

**Gemeinde Meesiger**  
**- Der Bürgermeister -**

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1  
"Wochenend- und Campingplatz-  
gebiet Gravelotte", Gemeinde  
Meesiger, Landkreis Demmin

## Begründung

Meesiger, den 13.03.1998

  
Dr. Gebauer  
Bürgermeister



# Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlaß
2. Lage und Abgrenzung
3. Rechtsgrundlagen
4. Inhalt des Flächennutzungsplanes
5. Planungsziele
6. Rahmenbedingungen
  6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
  6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen
7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
  7. 1. Vorbemerkung
  7. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  7. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  7. 4. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
  7. 5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
  7. 6. Maßnahmen der Grünordnung [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
  - 7.7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
8. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - 8.1. Vorbemerkung
  - 8.2. Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
  - 8.3. Europäisches Vogelschutzgebiet
  - 8.4. Abstand baulicher Anlagen zum Wald
  - 8.5. Abstand baulicher Anlagen zum Vorfluter
  - 8.6. Bodendenkmalpflege
9. Flächenbilanz, regionale und überregionale Auswirkungen
  - 9.1. Flächenbilanz
  - 9.2. Regionale und überregionale Auswirkungen
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
11. Betrachtung der geplanten Wochenendplatz- und Campingplatzausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft
12. Realisierung des Bebauungsplanes

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

3

**1. Planungsanlaß**

- 1.1. Gravelotte ist unmittelbar am Ostufer des Kummerower Sees, im Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" gelegen. Im Ort befinden sich bereits ein Hotel, welches sich im Umbau befindet, sowie ein Zelt- und Campingplatz, wobei sich Teile des Campingplatzes zu einem Wochenendplatz entwickelt haben. Darüber hinaus wurde in Gravelotte ein Wasserwanderrastplatz gebaut und gleichzeitig eine Möglichkeit für das Anlegen von Fahrgastschiffen geschaffen.
- 1.2. Wie die ganze Region der Mecklenburgischen Schweiz und der Vorpommerschen Flußlandschaft setzt auch die Gemeinde Meesiger große Hoffnung in die Entwicklung des Wirtschaftsfaktors Tourismus. Der reizvolle Landschaftsraum, der zum Wassersport, zum Wandern und zum Radfahren einlädt, bildet dabei das Grundkapital.
- 1.3. In den letzten Jahren sind im Bereich des vorhandenen Camping- und Zeltplatzes bereits viele Maßnahmen zur Strukturverbesserung realisiert worden. Insbesondere die Errichtung moderner Sanitäreinrichtungen ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Mit dem Umbau des Hotels und der damit verbundenen Schaffung einer Gaststätte und Freizeiteinrichtungen wird die touristische Infrastruktur weiter gestärkt. Im Ausbau der vorhandenen Übernachtungskapazitäten sieht die Gemeinde eine logische Folge dieser Entwicklung. Auch seitens des Tourismusverbandes Mecklenburgische Schweiz und vorpommersche Flußlandschaft wird eingeschätzt, daß aufgrund des guten Rufes des bestehenden Zeltplatzes unter Zeltern, die Nachfrage gesteigert werden kann.
- 1.4. Am 04.07.1996 faßte die Gemeindevertretung den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Campingplatz. Ziel der Planung ist neben der Schaffung zusätzlicher Camping- bzw. Zeltplatzkapazitäten auch die planungsrechtliche Sicherung der Aufstellung nicht jederzeit ortsveränderlicher Mobilheime. Aufgrund dieser Planungsabsichten der Gemeinde wurde planungsrechtlich ein Sondergebiet "Wochenendplatz- und Campingsplatzgebiet" entwickelt.
- 1.5. Die Erstellung der Planunterlagen erfolgt durch die

Firma:                   Ingenieurbüro Teetz  
                              Am Mühlenteich 7  
                              17109 Demmin

Bearbeiterin:         L. Janssen

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

4

- 
- 1.6. Als Planungsgrundlage fungierte ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen (Flurstücken) vom Vermessungsbüro Herbert Weinert, Quitzerower Weg 13 c, 17109 Demmin.

**2. Lage und Abgrenzung**

- 2.1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte" ist nordöstlich des alten Camping- und Zeltplatzes sowie östlich des Hotel Gravelotte gelegen.
- 2.2. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Koppel, im Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch einen kleinen Wald und im Westen durch eine Pferdekoppel und daran anschließend einen Weg und im Nordwesten durch ein Wohngrundstück begrenzt.

**3. Rechtsgrundlagen**

- 3.1. Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes (Planverfahren), die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189). Der Beschluß der Satzung über den Bebauungsplan erfolgte auf Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).
- 3.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
  - die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V, S. 518 ber. S. 635)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
  - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
  - 1. Gesetz zum Naturschutz im Land M-V vom 10.01.1992 (GVOBl. M-V S. 3), geändert durch Gesetz vom 21.05.1992 (GVOBl. M-V S. 286)

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

5

**4. Inhalt des Flächennutzungsplanes, Raumordnerische Zielvorgaben**

- 4.1. Bislang wurde für das Gebiet der Gemeinde Meesiger noch kein Flächennutzungsplan entwickelt. Da jedoch Gravelotte vollkommen im Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" gelegen ist und vornehmlich durch die bereits gegebene touristischen Nutzungen geprägt wird, ist bei einer Ausweisung im Flächennutzungsplan davon auszugehen, daß eine Sondergebietszuweisung - Erholung - auf jeden Fall im Flächennutzungsplan erfolgen würde.
- 4.2. Dies würde sich auch mit den Ausweisungen des Landesraumordnungsprogrammes des Landes M-V decken, in dem der Raum um Gravelotte als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen ist.
- 4.3. Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird in der landesplanerischen Stellungnahme darauf hingewiesen, daß in Tourismusschwerpunkträumen keine reinen Dauercamping- und Mobilheimplätze geschaffen werden sollen, um den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenfond einer breiten Allgemeinheit zuführen zu können. Dieser Hinweis wurde in der B-Planung dahingehend berücksichtigt, daß weniger als die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fläche als Wochenendplatzgebiet ausgewiesen worden ist.

**5. Planungsziele**

Im einzelnen ergeben sich für das Baugebiet folgende Planungsziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes
- Sicherung vorhandener Strukturen des Planungsgebietes sowie des Umlandes, Durchgrünung des Gebietes
- Entwicklung von nutzbaren Freiräumen

## 6. Rahmenbedingungen

### 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

- 6.1.1. Das vorhandene Gebiet ist zum größten Teil unbebaut und wird bereits teilweise als Standplatz für einzelne Kleinwochenendhäuser genutzt. Im Südwesten des Plangebietes steht seit mehreren Jahren eine Holzhütte, die derzeit als Anmeldung und Büro dient.
- 6.1.2. Während die Fläche ehemals landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt worden ist, wurde sie im Zeitraum 1996/1997 umgestaltet. Neben einer terrassenförmigen Aufschüttung im Norden des Plangebietes wurde eine Begrünung des zukünftigen Zeltplatzes realisiert. So wurde unter anderem eine Rasenansaat vorgenommen und Bäume und Sträucher gepflanzt.
- 6.1.3. Die Fläche wird von einem verrohrten Vorfluter (2/0/08) gekreuzt. Der Vorfluter wird noch genutzt und ist in der Bebauungsplanung zu beachten. Darüber hinaus wurden durch die EMO AG Neubrandenburg sowie den Wasser- und Abwasserzweckverband über GKU mbH bereits erste Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen im Plangebiet realisiert. Sowohl eine Trinkwasserversorgungsleitung sowie eine Schmutzwasserdruckrohrleitung wurden in die Planzeichnung des B-Planes eingetragen.

### 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

#### 6.2.1. Angrenzende Bebauung

Gravelotte ist nur in sehr geringer Weise durch vorhandene Wohnbebauungen geprägt. Neben einem Einfamilienhaus, welches im Nordwesten des Plangebietes (Abstand ca. 50 m) gelegen ist, stehen lediglich 2 Wohnhäuser im Westen des Plangebietes im Bereich der Erschließungsstraße zum Hotel Gravelotte. Der Abstand zu diesen Häusern beträgt mind. 80 m bzw. 100 m. Auch bei diesen Häusern handelt es sich um eingeschossige Einzelhäuser.

In einer Entfernung von mind. 200 m vom Plangebiet ist das Hotel Gravelotte in ebenfalls westlicher Richtung gelegen. Bei diesem Hotel handelt es sich um einen mehrgeschossigen Bau, der sich jedoch aufgrund des Geländeneiveaus nicht wesentlich über das geplante Wochenend- und Campingplatzgebiet erhebt.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

7

**6.2.2. Angrenzende Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Räume**

Im Süden wird das Plangebiet durch einen ca. 0,5 ha großen Kiefernwald begrenzt. Zur Sicherung der Planungsziele ist es notwendig, eine Umwidmung dieses Waldes in eine nadelbaumbewachsene Erholungsfläche beim Forstamt Demmin zu beantragen. Im Osten des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die auch noch ackerbaulich bewirtschaftet wird. Aufgrund der Geländehöhen (hügelige Landschaft) ist diese Fläche vom Plangebiet aus gesehen, nicht unmittelbar einzusehen. Im Norden und Westen des Plangebietes ist eine Pferdekoppel gelegen.

**7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB****7. 1. Vorbemerkung**

Dem vorliegende Bebauungsplan ist kein Grünordnungsplan beigeordnet. Die Gemeinde hat sich bemüht, alle notwendigen Festsetzungen, die für die Kompensation des baubedingten Eingriffs notwendig sind, im Bebauungsplan zu definieren.

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

**7.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]**

7.2.1. Innerhalb des Plangebietes wurden 2 einzelne Sondergebiete, die der Erholung dienen, ausgewiesen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Wochenendplatzgebiet und zum anderen um ein Campingplatzgebiet.

7.2.2. Die Trennung dieser beiden Gebiete war notwendig, da die Nutzungsabsichten für diese beiden Teilgebiete unterschiedlich geartet sind. Während im Wochenendplatzgebiet nicht jederzeit ortsveränderliche Mobilheime aufgestellt werden sollen, sind im Campingplatzgebiet lediglich jederzeit ortsveränderliche Unterkünfte zulässig.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

8

7.2.3. An dieser Stelle sollen nun einige Gebietscharakteristika für ein Wochenendplatzgebiet erläutert und einige Festsetzungen des B-Planes begründet werden :

1. Wochenendplatzgebiete gehören zu den Sondergebieten, die der Erholung dienen. Nach ihrer Zweckbestimmung und ihren Gebietscharakter sind Wochenendplatzgebiete zwischen Wochenendhausgebieten und Campingplatzgebieten einzuordnen.
2. Wochenendplätze sind Plätze, die - auf Dauer angelegt - ausschließlich dem dauerhaften Aufstellen oder Errichten der in Wochenendplatzgebieten zulässigen oder zulassungsfähigen Anlagen und Nutzungen dienen und die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden.
3. Im Bebauungsplan wurde für das Wochenendplatzgebiet definiert, daß insgesamt 20 nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Wohncontainer sowie Mobilheime zulässig sind. Darüber hinaus wurde definiert, daß die Grundfläche dieser Unterkünfte 40 m<sup>2</sup> und die Höhe 3,5 m über Oberkante der erschließenden Wegefläche nicht überschreiten darf. Gleichfalls wurde festgesetzt, daß ein überdachter Freisitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche oder ein Vorzelt nicht auf die zugelassene Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> angerechnet werden.
4. Während der Entwurf des Bebauungsplanes vorsah, daß neben den Kleinwochenendhäusern auch Gebäude zur Unterbringung der Platzverwaltung, einer Wohnung für den Platzbetreiber und von Nebenanlagen, die unmittelbar mit der Nutzung des Wochenendplatzgebietes verbunden sind, bis zu einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig sind, wurde diese Festsetzung im Ergebnis der Abwägung gestrichen. Begründet wird der Verzicht auf die Zulässigkeit solcher Anlagen zum einen mit dem geringen Platzangebot im Wochenendplatzgebiet und zum anderen mit dem Argument, daß in diesem Bereich die Errichtung eines Sanitärgebäudes unwahrscheinlich ist.
5. Zur Begriffsbezeichnung der im Bebauungsplan als zulässig definierten Unterkünfte läßt sich folgendes sagen:

**Mobilheime**, die zu den Kleinwochenendhäusern zählen, weisen jeweils eine Länge bis zu 12,5 m auf, verfügen über ein Transportgestell, sind im Straßenverkehr nicht zugelassen und dürfen nur mit Tiefladern transportiert werden.

**Wohncontainer** besitzen kein Transportgestell, sind nur mittels Kran aufstellbar

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

9

**Caravans** (Wohnwagen), entsprechen den Anforderungen eines Wochenendplatzgebietes, wenn sie nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind, d. h., daß die Caravans aufgebockt und durch Abnahme der Räder bzw. durch Umbauten oder Überbauten eine ständige Mobilität nicht gegeben ist.

6. Im Entwurf des Bebauungsplan war darüber hinaus definiert worden, daß Anlagen und Einrichtungen für den Sport und sonstige Freizeitgestaltungen der Platzbenutzer und Läden, Schank- und Speisewirtschaften für die Versorgung des Gebietes im Wochenendplatzgebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Auch diese Festsetzung wurde im Ergebnis der Abwägung gestrichen.

7. Mit der Festsetzung eines Wochenendplatzgebietes sowie der Festsetzung, daß max. 20 Dauerunterkünfte errichtet werden dürfen, wurde einerseits dem Ansinnen der Gemeinde hinsichtlich der Ansiedlung von Dauercampern und zum anderen den Hinweisen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Während die Gemeinde bemüht ist, zumindestens einige der ortsfesten Unterkünfte, die sich im Laufe der Zeit im Bereich des alten Campingplatzes Gravelotte (unmittelbar am Kummerower See) entwickelt haben, in das neue Plangebiet zu verlagern, soll dem Anspruch des Amtes für Raumordnung und Landesplanung entsprochen werden, wonach nicht ausschließlich Plätze für eine Dauerbelegung geschaffen werden sollen.

7.2.4. Neben dem Wochenendplatzgebiet, welches der Unterbringung von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Mobilheimen dient, wurde im Bebauungsplan auch eine Fläche ausgewiesen, die als Campingplatzgebiet zu entwickeln ist. Auch für das Campingplatzgebiet sollen einige Ausführungen zur Gebietscharakteristik sowie zur Begründung der Festsetzungen des B-Planes gemacht werden.

1. Obwohl der Begriff "Camping" gesetzlich nicht definiert ist, kann man davon ausgehen, daß Camping ein zum Zweck der Erholung im Freien geführtes Leben mit zeitweiligem Aufenthalt in einer transportablen und vom Benutzer selbst mitgeführten Unterkunft ist. Aus der Natur der Sache ergibt sich, daß dem Begriff des Camping Anlagen entsprechen, die frei beweglich sind und eine mühelose Veränderung ihres Standortes ermöglichen. Dies bedeutet, daß die Freizeitunterkünfte so beschaffen und aufgestellt sein müssen, daß sie jederzeit ortsveränderlich sind. Das bedeutet, daß Caravans, Wohnwagen u.ä. Fahrzeuge zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sein müssen. Die weitere Voraussetzung ist, daß die Fahrzeuge so aufgestellt und gewartet werden, daß sie auch technisch jederzeit fahrbereit sind.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

10

2. Zu diesen mobilen Unterkünften zählen insbesondere:

**Zelte** in den verschiedenen Größen und Formen

**Caravans** (Wohnwagen) von 3,50 m bis 8,50 m Aufbaulänge; darunter fallen auch die mit Doppelachsen ausgestatteten von 6,50 m bis 8,50 m langen **Großcaravans**, die noch zum Straßenverkehr zugelassen und demnach Fahrzeuge sind, obwohl sie durch ihre Abmessungen erhebliche Hindernisse im Verkehr sein können

**Faltanhänger**, eine Zwischenlösung zwischen Zelt und Caravan, bestehend aus einem festen Unterbau und einem Zeltdach,

**Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse)**, die als motorisierte Fahrzeuge leicht ortsveränderlich sind,

**Wohnboote** (Hausboote, Boote mit Schlafmöglichkeit, Segel- und Motor-yachten)

3. An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überbauungen, Vorlauben, selbstständige Schutzdächer u.ä. Anlagen *widersprechen den mobilen Unterkünften* und dürfen nicht errichtet werden. In einem Campingplatzgebiet i.S. des § 10 Abs. 5 BauNVO sind demzufolge Mobilheime unzulässig. Die als Mobilheime in Betracht kommenden Anlagen können nicht jederzeit uneingeschränkt am Straßenverkehr teilnehmen. Ihre Abmessungen überschreiten die nach § 32 StVZO allgemein zugelassenen Maße.
4. Neben den mobilen Unterkünften sind im Campingplatzgebiet bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Einrichtungen der Platzverwaltung und des Gesundheitswesens sowie Anlagen und Einrichtungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Camping- und Wochenendplatzverordnung des Landes M-V) notwendig sind, zulässig.
5. Die Definition zulässiger Nutzungen erfolgte in der Absicht, die für die Gestaltung eines Campingplatzes nach heutigen Gesichtspunkten geforderten und darüber hinaus die für derartige Gebiete wünschenswerte Anlagen, schaffen zu können.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

11

---

**7.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]**

7.3.1. Neben der Art der baulichen Nutzung wurde in den textlichen Festsetzungen gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung definiert. Neben einer zulässigen Grundfläche der nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Mobilheime im Wochenendplatzgebiet, wurde die Fläche der Standplätze im Campingplatzgebiet mit 80 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Standplätze sind in einer Mindestgröße von 120 m<sup>2</sup> zu realisieren.

7.3.2. Auch die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde in den textlichen Festsetzungen des B-Planes definiert. So wurde jeweils für beide Teilgebiete bestimmt, daß durch bauliche Anlagen eine Höhe von 3,5 m nicht überschritten werden darf. Dies entspricht etwa einer eingeschossigen Bauweise.

**7.4. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]**

7.4.1. Die Flächen, die für die einzelnen Wochenendplätze bzw. für die einzelnen Standplätze (Campingplatzgebiet) genutzt werden sollen, wurden durch Baugrenzen abgeteilt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß bei Wochenendplatzgebieten die einzelnen Wochenendplätze die eigentlichen Bauflächen bilden, nicht die Aufstellplätze, die unmittelbar für die einzelnen Kleinwochenendhäuser genutzt werden.

**7.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]**

7.5.1. Über eine öffentliche Verkehrsfläche ist die Erschließung des Campingplatzgebietes sowie des Wochenendplatzgebietes sicherzustellen. Entsprechend der Campingplatz- und Wochenplatzverordnung des Landes M-V sind Zufahrten und Haupteerschließungswege in einer Mindestbreite von 5,5 m auszubauen. Dieser Forderung wurde im B-Plan entsprochen. Die Verkehrsfläche entspricht diesen Anforderungen.

7.5.2. Auf eine Ausweisung von öffentlichen Parkflächen im Straßenraum wird verzichtet. Durch den Betreiber des Wochenend- und Campingplatzes ist der Bedarf der Notwendigkeit zusätzlicher Stellflächen für KFZ zu prüfen. Diese wären dann durch den Betreiber der Anlage vorzuhalten.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

12

---

**7.6. Maßnahmen der Grünordnung [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]**

7.6.1. Da die Umgestaltung des Plangebietes bereits abgeschlossen ist und im Bereich des Wochenend- und Campingplatzgebietes bereits umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen realisiert worden sind, zielen die Festsetzungen der Grünordnung lediglich auf einen Erhalt dieser Neupflanzung ab. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zu sehen, daß nicht angewachsene Bäume und Sträucher zu ersetzen sind.

7.6.2. Ein Teil der gepflanzten Bäume befindet sich im 7 m Bereich des verrohrten Vorfluters 2/0/08. Damit befinden sie sich in einem Bereich, der entsprechend § 81 Landeswassergesetz M-V von Bebauungen und Bepflanzungen frei zu halten ist. Die in diesem Bereich gepflanzten Bäume müssen innerhalb des Plangebietes umgepflanzt werden. Somit ist auch der Erhalt dieser Bäume gewährleistet.

7.6.3. Ein Teil der Bäume unterliegt nicht dem festgesetzten Erhaltungsgebot. Dabei handelt es sich um Bäume, die zum einen in den Seitenrandstreifen gepflanzt worden und zum anderen im baufreien Raum des Vorfluters liegen. Ein Umpflanzen dieser Bäume würde eine Lücke in den seitlichen Bepflanzungen reißen und eine Lücke hinterlassen. Sollten jedoch einzelne Exemplar in diesem Bereich absterben, soll diese Lücke nicht geschlossen werden, um den eigentlichen Ansinnen der baufreien Zone zu entsprechen.

**7.7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]**

7.7.1. Zur Sicherung der vorhandenen Leitungstrassen wurden die Trinkwasserhauptleitung bis zum Wasserzählerschacht sowie die Abwasserdruckrohrleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow belastet.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

13

**8. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB****8.1. Vorbemerkung**

Die nachrichtlichen Übernahmen i.S. von § 9 Abs. 6 BauGB haben Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zum Gegenstand, die die Gemeinde beim Aufstellen des Bebauungsplanes vorgefunden hat. Die entsprechenden Regelungen bestehen bereits unabhängig vom Bebauungsplan aufgrund anderweitiger Entscheidungen.

**8.2. Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"**

8.2.1. Das Plangebiet ist im Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" gelegen. Die Verordnung über den Naturpark ist am 20.03.1997 in Kraft getreten. Die Gebote und Verbote der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" behalten ihre Gültigkeit.

8.2.2. Im Rahmen der Planungsanzeige wurde durch die Naturschutzfachbehörde des Landkreises Demmin mitgeteilt, daß ausgehend davon, daß es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Errichtung eines Campingplatzes handelt und dieser ausschließlich zur Erholung genutzt wird, kein Widerspruch zum im § 3 der Verordnung zum LSG festgesetzten Schutzzweck des LSG besteht. Auch die Herauslösung der Fläche des Geltungsbereiches aus dem LSG wird nicht für erforderlich gehalten. Für die geplante Errichtung eines Sozialtraktes sowie für die notwendigen Wegebaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der Baugenehmigungen Ausnahmen von den Verboten des § 4 der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt.

**8.3. Europäisches Vogelschutzgebiet**

8.3.1. Das Plangebiet ist im Europäischen Vogelschutzgebiet "Peenetal vom Kummerower See bis Schadefähre" gelegen.

8.3.2. Bezugnehmend auf das Europäische Vogelschutzgebiet (Europäische Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG) wird seitens der Unteren Naturschutzfachbehörde des Landkreises Demmin eingeschätzt, daß durch die Errichtung des Campingplatzes die Schutzfunktion nicht beeinträchtigt wird.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

14

- 
- 8.3.3. In der Stellungnahme des Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Demmin im Rahmen der Planungsanzeige wurde formuliert, daß beim zu beurteilenden Geltungsbereich des B-Planes davon ausgegangen wird, daß prioritäre Arten im Sinne des Art. 6 der FFH-Richtlinie von dem Vorhaben nicht betroffen sind.
- 8.4. Nadelbaumbewachsene Erholungsfläche
- 8.4.1. Da entsprechend § 20 Landeswaldgesetzes M-V zum Wald ein Abstand von 50 m eingehalten werden soll, dieser Forderung mit der Anlage des Camping- und Wochenendplatzgebietes jedoch nicht entsprochen werden kann, wurde seitens des Forstamtes Demmin eine Umwidmung des ca. 0,5 ha großen Kiefernwäldchens in eine Erholungsfläche vorgeschlagen.
- 8.4.2. Dieser Vorschlag wurde durch die Gemeinde aufgegriffen und eine entsprechende Umnutzung des Waldes beantragt. Als Ausgleich für diese Umnutzung wird die Gemeinde Meesiger eine ca. 1 ha große Teilfläche des Flurstückes 121 der Flur 2 der Gemarkung Meesiger (eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche) aufforsten.
- 8.4.3. Mit der Umnutzung des Waldes in eine nadelbaumbewachsene Erholungsfläche ist kein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand geplant. Eine Erholungsnutzung der Fläche (Findlingsgarten) wäre jedoch denkbar.
- 8.5. Abstand baulicher Anlagen zum Vorfluter
- 8.5.1. Entsprechend § 81 Landeswassergesetz M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Sicherheitsabstand von 7 m beidseits des Vorfluters (hier: beidseits der Rohrleitung) einzuhalten.
- 8.5.2. Die Realisierung unversiegelter innerer Erschließungswege sowie die Aufstellung von Zelten, Wohnfahrzeugen, Wohnhängern und Klappanhängern, die jederzeit ortsveränderlich sind mit den dazugehörigen Kraftfahrzeugen werden hiervon nicht berührt.
- 8.5.3. Neben einem Ausschluß der Bebauung ist auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Sicherheitstrasse nicht zulässig. Die vor Erstellung des Entwurfes des B-Planes in diesem Bereich gepflanzten Bäume sind aus der Sicherheitstrasse zu entfernen. Dies bedeutet, daß die Bäume umzupflanzen sind.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

15

8.6. Bodendenkmalpflege

8.6.1. Im Bebauungsplan werden die Auflagen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes M-V ergeben, ebenfalls als Nachrichtliche Übernahmen aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, daß diese Forderungen des Fachbereiches Bodendenkmalpflege den Bauherren zur Kenntnis gebracht werden. Die in den B-Plan übernommenen Auflagen beinhalten unter anderem die Verpflichtung, den Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen und darüber hinaus Regeln, wie beim Entdecken von Bodenfunden vorzugehen ist.

## 9. Flächenbilanz, regionale und überregionale Auswirkungen

9.1. Flächenbilanz

Nach Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebietes	17.300 m <sup>2</sup>
davon	
Wochenendplatzgebiet	4.160 m <sup>2</sup>
Campingplatzgebiet	8.180 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	790 m <sup>2</sup>
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	4.170 m <sup>2</sup>

Die Flächenbilanz macht deutlich, daß lediglich ein Viertel (24 %) der zur Verfügung stehenden Fläche als Wochenendplatzgebiet ausgewiesen ist. Mit der Beschränkung auf 20 Wochenendgrundstücke bedeutet dies, daß neben den notwendigen inneren Erschließungswegen (ca. 900 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche) die einzelnen Wochenendplätze ca. 160 m<sup>2</sup> groß sind. Damit wird die Forderung der Wochenendplatz- und Campingplatzverordnung M-V eingehalten, wonach die einzelnen Wochenendplätze eine Mindestgröße von 120 m<sup>2</sup> aufweisen müssen.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

16

47 % der Fläche des Plangebietes wird als Campingplatzgebiet ausgewiesen. Damit ist sichergestellt, daß der Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung entsprochen worden ist, die lediglich beschränkt zur Verfügung stehenden Kapazitäten des Landschaftsraumes einem großen Personenkreis zugänglich zu machen.

Etwa ein Viertel des Plangebietes (24 %) wurde bereits mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Bebauungsplan wurde ausgewiesen, daß diese Pflanzungen zu erhalten sind und im Bereich dieser Pflanzungen keine Standplätze bzw. Aufstellplätze realisiert werden können.

Nur etwa 5 % der zur Verfügung stehenden Fläche wird als Verkehrsraum ausgewiesen.

## 9.2. Regionale und überregionale Auswirkungen

- 9.2.1. Mit der Ausweisung des Campingplatzes werden durch die Gemeinde zwei unterschiedliche Absichten verfolgt. Zum einen sollen dadurch Möglichkeiten für die Umsiedlung von Kleinwochenendhäusern vom alten Camping- und Zeltplatz zum neu ausgewiesenen Wochenendplatzgebiet geschaffen werden und zum anderen sollen neue Campingplatzkapazitäten entstehen.

Insbesondere durch die Umsiedlung von Kleinwochenendhäusern soll die Attraktivität des alten Camping- und Zeltplatzes, der aufgrund seiner Lage unmittelbar am Ufer des Kummerower Sees im Bereich des Wasserwanderrastplatzes den größeren Zuspruch hat, gesteigert und in diesem Bereich Freiflächen gewonnen werden, die dann wieder einer breiteren Öffentlichkeit (z.B. als Spielplatz oder Sportfläche) zur Verfügung stehen sollen.

Das neu ausgewiesene Campingplatzgebiet soll insbesondere dem Aufstellen von Caravans und Motorcaravans dienen. Die in der Gemeinde bislang gegebenen Kapazitäten (alter Zeltplatz) sind eher schlecht auf diese Art des Campings eingestellt. Neben ausreichenden Zufahrtsmöglichkeiten müssen die Standflächen eine hinreichende Größe aufweisen. Aufgrund der Flächenkapazitäten wird seitens der Gemeinde geplant, die einzelnen Standplätze mit einer Größe von durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> auszuweisen, so daß eine aufgelockerte Atmosphäre entstehen kann.

Seitens der Gemeinde wird davon ausgegangen, daß durch die Schaffung von zusätzlichen Campingplatzkapazitäten die Attraktivität der Gemeinde für die Campingtouristen weiter vergrößert wird. Negative Auswirkungen auf den vorhandenen Campingplatz bzw. auf das Hotel werden nicht befürchtet, da die entstehenden Neukapazitäten als eher untergeordnet zu betrachten sind.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

17

9.2.2. Überregional werden durch die Schaffung von zusätzlichen Beherbergungskapazitäten keine nachteiligen Auswirkungen erwartet. Die derzeit gegebene Situation im Bereich des Campingtourismus am Ostufer des Kummerower Sees (Verchen, Gravelotte, Sommersdorf) kann derzeit noch nicht befriedigen. Aus diesem Grunde wird auch seitens der Gemeinde davon ausgegangen, daß es durch die Ausweisung dieser neuen Kapazitäten nicht zu einem Verdrängungswettbewerb kommt. Vielmehr trägt die Ausweisung eines modernen Campingplatzes für den Caravan-tourismus dazu bei, die Attraktivität der gesamten Region des Kummerower Sees zu erhöhen. Insbesondere durch die Vernetzung der Gemeinden durch den Radwegebau und die Errichtung einer Vielzahl von Wasserwanderrastplätzen im Bereich des Kummerower Sees ist davon auszugehen, daß die Touristen, die im Bereich von Gravelotte einen Standplatz für ihren Caravan finden, die ganzen Region kennenlernen.

9.2.3. *Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt*

Es wird eingeschätzt, daß sich der Campingplatz in idealer Weise in das Orts- und Landschaftsbild einpaßt. Durch die Ausnutzung topographischer Gegebenheiten konnte eine Abrundung des Gesamtbildes von Gravelotte erzielt werden. Der Campingplatz ist vom freien Landschaftsraum nicht einzusehen. Unmittelbare Sichtbezüge zum Kummerower See bestehen nur in geringfügiger Weise. Durch die Realisierung von Pflanzungen in einem frühen Stadium der Gestaltung des Campingplatzes wurde ebenfalls ein Grundstein für die Eingliederung in das Ortsbild gelegt.

## 10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen haben die Gemeinden die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994 weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M/V zu treffen. Diese Festsetzungen würden Aussagen zur Gestaltung der Baukörper beinhalten, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

Die Gemeinde hat von der Möglichkeit der Erarbeitung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen abgesehen, da nur im geringen Umfang bauliche Anlagen realisiert werden sollen. Für die Gestaltung der Kleinwochenendhäuser möchte die Gemeinde keine Vorschriften entwickeln, um die Kreativität der Bewohner nicht zu behindern.

## 11. Betrachtung der geplanten Wochenendplatz- und Campingplatzausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

### 11.1. Schutzgebiete

#### 11.1.1. *Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"*

Das Plangebiet ist im Naturpark "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" gelegen. Die Verordnung über den Naturpark ist am 20.03.1997 in Kraft getreten. Die Gebote und Verbote der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" behalten ihre Gültigkeit. Im Rahmen der Planungsanzeige wurde durch die Naturschutzfachbehörde des Landkreises Demmin mitgeteilt, daß ausgehend davon, daß es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Errichtung eines Campingplatzes handelt und dieser ausschließlich zur Erholung genutzt wird, kein Widerspruch zum im § 3 der Verordnung zum LSG festgesetzten Schutzzweck des LSG besteht. Auch die Herauslösung der Fläche des Geltungsbereiches aus dem LSG wird nicht für erforderlich gehalten. Für die geplante Errichtung eines Sozialtraktes sowie für die notwendigen Wegebaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der Baugenehmigungen Ausnahmen von den Verboten des § 4 der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt.

#### 11.1.2. *Europäisches Vogelschutzgebiet "Peenetal vom Kummerower See bis Schadefähre"*

Das Plangebiet ist im Europäischen Vogelschutzgebiet "Peenetal vom Kummerower See bis Schadefähre" gelegen. Bezugnehmend auf das Europäische Vogelschutzgebiet (Europäische Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG) wird seitens der Unteren Naturschutzfachbehörde des Landkreises Demmin eingeschätzt, daß durch die Errichtung des Campingplatzes die Schutzfunktion nicht beeinträchtigt wird. In der Stellungnahme des Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Demmin im Rahmen der Planungsanzeige wurde formuliert, daß bei zu beurtei-

---

lenden Geltungsbereich des B-Planes davon ausgegangen wird, daß prioritäre Arten im Sinne des Art. 6 der FFH-Richtlinie von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

## 11.2. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft

11.2.1. Die Ausweisung von Bauflächen stellt im allgemeinen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, den es auszugleichen gilt. Bei der Wochenendplatz- und Campingplatzgebietsausweisung sind insbesondere Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden            Verdichten, Abtrag, Versiegeln

Wasser            Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate

Flora/Fauna    Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

Durch die Anwendung des Hessischen Modells der Eingriffsermittlung und -bewertung werden diese Komponenten im Komplex betrachtet.

11.2.2. Durch die optimale Einpassung des Wochenendplatz- und Campingplatzgebietes in den Landschaftsraum und das Ortsbild muß gesagt werden, daß dadurch keine negativen Folgen zu erwarten sind. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, daß durch die Gestaltung des Campingplatzes dort, das Bild von Gravelotte harmonisiert werden konnte.

### 11.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

11.3.1. Zur Bewertung des Eingriffes und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf das vom STAUN Neubrandenburg empfohlene Hessische Modell der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zurückgegriffen. Dieses Modell ist für den überplanten Standort gut anwendbar und ermöglicht eine relativ schnelle Bilanzierung.

Folgende Grundannahmen wurden getroffen bzw. Vereinfachungen postuliert:

1. Ermittlung des Schutzwertes  
Da das Plangebiet unmittelbar im Bereich des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" gelegen ist, wird der Schutzwert mit 1,5 definiert.
2. Flächen- und Biotoptyp-/Nutzungstypermittlung  
Die Ermittlung der Flächengröße sowie die tabellarische Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen erfolgte lediglich für die unmittelbar durch den vorzeitigen Bebauungsplan überplante Fläche.
3. Zuordnung der einzelnen Biotop-/Nutzungstypen; Ermittlung der anzusetzenden Flächen
  - 3.1. *Ausgangswertermittlung*  
Für die Ermittlung der Höhe des Eingriffes wurde die ursprüngliche Nutzung der Fläche (Sandacker) herangezogen. Die durch die Gemeinde in der Zwischenzeit realisierte Gestaltung des Endzustandes des Wochenend- und Campingplatzgebietes wurde dabei nicht berücksichtigt, da diese Nutzung ja den zu ermittelnden Eingriff darstellt.

### 3.2. *Wochenendplatzgebiet*

Im Bereich des Wochenendplatzgebietes läßt sich die Fläche, die versiegelt werden kann, wie folgt ermitteln:

- A) Für die innere Erschließung des Gebietes sind jeweils 3 Stichstraßen mit einer Länge weniger als 100 m zu realisieren. Entsprechend der Wochenendplatz- und Campingplatzverordnung M-V sind diese Wege mind. in einer Breite von 3 m auszubauen. Entsprechend des allgemeinen Ausbaustandes von Wegen innerhalb dieser Gebiete ist somit davon auszugehen, daß ca. 900 m<sup>2</sup> teilversiegelte Fläche anzurechnen ist.
  
- B) In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde definiert, daß lediglich 20 Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser mit jeweils 40 m<sup>2</sup> Grundfläche (plus 10 m<sup>2</sup> für Überdachungen u.dgl.) zugelassen sind. Somit ergibt sich eine überbaubare Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup>.
  
- C) Erfahrungen in Kleinwochenendplatzgebieten haben gezeigt, daß durch die Bewohner die Freiflächen wie Gartengrundstücke gepflegt werden. Neben der Pflanzung von Hecken zwischen den einzelnen Wochenendplätzen werden kleine Blumen- und Nutzgärten angelegt. Großer Raum bleibt jedoch den Rasenflächen vorbehalten. Aus diesem Grunde wird die verbleibende Restfläche (Gesamtfläche minus überbaubare Gesamtfläche minus Fläche für notwendige Erschließungswege) mit arten- und strukturarmen Hausgärten gleichgesetzt.

### 3.3. *Campingplatzgebiet*

- A) Für die innere Erschließung des Campingplatzgebietes sind neben der Haupterschließungsstraße (in der Planzeichnung eingetragen) weitere 3 m breite Wege notwendig. Da die Einzelbäume im Bereich

---

des Campingplatzgebietes so gepflanzt worden sind, daß sie jeweils die einzelnen Standplätze der mobilen Freizeitunterkünfte flankieren, kann davon ausgegangen werden, daß noch ca. 360 m innere Erschließungswege (Gesamtfläche 1080 m<sup>2</sup>) realisiert werden müssen. Der Ausbaugrad dieser Wege ist geringer als bei den Wegen im Wochenendplatzgebiet, da diese in einer kurzen Saison (Sommermonate) genutzt werden. Da diese Wege in der anderen Zeit nicht befahren werden, besteht hier die Möglichkeit, daß sich bewachsene Wege entwickeln.

- B) Das Aufstellen der mobilen Unterkünfte erfolgt nicht auf versiegelten, sondern auf Rasenflächen. Da dieser Rasen einer starken Beanspruchung unterliegt und nur von geringem ökologischen Wert ist, wird er mit Intensivrasen, wie er in Sportanlagen vorkommt, gleichgestellt.
- C) Für die Realisierung von notwendigen Nebenanlagen (Sanitäreinrichtungen, Gebäude für die Versorgung des Gebietes u.s.w.) wird eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> einkalkuliert. In den textlichen Festsetzungen des B-Planes wurde festgesetzt, daß die Nebenanlagen im einzelnen keine größere Fläche als 100 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen dürfen.

#### 3.4. *Fläche zum Erhalt der gepflanzten Bäume und Sträucher*

Nach der Umgestaltung der Ackerfläche zum Wochenend- und Campingplatz wurden bereits Heckenpflanzungen innerhalb des Gebietes sowie im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum hin realisiert. Diese Pflanzungen erfolgten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Es erfolgt eine entsprechende Zuordnung.

### 3.5. *Einzelbäume*

Außerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wurden auch Einzelbäume mit dem Erhaltungsgebot ausgewiesen. Diese Bäume bilden den Rahmen der zukünftigen Standplätze der mobilen Ferienunterkünfte. Da diese Einzelbäume die Intensivrasenfläche darunter aufwerten, wird die Kronenfläche der Bäume ebenfalls einer Bewertung zugeführt.

### 3.6. *Wald*

Entsprechend der Forderung des Forstamtes Demmin ist es erforderlich, für die Umnutzung des ca. 0,5 ha großen Kiefernwäldchens, welches unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, in eine Erholungsfläche eine ca. 1,0 ha große Flächen aufzuforsten. Da diese Aufforstung unmittelbar mit der Bebauungsplanung verbunden ist, soll diese Aufforstung mit in die Gesamtbilanz aufgenommen werden. Insbesondere unter dem Aspekt, daß seitens der Gemeinde kein Eingriff in die nadelbaumbewachsene Erholungsfläche vorgesehen ist, wird die Aufforstung einer 1 ha großen Ackerfläche als ökologische Aufwertung betrachtet.

## 4. Wertermittlung der Biotop-/Nutzungstypen

Die Ermittlung der Wertepunkte erfolgte unter Nutzung der in der Anlage 3 dem "Hessischen Modell" beigefügten Werteliste.

Folgende Einstufungen wurden durchgeführt.

Typ-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert
01.117	Buchenaufforstung vor Kronenschluß	31
02.400	Heckenpflanzung/Gebüschpflanzung	27
04.100	Einzelbäume	31
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3
10.530	Schotter-, Kies-, Sandwege	6
10.610	bewachsene Feldwege	21
11.191	Sandacker, intensiv genutzt	11
11.221	arten- und strukturarme Hausgärten	14
11.224	Intensivrasen	10

Unter Beachtung dieser Einstufungen wurde die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Tabelle 1) erstellt.

**Begründung**  
 Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

25

Flächenbilanz/Biotopwertvergleich  
 (Hessisches Modell)

Tabelle Nr. 1

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Schutzwert	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop- /Nutzungstyp		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1		Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5 (2 x 3)	Spalte 6 (2 x 4)
Übertrag						
<b>IST-BILANZIERUNG</b>						
Sandacker	1,5	11	17.300,00		285.450,00	
<b>SOLL-BILANZIERUNG</b>						
Haupterschließungsstraße	1	6		790,00		
<i>Wochenendplatzgebiet</i>						
innere Erschließungswege	1	6		900,00		5.400,00
überbaubare Grundstücksanteile	1	3		1.000,00		3.000,00
Freiflächen	1	14		2.260,00		31.640,00
<i>Campingplatzgebiet</i>						
innere Erschließungswege	1	21		1.080,00		22.680,00
Bauflächen für Nebenanlagen	1	3		200,00		600,00
Intensivrasenflächen	1	10		6.900,00		69.000,00
realisierte Heckenpflanzungen	1	27		4.170,00		112.590,00
Baumpflanzungen (74 Stück)	1	31		370,00		11.470,00
					IST	SOLL
				Gesamtbiotopwert	285.450,00	256.380,00
					<b>Defizit</b>	<b>-29.070,00</b>
<b>Aufforstung für Umnutzung des Kiefernwäldchens</b>						
IST-Zustand: Acker	1,5	11	10.000,00		165.000,00	
SOLL-Zustand: Aufforstung	1	31		10.000,00		310.000,00
					IST	SOLL
				Gesamtbiotopwert	165.000,00	310.000,00
					<b>Überschuß</b>	<b>145.000,00</b>

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Campingplatzgebiet Gravelotte "

26

---

**10.4. Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

10.4.1. Ein Vergleich der ermittelten Gesamtwerte entsprechend der Tabelle Nr. 1 sowie des sich daraus ergebenden Defizites (bei Nichtbeachtung der Aufforstung) zeigt, daß durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine Wochenendplatz- und Campingplatzausweisung ein vollkommene Kompensation des Eingriffes im Bereich des Plangebietes nicht erzielt werden kann. Durch die Aufforstung einer Ackerfläche, eine Maßnahme die unmittelbar mit der Realisierung des Campingplatzes verbunden ist, wird die Gemeinde jedoch an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine ökologische Aufwertung erzielen. Damit wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, daß dem Anspruch nach Ausgleich des Eingriffes in ausreichender Weise genüge getan wurde.

**11. Realisierung des Bebauungsplanes****11. 1. Realisierung des Bebauungsplanes**

11.1.1. Das Plangebiet wurde bereits umgestaltet. Im Bereich des Wochenendplatzes sind die notwendigen Versorgungseinrichtungen (E-Anschlüsse, Wasser und Abwasser) schon vorbereitet. Durch die bislang aufgestellten Kleinwochenendhäuser werden diese Anschlüsse genutzt.

11.1.2. Der durch den Versorgungsträger realisierte Trinkwasseranschluß (PE-HD d 63 x 5,8) ist nicht ausreichend dimensioniert, um die in der Camping- und Wochenendplatzverordnung für Wochenendplätze definierte Löschwassermenge von 400 Liter je Minute zur Verfügung zu stellen. Seitens des Amtes Borrentin wurde in Zusammenarbeit mit dem Amtswehrführer jedoch ein Konzept der Sicherung der Löschwasserversorgung erarbeitet. Dieses Konzept sieht vor, daß im Falle eines Brandes die Leitstelle die Wehren Pentz, Sommersdorf und

---

Meesiger informiert. Die Wehr in Pentz verfügt über ein Tanklöschfahrzeug mit einem Fassungsvermögen von 2.400 Liter und die Wehr in Sommersdorf besitzt ebenfalls ein Tankfahrzeug (800 Liter). Diese beiden Wehren übernehmen die Erstbekämpfung. Die Wehr Meesiger verfügt auf ihrem Einsatzfahrzeug über 600 m Schlauchlänge und übernimmt nach dem Einrichten der Löschstrecke die weitere Brandbekämpfung.

- 11.1.3. Da der Zufahrtsweg (Haupterschließungsweg) bislang noch nicht die geforderte Breite von 5,5 m aufweist, ist es eine Hauptaufgabe der Gemeinde, diesen Weg entsprechend der gesetzlichen Anforderungen auszubauen.
- 11.1.4. Für die Campingplatznutzung ist es weiterhin wichtig, daß die notwendigen Sanitäreinrichtungen geschaffen und im Bereich der einzelnen Standplätze, Elektroanschlüsse installiert werden.
- 11.1.5. Die Realisierung der inneren Erschließungswege wird als weniger vordringlich erachtet, da an den Ausbaugrad dieser Wege keine erheblichen Anforderungen gestellt werden.
- 11.1.6. Es ist nicht notwendig, bodenordnende Maßnahmen entsprechend Baugesetzbuch durchzuführen. Die durch den Camping- und Zeltplatz in Anspruch genommene Fläche befindet sich in kommunalem Eigentum.