wird über die Wolgaster Landstraße erschlossen. Die Anbindung an die Wolgaster Landstraße erfolgt mittig des 1. Teilbereichs und hier gegenüber der Einmündung der Rostocker Straße.

Für den Fußgänger- und Radverkehr besteht eine direkte Erschließung über den westlich des Plangebiets verlaufenden Ostseeküstenradweg. Dieser verläuft auf der Südseite der Wolgaster Landstraße (mit einer Querungshilfe im Kreuzungsbereich mit der Wolgaster Landstraße) in Richtung Osten weiter. Auf der Nordseite der Wolgaster Landstraße ist ebenfalls ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 – Am Boddenweg – und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nach derzeitigem Stand erforderlichen Flächen berücksichtigt.

Das Plangebiet wird entsprechend der Lärmempfindlichkeit der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Entlang der Wolgaster Landstraße werden entsprechend der aktuellen Nutzung die PKW-Stellflächen und der Standort für die Wertstoffbehälter angeordnet.

Daran anschließend werden drei Baufenster für Mobilheime festgesetzt. Die Mobilheime sollen die nördlich gelegenen Standplätze der Wohnwagen und Zelte zur Wolgaster Landstraße abschirmen.

Nördlich angrenzend werden Standplätze für Wohnwagen und Zelte angeordnet.

Die Zeltwiese ist im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen dem Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ und der Waldfläche geplant. Ein südlicherer Standort für die Zeltwiese wird von den Gästen aufgrund des von der Wolgaster Landstraße ausgehenden Verkehrslärms nicht angenommen. Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ erfordert eine Ausnahme vom Bauverbot im 30 m-Waldabstandsreich.

Zur Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung und zur Eingrünung des Campingplatzes werden die Abstände zum Campingplatz mittels Grünflächen vergrößert. Ergänzend zu der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84, die von baulichen Nutzungen zu beräumen ist, soll dies mit einer 5 m breiten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ erfolgen. Angrenzend ist, zur weiteren Abschirmung, ein gemeinsames Baufenster für Sanitär- und Kocheinrichtungen, die Lagerhalle, die Campingplatz-Verwaltung und zwei Wohnungen für den Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen angeordnet. Damit wird auch die Umsetzung der Lagerhalle und der Sanitärcontainer vom bisherigen Standort planerisch vorbereitet.

Das Strandbad Eldena soll auf dem kürzesten Weg vom Campingplatz erreicht werden. Dazu wird das Wegesystem des Campingplatzes an den zum Strandbad führenden Fußpfad angebunden. Für die Erreichbarkeit dieses Pfades erhält die nördliche Einzäunung des Campingplatzes ein Tor für Fußgänger.

7. Erläuterung zum Text (Teil B)

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Der Bebauungsplan gliedert sich in den Teil A „Planzeichnung“ mit den planzeichnerischen Festsetzungen und in den Teil B „Text“ mit den textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und den Hinweisen zur Planumsetzung und zu den festgesetzten Nutzungen.

Im folgenden Kapitel werden die Festsetzungen des Bebauungsplans begründet. Zum besseren Verständnis werden die Festsetzungen der jeweiligen Begründung vorangestellt.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1.1:

Die Sondergebiete SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“, SO 2 „Campingplatzgebiet“ und SO 3 „Wochenendplatz“ dienen der Erholung und der Einrichtung von Stand- bzw. Aufstellplätzen auf Camping-/Wochenendplätzen gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze sowie der Errichtung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der Gebiete, zur Platzverwaltung und für Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2:

Sondergebiet SO 1 - Zentrale Campingplatzeinrichtungen

Zulässig sind:

- *Anlagen für die Campingplatz-Verwaltung*
- *Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind*
- *Anlagen und Einrichtungen für sportliche und für die sonstige Freizeitnutzung*
- *Sanitär-, Wasch- und Kochanlagen*
- *insgesamt zwei Betriebswohnungen für den Betriebsinhaber und/ oder für den Betriebsleiter sowie für andere Aufsichts- und Bereitschaftspersonen*
- *Fahrwege zur Erschließung*
- *Nebenanlagen zum Betrieb des Campingplatzes*

Textliche Festsetzung Nr. 1.3:

Sondergebiet SO 2 - Campingplatzgebiet

Zulässig sind:

- *44 Standplätze zum vorübergehenden Aufstellen und zum vorübergehenden, nicht dauerhaften Bewohnen von Wohnwagen und Zelten zu Erholungszwecken (als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind)*
- *Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder von Nutzern und Besuchern des Campingplatzgebiets*

- *Fahrwege zur Erschließung*
- *Nebenanlagen zum Betrieb des Campingplatzes*
- *Anlagen und Einrichtungen für sportliche und für die sonstige Freizeitnutzung*
- *ein Kinderspielplatz*
- *ein Stellplatz für Wertstoffbehälter*

Textliche Festsetzung Nr. 1.4:

Sondergebiet SO 3 - Wochenendplatz

Zulässig sind:

- *zehn Standplätze zum Aufstellen und vorübergehenden, nicht dauerhaften Bewohnen von Mobilheimen zu Erholungszwecken bzw. alternativ anstelle eines Mobilheim-Standplatzes zwei Standplätze zum Aufstellen und vorübergehenden, nicht dauerhaften Bewohnen von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen zu Erholungszwecken*
- *Fahrwege zur Erschließung*
- *Nebenanlagen zum Betrieb des Campingplatzes*
- *Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Nutzer des Wochenendplatzes*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1, 2 und 5 u. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Durch die vorliegende Planung wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“, „Campingplatzgebiet“ und „Wochenendplatz“ festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzungen dienen der bauplanungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Campingplatzes sowie der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten als Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb und damit den Fortbestand einer Campingplatznutzung an der Dänischen Wiek für die Universität- und Hansestadt Greifswald.

Entsprechend den Zweckbestimmungen werden gemäß textlicher Festsetzung Nr.1.2 bis 1.4 all jene baulichen Anlagen als allgemein zulässig festgesetzt, die für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einer Campingplatznutzung stehen, wie z.B. Standplätze zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen, Sanitäranlagen sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber und eine für andere Aufsichtspersonen.

Insgesamt können im festgesetzten Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ 44 Standplätze für Wohnwagen (mit einer Standplatzgröße von 80 bis 100 m²) eingerichtet werden.

Die Wolgaster Landstraße soll optisch durch das Aufstellen von Mobilheimen abgeschirmt werden, so dass insbesondere die durch den Verkehr auf der Wolgaster Landstraße verursachten Lärmeinwirkungen auf den Campingplatz als weniger störend empfunden werden können. Aus diesem Grund wird im südlichen Bereich des Campingplatzes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ festgesetzt (SO 3). Insgesamt ist das Aufstellen von zehn Mobilheimen zulässig. Die Mobilheime dienen der Erholung und in diesem Zusammenhang einem vorübergehenden Bewohnen. Die in den Baufeldern des SO 3 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei der Platzierung der Mobilheime zu beachten. Die Baufelder sind so ausgegrenzt, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume keine Behinderung bei der Platzierung der Mobilheime darstellen. Weiterhin ist im Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz“ das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen zulässig. Da der Platzbedarf für diese Wohnwagen geringer als der für ein Mobilheim ist, sind im Sondergebiet SO 3 anstelle eines Mobilheim-Standplatzes zwei Standplätze zum Aufstellen und vorübergehenden Bewohnen von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen zulässig.

Nebenanlagen zum Betrieb des Campingplatzes, wie Beleuchtung, Geräteschuppen, Anlagen für die Strom und Wasserversorgung sowie für die Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffe sind in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 generell zulässig.

Freizeitgestalterische Einrichtungen und Spielplätze für Kinder aller Altersgruppen sind im Sondergebiet SO 2 allgemein zulässig.

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,4) orientiert sich am Bestand der vorhandenen Gebäude (Rezeption, Lagerhalle, Campingplatz-Verwaltung, Betreiberwohnung) sowie am Flächenbedarf für einen zeitgemäßen Sanitär- und Küchenkomplex.

Die am Bestand orientierte Maßfestsetzung der zulässigen Grundfläche dient der Begrenzung der Neuversiegelung und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB.

Begründung der Höhenfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Die im Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtung“ in Metern NHN festgesetzten zulässigen maximalen Höhen der Oberkante der baulichen Anlagen können bei technischem Erfordernis überschritten werden. Die maximal zulässige Höhe in Metern NHN von baulichen Anlagen mit technischem Erfordernis einer Überschreitung ergibt sich aus folgender Formel:

$$H_{Obj.} = h_{FUF} + (h_{FOF} - h_{FUF}) \times (a_{OF-UF} - a_{OF-Obj.}) / a_{OF-UF}$$

$h_{Obj.}$ zulässige Höhe des Objekts in Metern NHN

h_{FOF} Höhe Freihaltebereich Oberfeuer = 13,15 m NHN

h_{FUF} Höhe Freihaltebereich Unterfeuer = 6,55 m NHN

a_{OF-UF} Abstand Oberfeuer-Unterfeuer = 400 m

$a_{OF-Obj.}$ Abstand Oberfeuer-Objekt

$$h_{Obj.} = 6,55 \text{ m} + (13,15 \text{ m} - 6,55 \text{ m}) \times (400 \text{ m} - a_{OF-Obj.}) / 400 \text{ m}$$

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

Im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ sind Zelte und sonstige bauliche Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 4,50 m über Gelände zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3:

Im Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz“ sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis 4,50 m über Gelände zulässig, im Weiteren wird die zulässige Höhe von Mobilheimen und von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen durch die Bestimmungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO M-V) in der jeweils aktuellen Fassung beschränkt.

Die im Plangebiet festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ergeben sich aus dem freizuhaltenden Sichtbereich für das südlich der Wolgaster Landstraße befindliche Leitfeuer Eldena. Dieser freizuhaltende Sichtbereich überlagert den überwiegenden Teil des Plangebiets.

Die festgesetzten Höhen werden für das Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen als maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN festgesetzt. Die Formel in der Festsetzung 2.1 ermöglicht eine exakte Bestimmung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für jeden Punkt im Sondergebiet. Aufgrund des freizuhaltenden Sichtbereichs für das Leitfeuer Eldena sind die Bauhöhen im Sondergebiet SO 1 je nach Standort auf Höhen in der Spanne von 5 bis 6 m über Gelände begrenzt.

Für die Sondergebiete SO 2 „Campingplatzgebiet“ und SO 3 „Wochenendplatz“ ist eine Festsetzung von zulässigen Höhen mit Bezug auf Meter über NHN (insbesondere für das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten) nicht sinnvoll. Als Bezug für die Höhenbegrenzung dient hier die anstehende Geländeoberkante. Die Höhenbegrenzungen für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 berücksichtigen den freizuhaltenden Sichtbereich des Leitfeuers Eldena und werden im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Campingplatzes auch für die außerhalb des freizuhaltenden Sichtfelds übernommen.

Eine maximale Höhe für die Mobilheime und die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen wird jedoch nicht festgesetzt. Die max. zulässige Gesamthöhe der Mobilheime und der nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen ergibt sich aus der jeweils aktuell gültigen Fassung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) und beträgt demnach 3,50 m.

7.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Wolgaster Landstraße (Flurstück 14/2 in der Flur 5 der Gemarkung Eldena). Diese Zufahrt zum Campingplatz befindet sich gegenüber der Rostocker Straße.

In der Verkehrsuntersuchung von 2018 von der IPO Unternehmensgruppe zu einem eventuellen Kreisverkehr Wolgaster Landstraße/Rostocker Straße/Zufahrt Campingplatz wurde eine Verkehrsprognose für 2030 erstellt, in der auch das Verkehrsaufkommen des Campingplatzes berücksichtigt wurde. Untersucht wurde die morgendliche Spitzenstunde von 7 bis 8 Uhr, in der lediglich zwei Linksabbieger (LA) zum Campingplatz auftreten. In einer zweiten (fiktiven) Variante wurde das Verkehrsaufkommen der Vormittagsspitzenstunde mit der größten Nachfrage beim Campingplatz kombiniert. Damit ergeben sich 17 LA. Mit diesen Werten wurde die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt berechnet und für die LA zum Campingplatz Qualitätsstufe „A“ ermittelt. Für den gesamten Knoten wird die Qualitätsstufe „B“ erzielt. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wird derzeit kein Erfordernis für einen Kreisverkehr, einer Linksabbiegerspur und/oder einer Signalisierung gesehen.

Die in das Plangebiet hineinreichende Wolgaster Landstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist so dimensioniert, dass die Anlage eines straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs, die Straßenentwässerung und gleichzeitig auch ein Erhalt der vorhandenen neu gepflanzten Alleebäume möglich sind.

Zusätzlich besteht für den Fußgänger- und Radverkehr eine unmittelbare Anbindung des Plangebiets an den Ostseeküstenradweg. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung (Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“) festgesetzt und stellt im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 84 – Am Boddenweg – eine Änderung dar.

Auf die Querungshilfe in der Wolgaster Landstraße südlich des Plangebiets wird hingewiesen, denn der Ostseeküstenradweg in Richtung Osten verläuft auf der Südseite der Wolgaster Landstraße weiter.

Für die innere Erschließung des Campingplatzes wird auf die Vorgaben gem. § 2 CWVO verwiesen:

„Zufahrt, innere Fahrwege und Bepflanzung

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.“ (CWVO, § 2)

7.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Campingplatzes und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu erneuern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der Baugebiete SO 1 und SO 3, die nicht an Verkehrsflächen anliegen.

7.4 Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Textliche Festsetzung Nr. 3.1:

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ dient ausschließlich dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von max. 50 Zelten zu Erholungszwecken. Es sind ausschließlich Zelte mit einer Höhe bis 4,50 m über Gelände zulässig.

Der vorhandene Einzelbaumbestand der Grünfläche ist zu erhalten und bei Abgang mit standort-gerechten und heimischen Laubbäumen aus gebietseigenen Herkünften der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, nachzupflanzen.

Die Aufstellplätze für die Zelte sind durch mindestens 5,00 m breite Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Aufstellplätze befinden. Zur angrenzenden Waldfläche ist ebenfalls ein 5,00 m breiter Brandschutzstreifen zu berücksichtigen. Die Brandschutzstreifen dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, aber nicht mit Sträuchern bewachsen sein.

Flächenversiegelungen und Flächenbefestigungen sind mit Ausnahme eines 2,00 m breiten Fußwegs als Verbindung zwischen dem Campingplatzgebiet und dem Fußpfad an der Dänischen Wiek unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung 3.1 dient der Ausweisung von Standplätzen für das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Zelten abseits der Wolgaster Landstraße. Der jetzige Standort für das Aufstellen von Zelten wird von den Erholungssuchenden nicht angenommen, trotz der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für einen Campingplatz und der zusätzlich angelegten Verwallungen.

Der Ausschluss von Flächenversiegelungen dient der Sicherung des Grünflächencharakters und korrespondiert mit der Darstellung der Fläche im FNP als Grünfläche mit der überlagernden Flächenkategorie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (größtmöglicher Boden- und Landschaftsschutz).

Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind parallel zur Wolgaster Landstraße dem Sicht- und Lärmschutz dienende Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig (Bezug OK Fahrbahn Wolgaster Landstraße).

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Grünfläche ist zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen aus gebietseigenen Herkünften der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB)

Die Festsetzung 3.2 dient der dauerhaften landschaftsgerechten Eingrünung des Campingplatzgebietes und der landschaftlichen Gestaltung der Verwallungen an der Wolgaster Landstraße.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3:

Die gehölzfreien Flächen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sowie die Fläche des Pflanzgebots im Sondergebiet SO 2 sind vollflächig mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen aus gebietseigenen Herkünften der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 St./m²).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung 3.3 dient der Verbreiterung des Grünbereichs zum westlich angrenzenden Ostseeküstenradweg sowie insbesondere zum westlich angrenzenden Wohngebiet und damit sowohl einer dauerhaften landschaftsgerechten Eingrünung des Campingplatzgebietes, als auch einer Qualitätsaufwertung des Fuß- und Radwegs.

Textliche Festsetzung Nr. 3.4:

Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ ist zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und standortgerechten Laubholzsträuchern gebiets-eigener Herkünfte zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Festsetzung Nr. 3.4 dient der landschaftsgerechten Gestaltung des Campingplatzgebietes und auch der Gewährleistung der Ausgleichsfunktionen der Bepflanzung (Ausgleich für den eingerichteten Campingplatz). Die im Bereich der Baufelder festgesetzten Einzelbäume sind

bei der Platzierung der Wohnwagen, Zelte und Mobilheime zu beachten. Aufgrund ihrer randlichen Lage in Bezug auf die jeweiligen Baufelder stellen die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume für die Platzierung der Wohnwagen, Zelte und Mobilheime keine Behinderung dar.

Textliche Festsetzung Nr. 3.5:

Durch Schnittmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass das Abschirmgrün nicht in die Freihaltezone mit Höhenbeschränkungen des Leitfeuers Eldena hineinwächst. Für das Abschirmgrün in diesem Bereich gelten die Höhenbeschränkungen gemäß Festsetzung 2.1.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung 3.5 begründet sich aus den Anforderungen des freizuhaltenden Sichtbereichs des Leitfeuers Eldena.

Textliche Festsetzung Nr. 3.6:

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist extensiv als Wiese zu pflegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung einer extensiven Wiesennutzung dient der Sicherung der Lebensraumqualität der Wiese für die heimische Fauna und Flora.

Textliche Festsetzung Nr. 3.7:

Im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ sind außerhalb des Freihaltbereichs mit den Höhenbeschränkungen für das Leitfeuer Eldena 17 standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3 xv, DB, zu pflanzen.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der geplanten Baumfällungen. Die Ersatzpflanzungen erfolgen im zeitlichem Zusammenhang mit den Baumfällungen.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Nutzung der 30 m breiten Waldabstandsfläche

Die innerhalb der 30 m breiten Waldabstandsfläche festgesetzte Nutzung als Zeltwiese wird in einem forstrechtlichen Verfahren mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung für diese Nutzung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB, § 20 LWaldG)

Das Forstamt Jägerhof hat als zuständige Forstbehörde die Erteilung der Ausnahmegenehmigung für die Nutzung der 30 m breiten Waldabstandsfläche als Zeltwiese von der Wiederherstellung der Waldeigenschaft der angrenzenden Waldfläche abhängig gemacht. Damit besteht eine aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Nutzung der Zeltwiese.

7.5 Flächen für Wald

In den nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. S. d. § 2 LWaldG. Die in das Plangebiet hineinreichende Waldfläche wird gem. § 18 Abs. 1 Nr. 18b BauGB vollständig als Waldfläche festgesetzt.

Die Wiederherstellung der Waldeigenschaft erfolgt außerhalb des B-Planverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. Geplant ist eine Pflanzung von heimischen und standortgerechten Laubholzsträuchern aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten (u.a. Gemeine Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Hunds-Rose).

Zum Schutz vor Schäden durch illegale Übernachtungen und Vandalismus oder Müllablagerungen wird die Waldfläche in die Einzäunung des Campingplatzes eingebunden.

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand für bauliche Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die Grenze des Waldabstands der Waldfläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die geplanten Sondergebiete halten den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 30 m zur Waldkante ein. Der Waldabstandsbereich soll jedoch als Fläche für das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Zelten genutzt werden. Da auch Zelte gemäß Landesbauordnung als bauliche Anlagen gelten, wurde für die Nutzung des Waldabstandsbereichs als Zeltwiese im Rahmen der Planaufstellung eine Ausnahme beantragt (siehe hierzu auch Kap. 13).

7.6 Ausgleich und Ersatz des Eingriffs in den Naturhaushalt und Zuordnungsfestsetzungen

Der Biotopausgleich gem. Anlage 2 der Begründung - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, mit Nachbilanzierung bereits erfolgter Eingriffe - wird über die Ökokonto-Maßnahme BRASOR-004 „Altwaldinseln bei Blieschow“ vorgenommen. Die Abbuchung der Punkte ist am 21.01.2026 erfolgt.

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

Textliche Festsetzung Nr. 6 Zuordnungsfestsetzung

Der externe Ausgleich wird den Baugebieten sowie den Grün- und Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

<i>Sondergebiet SO 1 "Zentrale Campingplatzeinrichtungen"</i>	<i>1.040,00 KFÄ (m²)</i>
<i>Sondergebiet SO 2 "Campingplatzgebiet"</i>	<i>10.879,15 KFÄ (m²)</i>
<i>Sondergebiet SO 3 "Wochenendplatz"</i>	<i>1.036,38 KFÄ (m²)</i>
<i>Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese"</i>	<i>7.491,01 KFÄ (m²)</i>
<i>Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" (Verwallung)</i>	<i>1.611,20 KFÄ (m²)</i>
<i>Straßenverkehrsfläche (einschl. straßenbegl. Fuß- und Radweg)</i>	<i>1.822,47 KFÄ (m²)</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg</i>	<i>63,98 KFÄ (m²)</i>

Die Ersatzpflanzungen werden wie folgt zugeordnet:

<i>Sondergebiet SO 1 "Zentrale Campingplatzeinrichtungen"</i>	<i>12 Baumpflanzungen</i>
<i>Sondergebiet SO 2 "Campingplatzgebiet"</i>	<i>4 Baumpflanzungen</i>

Sondergebiet SO 3 "Wochenendplatz"
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1a BauGB)

1 Baumpflanzung

Die Zuordnungsfestsetzung dient der Zuordnung des Ausgleichs zum jeweiligen Eingriff.

7.7 Immissionsschutz

Für das vorliegende B-Planvorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Untersucht wurde der von der Wolgaster Landstraße ausgehende und auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm und der von der Campingplatznutzung ausgehende und auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld einwirkende sogenannte Gewerbelärm.

Straßenverkehrslärm:

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Wolgaster Landstraße wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Campingplatzgebiet (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) herangezogen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die genannten Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Standplätzen für Mobilheime, Wohnwagen und Zelte und auch am Standort der Zeltwiese eingehalten werden.

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen von gewerblichen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm verbindlich. Für die im Umfeld des Plangebiets befindlichen allgemeinen Wohngebiete gelten als Immissionsrichtwert 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht, wobei einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen diese Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die genannten Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Gleiches gilt für sämtliche Standplätze für Wohnwagen, Zelte und Mobilheime und auch für die Zeltwiese. Für die Standplätze im SO 3, die direkt an die PKW-Stellfläche angrenzen, wurde jedoch für den Nachtzeitraum mit 71 dB(A) eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums um 11 dB(A) errechnet. Diese Überschreitung wird durch das Zuschlagen von Autotüren verursacht. Zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelrichtwerts von 60 dB(A) wurde im Schallgutachten folgende Empfehlungen gegeben:

- Beschränkung des Nachtbetriebs auf dem Parkplatz zwischen der Wolgaster Landstraße und dem Sondergebiet SO 3

Die empfohlene Beschränkung umfasst eine Sperrung von bestimmten Parkplätzen für den Nachtbetrieb. In der nachfolgenden Abbildung sind die für den Nachtbetrieb zu sperrenden Parkplätze rotbraun gekennzeichnet. Die Umsetzung kann durch eine Beschilderung und über die Campingplatzverordnung erfolgen.



Rotbraune Fläche: Für den Nachtbetrieb zu sperrende Parkplätze

Abbildung 12: Kennzeichnung der für den Nachtbetrieb zu sperrenden Parkplätze

7.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist medientechnisch bereits erschlossen.

Das Niederschlagswasser soll weiterhin (wie im Bestand bisher) im Plangebiet versickert werden.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

1. In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 ist eine Herstellung von Wegen und PKW-/Fahrrad-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift dient der Minimierung der Neuversiegelung von Böden und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Böden.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76.1 ist die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der jeweils gültigen Fassung nicht anzuwenden.

Die Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverordnung wird ausgeschlossen, da in dieser Verordnung keine vergleichbare Nutzung benannt wird, die sinnvoll für die Bemessung der Stellplätze des Campingplatzes herangezogen werden könnte. Es sind gesonderte Regelungen aufgrund der speziellen Nutzung erforderlich

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V sowie § 5 Abs.3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.10 Nachrichtliche Übernahmen

Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzbereichs von Küstenschutzanlagen. Der im betreffenden Küstenabschnitt gültige Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt 3,40 m NHN und

repräsentiert ein 200-jähriges Bemessungshochwasser (einschließlich eines Vorsorgemaßes in Höhe von 1 m bezogen auf 100 Jahre zur Berücksichtigung des klimainduzierten Meeresspiegelanstiegs).

Das Plangebiet liegt teilweise unterhalb des Bemessungshochwasserstandes. Dieser Teil des Plangebiets ist Teil eines Risikogebiets im Sinne des § 73 (1) Satz 1 WHG. Die baulichen Nutzungen und die Zeltwiese sind außerhalb des Risikogebiets vorgesehen.

Baum- und Alleenschutz (§ 18 und 19 NatSchAG)

Im Plangebiet befinden sich geschützte Allee- und Einzelbäume. Eine Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten. Zulässig sind fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Über Ausnahmen vom Baumschutz bzw. über eine Befreiung vom Alleenschutz entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

7.11 Hinweise

Altlasten, Kampfmittel

Die bei Erd- und Tiefbauarbeiten ausgehobenen Böden könnten belastet oder kontaminiert eingestuft sein und einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen. Die Festlegung der Verwertungsmöglichkeiten bzw. des Entsorgungserfordernisses wird durch Deklarationsanalysen gemäß TR LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) durch Einordnung in so genannte Z-Klassen bestimmt.

Die Erdstofflager dürften überwiegend aus umgelagerten natürlichen Böden bestehen, uneingeschränkt (Z 0) oder eingeschränkt (Z 1 und Z 2) verwertbar sein.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs, Bauschutts und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Gefährliche Abfälle sind gemäß § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) nachweislich über ein dafür zugelassenes Unternehmen zu entsorgen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes M-V (LBodSchG) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenverunreinigungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen und das BBodSchV zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der

unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind in dem Fall zu unterbrechen.

Die Fläche des Plangebiets ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplans oder von Baugenehmigungsverfahren trotz Freigabe wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren.

Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Brandschutz, Rettungswege, Löschwasserversorgung

Die speziellen Brandschutzanforderungen ergeben sich aus der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO). Die Brandschutzanforderungen sind in der derzeit gültigen Fassung der CWVO M-V in § 4 wie folgt geregelt:

§ 4 Brandschutz

(1) Camping- und Wochenendplätze sind durch mindestens 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. Es kann aus Gründen des Brandschutzes verlangt werden, dass Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden. Brandschutzstreifen dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.

(2) 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 (entspricht 24 Kubikmeter je Stunde).

(3) Die Überflurhydranten nach Absatz 2 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.

(4) Für die Zeit des Betriebes des Camping- oder Wochenendplatzes sind geeignete Feuerlöcher auf der Platzanlage anzubringen. Von jedem Stand- oder Aufstellplatz muss ein Feuerlöcher in höchstens 40 Metern Entfernung erreichbar sein.

Die Einhaltung der entsprechenden Vorgabe ist im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung nachzuweisen.

Aktuell findet sich keine Löschwasserentnahmestelle im Bereich des geplanten Campingplatzes. Im Löschbereich von 300 Metern liegen die nächsten öffentlichen Hydranten in der Rostocker Straße, jenseits der L 26 und im Herzog-Bogislaw-Weg. Sofern keine Hydranten auf dem Campingplatz neu errichtet werden, kann die Löschwasserversorgung über das Tor der Umzäunung (Höhe Radweg Herzog-Bogislaw-Weg) mit Schaffung einer Öffnungsmöglichkeit (z.B. Doppelschließung) für die Feuerwehr gewährleistet werden.

Grundfläche und Gesamthöhe der im Sondergebiet SO 3 "Wochenendplatz" zulässigen Mobilheime und der nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen

Die maximal zulässige Grundfläche und Gesamthöhe der Mobilheime und der nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen richten sich nach den Bestimmungen der jeweils aktuellen Fassung der CWVO M-V.

Anschluss Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche an den festgesetzten Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen.

Belange der Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise, die auch Bestandteil des Textes (Teil B) des Bebauungsplans - IV. Hinweise Punkt 2 - sind, zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 in der geltenden Fassung (GVO Bl. M-V S. 12) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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.

Artenschutzfachliche Hinweise

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Um bei der Umsetzung des Planvorhabens ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die im Umweltbericht (siehe Kap. II.4.1) dargelegten und im Artenschutzfachbeitrag abgeleiteten Maßnahmen zum Schutz von Amphibien, Fledermäusen und Brutvögeln zwingend zu beachten.

Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

Belange der Bundeswasserstraßenverwaltung

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der derzeitigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb

zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Außerdem wird auf die Beschränkungen (bzgl. Höhen und Beleuchtung) im Sichtbereich des Leitfeuers Eldena hingewiesen (Koordinaten des Oberfeuers: x=399169.3036, y=5994215.2880; Bezugssystem: ETRS89, EPSG 25833, siehe hierzu auch Ausführungen in den Kap. 5.12 und 7.1.).

Externer Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von insgesamt 23.944,19 Kompensationsflächen-äquivalenten (KFÄ) - bezogen auf m² - erfolgte über die Ökokonto-Maßnahme BRASOR-004 „Altwaldinseln bei Blieschow“ (siehe Kap. 7.6) und wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Klimawandelanpassung

Mit der zunehmenden Erwärmung des Klimas ist ein Anstieg des Meeresspiegels verbunden. Infolgedessen wird bei extremen Sturmhochwasserereignissen das Überflutungsrisiko insbesondere für den nördlichsten Bereich der Zeltwiese zunehmen. Die Nutzung der Zeltwiese ist entsprechend der Klimaentwicklung anzupassen, z.B. durch den Verzicht der Ausweisung von einzelnen Zeltstandplätzen in den möglicher Weise künftig besonders gefährdeten Bereichen.

Immissionsschutz

Zur Einhaltung des Spitzpegelkriteriums im Sondergebiet SO 3 ist der Nachtbetrieb auf der südlich angrenzenden PKW-Stellfläche entsprechend den Ausführungen im schalltechnischen Gutachten zu beschränken (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap.7.7).

Planzeichnung

Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom Januar 2026 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Rechtsgrundlagen

Für diese Satzung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), anzuwenden. Die zur Anwendung kommenden technischen Bestimmungen und DIN-Normen können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Am Markt 15 / Stadthaus eingesehen werden.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Arbeitsplatzentwicklung

Mit dem Betrieb eines Campingplatzes an der Dänischen Wiek sind allgemein Beschäftigungseffekte im Tourismussektor sowie im Gaststättengewerbe und im Einzelhandel verbunden.

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit dem Betrieb des Campingplatzes an der Dänischen Wiek sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald verbunden.

8.3 Verkehrsentwicklung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans wird es zu keiner erheblichen Veränderung der Verkehrsstärke in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald kommen.

8.4 Natur- und Landschaft, Artenschutz

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffsregelung ist im Planaufstellungsverfahren abschließend abzuhandeln. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt in einer separaten Unterlage (siehe Anlage 2). Die bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt von geringer Erheblichkeit, da das Plangebiet durch den bereits bestehenden Campingplatz vorgeprägt ist und die geplanten Erweiterungen des Campingplatzes moderat sind. Eingriffsschwerpunkt sind 19 Fällungen von jüngeren Einzelbäumen sowie die Umwandlung einer Gras- und Krautflur mit einem jüngeren Einzelbaumbestand und einer Wiesenfläche in eine Zeltwiese in einem Umfang von rd. 3.200 m².

Der Biotopausgleich erfolgt über eine anerkannte Ökokonto-Maßnahme. Die Auswahl der Maßnahme und die Abbuchung der Punkte erfolgen vor Satzungsbeschluss.

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

Der Artenschutz wurde ebenfalls in einer separaten Unterlage abgehandelt (siehe Anlage 3). Das Plangebiet wird bereits als Campingplatz genutzt. Aufgrund der Stadtrandlage sind zudem nur Vorkommen von siedlungsangepassten und wenig störungsanfälligen Tierarten zu erwarten. Die im Artenschutzfachbeitrag aufgezeigten Maßnahmen stellen sicher, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei der Planumsetzung eintreten werden.

8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die in das nordöstliche Plangebiet hineinreichende Waldfläche mit ihren klimatischen Wohlfahrtsfunktionen wird nicht überplant.

Global betrachtet kann durch die Stärkung der touristischen Infrastruktur in Deutschland auch ein Beitrag zur Vermeidung klimaschädlicher Auslandsreisen geleistet werden.

Der Bemessungshochwasserstand enthält ein Vorsorgemaß in Höhe von 1 m bezogen auf 100 Jahre zur Berücksichtigung des klimawandelinduzierten Anstiegs des Meeresspiegels.

8.6 Denkmalschutz

Belange der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt. Die Stadtansicht ist durch die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen geschützt. Der denkmalgeschützte Bierkeller Eldena ist durch die umgebende Einfamilienhausbebauung und durch die Grünzäsur am Ostseeküstenradweg zum Campingplatz abgeschirmt.

9. Sonstige Fachplanungen

Es wurden folgende sonstige Fachplanungen erstellt:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Büro UmweltPlan GmbH Stralsund mit Nachbilanzierung bereits erfolgter Eingriffe sowie Bestands- und Konfliktplan und Plan Nachbilanzierung (siehe Anlage 2) und Bericht zur Biotopkartierung mit Anhang 1 – Bestandsplan – und Anhang 2 – Liste der Bäume -, Büro UmweltPlan GmbH Stralsund (siehe Anlage 1)
- Artenschutzfachbeitrag, Büro UmweltPlan GmbH Stralsund (siehe Anlage 3)
- Schalltechnische Untersuchung, Büro UmweltPlan GmbH Stralsund (siehe Anlage 4)

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flurstücke im Eigentum des Campingplatzbetreibers und Flurstücke im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Gemäß Bürgerschaftsbeschluss hat die Stadt unter bestimmten Bedingungen ihre Flurstücke an den Campingplatzbetreiber zu verkaufen.

Der naturschutzrechtliche Biotopausgleich wird als externer Ausgleich über eine Ökokon-tomaßnahme geregelt.

11. Städtebauliche Daten

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die städtebaulichen Daten.

Tabelle 1: Städtebaulichen Daten

Planungen	Fläche (m ²)
Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ - Campingplatz-Verwaltung u. Mobilheim für Platzwart - Lagerhalle - Sanitär-/Küchengebäude - Rezeption	2.295
Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ - 44 Standplätze für Wohnwagen und Zelte	9.828
Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz“ - 10 Standplätze für Mobilheime	2.526
Grünflächen	
- Zweckbestimmung „Zeltwiese“ 50 Standplätze für Zelte	3.204
- Zweckbestimmung „Abschirmgrün“	1.645
- Zweckbestimmung „Wiese“	1.177
Verkehrsflächen	
- Straßenverkehrsfläche (Wolgaster Landstraße)	1.090
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	35
Waldflächen	3.702
Gesamtfläche des Plangebiets	25.502

12. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sind mit dem städtebaulichen Vertrag von 2021 und der Ergänzung von 2022 geregelt.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsverursachern zugeordnet (siehe Kapitel 7.6).

13. Verfahren

Bereits 1999 wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 – Am Kleinbahndamm – mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Mit der Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm; 1. Teilbereich – mit Bürger-schaftsbeschluss am 19.12.2016 wurde dieser Bebauungsplan mit geänderter Abgrenzung und angepasster Zielstellung (siehe dazu auch die Ausführungen im Kapitel 1) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Angesichts der Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich am Rand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Außenbereich befindet, wurde der vorliegende Bebauungsplan im Normal- bzw. Regelverfahren aufgestellt.

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans wurde X-planungskonform erarbeitet.

Im Planaufstellungsverfahren wurden gesonderte Anträge auf Ausnahmen vom Bauverbot im Waldabstands- (§ 20 Abs. 3 LWaldG M-V) und im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V) gestellt. Es handelt sich dabei um separate, im Zusammenhang des B-Planverfahrens stehende Verfahren.

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, vergl. Punkt 7.4 der Begründung. Dabei handelt es sich für die Zulässigkeit der Nutzung der Zeltwiese um eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB, welche unter I.4. im Text (Teil B) festgesetzt ist.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Das rd. 2,55 ha große Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil Eldena und umfasst hier im Wesentlichen den Standort des vorhandenen Campingplatzes „An der Dänischen Wiek“ (siehe Abbildung 13).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch Wiesen- und Waldflächen;
- im Westen: durch die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 84 – Am Boddenweg –, mit einer Überlagerung im Anschluss an den Kleinbahndamm;
- im Norden: durch einen Uferstreifen an der Dänischen Wiek;
- im Süden: durch die Achse der Landesstraße 26 „Wolgaster Landstraße“.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Eldena, Flur 5:

- Flurstücke 3/4, 3/6, 4, 5 und 6/2
- Flurstücke teilweise 3/8, 6/1, 7/1 und 14/2

Naturräumlich ist das Plangebiet wie folgt einzuordnen:

- Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)
- Großlandschaft: Nördliches Insel- und Boddenland (12)
- Landschaftseinheit: Südliches Greifswalder Boddenland (123)

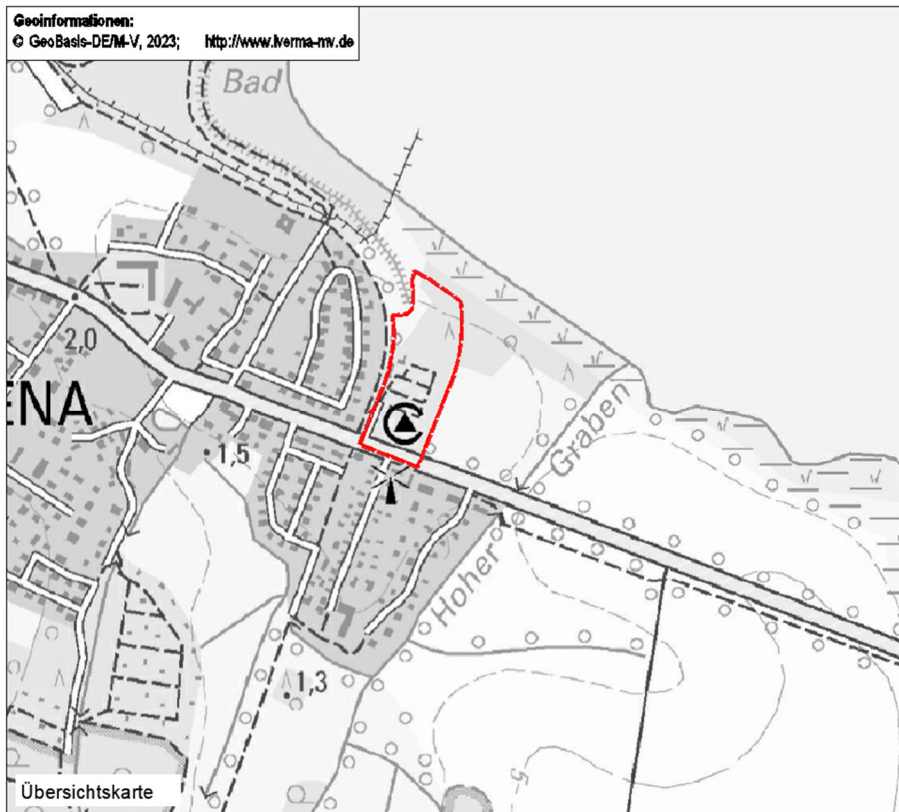


Abbildung 13: Lage des Plangebiets

1.2.2 Ziel der Planung

Für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Die Universitäts- und Hansestadt beabsichtigt daher, den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur insbesondere in den touristisch attraktiven Stadtteilen Wieck und Eldena zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau des bestehenden Campingplatzes „An der Dänischen Wiek“ erforderlich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Campingplatzes geschaffen werden.

1.2.3 Beschreibung der Festsetzungen und Bedarf an Grund und Boden

Die nachfolgende Tabelle 2 gibt eine Übersicht über die Art und den Umfang der Flächenfestsetzungen.

Tabelle 2: Flächenbilanz des Bebauungsplans

	Gesamtfläche	
	m ²	ha
Gesamtfläche des Plangebiets	25.501,53	2,55
Sondergebiete, die der Erholung dienen	14.649,37	1,46
- SO 1 Zweckbestimmung „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ (Standort für Funktionsgebäude)	2.295,09	0,23
- SO 2 Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ (Standplätze für Wohnwagen und Zelte, Stellplätze für Kfz und Fahrräder)	9.827,64	0,98
- SO 3: Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ (Standplätze für Mobilheime und nicht jederzeit ortsveränderlich auf- gestellte Wohnwagen)	2.526,64	0,25
Straßenverkehrsfläche (Wolgaster Landstraße, einschließlich Fläche für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg)	1.089,86	0,11
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“	34,59	0,00
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“	3.204,68	0,32
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“	1.176,88	0,12
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“	1.644,69	0,16
Waldfläche	3.701,46	0,37

1.3 Wirkungen des Vorhabens

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens sind Ausgangspunkt für die Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlagen- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Folgewirkungen untersucht. Die zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

<i>baubedingte Wirkfaktoren:</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Flächenbeanspruchungen: <ul style="list-style-type: none"> – Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen – Entfernung von Vegetation sowie Baufeldfreimachung – optische, akustische und stoffliche Emissionen <ul style="list-style-type: none"> – Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen und visuelle Wirkungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten
Dauer der Wirkung: zeitlich begrenzt während der Bauzeit

anlagenbedingte Wirkfaktoren:
<ul style="list-style-type: none"> – Flächenbeanspruchung für <ul style="list-style-type: none"> – Gebäude – Standplätze für Wohnwägen und Zelte sowie für Mobilheime – Wege – Stellflächen für PKW und Fahrräder – optische Wirkungen <ul style="list-style-type: none"> – Silhouetteneffekt – Lebensraumveränderung – Flächenentzug
Dauer der Wirkung: dauerhaft
betriebsbedingte Wirkfaktoren:
<ul style="list-style-type: none"> – Schall, visuelle Wirkungen, sonstige Emissionen <ul style="list-style-type: none"> – Campingplatzbetrieb – Verkehr – menschliche Anwesenheit
Dauer der Wirkung: dauerhaft

2. Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die wichtigsten für das Planvorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.

Tabelle 4: Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) - Schutz des Menschen und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 BImSchG) - Schutz und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude durch räumliche Planung (§ 50 BImSchG) <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung der zentralen Campingplatzeinrichtungen an der westlichen Plangebietsgrenze zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbaufläche

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	<ul style="list-style-type: none"> - Abrücken der bestehenden Anlagen von der westlichen Plangebietsgrenze zur Ermöglichung einer 5,00 m breiten, abschirmenden Abpflanzung des Campingplatzgebiets
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit, der biologischen Vielfalt (§ 1 BNatSchG) - vorrangige Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher, Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (§§ 14-16, 18 BNatSchG) - Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der biologischen Vielfalt (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - Schutz gesetzlich geschützter Biotope vor Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V). - Schaffung eines Biotopverbundsystems (§ 21 BNatSchG) - Erhalt und Mehrung des Waldes in M-V wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), seiner Bedeutung für die Umwelt sowie die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) (§ 1 LWaldG M-V) - Freihaltung eines Bereiches von 150 Meter an Küstengewässern von jeglicher Bebauung (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V), Zulassung von Ausnahmen möglich für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V) <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft - keine Überplanung der Waldfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets - Festsetzung einer Wiesenfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf ein unbedingt notwendiges Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB) - Bundesdeutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Bundesregierung 2020): - Begrenzung der durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme durch z.B. Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 auf bundesweit max. 30 ha pro Tag - Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von Ackerflächen, Wald und Grünland für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überplanung eines vorhandenen Campingplatzes - keine Waldumwandlung - keine Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a BauGB) - Sicherung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 1 BBodSchG, § 1 BNatSchG) - Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen (§§ 4 und 7 BBodSchG)

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überplanung eines vorhandenen Campingplatzes - Nutzung eines Standorts mit z.T. anthropogen beeinflussten Böden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage für den Menschen, Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und Schadstoffeinträge (§ 6 WHG, § 1 BNatSchG) - Schutz der Gewässer vor Schadstoffeinträgen (Kommunale Abwasserrichtlinie, Richtlinie über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, § 27 WHG, LAWA 1994) - Verhinderung einer Verschlechterung des Zustandes aller Oberflächenwasserkörper und der Grundwasserkörper (EU-WRRL) - Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands bzw. Potenzials des Grundwassers, eines guten ökologischen Zustands bzw. Potenzials und eines guten chemischen Zustands der Oberflächengewässer und der Küstengewässer (EU-WRRL, WHG) - Vorbeugung der Entstehung von Hochwasserschäden und Schutz von Überschwemmungsgebieten (§§ 5 und 72-78 WHG, Art. 1 Hochwasserrisikomanagementrichtlinie 2007/60/EG, § 1 BNatSchG) <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort ohne Oberflächengewässer - Ufer der Dänischen Wiek außerhalb des Plangebiets - Beschränkung der zulässigen Neuversiegelung
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luft (§ 1 BNatSchG) - Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB) - Schutz des Menschen und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 BImSchG) <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abschirmung des Plangebiets zur westlich angrenzenden Wohnbaufläche (siehe Ausführungen zum Schutzgut Mensch)
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas (§ 1 BNatSchG, § 1 BImSchG) - Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen in der Bauleitplanung und Berücksichtigung in der Abwägung (§ 1a Abs. 5 BauGB) - Berücksichtigungsgebot der im Klimaschutzgesetz festgelegten Ziele bei Planungen der Träger öffentlicher Aufgaben § 13 KSG <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbau eines vorhandenen Campingplatzes als Beitrag zur Vermeidung klimaschädlicher Auslandsreisen (Klimaschutz) - Anordnung der Zeltwiese außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereichs (Klimaanpassung)

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie des Erholungswertes (§ 1 Abs. 1 BNatSchG) - Bewahrung von Naturlandschaften und bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen (§ 1 Abs. 4 BNatSchG) - Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie von Sport, Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), - baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 5 BauGB) <p>Berücksichtigung bei der Planaufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überplanung eines vorhandenen Campingplatzes, keine erstmalige Inanspruchnahme von Naturlandschaften und bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen - landschaftliche Einbindung des Plangebiets durch eine 5,00 m breite Abpflanzung entlang der westlichen Plangebietsgrenze - keine Überplanung der Waldfläche - keine Überplanung der Wiesenfläche zwischen Deich und Wald

2.2 Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010)

Nach der zeichnerischen Darstellung des RREP VP liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraums für den Tourismus (siehe Kap.I.4.1, Abbildung 1). Der Küstenstreifen ist als Vorbehaltsgebiet Hochwasser und als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung dargestellt. Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sind am Standort des Plangebiets nicht ausgewiesen.

2.3 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die nachfolgend genannten Schutzgebiete (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. I.5.7):

- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ (DE 1747-301)
- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Greifswald-Eldena, Bierkeller“ (DE 1946-302)
- EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402)
- Naturschutzgebiet „Eldena“ (NSG 026)
- Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ (L 142)

Das B-Planvorhaben steht den Schutzziele und -zwecken der o.g. Gebiete nicht entgegen. Ausnahmen bzw. Befreiungen von Schutzgebietsbestimmungen sind nicht erforderlich.

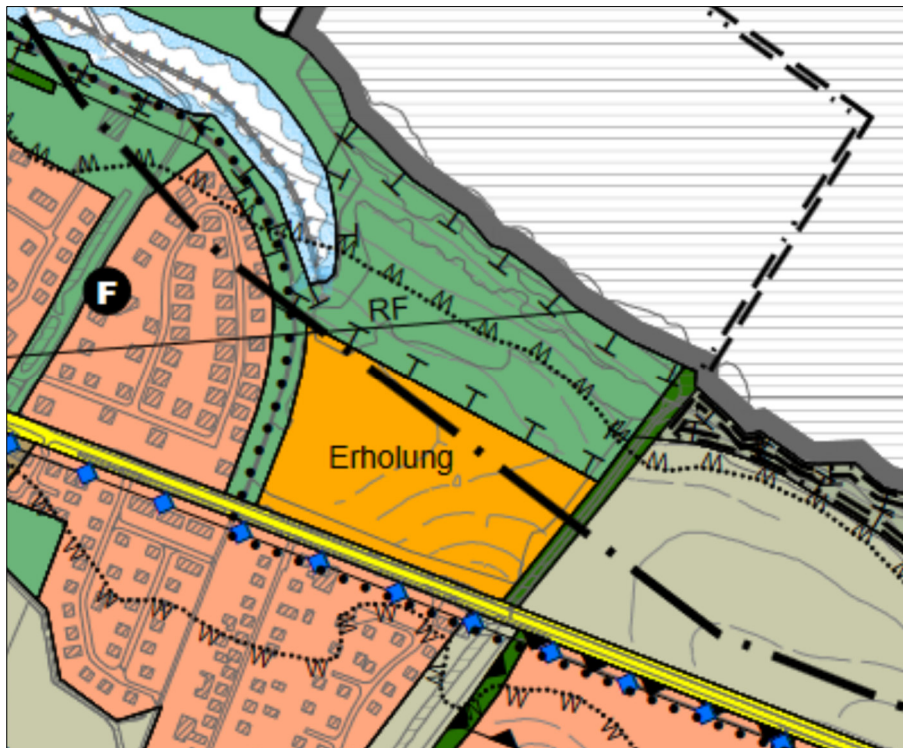
Das Plangebiet überschneidet sich jedoch mit dem 150 m-Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V. Im Küstenschutzstreifen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ festgesetzt. Außerdem reichen fünf Standplätze für Wohnwagen bzw. Zelte in den

Küstenschutzstreifen. Für die anteilige Nutzung des Küstenschutzstreifens als Zeltwiese sowie als Standplatz für fünf Wohnwagen bzw. Zelte wird mit der Planaufstellung eine Ausnahme beantragt. Biotoptypen der Küste werden nicht überplant.

2.4 Kommunale Ziele des Umweltschutzes

2.4.1 Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist als allgemeine Grünfläche mit der überlagernden Flächenkategorie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.



Quelle: Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Lesefassung
27.08.2022

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

2.4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald finden sich folgende Darstellungen für das Plangebiet (siehe Abbildung 15):

- südlicher Teil des Plangebiets: Darstellung als „Grenzbereich der baulichen Entwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen“
- nördlicher Teil des Plangebiets: Darstellung als „Dauergrünland, extensive Nutzung“



Quelle: Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Entwicklungskonzeption

Stadt - Landschaft Greifswald

Wald-, Forst- und sonstige Gehölzbestände

- Wald- und Forstflächen
- Waldartige Gehölze verschiedener Sukzessionsstufen
- Ackerflächen (Kornfelder, Einzeiler, Grünland und oberirdischer Minde)
- Extensiv genutzte Ackerflächen
- Gewässer**
- Bodden
- Fließgewässer
- Stillegewässer
- Siedlung**
- Städtische Grünflächen und Erholungsanlagen
- Städtische Grünflächen mit dichtem Baumbestand
- Zweckbestimmung**
- Wallanlage
- Parkanlage
- Botanischer Garten
- Sportplatz
- Kleingärten
- Spielplätze
- Friedhöfe
- Wassersport
- Festplatz
- Strandbad
- Gärtnerei



Historische Siedlungsbereiche, Einzelgehöfte und dörfliche Siedlungen mit z.T. geringem Anteil an Grünflächen (Überschaubarkeit keine Bedeutung für Erholung und Tourismus)

Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen

Jüngere Blockrandbebauung mit z.T. geringem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Erholungsvorsorge

Doppel-, Reihen-, u. Einzelhausbebauung mit hohem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen

Zeilenbebauung, offene Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grün- u. Gehölzflächen

Großblockbebauung mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Erholungsvorsorge

Mischgebiete, öffentl. Gebäude, Verwaltung, Universität u.a. mit Maßnahmen zur Umfeldverbesserung und Erholungsvorsorge (Zugänglichkeit zu Erholungsflächen)

Industrie-, Hafen- u. Gewerbegebiete landwirtschaftl. Produktionsanlagen mit Maßnahmen z. Umfeldverbesserung

Zweckbestimmung

- Kläranlage KA
- Deponie/Müll DP
- Spülfelder SP

Schutzgebiete und Nutzungsbeschränkungen

- Feuchtgebiet nationaler Bedeutung (*Ramsar-Konvention nach Schutz der Feuchtgebiete) (1984)

Europäisches Vogelschutzgebiet

Schutzgebiete nach Gesetz zum Naturschutz in M-V gem. § 3

- Naturschutzgebiet NSG
- Landschaftsschutzgebiet LSG
- Gesch. Landschaftsbestandteil GLB
- Naturdenkmal ND
- Schutz von Biotopen gem. § 2 § 2
- Schutz der Auen gem. § 4 § 4

Naturwaldzelle

Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes, der Erholungsvorsorge und zur Erhaltung der spezifischen Kulturlandschaft

- Wasserschutzfunktion W
- Bodenschutzfunktion B
- Klimaschutz K
- Erholungsfunktion E
- Arten-, Biotopschutzfunktion A

Sandstrand, Kliffküste

Ufer- u. Landröhricht, feuchte Staudenfluren

Sukzessionsflächen

- Waldsukzession WS
- Grtlandsukzession GLS
- Ackersukzession AS

Überflutungsgrünland Wiederherstellung von Naßwiesen (Potenzial für Überflutungsgebiete)

Dauergrünland, extensive Nutzung (suecht bis trocken)

Streuobstwiese



Anlage von Fluggehölzen, Weg- und Ackerrandstreifen, Schutzpflanzungen, Alleen und Baumreihen

Entwicklung von Waldmürlen

Entwicklung von Gewässern bzw. Flachabtorfungen

Rückbau von Entwässerungsgräben und Deichen

Umbau des Durchlasses

Schöpferwerksrückbau

Rückbau des Ölbeckens

Rekultivierung von Deponiestandorten u. illegalen Müllablagerungen

Verminderung von Barrieren im Biotopverbund

Freihalten von Kaltluftabflusshäfen

Grenzen der baulichen Entwicklung aus ökologischen u. gestalterischen Gründen

Vorrangfläche für Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Naturhaushaltes, d. Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft u. der Erholungsvorsorge

Abbau von Beeinträchtigungen durch technische, gestalterische u. landschaftsbauliche Maßnahmen

Immissions- u. Lärmschutzmaßnahmen

Geplante Umgehungsstraße

Entwicklung von Rad-, Wander- u. Reitwegen

Karte Nr. 20

Abbildung 15: Auszug aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

3.1.1 Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Bestand

Das Plangebiet umfasst den Standort des vorhandenen Campingplatzes „An der Dänischen Wiek“ und weist damit eine ausgeprägte überregionale Erholungsfunktion auf.

Im Plangebiet befindet sich die Wohnung des gegenwärtigen Campingplatzbetreibers.

Bewertung

Der im Plangebiet befindliche Campingplatz ist von besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Für die Wohnfunktion hat das Plangebiet nur eine eingeschränkte allgemeine Bedeutung (Wohnung des gegenwärtigen Betreibers des Campingplatzes).

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht keine Möglichkeit, den vorhandenen Campingplatz zu erweitern. Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen würden somit fortbestehen, sofern sich der Campingplatz in seiner jetzigen Größe auch künftig wirtschaftlich betreiben lässt.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Das am östlichen Stadtrand gelegene Plangebiet wird überwiegend von einer Siedlungsfläche eingenommen (bestehender Campingplatz „An der Dänischen Wiek“).

In den nordöstlichen Bereich des Plangebiets reicht eine Waldfläche hinein, die durch eine natürliche Gehölzentwicklung aufgrund unterlassener Grundstückspflege entstanden ist.

Flächen für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine Siedlungsfläche am Stadtrand und ist damit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die jetzige Flächennutzung fortbesteht, sofern sich der Campingplatz in seiner jetzigen Größe auch künftig wirtschaftlich betreiben lässt.

3.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind in der Weichseleiszeit entstanden. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Grundmoräne.

Im rd. 2,55 ha großen Plangebiet ist hauptsächlich Geschiebemergel vorzufinden. Als Bodengesellschaft sind grundwasser- und staunässebestimmte Sande und Tieflehme vorherrschend.

Die Böden im Plangebiet weisen einen Wert von 46 Bodenpunkten auf.

Die Böden des Plangebiets sind insbesondere am Standort des ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudekomplexes erheblich anthropogen beeinflusst (siehe Abbildung 16).



Quelle: www.gaia-mv.de/ © GeoBasis DE/M-V

Abbildung 16: Ursprüngliche Bebauung im Plangebiet (Luftbildaufnahme 2003)

Bewertung

Gemäß der landweiten Bodenfunktionskartierung wird den Böden im Plangebiet eine allgemeine Schutzwürdigkeit beigemessen (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abruf 07.10.2024). Die Böden im Plangebiet sind damit von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die gegenwärtigen Bodenverhältnisse im Plangebiet im Falle einer Fortführung der Campingplatznutzung fortbestehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt weniger als 5 m. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten im Plangebiet liegt bei 5 bis 10 m. Der Grundwasserleiter ist damit „quasi bedeckt“ und die Geschützteheit „mittel“. Die Grundwasserneubildung liegt im Mittel bei rd. 155 mm/Jahr (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abruf 07.10.2024).

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Dänische Wiek reicht nicht in das Plangebiet.

Bewertung

Das Grundwasserdargebot ist gemäß Kartenportal Umwelt M-V nicht nutzbar. Es ist damit von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die gegenwärtigen Wasserverhältnisse bestehen.

3.1.5 Schutzgut Luft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer gut durchlüfteten Stadtrandlage. Eine Vorbelastung der Luftgüte dürfte lediglich im Bereich der Wolgaster Landstraße bestehen (verkehrsbedingt).

Bewertung

Das Plangebiet hat keine funktionale Beziehung zu einem belasteten Bereich. Das Plangebiet ist damit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Luft.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die gegenwärtigen Luftverhältnisse bestehen.

3.1.6 Schutzgut Klima

Bestand

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem ozeanisch geprägten Klima und kontinentaleren Einflüssen. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar und durch höhere Luftfeuchte und größere Windgeschwindigkeiten geprägt.

Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 7,9°C. Die jährlichen durchschnittlichen Niederschlagsmengen liegen bei 552 mm.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine funktionale Beziehung zu einem klimatisch belasteten Bereich. Das Plangebiet ist damit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die gegenwärtigen klimatischen Verhältnisse bestehen.

3.1.7 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Zur Erfassung der Biotope im Plangebiet sowie in seinem 200 m-Umfeld erfolgte im Januar 2022 eine flächendeckende Biotopkartierung. Die Bestandserfassung wurde nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) durchgeführt. Für jeden Standort wurden ein Hauptcode und soweit erforderlich ein oder mehrere Nebencodes vergeben.

Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind der Anlage 1 „Bericht zur Biotopkartierung“ und dem Bestandsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen. Nachfolgend erfolgt eine Kurzzusammenfassung der kartierten Biotopstrukturen im Plangebiet.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von dem bestehenden Campingplatz „An der Dänischen Wiek“ eingenommen. Die Standplätze für Wohnwagen und Zelten werden von einem artenarmen Zierrasen (PER) eingenommen und sind mit überwiegend jüngeren Einzelbäumen (BBJ) bestanden. Gegliedert werden die Standplätze durch teilversiegelte Fahrgassen (OVD). Die im westlichen Bereich des Plangebiets befindlichen zentralen Einrichtungen des Campingplatzes (Rezeption, Sanitärcontainer, Lagerhalle, Mobilheim für den Betreiber) wurden als Gebäude erfasst und nicht codiert.

Der Nordwesten des Plangebiets wird von Intensivgrünland (GIM) eingenommen. Dieses Grünland befindet sich zwischen dem Campingplatz und dem Deich Eldena.

Der Nordosten des Plangebiets wird von einem ruderalen Kriechrasen mit jüngeren Einzelbäumen (RHK/BBJ) eingenommen. Eine Teilfläche dieser Ruderalflur ist Bestandteil einer in das Plangebiet hineinreichenden Waldfläche, deren Waldeigenschaft aktuell jedoch nicht mehr gegeben ist (aufgrund eines zu geringen Bestockungsgrads).

Der südlichste Teil des Plangebiets hat Anteil an der Wolgaster Landstraße (OVL). Parallel zur Wolgaster Landstraße befinden sich Verwallungen, die von Ruderalfluren (RHU/RHN) sowie von einem Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) eingenommen werden.

Zwischen diesen Verwallungen und dem Campingplatz befinden sich Zierrasenflächen (PER), ein Standort für Wertstoffcontainer (OVP) und ein Spielplatz (PZS). Der nördlich angrenzende Campingplatz ist durch eine Hecke abgepflanzt (PHZ). Die in diesem Bereich befindliche Zufahrt zum Campingplatz wurde als versiegelter Wirtschaftsweg (OVW) kartiert.

Bewertung

Die Biotopbewertung erfolgte gem. den Vorgaben der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) und ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Bestand und Bewertung der Biotope im Untersuchungsgebiet

HC	NC/ÜC	Bezeichnung Biototyp	Bewertung ¹			§
			R	G	Gesamt	
ACL		Lehm- bzw. Tonacker	0	0	0	-
BBA		Älterer Einzelbaum	2	2	2	§ 18
BBG		Baumgruppe	2	2	2	-
BBJ		Jüngerer Einzelbaum	2	2	2	-
		Jüngerer Einzelbaum; 4 Einzelbäume in Plangebiet, 5 Einzelbäume in WZ I und II	2	2	2	§ 18
BFX	OXR	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten; nördlich der L 26 in Wirkzone II i.V.m. einer historischen Ruine	2	2	2	§
		Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	2	2	§
BHB		Baumhecke	2	3	3	§
		Baumhecke an südöstl. Graben in WZ I	2	3	3	-
BHF		Strauchhecke; östlich des Plangebietes in WZ I und II (<50m?)	2	3	3	-
		Strauchhecke; westlich des Plangebietes in WZ I	2	3	3	§
BLM		Mesophiles Laubgebüsch; am Strand nordwestlich des Plangebietes in WZ II	2	2	2	§
		Mesophiles Laubgebüsch; am Strand nördlich des Plangebietes in WZ I	2	2	2	§
		Mesophiles Laubgebüsch; an nördlicher Grenze des Plangebietes	2	2	2	-
BLR		Ruderalgebüsch	2	1	2	
BRG		Geschlossene Baumreihe	2	2	2	§ 19
BWW		Windschutzpflanzung	0	1	1	-
FGN		Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	1	2	2	-
FGY		Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	0	1	1	-

¹ Kategorien: R = Regenerationszeit, G = Gefährdung

inhaltliche Bewertung: 0 = nachrangig, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich –
Begründung mit Umweltbericht

HC	NC/ÜC	Bezeichnung Biotoptyp	Bewertung ¹			§
			R	G	Gesamt	
GIM		Intensivgrünland auf Mineralstandorten; im Plangebiet	0	1	1	-
	OWD	Intensivgrünland auf Mineralstandorten auf Deich in WZ I	0	1	1	
	BBJ	Intensivgrünland auf Mineralstandorten i.V.m. jüngeren Einzelbäumen in WZ I und II	0	1	1	
GMA		Artenarmes Frischgrünland	2	1	2	-
	BBJ	Artenarmes Frischgrünland i.V.m. jüngeren Einzelbäumen in WZ I und II	2	1	2	-
	OWD	Artenarmes Frischgrünland auf Deich im Nordwesten in WZ I und II	2	1	2	
KSD		Intensiv genutzter Sandstrand der Boddengewässer	1	1	1	-
KVR	BBJ	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht i.V.m. Einzelbäumen	2	2	2	§
OER		Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet	0	0	0	-
OSM		Kleiner Müll- und Schuttplatz	0	0	0	-
OVD		Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	0	-
OVF		Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	0	-
OVL		Straße	0	0	0	-
OVP		Parkplatz, versiegelte Fläche	0	0	0	-
OVU		Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0	0	-
OVW		Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	0	-
PEB		Beet/Rabatte	0	0	0	-
PER		Artenarmer Zierrasen	0	0	0	-
PEU		Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	1	-
PHZ		Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	1	-
PWX		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	1	2	-
		Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten; nahe Deich in WZ II	2	1	2	§ 18
PZS		Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0	0	-
RHK	BBJ	Ruderaler Kriechrasen i.V.m. jüngeren Einzelbäumen	2	1	2	-
RHU		Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	2	
	RHN	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte i.V.m. einer Neophyten-Staudenflur u. einer Landreitgrasflur südlich im Plangebiet	2	1	2	
	VWN BBJ	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte i.V.m. Feuchtgebüschentropfer Moor- und Sumpfstandorte und	2	1	2	-

HC	NC/ÜC	Bezeichnung Biotoptyp	Bewertung ¹			§
			R	G	Gesamt	
		jüngeren Einzelbäumen; an Schilfröhricht im Norden des Plangebietes in WZ I und II				
	BBJ RHN	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte i.V.m. jüngeren Einzelbäumen und einer Neophyten-Staudenflur südöstlich des Plangebietes in WZ II	2	1	2	
VSZ		Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	3	3	§
VWN		Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	2	3	3	§
XGF		Findling (< 10 m ³)	4	3	4	-

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die gegenwärtigen Biotopstrukturen bestehen.

3.1.8 Schutzgut Tiere

Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Campingplatz genutzt. Der Campingplatz besteht aus Zierrasen und Jungbäumen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zudem Ruderalfluren mit Einzelbäumen und ein dem Deich Eldena vorgelagertes Intensivgrünland. Die Lebensraumeignung des Plangebiets für die heimische Tierwelt ist damit grundsätzlich eingeschränkt. Es ist allenfalls ein Vorkommen von wenig störungsanfälligen und siedlungsangepassten Arten zu erwarten.

Die Waldfläche, die in den nordöstlichen Teil des Plangebiets hineinreicht, ist stark aufgelichtet und bietet waldbewohnenden Arten keinen geeigneten Lebensraum. Das Artenspektrum dürfte sich u.a. auf wenig störungssensible gehölzbrütende Vogelarten beschränken. Weiterhin können einzelne Bäume auch ein Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse bieten.

Weiterhin besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als potenzieller Lebensraum von Amphibien.

Bewertung

Die intensive Campingplatznutzung bedingt eine eingeschränkte Lebensraumeignung des Plangebiets für die heimische Fauna. Das Plangebiet ist damit als Lebensraum für die heimische Fauna nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das vorhandene Tierartenspektrum nicht verändert.

3.1.9 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand

Die drei Ebenen der biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) werden, soweit sie für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und über die Tiergruppen erfasst.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb einer Art (intraspezifische Biodiversität) und wird, soweit für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgesehenen Untersuchungsrahmens erfassbar, in den Textpassagen zu den Pflanzen und Tieren dargestellt.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes. Es erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Darstellung der Kartierungsergebnisse.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Plangebiet. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, Schubert & Wagner 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

Bewertung

Aus den erfassten Daten zum Bestand von Fauna und Flora im Plangebiet lässt sich keine besondere Bedeutung des Plangebiets für die biologische Vielfalt ableiten. Das Plangebiet wird überwiegend von einem intensiv genutzten Campingplatz eingenommen. Das Plangebiet ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die biologische Vielfalt im Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung als Campingplatz nicht verändert.

3.1.10 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist durch den vorhandenen Campingplatz „An der Dänischen Wiek“ mit Standplätzen für Wohnwagen und Zelte geprägt. Die Standplätze stellen sich als Zierrasenflächen mit Jungbäumen dar. Rezeption, Sanitäranlagen und Lager sind in ortsveränderlichen Containern untergebracht.

Die Waldfläche im nördlichen Teil des Plangebiets stellt sich als lockerer Einzelbaumbestand dar. Es bestehen somit attraktive Blickbeziehungen über die Dänische Wiek bzw. zum Strandbad Eldena.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen das landschaftliche Erscheinungsbild des Campingplatzes im Plangebiet.



Aufnahme: 20.09.2024

Abbildung 17: Standplätze für Wohnwagen im zentralen Bereich des Campingplatzes



Aufnahme: 20.09.2024

Abbildung 18: Standplätze für Wohnwagen im südlichen Bereich des Campingplatzes



Aufnahme: 20.09.2024

Abbildung 19: Sicht nach Nordnordwest zur See bzw. zum Strandbad Eldena



Aufnahme: 20.09.2024

Abbildung 20: Sicht nach Osten (links Wald rechts Waldabstand)

Bewertung

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns wurde der westliche Teil des Planungsgebiets als urbaner Raum erfasst und damit keinem Landschaftsbildraum zugeordnet.

Der östliche Teil des Planungsgebiets wurde folgendem Landschaftsbildraum zugeordnet:

- „Graslandschaft an der Dänischen Wiek, Ziesemündung“ (Nr. III 7 – 10), Landschaftsbildtyp: Landschaftsbildtyp flach bis mäßig welliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung (A.b.), Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch

Da das Plangebiet im Wesentlichen den vorhandenen Campingplatz „An der Dänischen Wiek“ umfasst, wird das gesamte Plangebiet dem urbanen Raum zugeordnet und ist damit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Von besonderer Bedeutung ist lediglich die Blickbeziehungen über die Dänische Wiek zum Strandbad Eldena.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Campingplatz bestehen und prägt weiterhin das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebiets.

3.1.11 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Bewertung

Es besteht die Möglichkeit, dass sich im Plangebiet bislang unentdeckte Bodendenkmale befinden. Über deren möglichen Wert lassen sich keine Aussagen treffen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben bislang unentdeckte Bodendenkmale weiterhin unberührt.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind grundsätzlich für sämtliche Schutzgüter keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, da lediglich ein vorhandener Campingplatz überplant wird und mit der Planaufstellung nur eine moderate Erweiterung des Campingplatzes planerisch vorbereitet wird (zusätzliche Standplätze entlang der östlichen Plangebietsgrenze und nördlich der vorhandenen Standplätze sowie Nutzung der Waldabstandsfläche als Zeltwiese).

Die geplante moderate Erweiterung des Campingplatzes betrifft Flächen, die bereits als Zierrasen einer intensiven Pflege bzw. einer Nutzung als Intensivgrünland unterliegen sowie Ruderalfluren mit einem Einzelbaumbestand unmittelbar angrenzend an den vorhandenen als Campingplatz genutzten Bereich.

Die Waldfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird nicht überplant. Es soll lediglich eine Nutzung des Waldabstands als Zeltwiese erfolgen. Damit bleiben die aktuell im Plangebiet ausgeprägten Biotopstrukturen im Plangebiet mit ihren Funktionen für die abiotischen Landschaftsfaktoren und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild im Wesentlichen erhalten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine schutzgutbezogene Übersicht zur Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Tabelle 6: Schutzgutbezogene Übersicht zur Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, kein Verlust von Flächen für die Wohnfunktion bzw. für die Wohnumfeldfunktion (kein Verlust von Flächen für die wohnungsnahen Erholung) • positive Auswirkungen, Aufwertung der Erholungsfunktion des Campingplatzes, insbesondere durch Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Verschiebung der Zeltaufstellplätze an einen ruhigeren Standort abseits der Wolgaster Landstraße
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Umweltauswirkungen, der im Plangebiet vorhandene Campingplatz stellt bereits eine Siedlungsfläche dar; die in das Plangebiet hineinreichende Waldfläche wird nicht überplant; es werden auch keine Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Umweltauswirkungen, Versiegelungen bereits überwiegend im Bestand vorhanden (Zufahrt, Fahrgassen, Campingplatzeinrichtungen, wie z.B. Rezeption, Sanitärcontainer, Lagerhalle, Mobilheim für den Betreiber)

Schutzgut	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen; es sind keine Oberflächengewässer betroffen; das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin im Plangebiet versickern, so dass auch keine Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erwarten sind
Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, die Waldfläche mit ihrer Luftregenerationsfunktion wird nicht überplant
Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, die Waldfläche mit ihren klimatischen Wohlfahrtsfunktionen wird nicht überplant
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Fällung von 19 Jungbäumen, bedingt insbesondere durch Abrücken der Lagerhalle und der Sanitärcontainer von der westlichen Plangebietsgrenze Verlust von Ruderalfluren im Bereich der geplanten Zeltwiese Nutzung von Zierrasenflächen und von Intensivgrünland als Standplatz für das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> geringe Umweltauswirkungen, Campingplatz bereits im Bestand vorhanden, aktuell daher nur Lebensraumeignung für siedlungsangepasste und störungstolerante Tierarten, die auch weiterhin geeignete Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorfinden werden Risiko einer Tötung von Fledermäusen im Zuge von Baumfällungen (Jungbäume mit Quartierpotential für Einzeltiere) Risiko einer Zerstörung von Vogelnestern und -gelegen sowie einer Tötung von flugunfähigen Nestlingen im Zuge von Baumfällungen und dem Umsetzen der Lagerhalle und der Sanitärcontainer Risiko einer Tötung von Amphibien, die im Bereich von Wurzeltellern von zu fallenden Bäumen überwintern keine erhebliche Verschiebung der Wirkbereiche des Campingplatzes und keine erhebliche Intensivierung der Wirkungen des Campingplatzes aufgrund der nur moderaten Erweiterung des Campingplatzes, damit keine erheblichen zusätzlichen Störwirkungen auf angrenzende Tierlebensräume
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, Campingplatz bereits im Bestand vorhanden, lediglich moderate Vergrößerung des Campingplatzes, nur einzelne Baumfällungen, landschaftliche Einbindung des Campingplatzes bleibt erhalten positive Auswirkungen durch die Vergrößerung des Grünstreifens am Ostseeküstenradweg in Verbindung mit dem Abrücken der Lagerhalle und der Sanitärcontainer vom Radweg
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> nach gegenwärtigem Wissensstand keine Auswirkungen, jedoch Risiko einer Zerstörung von bislang unbekanntem Bodendenkmalen bei Erdarbeiten
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bereits schutzgutbezogen berücksichtigt, es sind damit keine durch Wechselwirkungen hervorgerufene Auswirkungen zu erwarten, die nicht bereits benannt wurden.
Kumulationswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> mit Umsetzung des Planungsvorhabens sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, vor diesem Hintergrund sind auch keine Kumulationswirkungen zu erwarten

Schutzgut	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> mögliche Umweltauswirkungen in Verbindung mit dem B-Planvorhaben Nr. 76.2 „Campingplatz am Kleinbahndamm, 2. Teilbereich“ (Erweiterung des Campingplatzes in östliche Richtung bis zum Hohen Graben) sind nicht zu betrachten, da hierfür noch keine rechtsverbindlichen Planunterlagen vorliegen

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Damit bleibt auch die landschaftliche Gestaltung und Einbindung des vorhandenen Campingplatzes erhalten.

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ werden Flächenversiegelungen und Flächenbefestigungen mit Ausnahme eines Fußweges als Verbindung zwischen dem Campingplatz und einem Fußpfad am Ufer der Dänischen Wiek in Richtung Strandbad Eldena ausgeschlossen.

Maßnahmen des Artenschutzes

Das Plangebiet ist zumindest potenzieller Lebensraum von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Maßnahmen, mit deren Hilfe bei der Planumsetzung das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden soll. Die Ableitung der Maßnahmen ist im Artenschutzfachbeitrag (siehe Anlage 2) dargelegt.

Tabelle 7: Übersicht über die Artenschutzmaßnahmen

Maßnahme		Beschreibung
AM-VM 1		
Verbotstatbestand	Tötung	Amphibienschutzmaßnahmen Zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Individuen des Laubfrosches und des Kammmolchs durch Gehölzentnahmen, ist während der Winterruhe (November bis Februar) lediglich eine Fällung der Gehölze oberhalb des Bodens durchzuführen. Die Entfernung der Wurzelteller geschieht während der darauffolgenden Aktivitätszeit der Arten.
Betroffene Arten	Laubfrosch Kammmolch	
FM-VM 1		
Verbotstatbestand	Tötung	Fledermauskontrolle Baumfällung Unter Berücksichtigung aller potenzieller Nutzungsmöglichkeiten von potenziell betroffenen Baumquartieren in den Sommer- und Wintermonaten liegt der geeignetste Zeitraum für die Baumfällungen in den Monaten September/ Oktober, weil potenziell vorkommende Tiere in dieser Zeit sehr mobil sind und flüchten können. Davon abweichend ist eine Fällung der Bäume auch im Zeitraum November bis Februar möglich. Vor Durchführung der geplanten Baumfällungen sind die betroffenen Gehölze durch
betroffene Arten	Fledermäuse	

Maßnahme		Beschreibung
		<p>fledermauskundliches Fachpersonal auf potenzielle Quartierstrukturen zu überprüfen. Ergeben sich im Rahmen der Kontrolle keine Nutzungsmöglichkeiten durch Fledermäuse, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Bei Feststellung von potenziellen Quartierstrukturen sind diese unmittelbar vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf möglichen Besatz durch Fledermäuse zu prüfen und die Fällarbeiten zu begleiten. Ggf. vorgefundene Tiere sind fachgerecht zu bergen und werden in ein in der unmittelbaren Nachbarschaft bereitzustellendes Ersatzquartier gebracht. Die Festlegung der Kastenart, des konkreten Hangplatzes und die Hangdauer muss durch einen Fledermausexperten erfolgen.</p> <p>Auf eine etwaige Begleitung der Fällungsarbeiten durch einen Fledermausexperten kann verzichtet werden, wenn nach Kontrolle der potenziellen Baumquartiere unmittelbar vor der Fällung eine erneute Nutzung sicher ausgeschlossen werden kann (z.B. durch Verschluss o.ä. Unbrauchbarmachung (z.B. Öffnung) der Quartiere). Ein Verschluss erfolgt jedoch nur, wenn ein Besatz nach Prüfung mit Endoskop durch den Artexperten sicher ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Sämtliche Vorgänge im Rahmen der fledermauskundlichen Begleitung sind im Vorfeld rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>
BV-VM 1		
Verbotstatbestand	Tötung	<p>Bauzeitenregelung Brutvögel</p> <p>Um brutzeitliche Eingriffe in mögliche Brutplätze von vornherein auszuschließen, erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten, d.h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Durch die Baufeldfreimachung vor Beginn der Brutzeit wird eine Ansiedlung von Brutvögeln im Baubereich effektiv verhindert.</p>
betroffene Arten	Brutvögel	<p>Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische Wirkungen des Baubetriebes, sind die Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung bis spätestens zum 28. Februar zu beginnen und ohne Unterbrechungen durchzuführen. Sollten Baupausen von > 5 Tagen im Zeitraum vom 31. März bis 30. September unvermeidbar sein, so ist vor Wiederaufnahme mittels einer protokollierten Kontrolle durch geschultes Fachpersonal (ÖBB) nachzuweisen, dass es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen von Brutvögeln mehr kommt.</p>

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhaben (gem. Anlage 2 der Begründung, mit Nachbilanzierung bereits erfolgter Eingriffe) wurde nach den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ ein Kompensationsbedarf in Höhe von 23.944,19 KFÄ (m²) ermittelt. Dieser Kompensationsbedarf wurde durch einen externen Ausgleich gedeckt (Ökokonto-Maßnahme BRASOR-004 „Altwaldinseln bei Blieschow“).

Die 17 Ersatzpflanzungen erfolgen im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ und hier entlang der Ostgrenze des Plangebiets außerhalb des freizuhaltenden Sichtfelds des Leuchtfeyers Eldena.

5. Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Der vorliegende Bebauungsplan dient der planerischen Absicherung und einer moderaten Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes. Es bestehen damit grundsätzlich keine Standortalternativen für das Planvorhaben.

Als Standort für die geplante Zeltwiese wurde im Planaufstellungsverfahren auch eine Umwandlung der in das Plangebiet hineinreichenden Waldfläche geprüft, da dieser Standort die geringsten Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der Wolgaster Landstraße aufweist. Die Forstbehörde hat jedoch keine Waldumwandlung in Aussicht stellen können, da die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für einen Campingplatz auch an anderen Standorten im Plangebiet eingehalten werden und sich der Lärmschutz auch durch technische Maßnahmen (Schallschutzwände – bzw. wälle) erzielen ließe. Die Forstbehörde hat jedoch für die Einordnung der Zeltwiese zwischen den vorhandenen Standplätzen und der Waldfläche eine Ausnahme vom Bauverbot für den Waldabstandsbereich in Aussicht gestellt (in Abhängigkeit von der Wiederherstellung der Waldeigenschaft der im Plangebiet befindlichen Waldfläche).

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Biotopstrukturen im Plangebiet wurden nach den methodischen Vorgaben der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2, erfasst.

Die Angaben zur Fauna des Plangebiets basieren auf einer Worst-Case-Betrachtung, d.h., es wurde ein Vorkommen von den Arten angenommen, die aufgrund der im Gelände kartierten Biotoptypen im Plangebiet vorkommen könnten. Auf eine Kartierung der Fauna wurde verzichtet, da der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Sicherung eines vorhandenen Campingplatzes abzielt und somit von einem Fortbestehen der aktuell vorhandenen Lebensraumstrukturen bzw. der vorhandenen Wirkungen auf Tierlebensräume auszugehen ist.

Die Erfassung der abiotischen Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft) erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage vorhandener Fachdaten aus dem Kartenportal Umwelt des LUNG sowie aus dem Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Die Bewertung der Ausprägung der jeweiligen Schutzgüter im Plangebiet erfolgte nach den methodischen Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018), hrsg. vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Die Bewertung der Biotope erfolgte danach in einer 5-stufigen Skala (0 bis 4). Bezüglich der abiotischen Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft) und der Schutzgüter Mensch, Landschaft und kulturelles Erbe/sonstige Sachgüter wurde eine Unterscheidung zwischen Wert- und Funktionselementen allgemeiner und besonderer Bedeutung vorgenommen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie die Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung erfolgten verbal-argumentativ.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind Gemeinden dazu verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplans auftreten. Damit sollen insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Dies kann z.B. erforderlich werden, wenn § 4 Abs. 3 BauGB eintritt:

„Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinden, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.“

Im Ergebnis der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung sind bei der Verwirklichung des B-Planvorhabens keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar.

Zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- stichprobenartige Überprüfung der Auswirkungen der Campingplatznutzung auf seine unmittelbare Umgebung
- Anwuchskontrolle der Heckenpflanzung entlang der westlichen Plangebietsgrenze und stichprobenartige Überprüfung des Fortbestands der Heckenpflanzung

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt den Bebauungsplan Nr. 76.1 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - auf.

Das im Stadtteil Eldena gelegene und rd. 2,55 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Standort des vorhandenen Campingplatzes „An der Dänischen Wiek“.

Ziel der Planung ist die baurechtliche Sicherung des vorhandenen Campingplatzes und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Erweiterung des Campingplatzes. Mit der Planaufstellung werden insbesondere folgende Zielstellungen verfolgt:

- Umwandlung von rd. 15 Standplätzen für Wohnwagen und Zelte als Standplätze für zehn Mobilheime
- Neueinrichtung von rd. 15 Standplätzen für Wohnwagen und Zelte nördlich und östlich des vorhandenen Campingplatzes
- Anlage einer Zeltwiese mit Aufstellflächen für 50 Zelte nördlich des vorhandenen Campingplatzes im Waldabstandsbereich (abseits der Wolgaster Landstraße)
- Abrücken der Funktionsgebäude des Campingplatzes von der westlichen Plangebietsgrenze als Voraussetzung für die Anlage einer 5,00 m breiten Abpflanzung zur Abschirmung des Campingplatzes zur westlich angrenzenden Wohnbebauung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den vorhandenen Campingplatz, geprägt durch Zierrasenflächen (Standplätze für Wohnwagen und Zelte), Jungbäume, Container (Rezeption, Sanitäreinrichtungen), eine mobile Lagerhalle und ein Mobilheim als Wohnung des Campingplatzbetreibers sowie durch Fahrgassen mit wassergebundener Decke. Entlang der Wolgaster

Landstraße befinden sich mit Gehölzen bepflanzte Verwallungen. Nördlich des Campingplatzes schließen sich eine Ruderalflur mit Einzelbäumen sowie eine Waldfläche und eine dem Deich Eldena vorgelagerte Wiesenfläche an.

Als wesentliche Umweltauswirkungen des Vorhabens sind zu nennen:

- Fällung von 19 Jungbäumen
- Verlust einer Ruderalflur durch Umwandlung in eine Zeltwiese

Der Biotopausgleich erfolgte über die Ökokonto-Maßnahme „BRASOR-004 „Altwaldinseln bei Blieschow“.

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

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

6.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Wesentlichen die folgenden Quellen genutzt:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018, hrsg. Vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 3; Güstrow
- LFR 2001: Landschaftliche Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern Textteil/Erläuterungen (Stand 12.2001) Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow

Greifswald, den 15.05.2026

gez. Dr. Stefan Fassbinder
Der Oberbürgermeister