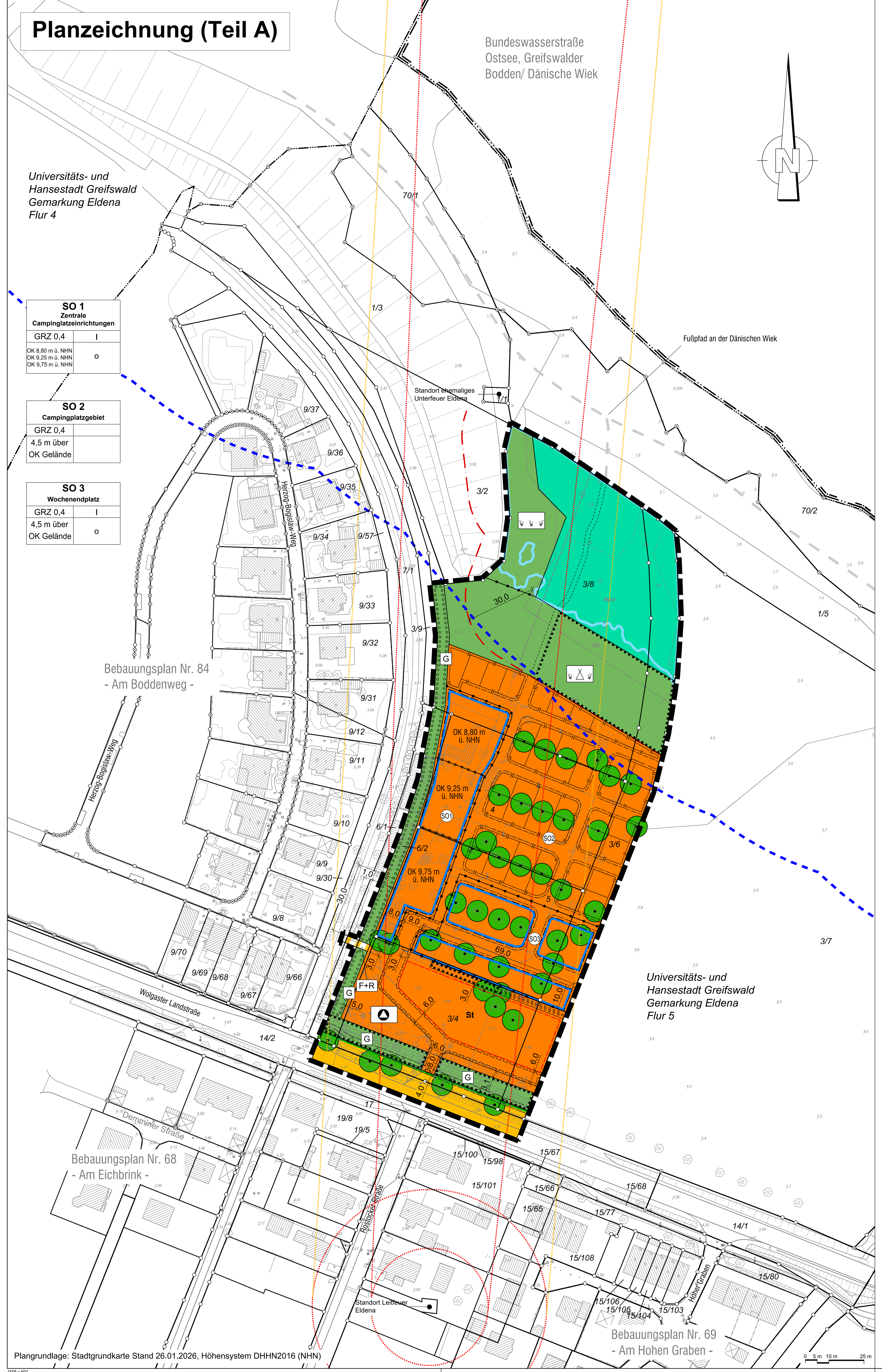
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

- Gebäudebestand
- Geländehöhe in Meter über NHN (DHHN 2016)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Grenzpunkt unvermarkt
- Grenzpunkt vermarkt
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

SO — Sondergebiet (SO) Zweckbestimmungen „Zentrale Campingplatzeinrichtungen", „Campingplatzgebiet" bzw. „Wochenendplatz"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Höhe der Oberkanten baulicher Anlagen (OK)
OK 8,80 m ü. NHN — als Höchstmaß in Metern NHN (Höhenbezug DHHN 2016)
4,5 m über OK Gelände — als Höchstmaß über Oberkante Gelände

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Private Grünflächen
- Zweckbestimmung Zeltwiese
- G — Zweckbestimmung Abschirmgrün
- Zweckbestimmung Wiese

6. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Waldfläche

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  St: Stellplätze für PKW
- mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- 30 m-Waldabstandslinie gemäß § 20 LWaldG M-V
- Ausgrenzung Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko im Sinne von § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (Grenzlinie Hochwasser 3,40 m ü. NHN)
- 150 m-Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V
- Freihaltezone Leitfeuer Eldena mit Höhenbeschränkungen (§ 34 Absatz 4 WaStrG)
- Freihaltezone Leitfeuer Eldena mit Beschränkungen für die Beleuchtung (§ 34 Absatz 4 WaStrG)

IV. Hinweise/ Darstellungen ohne Normcharakter

- Umgrenzung von Flächen für Standplätze für jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Zelte und Kraftfahrzeuge/ Fahrräder
- Standort Wertstoffcontainer
- Ausgrenzung möglicher Wege
- Ausgrenzung eines möglichen Fußpfads
- Fußpfad an der Dänischen Wiek
- Stromkabel (20kV) mit Leitungsschutzbereich

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

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 Freizeitzwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18, 19 BauNVO)

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:

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

$h_{Obj.}$ - 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
$a_{OF\text{-}UF}$ - Abstand Oberfeuer-Unterfeuer = 400 m
$a_{OF\text{-}Obj.}$ - Abstand Oberfeuer-Objekt

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

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.

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.

3. Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 25a/b BauGB)

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 standortgerechten 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.

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.

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).

3.4 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet" ist zu erhalten und bei Abgang mit heimischen und standortgerechten Laubholzsträuchern gebietseigener Herkünfte zu ersetzen.

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.

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

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

4. Nutzung der 30 m breiten Waldabstandsfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 20 LWaldG)

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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

6. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

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

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

Die Ersatzpflanzungen werden wie folgt zugeordnet:

Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen"	12 Baumpflanzungen
Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet"	4 Baumpflanzungen
Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz"	1 Baumpflanzung

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

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.

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.

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.

III Nachrichtliche Übernahmen

1. 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 und stellt damit ein Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 WHG dar.

2. 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.

IV Hinweise

Für die Umsetzung der Planung werden die folgenden Hinweise gegeben:

1. Altlasten, Kampfmittel
Die bei Erd- und Tiefbauarbeiten ausgehobenen Böden könnten belastet oder kontaminiert eingestuft sein und einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen.

2. Brandschutz, Rettungswege, Löschwasserversorgung
Die speziellen Brandschutzanforderungen ergeben sich aus der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO M-V).

3. Grundfläche und Gesamthöhe der im 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.

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

5. Belange der Bodendenkmalpflege
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.

6. 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 (BGB. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.
Um bei der Umsetzung des Planvorhabens ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die im Umweltbericht dargelegten und im Artenschutzfachbeitrag abgeleiteten Maßnahmen zum Schutz von Amphibien, Fledermäusen und Brutvögeln zwingend zu beachten:

Amphibienschutzmaßnahmen (AM-VM 1)
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.

Fledermauskontrolle Baumfällung (FM-VM 1)
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 fledermauskundliches Fachpersonal auf potenzielle Quartierstrukturen zu überprüfen. Ergeben sich im Rahmen der Kontrolle keine Nutzungsmöglichkeiten durch Fledermäuse, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
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.
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.
Sämtliche Vorgänge im Rahmen der fledermauskundlichen Begleitung sind im Vorfeld rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bauzeitenregelung Brutvögel (BV-VM 1)
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.
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.

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

7. 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 Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer 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).

8. Externer Ausgleich
Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von insgesamt 23.944,19 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) - bezogen auf m² - erfolgte über die Ökokonto-Maßnahme BRASOR-004 „Altwaldinseln bei Blieschow".

9. 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.

10. Immissionsschutz
Zur Einhaltung des Spitzelpegelkriteriums im Sondergebiet SO 3 ist der Nachtbetrieb auf der südlich angrenzenden PKW-Stellfläche entsprechend den Ausführungen im schalltechnischen Gutachten zu beschränken.

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

12. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 19.12.2016 gefasst und am 24.02.2017 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt" am 26.05.2023, durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 05.06.2023 bis einschließlich 06.07.2023 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.2023 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 14.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und der nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet unter der Adresse - https://www.greifswald.de/beteiligung-bauleitplanung in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald zur Einsicht zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegen:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist am 29.08.2025 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die zur Veröffentlichung bestimmten Unterlagen wurden in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - https://bplan-geodaten-mv.de/bauportal - eingestellt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.2025 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den 15.05.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 04.05.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 . vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 04.05.2026 — gez. A. Mann, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

9. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.2026 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27.04.2026 gebilligt.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den 15.05.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie die zur Anwendung kommenden Bestimmungen und DIN-Normen auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.05.2026 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V Nr. 13 vom 11.06.2024, S. 270; berichtigt GVOBl. M-V Nr. 14 vom 28.06.2024, S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Nr. 7 vom 28.03.2025, S. 130), hingewiesen worden.

Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im „Greifswalder Stadtblatt" in das Internet unter der Adresse - https://www.greifswald.de/bekanntmachungen - eingestellt.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse - https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/baurecht/ - sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - https://bplan.geodaten mv.de - eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 29.05.2026 in Kraft getreten.

Greifswald, den 15.06.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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. I Nr. 348 vom 22.12.2025), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Nr. 7 vom 31.03.2025, S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27.04.2026.... folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 76.1 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich -** , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

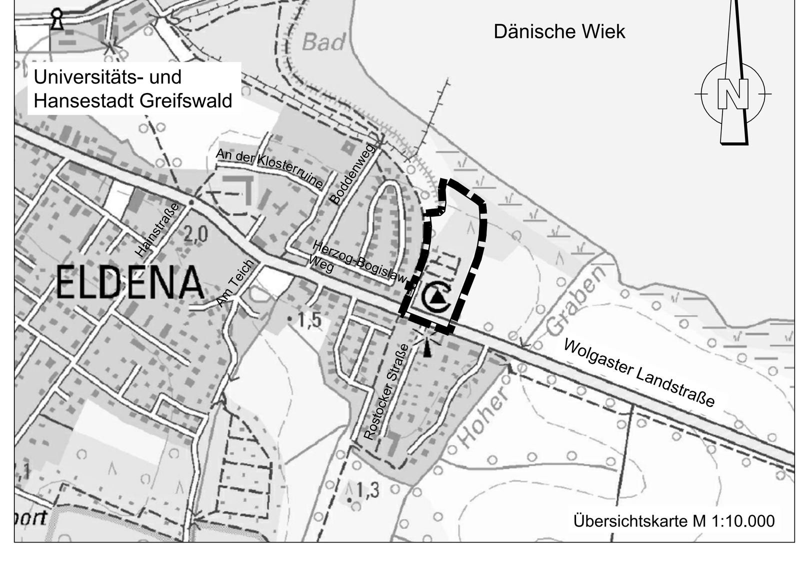
Greifswald, den 15.06.2026 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 76.1 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich -

Gemarkung Eldena, Flur 5

Satzung — **M 1: 1.000**



bearbeitet:	G. Döll	Stadtbauamt
		Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
begleitet durch:	UmweltPlan GmbH Stralsund	Markt 15
Datum:	27.04.2026	17489 Greifswald