AUSLEGUNGSEXEMPLAR 22.08.2022 - 22.09.2022

GEMEINDE LÜTOW

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 9
„Campingplatz Lütow“

ENTWURFSFASSUNG VON 04-2022

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

T E I L 1

			Seite
1.0	**Einleitung**		**4 - 14**
1.1	**Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**		**4**
1.2	**Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**		**4 - 7**
1.3	**Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen**		**7 - 12**
1.4	**Rechtsgrundlagen**		**12**
1.5	**Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand**		**13 - 14**
2.0	**Planinhalt und Festsetzungen**		**15 - 48**
2.1	**Planrechtliche Festsetzungen**		**15 - 34**
2.1.1	**Art der baulichen Nutzung**		**15 - 24**
2.1.2	**Maß der baulichen Nutzung**		**24 - 25**
2.1.2.1	**Grundflächen**		**24 - 25**
2.1.2.2	**Zahl der Vollgeschosse**		**25**
2.1.3	**Bauweise**		**25**
2.1.4	**Überbaubare Grundstücksflächen**		**26**
2.1.5	**Flächen für Nebenanlagen**		**26 - 27**
2.1.6	**Verkehrsflächen**		**27 - 28**
2.1.7	**Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**		**28**
2.1.8	**Grünflächen**		**28 - 30**
2.1.9	**Flächen für Wald**		**30 - 32**
2.1.10	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**		**32 - 34**
2.2	**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**		**35 - 37**
2.2.1	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**		**35 - 36**
2.2.1.1		**Fassaden**	**35**
2.2.1.2		**Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**	**35 - 36**
2.2.1.3		**Werbeanlagen**	**36**
2.2.2	**Einfriedungen**		**36**
2.2.3	**Sammelstelle für Abfallbehälter**		**37**
2.2.4	**Ordnungswidrigkeiten**		**37**

		Seite
2.3	Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	37 - 40
2.4	Maßnahmen zur Gewährleistung des Küstenschutzes gemäß § 89 Abs. 3 LWaG i.V.m. Festsetzungen für befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	40 - 44
2.5	Hinweise	45 - 48
2.5.1	Brandschutz/Löschwasserbereitstellung	45 - 46
2.5.2	Denkmalschutz	46 - 47
2.5.3	Immissionsschutz	47 - 48
3.0	Erschließung	48 - 53
3.1	Verkehr	48 - 51
3.2	Ver- und Entsorgung	51 - 53
4.0	Flächenbilanz	54
5.0	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	55 - 60
5.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	55 - 58
5.2	Kompensationsmaßnahmen	58 - 60
6.0	Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	61 - 63

T E I L 2
U M W E L T B E R I C H T
mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen 1 - 55

1.0 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird bereits seit DDR- Zeiten als Campingplatz genutzt und präsentiert sich als eine Kombination aus Touristikplatz für Ferienaufenthalt, Übernachtungsplatz für Kurzaufenthalte und Naherholungsplatz für Dauercamping.
Der hohe Freizeit- und Erholungswert der Anlage wird insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Lage auf der Insel Usedom, Halbinsel Gnitz, inmitten einer bewaldeten Fläche unmittelbar an der Krumminer Wiek bestimmt.

Die Bausubstanz ist weitestgehend veraltet. Die Infrastrukturangebote müssen daher erneuert und erweitert werden, um dem Standard moderner Campingplätze zu entsprechen, um im Wettbewerb mit anderen Campingplätzen bestehen zu können. Hierzu zählen u.a. der Neubau der Rezeption nach einem Brand im Frühjahr 2013, Einrichtungen der Versorgung, Saisonunterkünfte für Angestellte, Surferstation, Räumlichkeiten für Wellness und die Erweiterung der Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen einschl. barrierearmer Anlagen.

Da sich die Flächen des Campingplatzes derzeit noch im Außenbereich befinden, ist zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Die Betreiber des Campingplatzes (im Folgenden als „*Vorhabenträgerin*“ bezeichnet) hat deshalb einen entsprechenden Antrag zur Einleitung eines Bauleitverfahrens an die Gemeindevertretung Lütow gestellt.
Die Gemeindevertretung Lütow hat dem Antrag mit Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Campingplatz Lütow“ am 29.07.2013 stattgegeben.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Gemeinde Lütow (im Folgenden als „*Gemeinde*“ bezeichnet) mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Planvorhabens regelt und die Gemeinde von allen aus der Planung resultierenden Kosten freihält.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

<u>Lage im Raum</u>
Die Gemeinde Lütow liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.
Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Lütow, Neuendorf und Netzelkow.
Geographisch liegt die Gemeinde Lütow auf der zur Insel Usedom gehörenden Halbinsel Gnitz.

Die Gemeinde Lütow gehört zum Amt Am Peenestrom mit Sitz in 17438 Wolgast, Burgstraße 6.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Campingplatzes „Natur Camping Usedom“, welcher sich westlich des Dorfes Lütow auf der Halbinsel Gnitz unmittelbar an der Krumminer Wiek befindet.
Es wird im Norden, Süden und Osten durch Kiefernwald und im Westen durch die Krumminer Wiek begrenzt.

Nachfolgend aufgeführten Grundstücke werden in den Geltungsbereich eingezogen:

Gemarkung	Lütow
Flur	1
Flurstücke	24/2 teilweise, 25 teilweise, 27/1 teilweise, 27/2 teilweise, 30/12 und 30/13

Größe des Plangebietes
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 15,29 ha.
Eine detaillierte Flächenbilanz findet sich unter Punkt 4.0 der Begründung.
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 05-2012/ Aktualisierung von 01-2022 erstellt.

Eigentumsverhältnisse
Eigentümer der Flurstücke 25, 27/1, 27/2, 30/12 und 30/13 ist die Vorhabenträgerin. Das Flurstück 24/2 ist Eigentum der Gemeinde.

Zustand der Plangebietsfläche
Der Natur- Campingplatz Lütow befindet sich auf der Halbinsel Gnitz, die aufgrund der Lage zwischen Peenestrom und Achterwasser und den vielfältigen Landschaftsstrukturen einen einmaligen landschaftlichen Reiz hat.
Der naturnahe Charakter des Campingplatzes wird maßgeblich von dem vorhandenen Baumbestand des Küstenwaldes bestimmt, der sich hauptsächlich aus Kiefern zusammensetzt. In ungenutzten Bereichen des Campingplatzes haben sich in der Strauchschicht der Waldflächen Gehölzinitiale aus Eichen, Ebereschen, Vogelkirschen, Holunder, Wildrosen und Brombeeren entwickelt, so dass die einst von Nadelbäumen dominierten Waldflächen eine naturnahe Strukturierung erfahren.
Das Plangebiet weist ein sehr bewegtes Gelände mit Höhenunterschieden bis 24 m auf. Im östlichen Teil des Plangebietes betragen die Höhen fast gleichbleibend 29 m, bis sie ca. 70 m von der Steilküste entfernt auf teilweise 5 m absinken.
Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet ein Steilufer, welches innerhalb des Geltungsbereiches hauptsächlich mit Kieferninitialen bewachsen ist und zahlreiche Abbruchflächen aufweist. Das Steilufer ist Teil des im Kataster des Landes M-V aufgeführten gesetzlich geschützten Biotops mit der Bezeichnung „Sandkliff am Gnitz“ und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).
Der Campingplatz selbst erstreckt sich über eine Fläche von rd. 15,29 ha und besteht bereits seit den 50er Jahren. Der meiste Gebäudebestand datiert daher aus DDR- Zeiten und ist erneuerungswürdig.
Der Campingplatz ist hinsichtlich seiner Funktionalität deutlich gegliedert.
Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine Rezeption, eine Gaststätte und Verkaufseinrichtungen. Die umgebenden Grünanlagen werden entsprechend der Funktionalität und den gestalterischen Ansprüchen von Zierbeeten und Zierpflanzungen bestimmt, die die Terrassen und Gebäude umsäumen und intensiv gepflegt werden.
Die Mobilheime und das Zelt auf dem Spielplatz am Eingang des Plangebietes dienen temporär der Freizeitgestaltung der Kinder und Jugendlichen. Diese Nutzungen werden nach Umsetzung der Vorhaben zurückgebaut und in die geplanten Funktionsgebäude integriert.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich oberhalb eines Hohlweges zum Strand Gebäudebestände und Lagerflächen einer Surferstation, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an den Standort der ehemaligen Gaststätte, heute eine Ruine, verlagert werden sollen. Im Umfeld zu dieser Station befinden sich Gehölzflächen, die in zunehmendem Maße aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession verbuschen.
Dominierend sind nicht heimische Straucharten, wie Fingerkraut und Zwergmispel, die mit heimischen Gehölzarten der Umgebung gemischt sind.

Der Campingplatz wird über ein komplexes, weitgehend unversiegeltes Wegesystem erschlossen. Kleinere Übernachtungshütten sind über den gesamten Campingplatz verteilt. Eine größere komplexe Anlage befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Störtebekercamps. Auch hier sind die Freianlagen von Kiefernbeständen und gepflegten Grünflächen, in die einzelnes Mobiliar für den Aufenthalt eingeordnet ist, geprägt. Weitere Übernachtungshütten mit den Bezeichnungen Seerose, Seestern, Seeteufel etc. befinden sich im westlichen Plangebietsbereich. Auch diese Baulichkeiten wurden in einem von Kiefern geprägten naturnahen Bereich errichtet.
Die einzelnen Standplätze bzw. Quartiere haben durch die unterschiedlichen Nutzungen eine natürliche Abgrenzung. Die Standplätze selbst weisen hauptsächlich artenreiche Zierrasen auf und sind mehr oder weniger von den mit den Beanspruchungen verbundenen Bodenverdichtungen gekennzeichnet. Teilweise kommen nur ausdauernde und zumeist einjährige Pflanzenarten zur Ausprägung.
Im Plangeltungsbereich wurden mit Ausnahme des Sandkliffs an der westlichen Grenze keine weiteren gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope kartiert.
Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Im Plangeltungsbereich betrifft dieses Bäume, die sich nicht innerhalb der von der zuständigen Forstbehörde definierten Waldflächen befinden.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

- **Flächennutzungsplan**

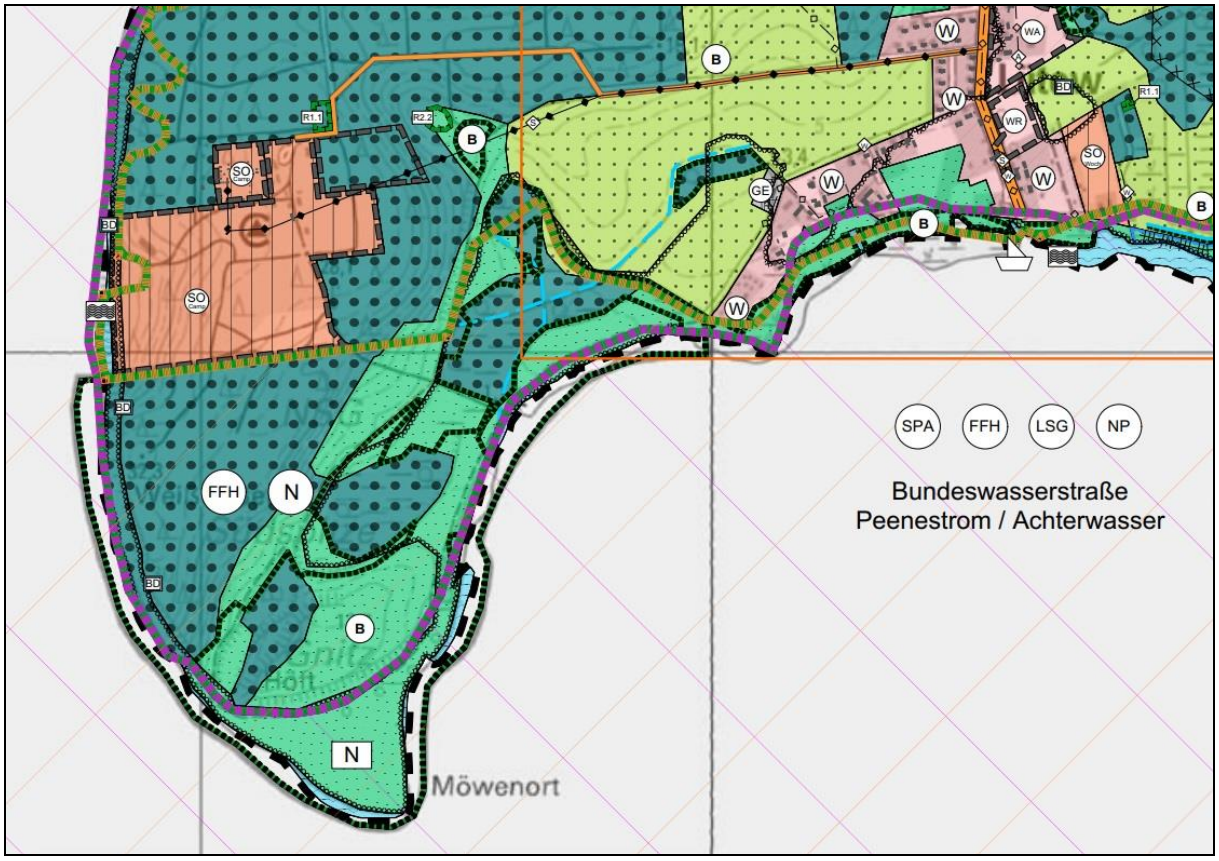
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9

- im Mittelteil als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Campingplatz- und Ferienhausgebiet
- innerhalb des 150 m - Uferschutzstreifens als Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz sowie
- im Mittelteil, im Eingangsbereich zum Campingplatz und im östlichen Bereich als Waldfläche

ausgewiesen.

Deshalb befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9 derzeit nur teilweise mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Die Anpassung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 9 an die Gemeindeentwicklung erfolgt im Rahmen der von der Gemeinde Lütow am 22.03.2016 beschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus der Planzeichnung Neuaufstellung FNP Lütow (Stand: Entwurf 04-2018)

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 9 angestrebte touristische Ausrichtung wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele eingestellt.
Die Gemeinde beabsichtigt damit eine nachhaltige Sicherung des Standortes als wichtiges Segment der gemeindlichen Beherbergungsstruktur zu unterstützen.

- **Raumordnerische Belange**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraum-entwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.); Fortschreibung LEP M-V von Juni 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Lütow ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.
  Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.
- Das Gemeindegebiet Lütow ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
  „*Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.*“ Auszug Pkt. 3.1.3(6) RREP VP
  „*In Tourismusräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben.*“
  „*Die Neuordnung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten.*“ (Auszug Punkt 3.1.3 (14) RREP VP)
  Mit der vorgelegten Planung soll ein seit Jahrzehnten vorhandenes touristisches Angebot gestärkt und eine nachhaltige Sicherung des Standortes gefördert werden.
- Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
  „*In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.*“ (Pkt. 5.1 (4) RREP VP)
  Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:
  - In den westlichen Plangeltungsbereich reichen Schutzgebietsflächen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2049-302 hinein. Das **EU- Vogelschutzgebiet** „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401 schließt an die westliche Plangebietsgrenze an. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine FFH- Vorprüfung erforderlich, die die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten der Schutzgebiete untersucht und bewertet.
  - Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des **Naturparks „Insel Usedom“** vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet zum Naturpark.
  - Das Plangebiet befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Nach § 4 der LSG- Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.
Dieses erfordert die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet. Ein entsprechender begründeter Antrag wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow gestellt.
Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im **150 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen** zur Krumminer Wiek (§ 29 Abs. 1, Satz 2 NatSchAG M-V).
Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wird im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen beantragt.

- Südlich an das Plangebiet grenzt das **Naturschutzgebiet „Südspritze Gnitz“**. Die Planung ist auf die Schutzgebietsverordnung abzustellen. Der Betreiber des Campingplatzes hat sicherzustellen, dass die Flächen des Naturschutzgebietes durch die Nutzer des Campingplatzes nicht beansprucht werden.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter **Teil 2** der Begründung erarbeitet.
  Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen sind speziell die naturschutzrechtlichen Erfordernisse aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes in und zu einem gesetzlich geschützten Biotop, einem Naturschutzgebiet und Natura 2000-Gebiet, sowie artenschutzrechtliche sowie forstrechtlichen Belange einzustellen.
  Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.
- Infolge der geplanten Bebauung, der Ausweisung von Standplätzen für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen sowie der Zulassung von Übernachtungshütten sind in unterschiedlichem Maße Verluste bzw. Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen und Verdichtungen von Böden gegeben. Dies macht eine entsprechende Kompensation erforderlich. Es wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Bilanzierung des Eingriffs** vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Da der Ausgleich im Plangebiet nur zu einem geringen Anteil umgesetzt werden kann, werden Ersatzmaßnahmen erforderlich.
Mit der Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, kann das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen werden. (siehe ausführliche Darlegungen gemäß Punkt 5.0 der Begründung)

- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.
  Im Keller einer Gebäuderuine, die ehemals eine Gaststätte war, wurden Winterquartiere von verschiedenen Fledermausarten vorgefunden. Ein Erhalt des Winterquartiers sowie Maßnahmen zur Wiederherstellung sind in die Planungen einzustellen.
  Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (CEF-Maßnahmen) getroffen. (siehe ausführliche Darlegungen gemäß Punkt 3.2 der Begründung)
- Der Großteil des Plangebietes weist **Waldflächen** im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V auf. Infolge der mit den Planungen verbundenen Inanspruchnahme von Waldflächen ist eine dauerhafte Umnutzung von Wald in eine andere Nutzungsart zu verzeichnen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung sind auszugleichen. Die von der Waldumwandlung betroffenen Waldflächen wurden von der zuständigen Forstbehörde aufgezeigt. Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung mit flurstückskonkreten Angaben zur Waldbilanz wird im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen beantragt.

• Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasser-versorgung
  - Vorbehaltsgebieten für den Küstenschutz
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 16.09.2013 zur Planungsanzeige und vom 06.12.2016 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wenn dieses mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes in Übereinstimmung gebracht wird.

1.4 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetzlichkeiten bilden die Grundlagen zur Planaufstellung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V Gl Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07. 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)

- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)
- **Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg – Vorpommern** (CWVO MV) vom 20.02.2006 (GVOBL. M-V 2006, S. 96), zuletzt geändert am 07.12.2010 (GVOBl. MV S. 771)

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), durchgeführt.

Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**
  TEIL 1
  Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  TEIL 2
  Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Konfliktplan**
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
- **FFH- Vorprüfung** zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) sowie zum EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401)
- **Löschwasserbedarfsplanung Campingplatz Lütow von 07-2018**

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Lütow hat am **29.07.2013** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 9 „Campingplatz Lütow“ gefasst und im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 18.09.2013 bekanntgemacht.
- Die zur Planungsanzeige vom **08.08.2013** eingegangenen Hinweise und Auflagen aus den Stellungnahmen der Raumordnung und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Vorentwurf von 07-2016**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt.

- Die Vorentwurfsunterlagen wurden im Zeitraum vom **02.01.2017 bis zum 02.02.2017** nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Nach Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 04-2022** erarbeitet. Die Entwurfsunterlagen von 04-2022 werden nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Befürwortung des Entwurfes zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
  Als Voraussetzung zum Satzungsbeschluss wird im Rahmen der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Ausgliederung des Plangebietes aus dem im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ vorgenommen.
- Der Bebauungsplan Nr. 9 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch derzeit neu aufgestellt.
  Bei dem Bebauungsplan Nr. 9 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.
  Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 Planinhalt und Festsetzungen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) folgende Festsetzungen und Hinweise - ***eingerückter Text in Kursivschrift -*** übernommen und wie folgt inhaltlich ausgeführt.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Text (Teil B) wurde unter Punkt I. 1. eine genaue Definition der im Plangebiet zulässigen Nutzungen vorgenommen:

(1)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO.

(2)

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) wird folgende Gliederung vorgenommen:

1.	***Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 - Standplätze für Zelte***	***SO Camp 1***
2.	***Sondergebiete Campingplatzgebiete 2.1- 2.2 - Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte/ Übernachtungshütten***	***SO Camp 2.1-2.2***
3.	***Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 - Haupt- und Rezeptionsgebäude***	***SO Camp 3***
4.	***Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 - Gastronomie/Verkaufsstelle/ Saisonunterkünfte Angestellte***	***SO Camp 4***
5.	***Sondergebiet Campingplatzgebiet 5 - Gastronomie/Wellness/Surferstation***	***SO Camp 5***
6.	***Sondergebiete Campingplatzgebiete 6.1-6.6 - Sanitär- und Dienstleistungsgebäude***	***SO Camp 6.1-6.6***

(3)

Für die einzelnen Sondergebiete gelten folgende Nutzungsfestsetzungen:

1.	***Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 - Standplätze für Zelte***	***SO Camp 1***

a)

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Zelten zu Erholungszwecken für einen wechselnden Personenkreis.

b)
Zulässig sind nur:
- *Standplätze für Zelte*
- *Auf der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz ist außerhalb der Campingsaison die Nutzung als Winterlagerfläche für Boote zulässig.*
- *Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze (Wasserzapfstellen, Stromverteiler etc.) und*
- *nichtüberdachte Stellplätze*

c)
Nicht zulässig sind:
- *Standplätze für Wohnmobile und Caravan*
- *Übernachtungshütten*
- *An- und Umbauten von Zelten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer*

2. Sondergebiete Campingplatzgebiete 2.1-2.2 - Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte/ Übernachtungshütten SO Camp 2.1-2.2

a)
Die Sondergebiete Campingplatzgebiet 2.1 und 2.2 dienen dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, Caravan und Zelten sowie der Errichtung von Übernachtungshütten zu Erholungszwecken für einen wechselnden Personenkreis.
b)
Zulässig sind
- *im Sondergebiet Campingplatzgebiet 2.1 Wohnmobile, Caravan und Zelte sowie maximal 3 Mobilheime als Unterkünfte für Saisonkräfte*
- *im Sondergebiet Campingplatzgebiet 2.2 Wohnmobile, Caravan, Zelte und zusätzlich Übernachtungshütten*
  Als Übernachtungshütten werden kleine ortsfeste oder transportable Gebäude zur saisonalen Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit bezeichnet. Sie zeichnen sich durch eine einfache Ausstattung aus und sind medienseitig lediglich mit einer Stromversorgung versehen.
- *im SO Camp 2.2 (Störtebekercamp) zusätzlich ein Sanitär- und Dienstleistungsgebäude und ein Gebäude mit Freizeiträumen*
- *Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Wasserzapfstellen, Stromverteiler etc.) und*
- *nichtüberdachte Stellplätze*

c)
Nicht zulässig sind:
- *An- und Umbauten von Wohnmobilen, Caravan, Zelten und Übernachtungshütten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer*

3. Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 - Haupt- und Rezeptionsgebäude SO Camp 3

a)

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 hat für das gesamte Plangebiet die Verwaltung und Betreuung der Nutzer des Plangebietes sicherzustellen.

b)

Zulässig sind nur:

- *Rezeption*
- *Verwaltung*
- *Mehrzweckräume mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen*
- *Saisonunterkünfte für die Angestellten*
- *eine Betreiberwohnung*
- *Nebenräume (Toiletten, Umkleide)*
- *Lager und Werkstatt*
- *Abstellräume für den Fahrzeugpark des Campingplatzes*
- *nichtüberdachte Stellplätze*
- *Terrassen und*
- *Solaranlagen auf Dachflächen*

4. Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 - Gastronomie/Verkaufsstelle/ Saisonunterkünfte Angestellte SO Camp 4

a)

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 dient der Versorgung der Nutzer des Plangebietes und der Bereitstellung von Saisonunterkünften für die Angestellten des Campingplatzes.

b)

Zulässig sind nur:

- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *kleinteiliger Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs und Campingartikel*
- *Mehrzweckräume mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen wie Spiel - und Fernsehraum*
- *Saisonunterkünfte für die Angestellten*
- *Nebenräume (Lager, Toiletten, Umkleide)*
- *nichtüberdachte Stellplätze*
- *Terrassen und*
- *Solaranlagen auf Dachflächen*

5. Sondergebiet Campingplatzgebiet 5 - Gastronomie/Wellness/Surferstation SO Camp 5

a)

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 5 dient der Versorgung und der Freizeitgestaltung der Nutzer des Plangebietes.

b)

Zulässig sind nur:

- *Schank- und Speisewirtschaft*
- *Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Fitness*
- *Stützpunkt für Wassersportaktivitäten wie Surferstation*

- *Sanitäranlagen*
- *Nebenräume (Lager, Umkleide)*
- *nichtüberdachte Stellplätze*
- *Terrassen und*
- *Solaranlagen auf Dachflächen*

6. Sondergebiete Campingplatzgebiete 6.1-6.6 - Sanitär- und Dienstleistungsgebäude SO Camp 6.1-6.6

a)

Die Sondergebiete Campingplatzgebiet 6.1 - 6.6 dienen vorwiegend der Bereitstellung von Sanitär- und Serviceeinrichtungen für die Nutzer der Standplätze und Übernachtungshütten.

b)

Zulässig sind nur:

- *Sanitärgebäude (Toiletten und Wascheinrichtungen) zur Absicherung der Versorgung der Nutzer der Standplätze und der Übernachtungshütten*
- *Dienstleistungseinrichtungen (Geschirr- und Wäschespüleinrichtungen, Trockner, Bäder etc.)*
- *Aufenthalts- und Freizeiträume*
- *Abstellräume für den Fahrzeugpark des Campingplatzes*
- *Nebenanlagen zur Bewirtschaftung*
- *Anlagen zur Ver- und Entsorgung und*
- *Solaranlagen auf Dachflächen*

(4)

Dauerwohnungen sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme einer Betreiberwohnung im SO Camp 3, unzulässig.

<u>Städtebauliches Konzept</u>

Als grundlegendes Planungsziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Ausweisung von Sondergebieten Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet nach § 10 Abs. 5 BauNVO bestimmt.
Gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) wird entsprechend den spezifischen Nutzungen eine Gliederung in die Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet SO Camp 1 bis 6 vorgenommen.
In den SO Camp 1 und 2 sind die Standplätze und in den SO Camp 3 bis SO Camp 6 die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen dargestellt.
Des Weiteren werden die zu erhaltenden Waldflächen sowie Grünflächen, Erhaltungs- und Maßnahmenflächen verschiedener Zweckbestimmung sowie Flächen für die infrastrukturelle Ausstattung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) dargestellt.
Mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept sollen die Voraussetzungen für eine gestalterische und qualitative Aufwertung des Campingplatzes geschaffen werden.
Der Schwerpunkt der Planung liegt in der Verbesserung der Infrastruktur. Die bestehenden Kapazitäten des Campingplatzes sollen langfristig gesichert werden. Es erfolgt keine Erhöhung der vorhandenen Standplatzkapazitäten.

1. Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 - Standplätze für Zelte SO Camp 1

Die Standplätze, die ausschließlich für Zelte vorgesehen sind, befinden sich unmittelbar am Steilufer.

> Zelte sind mobile, d. h. transportable und zerlegbare Bauten, die sich durch eine leichte Tragkonstruktion und eine wasserabweisende Zelthaut auszeichnen.

Der Ausschluss von Wohnmobilen/Caravan soll bewirken, dass in diesem naturräumlich sensiblen Gebiet im Küstenschutzstreifen (siehe auch Punkt 2.4) Beanspruchungen des Untergrundes durch schwere Fahrzeuge vermieden werden.
Dies sind zudem die attraktivsten Standplätze, da sie einen Panoramablick auf die Krumminer Wiek freigeben, der durch größere Fahrzeuge versperrt werden würde.
Die Wege südlich des Strandabganges, die teilweise seeseitig der Sicherheitsabstandslinie S_{25} und auch seeseitig der Gefährdungslinie G vorhanden sind, werden daher landseitig der S_{25} und der Gefährdungslinie rückverlegt.
Ausgewiesen werden rd. 240 Standplätze mit mindestens 40 m² je Standplatz.
Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze und nichtüberdachte Stellplätze sind zulässig.
Die Standplätze sollen in der vorhandenen Aufteilung und Gliederung durch die Wegeführungen sowie unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes weitestgehend unverändert bleiben.
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz wird außerhalb der Campingsaison die Nutzung als Winterlagerfläche für Boote zugelassen.
Versiegelungen werden ausgeschlossen.

2. Sondergebiete Campingplatzgebiete 2.1- 2.2 - Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte/ Übernachtungshütten SO Camp 2.1-2.2

Die Aufteilung des SO Camp 2 erfolgt weitestgehend entsprechend den bestehenden Nutzungen.
Im **SO Camp 2.1** sollen ausschließlich Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte zugelassen werden.

> Als Wohnmobil werden Kraftfahrzeuge mit einer zum Wohnen geeigneten Inneneinrichtung bezeichnet.
> Caravan ist das zeitgemäße Wort für Wohnwagen oder Wohnanhänger. Ein Caravan enthält eine Wohneinheit, die an der Anhängerkupplung eines Pkws befestigt werden kann, um einen mobilen Wohnraum zu erhalten.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze und nichtüberdachte Stellplätze sind zugelassen.
Bis zur Fertigstellung der im SO Camp 4 geplanten Saisonunterkünfte dienen 3 Mobilheime als Unterkünfte für Saisonkräfte.

Auf den als **SO Camp 2.2** ausgewiesenen Flächen sind diverse Übernachtungshütten vorhanden, die größtenteils bereits aus DDR- Zeiten stammen und durch die Vorhabenträgerin rekonstruiert bzw. modernisiert wurden.

> Als Übernachtungshütten werden kleine ortsfeste oder transportable Gebäude zur saisonalen Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit bezeichnet. Sie zeichnen sich durch eine einfache Ausstattung aus und sind medienseitig lediglich mit einer Stromversorgung versehen.

Insbesondere in der Vor- und Nachsaison, wenn die Standplätze für Zelte aufgrund der Witterungsverhältnisse bereits verwaist sind, erfreuen sich Übernachtungshütten großer Beliebtheit.
Die vorhandene Durchmischung mit Standplätzen für Wohnmobile, Caravan und Zelten sowie Übernachtungshütten soll daher dauerhaft gesichert werden.
Die Übernachtungshütten verfügen nicht über Wasser- bzw. Abwasseranschlüsse. Die Kapazitäten der sanitären Anlagen des Platzes sind daher unter Berücksichtigung der Übernachtungshütten zu dimensionieren.
Die Standplätze für Wohnmobile und Caravan werden mit jeweils mindestens 70 m² je Standplatz, der Zelte mit mindestens 40 m² je Standplatz und die Grundflächen der Übernachtungshütten mit jeweils maximal 40 m² Grundfläche festgelegt.
Aufgrund der Bestandssituation werden im Störtebekercamp zusätzlich ein Sanitär- und Dienstleistungsgebäude und ein Gebäude mit Freizeiträumen zugelassen. Die Gebäude sind mit einer Baugrenze festgelegt und dem SO Camp 6 (Sanitär- und Dienstleistungsgebäude) als SO Camp 6.4 zugeordnet.
Es wird eingeschätzt, dass im SO Camp 2 rd. 260 Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte sowie ausgehend vom Bestand rd. 310 Betten in Übernachtungshütten in die Gesamtbilanzierung einzustellen sind.
Die ausdrückliche Festsetzung, dass in den SO Camp 1 und SO Camp 2 keine An- und Umbauten von Wohnmobilen, Caravan, Zelten und Übernachtungshütten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer zulässig sind, unterstützt die Erhaltung des Charakters des Campingplatzes.
Damit wird den Vorgaben der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO M-V) gefolgt, die in § 1 feststellt:
„*(1)*
Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind.
Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden, und Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.
(2)
Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

(3)
Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltes und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist.“

3. Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 - Haupt- und Rezeptionsgebäude SO Camp 3

Das SO Camp 3 umfasst den Eingangsbereich zum Campingplatz mit dem Haupt- und Rezeptionsgebäude sowie den Lager- und Werkstattgebäuden.
Seit Übernahme des Campingplatzes wurden durch die Vorhabenträgerin zunächst Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, so dass die Gebäude noch nicht umfassend den Anforderungen an eine standardgemäße Infrastruktur entsprechen.
Durch einen Brand wurde 2013 die Rezeption zerstört, die zwischenzeitlich als Neubau errichtet wurde.
Der Eindruck, den der Eingangsbereich zum Campingplatz vermittelt, ist für die Gäste von entscheidender Bedeutung. Deshalb sollen für die Bebauung die grundlegenden Funktionen Rezeption, Verwaltung, Mehrzweckräume mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen, Saisonunterkünften für die Angestellten (ca. 3 Zimmer) und einer Betreiberwohnung sowie Nebenräume (Toiletten, Umkleide) zugelassen werden. Lager und Werkstatt sowie Abstellräume für den Fahrzeugpark des Campingplatzes sollen den Erfordernissen der Bewirtschaftung angepasst werden.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen, Grundflächen) berücksichtigen den perspektivisch notwendigen Flächenbedarf der Einrichtungen.
Der Eingangsbereich wird durch gestaltete Außenanlagen komplettiert.

4. Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 - Gastronomie/Verkaufsstelle/ Saisonunterkünfte Angestellte SO Camp 4

Das SO Camp 4 stellt das „Herzstück“ des Campingplatzes dar.
Wie unter Punkt 1.2 bereits erläutert, bedürfen die vorhandenen Baulichkeiten für Gastronomie und Verkauf einer Erneuerung und Erweiterung.
Vorgesehen ist eine neue einfache gastronomische Einrichtung mit ca. 80 Innenplätzen einschl. Küche und Nebenräumen sowie ca. 100 Außensitzplätzen. Denkbar wäre auch eine Aufteilung in Gaststätte und Imbiss bzw. Café.
Die Absicherung der gastronomischen Betreuung ist von besonderer Bedeutung für den Campingplatz, da aufgrund der Standplatzanzahl und der größeren Entfernung zu den nächstliegenden Gastronomien im Umfeld ein großer Bedarf gegeben ist.
Geplant sind zudem maximal zwei kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen.
Die Verkaufsstellen sollen Waren des täglichen Bedarfs sowie Campingartikel, Spielsachen, Badeartikel, Strandtextilien, Zeitungen etc. anbieten.
In die geplanten Bebauungen werden Mehrzweckräume mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen, wie Spiel - und Fernsehraum integriert, um besonders an Schlechtwettertagen ein Angebot für einen Treffpunkt der Familien und speziell der Kinder bereitzustellen.

Notwendige Nebenräume für Lager, Toiletten, Umkleide sind zu berücksichtigen.
In den Dachgeschossen sollen Personalaufenthaltsräume, Büro und rd. 8 Zimmer als Saisonunterkünfte für die Mitarbeiter des Campingplatzes untergebracht werden.

5. Sondergebiet Campingplatzgebiet 5 - Gastronomie/Wellness/Surferstation SO Camp 5

Als SO Camp 5 wird das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Peeneblick" bezeichnet. Vom Baukörper stehen nur noch die Grundmauern. Es ist ein Ersatzneubau in den Grenzen des Bestandes vorgesehen.
In die Neubebauung sollen eine gastronomische Einrichtung einschließlich Freisitzflächen mit einer Kapazität von rd. 80 Sitzplätzen, ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Fitness sowie Sanitäranlagen und erforderliche Nebenräume integriert werden.
Im Bereich des Hohlweges südlich SO Camp 5 wurde in den letzten Jahren eine ungenehmigte Surferstation betrieben. Der Standort muss aus Gründen des Küsten- und Naturschutzes aufgegeben werden und soll in das SO Camp 5 verlagert werden. Ein entsprechender Bauantrag liegt im Landkreis Vorpommern - Greifswald vor. Die bisher von der Surferstation genutzten Flächen am Hohlweg werden renaturiert.
Das SO Camp 5 stellt eine wichtige Erweiterung des Angebotes für die Freizeitgestaltung (Wellness und Wassersportaktivitäten) sowie für Schlechtwetterangebote dar und soll zur Saisonverlängerung beitragen.

6. Sondergebiete Campingplatzgebiete 6.1-6.6 - Sanitär- und Dienstleistungsgebäude SO Camp 6.1-6.6

In den SO Camp 6.1 bis SO Camp 6.6 wurden alle vorhandenen und geplanten Sanitär- und Serviceeinrichtungen für die Nutzer der Standplätze und Übernachtungshütten zusammengefasst.
Die Betreibung des Campingplatzgebietes erfordert entsprechend den Kapazitäten die notwendigen Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen.
Dabei sind insbesondere die Regelungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg - Vorpommern (CWVO MV) zu berücksichtigen:
„§ 6 Wascheinrichtungen
In nach Geschlechtern getrennten besonderen Räumen müssen ausreichend Waschplätze und Duschen und jeweils ein Waschplatz und eine Dusche in einer Einzelzelle vorhanden sein.
§ 7 Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen
Es müssen Geschirrspülbecken und getrennt davon mindestens ein Wäschespülbecken oder eine Waschmaschine vorhanden sein. Diese Einrichtungen sind von den Wascheinrichtungen und den Toilettenanlagen räumlich zu trennen.
§ 8 Toilettenanlagen
In nach Geschlechtern getrennten Räumen müssen ausreichend Toiletten vorhanden sein. Die Toilettenräume müssen Vorräume mit Handwaschbecken haben.

§ 9 Einrichtungen für Behinderte
Für Rollstuhlbenutzer sind ausreichend barrierefreie Waschplätze, Duschen und Toiletten mit Handwaschbecken in Einzelzellen einzurichten.“

Der Platz verfügt über Einrichtungen, die hinsichtlich Qualität und Quantität teilweise nicht mehr den perspektivischen Anforderungen an eine standardgerechte und zukunftsorientierte Betreibung des Platzes entsprechen. Sie sollen daher modernisiert und erweitert werden.
Die vorhandenen Standorte sollen genutzt werden, da sie bereits vorbelastet sind, die Erschließungsträger wie Wasser und Sammelgruben anliegen und nur wenige Bäume im Rahmen der Bebauungserweiterungen entfernt werden müssen.
Die kleinen Sanitärgebäude wurden mit den Gebietsbezeichnungen SO Camp 6.1 bis SO Camp 6.4 versehen.
Das südlich des SO Camp 4 vorhandene Sanitärgebäude ist veraltet und soll abgerissen werden. Daher wird im Bereich des SO Camp 6.5 ein neues Sanitärgebäude vorgesehen.
Durch das Nebeneinander der Baugebiete SO Camp 4 und SO Camp 6.5 können vorhandene und geplante Erschließungsmaßnahmen optimiert werden.
Das vorhandene Sanitärgebäude an der südlichen Plangebietsgrenze reicht etwa zur Hälfte in das Naturschutzgebiet „Südspitze Gnitz“ und kann daher nicht in die Planung einbezogen werden. Daher wird im Plangebiet ein neues Sanitärgebäude (SO Camp 6.6) ausgewiesen, um auch künftig für die Camper im südlichen Teil des Platzes die sanitäre Versorgung sicherzustellen.

Entsprechend den konkreten Erfordernissen sollen in die Baulichkeiten in den SO Camp 6.5 und SO Camp 6.6 auch Aufenthalts- und Freizeiträume, Abstellräume für den Fahrzeugpark des Campingplatzes und Nebenanlagen zur Bewirtschaftung eingeordnet werden.

<u>Kapazitäten des Plangebietes</u>

SO Campingplatzgebiet 1	240 Standplätze
SO Campingplatzgebiete 2.1 und 2.2	260 Standplätze 310 Betten in Übernachtungshütten
SO Campingplatzgebiet 3	3 Zimmer als saisonale Mitarbeiter-unterkünfte 1 Betreiberwohnung
SO Campingplatzgebiet 4	180 Plätze in der Gastronomie 100 m² kleinteiliger Einzelhandel 8 Zimmer als saisonale Mitarbeiter-unterkünfte
SO Campingplatzgebiet 5	80 Plätze in der Gastronomie

Dauerwohnen, mit Ausnahme der Betreiberwohnung, ist grundsätzlich unzulässig.

Unter Berücksichtigung der weiteren planrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen die prognostizierten Kapazitäten und deren Verteilung innerhalb des Plangebietes eine landschaftsbezogene Nutzung für individuelle Erholung sicher.

Nutzungskonzept
Das Nutzungskonzept sieht vor, dass die Betreibung der Anlagen im Plangebiet durch die Vorhabenträgerin erfolgt. Die vorhandenen und geplanten Anlagen verbleiben somit im Eigentum der Vorhabenträgerin.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs.4 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden die zulässigen Unter- bzw. Obergrenzen der Grundflächen wie folgt festgelegt:

Baugebiet	Grundflächen (GR)	
Campingplatzgebiet SO Camp 1	*GR je Standplatz Zelte*	*40 m² als Untergrenze*
Campingplatzgebiete SO Camp 2.1 und 2.2	*GR je Standplatz Wohnmobile/Caravan*	*70 m² als Untergrenze*
	GR je Standplatz Zelte	*40 m² als Untergrenze*
	GR je Übernachtungshütte	*40 m² als Obergrenze*
Campingplatzgebiet 3	*GR*	*800 m² als Obergrenze*
Campingplatzgebiet 4	*GR*	*800 m² als Obergrenze*
Campingplatzgebiet 5	*GR*	*675 m² als Obergrenze*
Campingplatzgebiet 6.1	*GR*	*200 m² als Obergrenze*
6.2	*GR*	*130 m² als Obergrenze*
6.3	*GR*	*156 m² als Obergrenze*
6.4	*GR*	*346 m² als Obergrenze*
6.5	*GR*	*450 m² als Obergrenze*
6.6	*GR*	*600 m² als Obergrenze*

Entsprechend dem Ausweis in den Nutzungsschablonen für die SO Camp 1 und SO Camp 2 wird eine Untergrenze von 70 m² bzw. 40 m² je Standplatz festgesetzt. Die größtenteils bereits vorhandenen Standplätze sind großzügig und naturnah angelegt, so dass die angesetzten Werte lediglich eine theoretische Größe und Untergrenze darstellen.
Die für die SO Camp 3 bis 5 sowie SO Camp 6.1 bis 6.4 festgelegten Grundflächen resultieren aus der Bestandssituation und den festgesetzten Baugrenzen, die alle noch notwendigen Baumaßnahmen zur Ergänzung der Gebietsstruktur berücksichtigen.
Zur Verbesserung des Standards des Campingplatzes sollen zwei neue Sanitärgebäude im Bereich der als SO Camp 6.5 und 6.6 ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.

Die Grundfläche (GR) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, der folgendes festschreibt:
„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden."
Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung finden soll, um entsprechend der vorhabenkonkreten Festlegungen die notwendigen Flächen für die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen zu ermöglichen. Dies bedeutet z. Bsp. bei einer GR von 130 m² eine Überschreitung durch o. g. Anlagen um maximalen 65 m².

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurde für die SO Camp 3 bis SO Camp 6 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 BauNVO ein Vollgeschoss, gemäß Definition in § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung M-V, als Obergrenze bestimmt.
Die festgesetzte Geschossigkeit korrespondiert mit den funktionellen Anforderungen an die baulichen Anlagen und berücksichtigt die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild.
Auf die Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen wurde verzichtet, da das Höchstmaß von einem Vollgeschoss eine ausreichende Reglementierung zur Erreichung der gewollten städtebaulichen Qualität darstellt.

2.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für die SO Camp 3 bis SO Camp 6 die offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V und hier insbesondere nach den §§ 6, 30 und 32.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, überschritten werden durch:

- *Dachüberstände in einer Tiefe bis max. 0,8 m,*
- *Treppenanlagen,*
- *Terrassenflächen,*
- *Nebenanlagen sowie*
- *Stellplätze und Zufahrten.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.
Aufgrund der überwiegenden Bestandsüberplanung wurden die Baugrenzen standortbezogen und unter Berücksichtigung des Entwicklungserfordernisses eingeordnet.
Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.
Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Bebauung bzw. Flurstücksgrenzen vorgenommen.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.
(3)
Nebengebäude sind ausschließlich in den SO Camp 2.2, SO Camp 3 und SO Camp 4 zugelassen.
(4)
Nichtüberdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
In den SO Camp 1 und SO Camp 2.1-2.2 ist je Standplatz für Zelt oder Caravan und je Übernachtungshütte ein nichtüberdachter Stellplatz für Pkw auszuweisen.
(5)
Carports und Garagen sind nur in den SO Camp 3, SO Camp 6.5 und im SO Camp 6.6 für den Fahrzeugpark des Campingplatzes zulässig.
Im SO Camp 5 ist nordöstlich der Baugrenze maximal ein Doppelcarport zulässig.
(6)
Die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder den Baugebieten selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.
Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.
Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.
Ein Ausschluss wird für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Erholungsgebietes widerspricht.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.
Die Zulässigkeit von Nebengebäuden soll auf die SO Camp 2.2, SO Camp 3 und SO Camp 4 beschränkt werden, um Nebengebäude verbindlich auf das für das Plangebiet notwendige Maß zu reduzieren. Damit werden der Eingriff und die hierfür notwendigen Kompensationsmaßnahmen minimiert.
Die Einordnung der nichtüberdachten Stellplätze für Pkw auf dem jeweiligen Standplatz für Zelte, Caravan und für die Übernachtungshütten wurde bei der Bemessung der einzelnen Standplatzflächen bzw. der Regelungen zur Grundfläche für die Übernachtungshütten beachtet. Die Vorhaltung der Stellplätze auf dem jeweiligen Standplatz bzw. an der jeweiligen Übernachtungshütte zählt zum niveauvollen Standard eines Platzes und trägt zur Erhöhung der Sicherheit bei.
Die Anlage von Carports und Garagen soll nur in den SO Camp 3, SO Camp 6.5 und im SO Camp 6.6 für den Fahrzeugpark des Campingplatzes zugelassen werden, da hier die infrastrukturellen Einrichtungen zur Betreibung des Campingplatzes eingeordnet sind.
Im SO Camp 5 ist nordöstlich der Baugrenze maximal ein Doppelcarport für die Betreiber des Campingplatzes zulässig.
Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen werden ausgeschlossen, weil diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, da es sich um ein Erholungsgebiet mit ständig wechselndem Personenkreis handelt.

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

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.
Da das Plangebiet nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt wird, verbleiben alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes im Eigentum der Vorhabenträgerin. Es erfolgt auch keine öffentliche Widmung.
Das neue Baugesetzbuch eröffnet entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 11 die Möglichkeit Verkehrsflächen auch als private Flächen festzusetzen. Dementsprechend wurden in der Planzeichnung (Teil A) die innergebietlichen Wege als **private Verkehrsflächen** ausgewiesen und gemäß dem Erholungscharakter des Gebietes **mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“** belegt.

Im Eingangsbereich des Plangebietes wurden gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) zwei **private Parkplätze** ausgewiesen, die auch bereits vorhanden sind. Der westliche Parkplatz wird für die Urlauber zur An- und Abmeldung sowie für sonstige Besucher und durchreisende Camper vorgehalten. Der östliche Parkplatz ist für die Mitarbeiter des Campingplatzes notwendig. Die Anordnung der Stellplätze ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes vorzunehmen.
Im Zentrum des Plangebietes wurde ein Löschwasserteich angelegt. Daran anschließend wird eine **Aufstellfläche für die Feuerwehr** mit Saugstelle ausgewiesen.
Weitere Aussagen zur verkehrlichen Erschließung erfolgen in Punkt „*3.1 Verkehr*".

2.1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Bis zur Realisierung der zentralen Erschließung hat die Entsorgung der Abwässer des Plangebietes über abflusslose Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen zu erfolgen.
In der Planzeichnung (Teil A) wurden die Standorte der Abwasseranlagen mit dem Planzeichen 7 der PlanZV, Zweckbestimmung Abwasser, dargestellt.

Südlich des SO Camp 3 - Haupt- und Rezeptionsgebäude - befindet sich die Sammelstelle für Abfallbehälter. Der Bereich wurde mit dem Planzeichen 7 der PlanZV, Zweckbestimmung Abfall, gekennzeichnet.

Weitere Ausführungen zur medienseitigen Erschließung sind dem Punkt „*3.2 Ver- und Entsorgung*" zu entnehmen.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Um einen naturnahen und erholsamen Aufenthalt für die Gäste und Besucher des Campingplatzes zu ermöglichen, wurden im Plangebiet entsprechend der angestrebten Funktionalität verschiedenartige private Grünflächen ausgewiesen.
Mit der Ausweisung von 3 Spielplatzflächen, die über das gesamte Plangebiet verteilt sind, wird den Anforderungen an einen Familienurlaub mit Kindern entsprochen und vielfältige Spielmöglichkeiten eingeräumt.
Diese reichen von kleinteiligen Spielgeräten bis zu einem komplexen Abenteuerspielplatz im Nordosten des Plangebietes. Im nördlichen Teil des Campingplatzes befindet sich eine größere Sportanlage mit Fußballfeld und -wand sowie einer Korbanlage für Basketball.

Für die Grünflächen mit Zweckbestimmungen Spielplatz und Sportplatz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurden folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

*Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung **Spielplatz** sind mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 12 Jahre auszustatten und mit Rasen zu begrünen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind in die Gestaltung der Spielplätze einzubinden. Begrünungen mit gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, wie Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen sind auszuschließen.*

(2)

*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Sportplatz** ist mit nicht überdachten Sportanlagen auszustatten. Die Freianlagen sind den Erfordernissen der Sportart entsprechend zu begrünen bzw. naturnah zu belassen.*

Im Plangebiet befinden sich einzelne Grünflächen, die aufgrund der Auflassung einen naturnahen Charakter erreicht haben. Dieser Zustand soll durch gezielte Pflegemaßnahmen erhalten bleiben und gesichert werden. Jegliche Nutzungen durch den Campingplatzbetrieb sind in diesen Bereichen auszuschließen. Für die Grünflächen im Plangebiet mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen wurde folgendes bestimmt:

(3)

*In den mit Zweckbestimmung **naturnahe Grünfläche** festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze und krautigen Vegetationen zu erhalten, zu pflegen und in die Gestaltung des Campingplatzes einzubinden. Die Pflegemaßnahmen sollen darauf ausgerichtet sein, den naturnahen Vegetationsbestand zu sichern und zu entwickeln.*

Südwestlich des SO Camp 5 befindet sich eine Freifläche mit Einzelbaumbeständen aus Kiefern, die eine reizvolle Sicht auf die Krumminer Wiek bietet. In diese Freifläche kann Mobiliar für den Aufenthalt eingeordnet werden, wobei vorrangig naturnahe Materialien, wie Holz, zur Anwendung kommen sollen. Für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage wurde folgende Festsetzung getroffen:

(4)

*In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung **naturnahe Parkanlage** ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes die Anlage von Aussichts- und Verweilplätzen vorzusehen. Es sind vorrangig natürliche Gestaltungselemente aus Holz zu verwenden. Die Fläche ist extensiv mit maximal 2 Pflegegängen pro Jahr zu pflegen.*

Der westliche Plangebietsbereich wird von einem Steilufer mit wertvollen Gehölzbeständen und Vegetationen geprägt. Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit wurden Teilflächen dem gesetzlich geschützten Biotop „Sandkliff am Gnitz“ sowie dem FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ zugeordnet.

Um der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung des Steiluferbereiches Rechnung zu tragen, wurden die Flächen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kliffbereich ausgewiesen und jegliche campingplatzspezifischen Nutzungen untersagt. Dies wurde wie folgt textlich fixiert:

> ***(5)***
> *Bei der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung* ***Kliffbereich*** *handelt es sich um das in das Plangebiet hineinreichende Steilufer der Krumminer Wiek. Im Kliffbereich sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Anordnung von Standplätzen für Zelte, Caravan und Wohnmobile auszuschließen. Das Kliff ist vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen und der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten.*

2.1.9 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)

Das Forstamt Neu Pudagla wurde vorgezogen beteiligt, um in Erfahrung zu bringen, welche Flächen des Plangebietes katasterlich als Waldflächen geführt werden.

Mit Stellungnahme vom 01.02.2016 übergab das Forstamt Neu Pudagla ein Luftbild. „*Bei den grünen Flächen handelt es sich um Waldflächen, die erhalten bleiben könnten, also nicht umgewandelt werden müssen, wenn in ihnen nicht gecampt werden und sie auch nicht befahren werden.*
Die roten Flächen müssen nicht umgewandelt werden, da sie keinen Wald i.S. d. LWaldG darstellen.“

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla wurden die zu erhaltenden Waldflächen in die Planzeichnung (Teil A) übertragen. Außerdem wurde eine zusätzliche Fläche südlich SO Camp 4 zum Erhalt von Wald aufgenommen, da es sich um eine hängige bewaldete Fläche handelt, die nicht zum Campen genutzt wird.

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Forstamt Neu Pudagla mit Stellungnahme vom 09.01.2017 eine Gegenüberstellung der Waldflächen im Bestand mit den für die Überplanung vorgesehenen Waldflächen auf Grundlage der o.a. Planunterlage eingefordert.

Zu diesem Zweck wurde nachfolgende Waldbilanz erstellt:

Flurstücks-bezeichnung	**Flächen im Plangebiet**	**davon Wald**	**Planung davon Beibehaltung Ausweisung Wald**	**davon Waldum-wandlung**
24/2	**3.136**	**299**	**2**	**297**
25 teilweise	**75.921**	**62.140**	**24.352**	**37.788**
27/1 teilweise	**47.117**	**38.776**	**1.112**	**37.664**
27/2 teilweise	**15.519**	**14.467**	**0**	**14.467**
30/12	**1.284**	**377**	**0**	**377**
30/13	**9.903**	**5.130**	**0**	**5.130**
Gesamt	**152.880**	**121.189**	**25.466**	**95.723**

Gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, ein Abstand der baulichen Anlagen zum Wald von 30 Metern einzuhalten.
Aufgrund der Bestandsituation und dem Nutzungszweck für Infrastruktureinrichtungen wurden seitens der Forstbehörde Ausnahmegenehmigungen vom § 20 Abs. 1 LWaldG in Aussicht gestellt.

2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betreffen insbesondere den Schutz naturnaher Waldbestände sowie gefährdeter Tierpopulationen. Der naturnahe Charakter des Campingplatzes soll durch Festlegungen zum Erhalt und zur Pflanzung heimischer Pflanzenarten gesichert werden.
Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu begrenzen, werden zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein vorhandenes Wegesystem, welches zum großen Teil unbefestigt ist. Die Wege sollen weiterhin unbefestigt bleiben. Im Bereich der Parkplätze sind nur wasser- und luftdurchlässige Belagsarten zulässig. Dies trägt zur Minimierung von Bodenversiegelungen bei. Das anfallende Regenwasser kann versickern und dem Grundwasserleiter zugeführt werden und dient somit der Regulierung der Grundwasserneubildung. Hierzu wurde folgende Festsetzung getroffen:

> ***Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
> ***(1)***
> *Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie die Stellplätze im Bereich der privaten Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) bzw. naturnah zu belassen.*

Die Wege zur Erschließung des Plangebietes sind unter Beachtung des Brandschutzes mit einer Breite von mindestens 5,0 m auszuweisen. Im Nahbereich der Steilküste ist eine Verlegung des Weges in das Landesinnere vorzunehmen und damit den Belangen des Küstenschutzes und des Naturschutzes Rechnung zu tragen. Die Neuanlage der Wege bzw. deren Verbreiterung sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes vorzunehmen. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um Schädigungen an den Bäumen auszuschließen. Zur Sicherung der Umsetzung wurde folgende Festsetzung getroffen:

(2)

Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzulegen. Um Schädigungen der Bäume auszuschließen sind ggf. die Breiten der Wege zu verringern oder Verlagerungen der Wege in Anpassung an die Baumstandorte vorzunehmen.

Um den naturnahen Charakter des Campingplatzes zu unterstreichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

(3)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

Die Baulichkeiten der ehemaligen Surferstation sollen entfernt und an einen nördlicher gelegenen Standort verlagert werden. Eine vollflächige Begrünung des Bereiches ist sinnvoll, da sich entlang des Weges bereits naturnahe aufgelassene Gehölzflächen befinden, die den Charakter eines Saumbereiches zum Waldbestand haben. Durch die Neuanpflanzungen kann ein Biotopverbund und damit ein komplexes Gehölzbiotop geschaffen werden. Zudem befindet sich die Anpflanzfläche nahe dem gesetzlich geschützten Biotop am Hohlweg, so dass der sensible Bereich durch naturnahe Pflanzungen aufgewertet wird.
Neben heimischen Sträuchern sind Bäume als Heister in die Pflanzung einzubinden. Die Pflanzkriterien entsprechen den Maßnahmen-beschreibungen im Pkt. 2.13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes M-V (2018). Damit kann die Anpflanzung des Feldgehölzes als Ausgleichsmaßnahme anerkannt und bilanziert werden.
Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

(1)

Bei der gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern handelt es sich um einen Bereich, der nach Abbruch der Baulichkeiten (Surferstation) vollflächig mit heimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen begrünt werden soll. Der Anteil von Baumgehölzen hat 10% der Maßnahmenfläche zu betragen. Die Bäume sind als Heister in der Pflanzqualität 150/200 cm, Sträucher in der Pflanzqualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebig zu pflanzen. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern betragen im Verband 1,0 x1,5 m.

Die Maßnahmenfläche ist mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenauswahl zu bepflanzen:

Auswahl an Sträuchern:

Botanischer Name	***Deutscher Name***
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Gemeine Hasel*
Crataegus	*Eingriffliger Weißdorn*
Cytisus scoparius	*Besen- Ginster*
Hippophae	*Sanddorn*
Juniperus communis	*Gewöhnlicher Wacholder*
Lonicera xylosteum	*Gewöhnliche Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Ribes alpinum	*Alpen-Johannisbeere*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Rosa pimpinellifolia	*Dünen- Rose*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*

Auswahl an Bäumen:

Botanischer Name	***Deutscher Name***
Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Pinus sylvestris	*Gemeine Kiefer*
Pyrus communis	*Wild-Birne*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Salix caprea	*Sal-Weide*

Um Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung für die zu pflanzenden Gehölze zu schaffen, wurden Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten getroffen. Es sind zur Schaffung einer regionalen biologischen Vielfalt Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

(2)

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Norddeutsches Tiefland haben.

Da die Gehölzanpflanzung als Ausgleichsmaßnahme anerkannt und bilanziert werden kann, ist der dauerhafte Erhalt der Gehölze zu sichern bzw. bei Verlusten der Ersatz festzulegen. Mit folgender Festsetzung wird für das Anpflanzgebot von Sträuchern und Bäumen der Erhalt und Ersatz geregelt:

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Südwestlich des SO Camp 5 ist eine Fläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Die darin anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Auf dieser Grundlage wurde in den Text (Teil B) unter **II.** ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Gemeinde Mindestanforderungen festlegen möchte, die zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen und eine harmonische Einbindung der Vorhaben in das Landschaftsbild sicherstellt.
Nicht gewünschte Gestaltungselemente sollen ausgeschlossen werden.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Oberflächen der Außenwände der Gebäude sind <u>nur</u> zulässig:

- *glatte und feinstrukturierte Flächen*
- *Sichtmauerwerk*
- *Naturmaterialien und*
- *durchsichtige Materialien*

(2)

*Die unter **(1)** getroffenen Regelungen gelten nicht für mobile Anlagen.*

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichend Spielraum für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern gleichzeitig den Einsatz von störenden und verunstaltenden Produkten.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

(1)

Dachformen und Dachneigungen

Für die Gebäude sind ausschließlich Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45° zulässig.

(2)

Dacheindeckungen

Für die Gebäude ist ausschließlich Hartbedachung zulässig.

Für die in den SO Camp 3 bis SO Camp 6.6 zulässigen baulichen Anlagen sollen im Rahmen der festgesetzten Eingeschossigkeit Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45° zugelassen werden. Diese Regelung berücksichtigt die unterschiedlichen funktionalen Anforderungen der Infrastruktureinrichtungen.
Rohrdächer wurden ausgeschlossen, da diese sehr hohe Anforderungen an den Brandschutz in einem Gebiet mit hohem Gehölzbestand stellen.

2.2.1.3 Werbeanlagen

(1)

Werbeanlagen sind nur in den SO Camp 3, SO Camp 4 und SO Camp 5 zulässig.
Sie dürfen ausschließlich an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden oder als freistehende Aufsteller in die Außenanlagen integriert werden.
Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf 2 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.
Zusätzlich ist im Eingangsbereich des Plangebietes ein Aufsteller mit einer Ansichtsfläche von maximal 5 m² zulässig.

(2)

Innerhalb des Plangebietes ist durch Piktogramme auf die Lage der einzelnen Platzeinrichtungen und Wegebeziehungen zu verweisen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist für die Betreibung der Anlagen im Plangebiet unerlässlich, da die Nutzungen für einen ständig wechselnden Personenkreis bestimmt sind.
Die angegebenen Obergrenzen für die Ansichtsflächen der Werbeanlagen werden für die angestrebten Nutzungen als angemessen angesehen und verhindern Überfrachtungen durch gebietsuntypische Gestaltungselemente.

2.2.2 Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

(1)

Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind nur blickdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

(2)

Für Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind nur Gehölzanpflanzungen und Benjeshecken zulässig.
Als Sicht- und Windschutz sind Schilfrohrmatten zulässig.

(3)

Einfriedungen entlang der Steilküste zur Krumminer Wiek sind nur in Form von drahtbespannten Holzzäunen und Holzzäunen mit Querlattung bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen korrespondiert mit der vor Ort vorgefundenen Bestandssituation, fördert eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung und schließt nicht gewünschte Gestaltungselemente aus.

2.2.3 Sammelstelle für Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Sammelstelle für Abfallbehälter ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Abfallinsel einzurichten und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlich zugänglichen Flächen nicht einzusehen sind.

Die Stellfläche für Abfallsammelbehälter ist auf dem in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standort südlich SO Camp 3 - Haupt- und Rezeptionsgebäude einzurichten.
Die Festsetzung ist erforderlich, um dauerhaft eine Störung des Verkehrsraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Abfallbehälter auszuschließen.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Diese Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Verstoß gegen die festgesetzten Gestaltungsvorschriften dar.

2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es ist das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zu prüfen und mögliche Befindlichkeiten mit den Planinhalten aufzuzeigen.
Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten muss in einem Prüfverfahren dargestellt werden, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin, Herrn Jens Berg, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Bestandsaufnahmen erfolgten im Zeitraum Mai bis August 2016, sowie aktualisierend in den Jahren 2021 und 2022, um eventuelle strukturelle Veränderungen im Plangebiet zu berücksichtigen.

In Abschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen kann das Vorkommen von **Nist- und Brutplätzen für Vogelarten** nicht ausgeschlossen werden. Als gebäudebesiedelnde Vogelarten wurden Mehlschwalben und Hausrotschwanz erfasst. Ein Brutgeschehen von Höhlenbrütern wurde nicht festgestellt. Es wurden jedoch Höhlenbrüter, wie der Buntspecht, als Nahrungsgäste gesichtet.
Freibrüter wurden im Kiefernwald nicht kartiert. Jedoch sind in den naturnahen und aufgelassenen Waldbereichen Brutplätze jederzeit anzunehmen. Revierverhalten und brutbezogenes Verhalten konnten von Ringeltaube, Nebelkrähe, Zaunkönig, Amsel, Buchfink, Waldbaumläufer und Rotkehlchen beobachtet werden.
In der Steiluferwand im Westen des Plangebietes haben Uferschwalben Bruthöhlen angelegt.
Die sich anschließenden Uferabschnitte sowie ufernahen Gewässerbereiche fungieren als Nahrungs- und Rastgebiet für zahlreiche Wasservogelarten.

Im Plangebiet wurden im Zuge der Bestandserfassungen Amphibien registriert. Vorkommen des Laubfrosches konnten durch Verhören von rufenden Männchen von Sitzwarten in Gebüschen bestätigt werden. Zudem wurden einzelne Exemplare von Moor- und Grasfrosch sowie Wasser-/Teichfrösche beobachtet. Der künstlich angelegte Teich, der als Feuerlöschteich fungiert, wird von Teichmolchen besiedelt. Ein Vorkommen des Kammmolches konnte nicht bestätigt werden. Auch eine Reproduktion von Amphibien in dem Teich konnte nicht festgestellt werden.
Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Der Keller der Gebäuderuine fungiert als **Fledermauswinterquartier**. Bei einer Kontrolle im November nach ersten Nachfrösten wurden sieben Wasserfledermäuse nachgewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass weitere Fledermausarten, wie das Braune Langohr und die Fransenfledermaus den Keller als Winterquartier nutzen.
Weitere Baum- bzw. oberirdische Gebäudequartiere wurden nicht bestätigt. Das Plangebiet wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten der Tiergruppen Fische, Libellen und Weichtiere kann aufgrund der fehlenden Habitate, insbesondere von Feuchtbiotopen ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe Falter weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)
*Um den Lebensraum von aktuell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten zu sichern, ist der waldartige Charakter bei Abgang oder Rodung von Bäumen durch gleichartige Ersatzpflanzungen wieder herzustellen (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**).*

(3)
*Um Höhlenbrütern Nistplätze und Fledermäusen Quartiere anzubieten, sind an den Bäumen im Plangebiet witterungsbeständige Nisthöhlen und Fledermauskästen zu montieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**). Folgendes Kastenprogramm ist zu verwenden:*

4x Fledermaus-Großraumhöhle
4x Fledermaus Spaltenkasten
4x Fledermausrundhöhle
1x Halbhöhle
1x Baumläuferhöhle
1x Nisthöhle Einflugöffnung Ø 26mm
1x Nisthöhle Einflugöffnung Ø 32mm

(4)
*Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchzuführen. Alternativ ist im Vorfeld der Rodung eine Besatzkontrolle durch einen Artenschutz-Sachverständigen durchzuführen, durch den eine aktuelle Besiedlung oder das Vorkommen geschützter Lebensstätten ausgeschlossen werden kann (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**).*

(5)
*Gebäudeabbrüche sind zum Schutz von gebäudebesiedelnden Vogel- und Fledermausarten in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchzuführen. Alternativ ist im Vorfeld der Gebäudeabbrüche eine Besatzkontrolle durch einen Artenschutz-Sachverständigen durchzuführen, durch den eine aktuelle Besiedlung oder das Vorkommen geschützter Lebensstätten ausgeschlossen werden kann (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**).*

(6)
*Der von Fledermäusen als Winterquartier genutzte Keller im Bereich des SO Camp 5 ist bei einem Abbruch der Gebäuderuine zu erhalten. In Abstimmung mit einem Sachverständigen sind Maßnahmen zu treffen, um die Funktionalität des Kellers als Fledermausquartier zu erhalten oder wiederherzustellen (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**).*

(7)
*Um Störungen von überwinternden Fledermausarten im Keller der Gebäuderuine zu vermeiden, ist der Rückbau der Ruine im Bereich des Kellers nur im Zeitraum von Mai bis August zulässig oder muss in Handarbeit ausgeführt werden (Vermeidungsmaßnahme **VM 6**).*
(8)
*Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren sowie insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Vermeidungsmaßnahme **VM 7**).*
(9)
*Zum Schutz der Uferschwalbenkolonie sind wirksame Maßnahmen, wie z.B. Aufstellen von Hinweisschildern und Absperrungen) zu treffen, um das Betreten der Abbruchkante des Steilufers zu unterbinden (Vermeidungsmaßnahme **VM 8**).*
(10)
*Bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Lebensstätten geschützter Tierarten sind zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Abstimmung mit einem Artenschutz-Sachverständigen Ersatzlebensstätten anzulegen (**CEF 1**).*

Zusätzlich wurde im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 6 klargestellt:
6. Artenschutz
Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und Schadstoffbelastungen des gesetzlich geschützten Kliffbereiches sowie die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

Das Artenschutzrechtliche Fachgutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahme dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden kann. Das Vorhaben ist nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

2.4 Maßnahmen zur Gewährleistung des Küstenschutzes gemäß § 89 Abs. 3 LWaG i.V.m. Festsetzungen für befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Das StALU Vorpommern wurde im Juli 2015 vorgezogen beteiligt, um die aktuell geltenden Richtlinien des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planung einstellen zu können. Mit Stellungnahme vom 13.07.2015 informierte das StALU Vorpommern über folgende beachtliche Sachverhalte:
„Das B-Plangebiet grenzt an das (Küsten-) Gewässer I. Ordnung „Krumminer Wiek", für welches das StALU Vorpommern wasserrechtlich zuständig ist.
Als für den Küsten- und Hochwasserschutz entsprechend § 83 Abs. 1 LWaG zuständige Behörde weise ich deshalb auf folgende Besonderheiten, die im B-Plangebiet bestehen, hin:

Entsprechend der Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für den Küstenbereich an der Krumminer Wiek 2,10 m NHN.
Das B-Plangebiet Nr. 9 „Campingplatz Lütow" (Ortslage Gnitz, ca. Kkm U 221,000) befindet sich auf einem nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherten Steilufer, das Höhen von 5 m bis 9 m ü. NHN aufweist.
Entsprechende Vorhaben an Steilküsten sind nach § 89 Abs. 3 LWaG zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.
*Die Ermittlung des **Sicherheitsabstandes**, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferkante mindestens einhalten muss, erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern" vom 23.03.2010 (VwV vom 23.03.2010).*
Im betreffenden Küstenbereich des Plangebietes sind keine Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden oder geplant, es sind auch keine sonstigen Küstenschutzanlagen vorhanden. Somit ist das Plangebiet in die Kategorie I (nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherte Steilufer) einzustufen.
Der Sicherheitsabstand, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferkante mindestens einhalten muss, ergibt sich wie folgt:

$$S\,(m) = KR(m) \times NZ(a) / 100a + KRS(m) + KH\,(m)/HAN$$

S	-	*Sicherheitsabstand in Metern*
KR	-	*Ortspezifischer Küstenrückgangswert in Metern für 100 Jahre*
NZ	-	*Nutzungszeitraum in Jahren*
KRS	-	*ortspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses in Metern*
KH	-	*Kliffhöhe in Metern, gerechnet über dem statisch sicheren Klifffuß*
HAN	-	*ortspezifische Hangausgleichsneigung in der Form 1 : 1*

*Für bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnhäuser, Ferienhäuser, Wochenendhäuser, Sanitärgebäude), ist für die Berechnung des Sicherheitsabstandes S eine Nutzungsdauer von 100 Jahren zu Grunde zu legen. Die Errichtung entsprechender baulicher Anlagen ist somit nur landseitig der **S_{100}**-Linie möglich.*

Bei baulichen Anlagen, die der örtlichen Versorgung mit Gas, Wasser, Elektroenergie sowie der Telekommunikation und der Abwasserentsorgung dienen, kann der angenommene Nutzungszeitraum von 50 Jahren angenommen werden. Die Aufstellung von Wohnwagen ist ebenso landseitig der Sicherheitslinie ***S_{50}*** *zu begrenzen.*

Im Bereich landseitig von ***S_{25}*** *(Nutzungsdauer von 25 Jahren) ist das Aufstellen von Zelten zulässig.*

Im Bereich nördlich des Strandabganges zur Surfschule beträgt die Kliffhöhe (KH) etwa 9 m. Im Bereich südlich dieses Strandabganges beträgt die Kliffhöhe (KH) etwa 5 m.
Mit KR = 10 m/100 Jahren (Mindestküstenrückgangswert an Boddenküsten), KRS = 5 m und KH = 5 m bzw. 9 m ergeben sich in Abhängigkeit von der erforderlichen Nutzungsdauer somit folgende Sicherheitsabstände, welche jeweils mindestens von der oberen Steiluferkante eingehalten werden müssen:

- *für baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Nutzungszeitraum 100 Jahre): nördlicher Bereich:* ***24 m****, südlicher Bereich:* ***20 m***

- *für bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (Nutzungszeitraum 50 Jahre): nördlicher Bereich:* ***19 m****, südlicher Bereich:* ***15 m****,*

- *für bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (Nutzungszeitraum 25 Jahre): nördlicher Bereich:* ***16,5 m****, südlicher Bereich:* ***12,5 m***

Da die bauliche Anlage gegen Ende des Nutzungszeitraumes jederzeit das Steilufer hinunterstürzen kann, ist von einer erheblichen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auszugehen. Die erhebliche Gefährdung ergibt sich aus dem Absturzvorgang an sich und der Ablagerung der Bauruine am Strand / unterhalb des Kliffs. Dieser Gefährdung kann in der Regel nur durch Nutzungsversagung und Rückbauverfügung begegnet werden. Da dieses Szenario schon zum Zeitpunkt der Genehmigung der baulichen Anlage bekannt ist, ist eine zeitlich unbefristete Zulassung auszuschließen.
Die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlage erlischt entschädigungslos, sobald infolge eines extremen Sturmflutereignisses seeseitig des Bauvorhabens, ein Küstenrückgang eingetreten ist, der eine Unterschreitung der Gefährdungslinie mit sich bringt. Die Nutzung der Anlage ist einzustellen und die bauliche Anlage ersatzlos zurückzubauen.

Die ***Gefährdungslinie****, unabhängig vom jeweiligen Nutzungszeitraum, errechnet sich aus der Summe des ortspezifischen Küstenrückgangswertes eines extremen Sturmflutereignisses (KRS = 5 m) sowie der Kliffhöhe (KH im Bereich A: 5 m, im Bereich B: 9 m) und beträgt somit im südlichen Bereich* ***10 m bzw.*** *nördlichen Bereich* ***14 m****. Bei Erreichen dieses Abstandes (Gefährdungslinie) ist von einer akuten Gefahr für die bauliche Anlage auszugehen, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss.*

Als Anlage sende ich Ihnen einen Lageplan, bei dem ich ausgehend von der vorgelegten Vermessung die Kliffkante eingezeichnet habe. Die Gefährdungs- bzw. Sicherheitsabstandslinien sind hiervon ausgehend entsprechend obiger Ausführungen zu ergänzen.“

Entsprechend der textlichen und zeichnerischen Vorgaben des StALU Vorpommern wurden in die Planzeichnung (Teil A) eingetragen:

- Kliffkante (-**K**-)
- Gefährdungslinie (-**G**-)
- Sicherheitslinien (- **S_{100}** -, - **S_{50}** -, - **S_{25}**-)

Im Bereich zwischen Kliffkante und Gefährdungslinie, im südlichen Bereich 10 m und im nördlichen Bereich 14 m, sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen bereits Nutzungen jeglicher Art ausgeschlossen.
Bei der Einordnung der Standplätze für Zelte (SO Camp 1) wird die Sicherheitslinie **S_{25}** mit einem Abstand von mindestens 16,5 m im nördlichen Bereich und 12,5 m im südlichen Bereich, gemessen von der vorgegebenen Kliffkante, eingehalten.
Die geringste Tiefe des SO Camp 1, gemessen von der vorgegebenen Kliffkante, beträgt rd. 50 m. Da im SO Camp 1 nur das Aufstellen von Zelten zulässig ist, kann die Einhaltung der Sicherheitslinie **S_{50}** *für* das Aufstellen von Wohnwagen gewährleistet werden.
Hinsichtlich der Einhaltung der Sicherheitslinie **S_{50}** für Anlagen der Ver- und Entsorgung erfolgt eine textliche Festsetzung.

Die der vorgegebenen Kliffkante nächstgelegene Baugrenze weist einen Abstand von mindestens 50 m auf. Damit ist sichergestellt, dass für bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, die Sicherheitslinie **S_{100}** eingehalten wird.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom StALU Vorpommern mit Stellungnahme vom 05.01.2017 vorgebrachten Hinweise zur Präzisierung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden in die Planung eingestellt.

- Präzisierung der Definition zulässiger baulicher Anlagen innerhalb der Sicherheitslinie **S_{50}**
- Rückverlegung der Wege bis landseitig der Sicherheitslinie **S_{25}**
- Festsetzungen für befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
  Das StALU Vorpommern hat dargestellt, „*dass bauliche Anlagen gegen Ende des Nutzungszeitraumes jederzeit das Steilufer hinunterstürzen können und in diesem Fall von einer erheblichen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auszugehen wäre. Die erhebliche Gefährdung ergibt sich aus dem Absturzvorgang an sich und der Ablagerung unterhalb des Kliffs. Dieser Gefährdung kann in der Regel nur durch Nutzungsversagung und Rückbauverfügung begegnet werden. Da dieses Szenario schon zum Zeitpunkt der Genehmigung der baulichen Anlage bekannt ist, kann keine zeitlich unbefristete Zulassung erfolgen.*“

Die zeichnerischen Festsetzungen werden im Text (Teil B) unter Punkt IV. wie folgt untersetzt:

IV. Maßnahmen zur Gewährleistung des Küstenschutzes gemäß § 89 Abs. 3 LWaG i.V.m. Festsetzungen für befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(1)

Das Plangebiet befindet sich auf einem nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherten Steilufer, das Höhen von 5 m bis 9 m über NHN aufweist.

Entsprechende Vorhaben an Steilküsten sind nach § 89 Abs. 3 LWaG zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

*Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ vom 23.03.2010 (VwV vom 23.03.2010) sind entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) folgende Sicherheitsabstände (- **S_{100}** -, - **S_{50}** -, - **S_{25}**-) von der oberen Steiluferkante (- **K**-) mindestens einzuhalten:*

- *für baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (**S_{100}** - Nutzungszeitraum 100 Jahre): nördlicher Bereich: 24 m, südlicher Bereich: 20 m*
- *für bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, mit Ausnahme von Wohnmobilen, oder Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen (**S_{50}** - Nutzungszeitraum 50 Jahre): nördlicher Bereich: 19 m, südlicher Bereich: 15 m,*
- *für bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung, d.h. für das Aufstellen von Zelten (**S_{25}** - Nutzungszeitraum 25 Jahre): nördlicher Bereich: 16,5 m, südlicher Bereich: 12,5 m*

(2)

Sofern infolge des Küstenrückganges ein Abstand zwischen baulicher Anlage und Kliffoberkante von 10 m im südlichen Bereich bzw. 14 m im nördlichen Bereich des Strandabganges unterschritten wird, erlischt die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlage entschädigungslos. Die Nutzung der Anlage ist einzustellen und die bauliche Anlage ersatzlos zurückzubauen.

Zusätzlich wird im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 2 auf das gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V geltende Bauverbot im 150 m- Küstenschutzstreifen und auf den im Planverfahren zu erbringenden Nachweis einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen verwiesen.

2.5 Hinweise

2.5.1 Brandschutz/ Löschwasserbereitstellung

Durch die Vorhabenträgerin sind alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes einzuhalten. Dazu zählen die baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzvorkehrungen.

In einem Campingplatzgebiet werden an den Brandschutz besondere Anforderungen gestellt. Insbesondere in den §§ 2, 4, 11 und 12 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze sind die bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachtenden Anforderung dargestellt. Hierzu gehören u.a. die Anlage bzw. Verbreiterung der gleichzeitig als Brandschutzstreifen fungierenden Erschließungswege, die Bereitstellung der vorgeschriebenen Anzahl an Feuerlöschern und eine ausreichende Beschilderung.

Die Vorhabenträgerin hat im Plangebiet bereits einen Löschwasserteich mit einer Kapazität von 305,80 m³ anlegen lassen.
Die Berechnung des Teichvolumens erfolgte aufgrund einer Vermessung der Teichoberfläche im ein Meter Raster. Die Ausdehnung beträgt 21,50 m x 9,50 m.
Das nutzbare Volumen des Teiches, bei einer möglichen Eisschicht von 20 cm beträgt 240 m³.
Der Teich verfügt über eine automatische Nachfülleinheit, die das Teichniveau nicht stärker als 10 cm fallen lässt.
Im Teich befindet sich eine Entnahmestelle, die durch einen Korb aus Edel-stahl vor Verunreinigungen geschützt wird.
Die Abnahme ist durch die örtliche Feuerwehr am 18.04.2015 erfolgt.

In der Planzeichnung (Teil A) ist der Standort des Löschwasserteiches als Wasserfläche mit der Bezeichnung **Lö** gekennzeichnet.
Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den vorhandenen Weg als Umfahrt gesichert. Im Bereich des Löschwasserteiches befindet sich eine ausreichend bemessene gehölzfreie Fläche (rd. 8 m x 10 m), die als Aufstellfläche für die Feuerwehr freigehalten und entsprechend zu beschildern ist.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die örtliche Feuerwehr mit Stellungnahme vom 01.02.2017 festgestellt, dass im Plangebiet eine hohe Brandlast besteht, so dass der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz, oder ein Fachgutachter in die Planung einbezogen werden sollten.
Der Hinweis wurde berücksichtigt.
Es wurde durch das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Möws eine Löschwasserbedarfsplanung erstellt und diese mit dem Landkreis Vorpommern - Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz, abgestimmt.

Die Löschwasserbedarfsplanung, Stand 07-2018, empfiehlt die Installation eines Druckleitungssystem mit einer Rohrnennweite von mind. DN 80 mit drei DIN-gerechten Unterflurhydranten als Löschwasserentnahmestellen.
Die Löschwasserversorgung sollte von der Trinkwasserversorgung absperrbar getrennt werden, um eine störungsfreie Löschwasserentnahme sowie den Trinkwasserschutz zu gewährleisten.
Gemäß der gutachterlichen Einschätzung kann bei Umsetzung der Empfehlung i. V. m. der Löschwasserentnahmestelle am Teich eine flächendeckende Abdeckung des gesamten Planungsgebiet nach Maßgabe der Anforderungen an die Löschwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 [3], sowie der, der Camping- und Wochenendplatzverordnung [11] gewährleistet werden. Dabei wurde die erhöhte Waldbrandgefahr im Planungsgebiet mitberücksichtigt.

Entsprechend Darstellung in Anlage 4 der Löschwasserbedarfsplanung sind die Standorte der Saugstelle am Löschwasserteich, der Wasserentnahmestellen und der Unterflurhydranten in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Umsetzung als Darstellungen ohne Normcharakter ausgewiesen.

Der Löschwasserbedarfsplanung wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz, mit Stellungnahme vom 02.10.2018 grundsätzlich zugestimmt.
Die Entscheidung über die notwendigen Brandschutzmaßnahmen trifft die zuständige Brandschutzdienststelle nach pflichtgemäßem Ermessen.

Die Löschwasserbedarfsplanung ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin für alle im Zusammenhang mit dem Brandschutz und der Löschwasserbereitstellung stehenden Planungs- und Baukosten sowie das Abstimmungsgebot mit der örtlichen Feuerwehr und dem Landkreis Vorpommern - Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz, wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.

2.5.2 Denkmalschutz

Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald, untere Denkmalschutzbehörde vom 09.09.2013 sowie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 30.04.2015 und vom 29.11.2016 liegen im Plangebiet die archäologischen Fundstätten Lütow Fundplatz Nr. 5 und 6.
Auf Grundlage des mit den Stellungnahmen übergebenen Lageplanes wurde die Ausdehnung der Bodendenkmale nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.
Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auf Grundlage der Stellungnahmen der Fachbehörden wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „*1. Denkmalschutz*“ folgende Aussagen aufgenommen:

<u>Baudenkmale</u>
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
<u>Bodendenkmale</u>
(1)
*Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) befinden sich im Plangebiet Bodendenkmale (*Lütow Fundplatz Nr. *5* und *6), deren Ausdehnung nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt ist.*
Die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V].
(2)
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.5.3 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Diesem Grundsatz wird mit der vorgelegten Planung entsprochen.
Entsprechend dem Erholungscharakter des Plangebietes sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 wie folgt einzuhalten;

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	bei	45 dB(A) und
nachts	(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	bei	35 dB(A).

Das Plangebiet befindet sich abseits des Dorfes Lütow auf der Halbinsel Gnitz unmittelbar an der Krumminer Wiek. Es wird im Norden, Süden und Osten durch Kiefernwald und im Westen durch die Krumminer Wiek begrenzt.

Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte durch die Nutzung des Campingplatzes einschl. der Infrastruktureinrichtungen sowie dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr ist aufgrund der Erholungsnutzungen, der Begrenzung der Kapazitäten entsprechend dem Bestand und der solitären Lage des Gebietes nicht zu befürchten.
Die Flächen im Plangebiet sind entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen räumlich so eingeordnet, dass mit Lärmbelästigungen innerhalb der Nutzungsbereiche des Gebietes nicht zu rechnen ist. So wurden die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (SO Camp 3 und SO Camp 4) im Eingangsbereich zum Plangebiet angeordnet.
Die Standplätze sind großzügig bemessen und bieten ausreichend Fläche für eine wenig störende Anordnung der Erholungsflächen und des ruhenden Verkehrs.
Die Parkplätze für Besucher, Mitarbeiter und durchreisende Camper werden im Eingangsbereich nördlich des Haupt- und Rezeptionsgebäudes SO Camp 3 eingeordnet.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zeltplatzstraße. Das Plangebiet liegt am Ende der Zeltplatzstraße, so dass hier lediglich Anliegerverkehr zu verzeichnen ist.
Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) ist zu beachten.
Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
Das Gesundheitsamt hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 12.12.2016 festgestellt, dass der Standort des Campingplatzes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sehr gut geeignet ist, um seiner Funktion als Erholungseinrichtung gerecht zu werden.

3.0 Erschließung

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Überörtlich
Die Gemeinde Lütow wird über die regionale Achse der Bundesstraße 111 und ab Zinnowitz in südlicher Richtung über die Kreisstraße 29 erschlossen.
Ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren nächstgelegene Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow vorhanden ist.
Die Gemeinde Lütow ist nicht bahntechnisch angeschlossen.
Die Usedomer Bäderbahn ist jedoch in einer Entfernung von rd. 8 km in der Gemeinde Zinnowitz vorhanden. Außerdem ist ein örtliches Bussystem vorhanden.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.
Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist auf der Insel Usedom gut ausgebaut. Über die Halbinsel Gnitz führt ein Rundweg, der auch den Campingplatz einschließt.

Örtlich
Der Campingplatz Lütow befindet sich im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße 29 im Ortsteil Lütow und die Zeltplatzstraße.
Der Campingplatz liegt am Endpunkt der Zeltplatzstraße, so dass diese im Wesentlichen nur von den Campingplatznutzern und den Gästen der angrenzenden Erholungsgebiete genutzt wird.
Die Zeltplatzstraße ist mit Bitumen befestigt und hat eine mittlere Ausbaubreite von 3,50 m. Vereinzelte Ausweichstellen sind vorhanden.
Die großflächigen Parkplatzflächen im Eingangsbereich des Plangebietes ermöglicht das ungehinderte Wenden für Pkw und Lkw.
Durch das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird kein größerer Straßenquerschnitt notwendig, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Das Gesamt- Verkehrsaufkommen liegt weit unter dem Bemessungskriterium für einen Straßenquerschnitt zur Sicherung der Leistungsfähigkeit infolge Verkehrsbelegung. (Grenze bei 400 Pkw/Stunde)

Status Flurstück 24/2
Durch das Amt Am Peenestrom wurde ein Antrag hinsichtlich der Feststellung, ob es sich bei dem Wegegrundstück 24/2 (alt 24) um einen öffentlichen Weg im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) handelt, geprüft.
Ein Widmungsakt i.S. des § 7 StrWG M-V liegt für das Flurstück 24/2 nicht vor.
Im Straßenverzeichnis der Gemeinde Lütow ist die Zeltplatzstraße geführt, jedoch nur bis zum Eingang des Campingplatzes. Der weitere Verlauf des Weges auf dem Campingplatz ist nicht in das Straßenverzeichnis übernommen worden.
Des Weiteren wurde geprüft, ob es sich bei dem Flurstück 24/2 um einen öffentlich gewidmeten Weg i.S. des § 62 StrWG M-V handelt.
Im Ergebnis wurde festgestellt, „*dass es nahtlos seit (mind.) den 1980-er Jahren bis heute eine Schrankenanlage an dem hier in Frage stehenden Weg gegeben hat, welche den Fahrzeugverkehr einschränkte. Eine uneingeschränkte öffentliche Nutzung für den Fahrzeugverkehr fand daher mindestens seit 1981 auf diesem Weg nicht statt. Und wenn auch 1992/1993 ein geringfügiger Teil der „Zeltplatzstraße" durch das Zurückversetzen der Schrankenanlage für den öffentlichen Verkehr wieder frei gegeben wurde, so blieb doch der restliche, auf dem Zeltplatz verlaufende Weg, dessen Öffentlichkeitsstatus hier zu klären war, nur eingeschränkt für den Fahrzeugverkehr nutzbar. Auch die Wegeunterhaltung oblag nicht der Gemeinde.*

Aufgrund der sich hier durch Befragung ergebenen Indizien kann die Öffentlichkeit des Weges ab der Schrankenanlage auf dem Zeltplatz verlaufend nicht bestätigt werden."
Im Plangebiet ist somit keine für den Fahrzeugverkehr gewidmete öffentliche Verkehrsfläche vorhanden.

- Innere Erschließung

Da das Plangebiet bereits als Campingplatzgebiet genutzt wird, sind die Wegebeziehungen, die zur Erschließung der einzelnen Grundstücksflächen notwendig sind, weitestgehend bereits vorhanden.
Die innere Erschließung des Gebietes muss daher auf Grundlage der vorhandenen Wegebeziehungen lediglich vervollständigt werden.
Die Hauptfahrwege sind als Umfahrten konzipiert, so dass die Baugebiete ohne Wenden befahren werden können.
Die in der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V getroffenen Festlegungen sind in der Planung berücksichtigt. Der § 2 „Zufahrt, innere Fahrwege und Bepflanzung" schreibt fest:
„*Camping- und Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öffentlichen Weg liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. An den Enden der Fahrwege müssen Feuerwehrfahrzeuge wenden können.*"
Die Hauptfahrwege werden unter Beachtung des Brandschutzes gemäß § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V mit einer Breite von mindestsens 5 m ausgewiesen. Bei der Zuordnung der Standplätze ist zu berücksichtigen, dass sich in einem Abschnitt nicht mehr als 20 Standplätze befinden dürfen. Notwendige Wegeverbreiterungen sind unter Beachtung der weitestgehenden Erhaltung des Gehölzbestandes zu planen.
Die Infrastruktureinrichtungen, die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Löschwasserteich sind an Hauptfahrwegen eingeordnet, so dass insbesondere für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge der ungehinderte Zugang gesichert ist.
Da die inneren Erschließungswege nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden, erfolgt die Ausweisung als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt.
Die Wege sollen auch künftig unbefestigt bleiben.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet entsprechend den Kapazitäten im erforderlichen Umfang vorzusehen.
Am Eingang zum Plangebiet sind jeweils ein Parkplatz für Besucher mit einer Kapazität von rd. 30 Stellplätzen und von rd. 10 Stellplätzen für durchreisende Wohnmobile sowie ein Parkplatz für die Mitarbeiter des Campingplatzes mit einer Kapazität von rd. 10 Stellplätzen ausgewiesen.
Flächen für Stellplätze für Zelte, Caravan und Übernachtungshütten sind jeweils an den Standplätzen bzw. Übernachtungshütten vorzuhalten.

Die vom Straßenverkehrsamt im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.09.2013 und vom 12.12.2016 dargestellten verkehrstechnischen Auflagen sind durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

3.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich um einen bestehenden Campingplatz handelt, befinden sich im Plangebiet diverse Leitungen von Versorgungsträgern.
Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Bisher liegen folgende Informationen vor:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Der Campingplatz ist noch nicht an das zentrale Trink- und Abwassernetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über zwei im Plangebiet vorhandene Brunnen. Investiert wurde in eine Wasseraufbereitungsanlage.

Zur Abwasserbeseitigung sind diverse abflusslose Sammelgruben vorhanden, für die gemäß den Schreiben des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft vom 13.01.2015 Gestattungen mit Auflagen vorliegen.
Für die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Kleinkläranlage liegt gemäß Bescheid des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 19.12.2014 eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Auflagen, Benutzungsbedingungen und Befristung vor.
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt bis 2023 alle abflusslosen Sammelgruben des Campingplatzes auf biologische Kleinkläranlagen der neuesten technischen Generation umzurüsten.

Die Sanitäraustattungen werden in den kommenden Jahren unter ökologischen Gesichtspunkten (z. B. wassersparende Spülkästen, Duschen mit Wasserspareinsätzes etc.) weiter umgerüstet.

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 18.11.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

„*Die Entsorgung des in der Gemeinde Lütow anfallenden Abwassers erfolgt dezentral über Kläranlage Zinnowitz. Dazu betreiben die Eigentümer bebauter Grundstücke abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen. Gleiches gilt hier auch für den Campingplatz Lütow.*
Die vorhandene Kläranlage Zinnowitz ist für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt, daher muss diese erweitert werden.

Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht. Das Konzept wurde beschlossen, jedoch ist die Bereitstellung der finanziellen Mittel nicht abschließend geklärt. Daher wird die Einleitung zusätzlicher Abwassermengen bis zur Erweiterung der Kläranlage abgelehnt.
Weiterhin sieht das Konzept vor, dass nach der Erweiterung der Kläranlage auch die Gemeinde Lütow, mit dem Ortsteil Lütow an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage angeschlossen wird.
Ob auch der Anschluss des Campingplatzes Lütow wirtschaftlich ist, bleibt noch zu klären. Aber mit Blick auf die Umwelt und Natur wäre der Anschluss zu bejahen. Daher empfehlen wir, die privaten Abwasseranlagen im Zuge der Neuordnung so zu planen, dass später ein Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage problemlos ist und ohne großen technischen Aufwand möglich wäre. In der Regel werden die Anlagen des Zweckverbandes im öffentlichen Straßenkörper verlegt. Daher sollte die „Abwasserübergabestelle" im Zufahrtsbereich des Campingplatzes organisiert werden."

- **Gesundheitsamt**
  (Auszug Gesamtstellungnahme Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 12.12.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtlich bestätigten Trinkwasserschutzgebieten.
„Es sind zwei Bohrbrunnen vorhanden, die jeweils von zwei Kleinanlagen zur dezentralen Trinkwasserversorgung betrieben werden. Der Inhaber der einen Kleinanlage ist der Campingplatz Lütow und die zweite Kleinanlage wird zur Trinkwasserversorgung des östlichen Nachbargrundstückes Feriendomizil Lütow betrieben. Die beiden Fassungszonen (Trinkwasserschutzzone I) der Brunnen bedürfen entsprechender Schutzbedürftigkeit, das heißt, dass im direkten Umfeld der Brunnen keine Verunreinigungen erfolgen dürfen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.
Die Kleinanlagen werden gemäß der Trinkwasserverordnung vom Gesundheitsamt überwacht. Zudem erfolgen die notwendigen mikrobiologischen und chemischen Untersuchungen."

Regenentwässerung
Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken versickert bzw. für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Telekommunikation

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 23.11.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Aus dem übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass Leitungsbestand im Bankett der innergebietlichen Wege vorhanden ist. Die Maßstäblichkeit des Bestandsplanes erlaubt keine lagegenaue Übernahme in die Planzeichnung (Teil A). Es wird daher auf eine Darstellung verzichtet.
Für den Ausbau des Leitungsnetzes ist die Vorhabenträgerin verantwortlich.

Elektroenergieversorgung

- **E.DIS AG**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 17.11.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist Leitungsbestand des Versorgers vorhanden.
Konkrete Baumaßnahmen sind rechtzeitig unter Angabe des Leistungsbedarfes bei der E.DIS AG anzumelden.
Für die Baufreimachung sowie für zusätzlich notwendige Neuanschlüsse zeichnet die Vorhabenträgerin verantwortlich.

Gasversorgung

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 18.11.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind keine Versorgungsleitungen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH vorhanden.

<u>Abfallbeseitigung</u>
Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin werden die Verantwortlichkeiten der Vorhabenträgerin für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes klar geregelt.

4.0 Flächenbilanz

Geltungsbereich		**152.880 m²**
davon		
SO Campingplatzgebiete 1 - 6		81.972 m²
davon		
- SO Campingplatzgebiet 1	16.340 m²	
- SO Campingplatzgebiet 2.1	24.494 m²	
- SO Campingplatzgebiet 2.2	29.295 m²	
- SO Campingplatzgebiet 3	1.838 m²	
- SO Campingplatzgebiet 4	2.268 m²	
- SO Campingplatzgebiet 5	1.654 m²	
- SO Campingplatzgebiet 6.1	764 m²	
- SO Campingplatzgebiet 6.2	130 m²	
- SO Campingplatzgebiet 6.3	1.718 m²	
- SO Campingplatzgebiet 6.4	346 m²	
- SO Campingplatzgebiet 6.5	1.080 m²	
- SO Campingplatzgebiet 6.6	1.567 m²	
Private Verkehrsflächen		20.595 m²
davon		
- Wegeflächen	15.824 m²	
- Parkplätze	4.691 m²	
- Aufstellfläche für die Feuerwehr	80 m²	
Waldflächen		26.585 m²
Grünflächen		21.176 m²
davon		
- Spielplatzflächen	5.529 m²	
- Sportplatz	1.964 m²	
- naturnahe Grünflächen	4.682 m²	
- naturnahe Parkanlage	553 m²	
- Kliffbereich	8.448 m²	
Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher		565 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung		2.302 m²
Wasserflächen		163 m²

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lütow sollen die Voraussetzungen für eine gestalterische und qualitative Aufwertung des Campingplatzes geschaffen werden. Auch wenn die vorhandenen Kapazitäten nicht erhöht werden, sind mit den Vorhaben in den Sondergebieten Campingplatzgebiete Funktionsbeeinträchtigungen bzw. Biotopverluste zu verzeichnen, die als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten sind.
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.
Da es sich bereits um einen vorgeprägten Standort handelt und auch die geplanten baulichen Erweiterungen bzw. Umbauten weitgehend auf den Bestand begrenzt bleiben, kann für das Planvorhaben die **Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachgutachtens.

5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden alle sich im Plangeltungsbereich befindenden Biotope gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V ermittelt und ihnen ein Biotopwert zugeordnet. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert eingestellt.
Betroffenheiten ergeben sich neben siedlungstypischen Biotopen auch für Waldbestände, die als Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ) kartiert wurden und deren Verlust eine hohe Kompensation erforderlich macht.

Die gemäß dem Bebauungsplan ausgewiesenen Standplätze für Zelte, Wohnmobile und Caravan im Bereich der Sondergebiete Erholung mit den Zweckbestimmungen **Campingplatzgebiet 1** sowie **Campingplatzgebiete 2.1 und 2.2** befinden sich weitgehend im Bestand. In Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist der funktionale Verlust der Rasenflächen unter Berücksichtigung der Anzahl der Standplätze jedoch zu bilanzieren. Da das Modell des Landes M-V zur Bilanzierung des Eingriffs überarbeitet wurde, kann eine im Rahmen des Scoping-Verfahrens vorgeschlagene und von der Naturschutzbehörde bestätigte Minderung des Biotopwertes nicht zum Ansatz gebracht werden.

Funktionale Betroffenheiten ergeben sich für den Biotoptyp Artenreicher Zierrasen (PEG), der mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellen ist. Die Standplätze für Zelte werden mit 40 m² sowie die Standplätze für Wohnmobile/ Caravan mit einer beeinträchtigten Fläche von 70 m² berechnet. Im Campingplatzgebiet 1 ist von 240 Standplätzen für Zelte, im Campingplatzgebiet 2.1 von 260 Standplätzen für Zelte sowie Wohnmobile/ Caravan auszugehen.
Da man nur von einer vorrübergehenden saisonalen Nutzung der Standplätze für Zelte sowie Caravan und Wohnmobile ausgehen kann und diese bereits seit Jahrzehnten im Bestand und damit anthropogenen Störungen ausgesetzt sind, sind lediglich funktionale Beeinträchtigungen der Biotope zu erwarten. Aus diesem Grund wurde neben den Flächengrößen des beeinträchtigten Biotops und des durchschnittlichen Biotopwertes ein Wirkfaktor von 0,5 berechnet.
Die im Campingplatzgebiet 2.2 vorhandenen Übernachtungshütten sollen rekonstruiert und modernisiert werden. Kapazitätserweiterungen sind nicht vorgesehen. Zusätzliche Eingriffe sind in diesem Sondergebiet somit nicht zu erwarten und wurden entsprechend bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.
In den Campingplatzgebieten 1 und 2.1 sind mit der Ausweisung von Standplätzen für Zelte sowie Wohnmobile und Caravan Eingriffe in Höhe von **13.444 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten) zu erwarten.

In den **Campingplatzgebieten 3 und 4**, die das Haupt- und Rezeptionsgebäude sowie Gastronomie und Verkaufsstelle betreffen, sind bauliche Veränderungen und Umbauten entsprechend den Erfordernissen der Bewirtschaftung erforderlich. Es ergeben sich entsprechend der Nutzungsschablone vorwiegend Verluste von siedlungstypischen Biotopen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.
Im **Campingplatzgebiet 5** ist am Standort einer ehemaligen Gaststätte ein Ersatzneubau vorgesehen. Der Versiegelungsgrad ist innerhalb der Baugrenzen hoch, jedoch ergeben sich darüber hinaus Betroffenheiten für Waldbestände, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession hier ungehindert entwickeln konnten. Dieser Biotopverlust macht eine hohe Kompensation erforderlich.
Für die geplanten Bebauungen in den Campingplatzgebieten 3, 4 und 5 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **956 EFÄ** (Eingriffsflächen-äquivalenten).

Das **Campingplatzgebiet 6** umfasst alle vorhandenen und geplanten Sanitär- und Serviceeinrichtungen im Plangeltungsbereich.
Ein Sanitärgebäude im Campingplatzgebiet 6.5 ist veraltet, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Ein Neubau ist auch im Bereich des Campingplatzgebietes 6.6 vorgesehen, da die jetzige sanitäre Versorgung in einem Gebäude erfolgt, welches in das angrenzende Naturschutzgebiet hineinreicht und zurückgebaut werden soll.
Mit den geplanten Bebauungen ergeben sich Betroffenheiten für Waldbestände, deren Verlust eine höhere Kompensation erforderlich macht.

Für die geplanten Bebauungen im Campingplatzgebiet 6 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von rd. **4.144 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).
Die unmittelbaren Beeinträchtigungen für Biotopbestände ergeben für die Campingplatzgebiete 1 bis 6 in der Gesamtheit ein Kompensationserfordernis in Höhe von rd. **18.544 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Die **Wege des Plangebietes**, die die einzelnen Grundstücksflächen des Plangebietes erschließen, verbleiben in einem unversiegelten Zustand. Hier ist lediglich die erforderliche Verbreiterung der Wege zur Gewährleistung der Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge und die damit verbundenen Funktionsverluste angrenzender Biotope in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellen. Betroffenheiten ergeben sich sowohl für artenreiche Zierrasenvegetationen sowie für Waldbestände.
Weitere Biotopverluste ergeben sich mit der Ausweisung privater Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung **Parkplatz** für Besucher und Mitarbeiter.
Die Verbreiterung der Wege sowie die Anlage der Parkplätze machen eine Kompensation in Höhe von **10.707 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten) erforderlich.

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen **Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen**, die eine Kompensation in Höhe von rd. **29.251 EFÄ/m²** erfordern.

Die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen gehen mit einer **Versiegelung** von Böden einher, was zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter und damit zu einer zusätzlichen Kompensationsverpflichtung führt.
Die zulässige Bebauung wurde mit Baugrenzen unterlegt und in der Nutzungsschablone die zulässige Grundfläche ausgewiesen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% ist zulässig.
Die sich mit den Versiegelungen ergebenden Eingriffe wurden in den einzelnen Campingplatzgebieten sowie für die Parkplätze ermittelt.
Für Vollversiegelungen geht ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung ein. Bei Teilversiegelungen wird ein Zuschlag von 0,2 berücksichtigt.
Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von rd. **2.105 EFÄ/m²**.

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe gelegene naturschutzfachlich hochwertige Biotope (gesetzlich geschützte Biotope, Biotope mit der Wertstufe 3) **mittelbar beeinträchtigt** werden (**Funktionsbeeinträchtigung**), so dass sie nur noch eingeschränkt funktionsfähig sind.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der westlichen Grenze das gesetzlich geschützte Biotop mit der Bezeichnung „Sandkliff am Gnitz“.

Dieses wurde in die Plandarstellung aufgenommen und der besondere Schutzstatus des Biotops mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterlegt. Der Biotopbestand wurde mit einer sehr hohen naturschutzfachlichen Bedeutung in die Bestandsdarstellung einbezogen. Auch die sich aus der unmittelbaren Lage des Naturschutzgebietes südlich des Plangebietes ergebenden Schutzerfordernisse wurden in die Planungen eingestellt. Eine Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen ist durch die Vorhabenträgerin auszuschließen.
Da der Campingplatz seit DDR-Zeiten betrieben wird und Campingplatznutzungen nicht den Eingriffstypen gemäß Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ entsprechen, kann eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit der gesetzlich geschützten Biotope und des Naturschutzgebietes ausgeschlossen werden. Mittelbare Beeinträchtigungen wurden nicht in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

In der Gesamtheit ergibt sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 9 folgendes Kompensationserfordernis:

	m² EFÄ
Campingplatzgebiet SO Camp 1 bis SO Camp 6.6	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	5.099,8
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	13.443,8
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	1.806,7
gesamt	**20.350,3**
private Verkehrsflächen	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	10.706,6
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	298,4
gesamt	**11.005,0**
multifunktionaler Kompensationsbedarf	**31.355,3**

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.
In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.
Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Nutzungen und der weitestgehend vorhandenen naturnahen Ausstattung ist die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kaum realisierbar. Möglichkeiten ergeben sich lediglich im Bereich der ehemaligen Surferstation, die verlagert und der vorhandene Gebäudebestand und Anlagen zurückgebaut werden sollen.

Eine naturschutzfachliche Sinnhaftigkeit einer Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen ergibt sich zudem daraus, dass mit dieser Maßnahme ein Anschluss an bereits vorhandene, mit Sträuchern bestandene Saumbereiche zum Waldbestand ergänzt werden kann.
Den naturnahen Charakter an diesem Standort zu entwickeln, macht auch aufgrund der unmittelbaren Lage zu dem gesetzlich geschützten Biotop des Kliffbereiches Sinn.
Die Anpflanzung eines Feldgehölzes erfolgt unter Berücksichtigung der Kriterien zur **Maßnahme 2.13 - Anlage von Feldgehölzen –** gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes M-V.
Zu pflanzen sind standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze aus gebietseigenen Herkünften. Bäume sind als Heister in der Pflanzqualität 150/200 cm, Sträucher in der Pflanzqualität 60/100 cm, 3-triebig vorzusehen. Für die Ausgleichsmaßnahme wurde ein Kompensationswert von 2,5 in die Berechnung des Ausgleichs eingestellt. Zusatzbewertungen sowie ein Lagezuschlag finden keine Anwendung.
Da die Maßnahme im Planbereich des Campingplatzes umgesetzt wird und damit aufgrund der Störwirkungen keine volle Funktionsfähigkeit erreichen kann, wird als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 angesetzt. Die Pflanzung eines Feldgehölzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbringt eine Kompensation in Höhe von rd. **706 KFÄ** (Kompensationsflächen-äquivalenten).
Damit verbleibt ein Kompensationsbedarf von **30.649 KFÄ**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, sieht die Vorhabenträgerin die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vor.
Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland, befinden.

Der Vorhabenträgerin wird empfohlen, einen Vertrag zur Ablösung von 30.649 KFÄ mit dem Eigentümer des Ökokontos abzuschließen. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Ablösung der Ökopunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lütow und der Vorhabenträgerin geregelt.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter Hinweise *„10. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB"* wie folgt festgesetzt:

> ***(1)***
> *Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.*

(2)
Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

Mit den Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet und der Ablösung der Ökopunkte aus einem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lütow nachgewiesen werden.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.
Die Beschreibung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lütow und der Vorhabenträgerin geregelt.

6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Lütow in der Planung fortgeschrieben. Folgende Hinweise sind bereits eingegangen:

<u>Bundesbehörden</u>

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 13.12.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

„Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung

- *ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,*
- *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.*
  Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.“

In der Planzeichnung (Teil A) und im Übersichtplan sind die westlich an das Plangebiet grenzenden Wasserflächen als Bundeswasserstraße *Peenestrom/ Krumminer Wiek* bezeichnet.

- **Hauptzollamt Stralsund**
  (Stellungnahme vom 07.12.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

„1
Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht ***keine Einwendungen*** *gegen den Entwurf.*
2
Darüber hinaus gebe ich folgende ***<u>Hinweise:</u>***
Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebietes – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück dauerhaft so mit Durchlässen zu versehen, dass ein Betreten durch das Hauptzollamt jederzeit gewährleistet ist. Entsprechend dem im Plangebiet bestehenden Straßen- und Wegenetzes und der Durchlässigkeit ist dies bereits beachtet.

- **Bergamt Stralsund**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 07.12.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).
Es liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

<u>Landesbehörden</u>

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 02.01.2017 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen seitens des Brand- und Katastrophenschutzes keine Bedenken gegen die Planung.
„*Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Erhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftsersuchen zu beantragen. Eine entsprechende Verpflichtung wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin fixiert.

Landkreis Vorpommern – Greifswald

(Auszug Gesamtstellungnahme Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 12.12.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- **Gesundheitsamt**

„Der Campingplatz Lütow ist direkt an der Badestelle Campingplatz Lütow gelegen. Diese öffentliche Badestelle befindet sich westlich des Campingplatzes unterhalb der Steilküste an der Krumminer Wiek.
Die Badestelle wird von Seiten des Gesundheitsamtes in der Saison Aberwacht."

Die Badestelle Campingplatz Lütow wurde in der Planzeichnung (Teil A) als nachrichtliche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

- **Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Die aufgeführten allgemeingültigen, auf Gesetzen und Verordnungen beruhenden Auflagen für einen ordnungsgemäßen Umgang mit Abfällen und zum Bodenschutz sind durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten.
Es wird auf die aktuelle Abfallwirtschaftssatzung – AwS aus 2020 hingewiesen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom"**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 20.12.2016 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom" werden durch die Planung nicht berührt.

Lütow im April 2022

Der Bürgermeister