

Begründung
zum Entwurf des
Bebauungsplanes 1/2002

„ERWEITERUNG DES
CAMPING- UND
FERIENPARKES HAVELBERGE
AM WOBLITZSEE“

der Gemeinde Userin

April 2004

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Userin haben in ihrer Sitzung vom 08.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 „Erweiterung des Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee“ für „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (gemäß § 10 BauNVO) in der Gemarkung Groß Quassow, Flur 5, Flurstücke 3/4 und 3/5 beschlossen.

2. VERANLASSUNG

Die Haveltourist GmbH & Co. KG als Betreiber und Besitzer des Campingplatzes C 34 „Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee“ beabsichtigt, diesen Camping- und Ferienpark zu erweitern. Die Erweiterungsfläche soll sich in westliche Richtung an den vorhandenen „Camping- und Ferienpark“ anschließen. Sie ist ca. 5,3 ha groß und besteht zum überwiegenden Teil aus einer Fläche mit Jungwuchs von Nadelholzarten (ca. 80 %). Sie ist im Besitz der Haveltourist GmbH & Co. KG. Auf dieser Erweiterungsfläche sollen Aufstellplätze für Ferienhäuser/Mobilheime und Campingplätze (Standplätze für Zelte) entstehen. Weiterhin sind Anlagen für den Betrieb des Camping- und Ferienparkes geplant (Sanitärgebäude und Bauhof).

Der Bedarf zur Erweiterung des vorhandenen „Camping- und Ferienparks“ ist vor allem aus zwei Gründen gegeben.

Zum einen ist der Camping- und Ferienpark durch sein außergewöhnlich hochwertiges Angebot für die Touristen bekannt. Der „Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee“ wurde unter anderem hierfür vom ADAC zu den 8 besten Plätzen Deutschlands gezählt und als einer der Superplätze Europas eingestuft. Der Deutsche Camping Club (DCC) stufte diesen Campingplatz mit 4 Sternen ein.

Um dieses Niveau zu halten ist es aus betriebswirtschaftlicher Sicht unbedingt notwendig, die Besucherzahlen zu erhöhen.

Zum anderen sind eben durch diese Einstufungen die Gästenachfragen so hoch, dass der Bedarf teilweise nicht mehr gedeckt werden kann, so dass eine Erweiterung unumgänglich scheint.

Insgesamt sind auf der Erweiterungsfläche ca. 50 Aufstellplätze für Ferienhäuser und Mobilheime sowie ca. 40 Campingstellflächen geplant, die dann im Zusammenhang mit dem vorhandenen Camping- und Freizeitpark, der zur Zeit eine Kapazität von 75 Ferienhäusern/Mobilheimen und ca. 300 Campingstellflächen aufweist, eine wirtschaftliche Betreibung des gesamten Ferien- und Campingparkes ohne Qualitätsverlust erwarten lassen.

Die Entscheidung, das geplante Erweiterungsgebiet an die westliche Grenze des genehmigten Bebauungsplanes Nr.: 3/96 zu legen, wurde nach folgenden Gesichtspunkten getroffen.

Das Grundstück, auf dem sich die Erweiterungsfläche (der Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet, ist im Besitz der Haveltourist GmbH & Co. KG. Somit ist kein Grunderwerb für die Erweiterung des Camping- und Freizeitparks notwendig.

Im Geltungsbereich befindet sich zur Zeit ein ca. 15 Jahre alter Kiefernbestand. Dieses Stangenholz ist als reine Forstkulturfläche anzusehen, es handelt sich also nicht um ein wertvolles Biotop. Da dieses Stangenholz dringend durchforstet werden muss, bietet sich eine starke Auslichtung (Durchplänterung) an. In diese Auslichtung soll die Erweiterung des Camping- und Ferienparks integriert werden.

Weitere ökologische Gründe für die Standortwahl sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950, 2013) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)

4. GELTUNGSBEREICH

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt westlich des vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.: 3/96 "Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee" der Gemeinde Userin.

Es wird begrenzt:

im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr.: 3/96 "Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee",

im Norden, Westen und Süden durch Hochwald.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 1/2002 „Erweiterung des Camping- und Ferienparkes am Woblitzsee“ der Gemeinde Userin ist in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 08.08.2002 beschrieben.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Für die Gemeinde Userin besteht zur Zeit noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, es ist jedoch ein Flächennutzungsplan in Vorbereitung (Entwurf). Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 03/91) ist das Gebiet des vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.: 3/96 "Camping- und Ferienpark am Woblitzsee" und Teile des nunmehr im Bebauungsplanentwurf 1/2002 geplanten Erweiterungsgebietes als "Sondergebiet für Erholungszwecke mit hohem Waldanteil" vorgesehen. Ein Teil der Erweiterungsfläche ist als "Fläche für Wald" ausgewiesen.

Bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes müsste die noch als Wald gekennzeichnete Fläche dann auch als "Sondergebiet für Erholungszwecke mit hohem Waldanteil" eingestuft werden.

Für die Gemeinde Userin besteht eine Mitteilungspflicht über die beabsichtigte Aufstellung dieses Bebauungsplanes an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle. Die Mitteilung ist bereits erfolgt. Das Amt für Regionalplanung in Neubrandenburg hat eine entsprechende Planungsanzeige erhalten.

6. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Generelles Ziel dieses Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 „Erweiterung des Camping- und Ferienparks Havelberge am Woblitzsee“ ist die Ausweisung von „Sondergebieten (SO)“ (i.S. des § 10 der Baunutzungsverordnung), um die bisher unbebauten Flächen durch ein sparsames, dem Charakter des Gebietes entsprechendes Erschließungskonzept, einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen bzw. unter Berücksichtigung einer geordneten Entwicklung planungsrechtlich zu sichern bzw. zu schaffen.

Die im Planungsgebiet dargestellten Flächen wurden gemäß § 10 (1) BauNVO mit den besonderen Zweckbestimmung „Camping“ und „Ferienhäuser“ ausgewiesen.

7. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die vorhandene Nutzung im Planungsgebiet entspricht einer Nutzung als forstwirtschaftliche Nutzfläche (Forstkulturfläche), welche ausschließlich aus 15-jährigem Stangenholz, überwiegend Kiefern, besteht. Dieses Stangenholz wurde bisher nicht durchforstet und die Bäume stehen sehr dicht zusammen und bedrängen einander. Aus forstwirtschaftlicher Sicht müsste der Bestand dringend durchforstet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 37 „Neustrelitzer Kleinseeplatte“ am westlichen Rand des vorhandenen „Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee“.

8. ERSCHLIESSUNG

Dem Erschließungskonzept liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, alle planerischen Maßnahmen dem örtlichen Charakter anzupassen und Veränderungen nur ausnahmsweise zuzulassen.

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes erfolgt über das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/96 „Camping- und Ferienpark am Woblitzsee“ der Gemeinde Userin. Dieser wird über die vorhandene Straße von Groß Quassow nach Klein Quassow erschlossen. Der Campingplatz wird über einen asphaltierten Abzweig dieser Straße erreicht.

Das Befahren des gesamten „Camping- und Ferienparks am Woblitzsee“ wird aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur in den Zeiten von 07.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 22.00 Uhr gestattet.

Sämtliche Wege im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 1/2002 werden als "wassergebundene Decke" ausgeführt, was bedeutet, dass die Wege ohne Bindemittel hergestellt werden (unversiegelt).

9. UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Im Vorhabengebiet, also im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, soll eine Erweiterungsfläche des vorhandenen "Camping- und Ferienparks Havelberge am Woblitzsee" entstehen.

Bei dieser Erweiterungsfläche handelt sich um ein ca. 5,3 ha großes Waldgebiet in der Gemarkung Groß Quassow, Flur 5, Flurstücke 3/4 und 3/5.

Die genaue Lage des Plangebietes ist unter Punkt 4 der Begründung beschrieben. Die textlichen Festsetzungen sind unter den Punkten 10 und 11 der Begründung ausführlich beschrieben. Die trifft auch auf die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen zu, die unter Punkt 14 der Begründung ausführlich erläutert sind.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ist ausführlich unter Punkt 3.1 der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt.

Es wurden folgende schützenswerte Bestandteile (Schutzgüter) im Planungsgebiet untersucht:

- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Flora
- Schutzgut Fauna
- Schutzgebiete – Schutzstatus – schützenswerte Lebensräume
- Schutzgut Mensch und
- Schutzgut Sachgüter und kulturelles Erbe.

3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert und ausgeglichen werden

Die Maßnahmen, die die nachteiligen Umweltauswirkungen, die durch die vorliegende Planung entstehen, vermeiden sowie ausgleichen und ersetzen sollen, wurden durch den Grünordnungsplan erarbeitet. Ausgehend von der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden im Grünordnungsplan Maßnahmen festgelegt, die sich dann als grünordnerische Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes wiederfinden.

Zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen wurde festgesetzt, dass die Einordnung der Wege und Gebäude geländebezogen erfolgt, also das wellige Landschaftsprofil erhalten bleibt und im Bereich der zu erhaltenden Bäume möglichst keine Anschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden sollen.

Der den Planbereich umgebende Hochwald ist konsequent zu schützen und zu erhalten. Das Befahren der Wurzelbereiche mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Das Kiefern-Stangenholz ist nicht komplett abzuräumen, sondern nur soweit aufzulockern, dass lockere, differenzierte Baumstrukturen erhalten bleiben. Einzelne Lärchen, Birken und Fichten sind zu erhalten.

Die Reihenfolge der durchzuführenden Baumfällungen wird festgelegt.

Auf das flächenhafte Auftragen von fremden Oberboden ist zu verzichten und das anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern.

Als Ausgleich für die durch die Planung entstehenden Eingriffe wird festgesetzt, dass der durch die Baumfällungen aufgelockerte Bestand des Kiefernstangenholzes durch konkret festgelegte Baumpflanzungen zu ergänzen ist und der ökologische Wert somit leicht erhöht wird.

Für bestimmte Einzelbereiche, die im Grünordnungsplan konkret definiert sind, werden Strauch- und Baumpflanzungen mit Qualitäts- und Quantitätsmerkmalen festgelegt, die in jedem Fall eine ökologische Aufwertung beinhalten. Durch die, in diesem Zusammenhang konsequente Orientierung auf Verwendung einheimischer Pflanzen wird das Potential der heimischen Flora aufgewertet.

Weiterhin wird das Anbringen von Nistkästen und Unterschlupfmöglichkeiten für Singvögel und Fledermäuse festgesetzt.

Als Ersatz für die durch die Planung entstehenden Eingriffe wird festgesetzt, dass 23 Stück Bäume (nach konkreter Pflanzliste) innerhalb der Grenzen des Camping- und Ferienparkes, aber außerhalb des eigentlichen Eingriffsgebietes an geeigneten Standorten zu pflanzen sind. Die Qualität der Bäume wird ebenfalls festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung der vorhandenen Waldfläche als Campingplatz wird der Wald auf Antrag des Besitzers durch die Forstbehörde umgewidmet. Als Ausgleich für die verlorengegangene Waldfläche erfolgt durch den Antragsteller eine Erstaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5. Die Flächen für die Erstaufforstung werden in Zusammenarbeit mit der Forstbehörde festgelegt.

4. Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Landschaftsstruktur

Weil es sich bei den geplanten Bauten um eine 1-geschossige Bebauung handelt, „verschwinden“ die Bauten nach außen hin hinter der Hochwaldkulisse. Sowohl die Erweiterung des Campingplatzes als auch der Bau der Ferienhäuser werden von „außen“, also aus der Landschaft heraus, nicht sichtbar sein.

Im „Innern“ dieser Hochwaldkulisse ändert sich das lokale Landschaftsbild sehr, hier wird Wald umgewandelt in eine Ferienanlage. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine aus ästhetischer Sicht wertvolle Waldparzelle, sondern – im Gegenteil – um ein Kiefernstangenholz. So gesehen, handelt es sich eher um eine Aufwertung des inneren Landschaftsbildes.

Zumal die wellige, muldenartige Oberflächenstruktur, welche jetzt verdeckt ist, künftig wieder zu sehen sein wird.

Voraussetzung ist, dass es gelingt, durch entsprechende Festsetzungen in ästhetischer Hinsicht Einfluss auf eine ausgewogene Gestaltung zu nehmen, sowohl bezüglich der Architektur, als auch bezüglich der Freiflächengestaltung. (Maß der baulichen Nutzung, Dachform, zu verwendende Materialien, Art der Wegebefestigung, Charakter der Pflanzenverwendung)

Das wellige Bodenrelief muss durch höhengerechte Einordnung der Wege und Gebäude weitestgehend erhalten bleiben.

Eine gute (äußere) Verkehrsinfrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die Erweiterung in höherem Maße ausgelastet. (Straßen – und Bahnanbindung, Rad – und Wanderwege)

Fazit: Das Landschaftsbild ändert sich „im Innern“, aber nicht nach außen.

Minimierung: Die Einordnung der Wege und Gebäude muss so erfolgen, dass das wellige Landschaftsprofil weitestgehend erhalten bleibt.

Für den Bau der neuen Ferienhäuser und Funktionsgebäude sind architektonische Rahmenfestsetzungen zu treffen.

Das geplante Feuerlöschbecken ist naturnah zu gestalten, so dass das innere Landschaftsbild eine zusätzliche Aufwertung erhält.

4.2 Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden

Mit Realisierung der Maßnahme ist die Bodennutzung im Sinne einer land – oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr gegeben. Die ursprünglich geplante GRZ 0,4 entspricht einer möglichen Versiegelung von 40% in den bebauten Bereichen. Der Boden wird überdies durch Bauarbeiten und Bauverkehr verdichtet, also in seiner Struktur gestört.

Es wurde vorgeschlagen, die GRZ auf 0,25 zu begrenzen.

Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises MST sowie der unteren Bauaufsichtsbehörde festgelegt, auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl in den Sondergebieten zu verzichten, dafür aber die maximalen Grundflächen der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen in den einzelnen Sondergebieten festzusetzen. Der erreichte Effekt ist der gleiche, der auch erzielt werden würde, wenn die GRZ gesenkt werden würde. Somit werden die Festsetzungen auch der UVP gerecht.

Wenn im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen fremder, qualitativ hochwertiger Oberboden aufgetragen wird, um die Bodenfruchtbarkeit zu verbessern und anspruchsvollere (Zier-) Pflanzenarten einzubringen, so bedeutet das für das Schutzgut „Boden“ eine Veränderung, welche hohen Einfluss hätte auf das Schutzgut „Flora“.

Alternative: Verzicht auf die Anfuhr von fremdem Oberboden.

Fazit: Auf einer Fläche von zusätzlich 5,3 ha ist künftig eine Acker- oder Waldkultur nicht mehr möglich.

Minimierung: Mit den Festsetzungen der maximalen Grundflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in den einzeln ausgewiesenen Sondergebieten wird dem Gebot nach sparsamen Umgang mit dem Boden nachgekommen.

Die konkrete Auslegung der Regelung zum Waldabstandserlass wurde mit der Forstbehörde im Bauleitverfahren abgestimmt. (Betrifft auch Versiegelung)

4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Grundwasser

Jede Versiegelung des Bodens stellt einen negativen Einfluss auf das Grundwasser in quantitativer Hinsicht dar. Dieser kann jedoch minimiert werden, wenn es gelingt, das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen überwiegend vor Ort zu versickern. Eine Nutzung des Regenwassers zur häuslichen Verwertung und als Regenrückhaltung (Feuerlöschteich) sollte trotzdem erfolgen, da dieser Effekt der Regenwassernutzung in die gleiche Richtung wirkt: Verringerung des Verbrauchs von Frischwasser, und damit Verringerung der Entnahme von Grundwasser an anderer Stelle.

Wenn das anfallende Regenwasser vor Ort versickert oder zur Verwertung herangezogen wird, sind die Auswirkungen so gering, dass sie vernachlässigt werden können.

Fazit: Das anfallende Regenwasser ist entweder vor Ort zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut oberirdische Gewässer

Durch die höhere Zahl an zu erwartenden Feriengästen werden auch die vorhandenen Gewässer stärker belastet:

- höhere Anzahl an Badegästen
- höhere Anzahl an Wassersportlern

Die Mehrbelastung vor Ort beträgt theoretisch – legt man die prognostizierte Steigerung der Übernachtungszahlen zu Grunde - 134 % gegenüber dem Stand von 2002.

Im größeren Rahmen gesehen, trifft dieses jedoch nicht zu, denn durch die zu erwartende Steigerung wird die Stilllegung von mehreren ehemaligen Campingflächen der Haveltourist GmbH dadurch nicht ausgeglichen, so dass auch mit der Erweiterung des C34 die Zahl der Übernachtungen unter denen vor 1995 liegen wird. (Siehe auch Punkt 7 des Umweltberichtes)

Die vorhandene biologische Kläranlage ist für die geplante Erweiterung des Campingplatzes nicht ausgelegt. Sie müsste entsprechend erweitert bzw. technisch umgerüstet werden. Die zur Zeit laufenden Planungen gehen jedoch in eine andere Richtung. Sie sehen vor, das gesamte anfallende Abwasser des vorhandenen Camping- und Ferienparks sowie das der Erweiterung in die Kläranlage Wesenberg einzuleiten. Die soll über Druckrohrleitungen erfolgen. Die mit der Verlegung der Leitungen in Zusammenhang stehenden notwendigen Beantragungen sind bereits erfolgt. Das Bauvorhaben soll im Zeitraum von 2004 bis 2005 durchgeführt werden, so dass ab der Saison 2005 die Erweiterungsfläche genutzt werden kann.

Die Ver- und Entsorgungspflicht obliegt dem Wasserzweckverband Strelitz in 17235 Neustrelitz, Wilhelm – Stolte – Straße 90, der auch Träger der Baumaßnahme ist, die die abwassertechnische Entsorgung der Erweiterungsfläche sichert. Die Kapazität der Wasserversorgung ist für die geplante Erweiterung ausreichend.

Fazit: Eine lokale Mehrbelastung der Gewässer Woblitzsee und Havel wird durch die Erweiterung des Camping- und Ferienparks nicht erfolgen. Durch die Stilllegung der vorhandenen Kläranlage wird die lokale Belastung der oberirdischen Gewässer sogar minimiert.

4.5 Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgut Klima / Luft:

Die anlagebedingten Auswirkungen der Maßnahme auf das lokale Klima sind gering und werden vernachlässigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen treten allerdings kontinuierlich auf: Höheres Verkehrsaufkommen mit dem entsprechenden Energieverbrauch, relativ hoher Schadstoffproduktion und auch Lärmbelästigung

Im Zusammenhang mit der Stilllegung der Kläranlage wird gleichzeitig auch die derzeit vorhandene Geruchsbelästigung ausgeschlossen bzw. minimiert.

Fazit: Die betriebsbedingten Auswirkungen sind im Rahmen der Öko-Audit-Verpflichtung des Betreibers zu minimieren. Die derzeit noch vorhandene Geruchsbelästigung durch die Kläranlage wird im Rahmen der Stilllegung ausgeschlossen.

4.6 Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Flora

Bäume: Der Bebauungsmaßnahme zum Opfer fällt ein Waldstück, welches ausschließlich aus ca. 15 jährigem Stangenholz, überwiegend Kiefern, besteht. Hierbei handelt es sich also um eine reine Forstkulturfläche und nicht um ein wertvolles Biotop. Wie bereits erwähnt, war dieses Gelände vor der Aufforstung ein Feld im Wald. Aus dieser Zeit hat sich der Waldrand mit malerischen Charakterbäumen erhalten.

Dieser gewachsene Waldrand aber würde nach weiteren 10 Jahren in seiner Wirkung sehr eingeschränkt sein. Aus der Sicht der Erhaltung der Waldrandstruktur ist es daher durchaus günstig, das Stangenholz soweit durchzuplantern, so dass die Wirkung des gewachsenen Waldrandes erhalten bleibt.

„Als wirtschaftliches und darüber hinaus auch ökologisches Problem stellen sich die großen Kiefernreinbestände mittlerer Altersklassen in den Sandergebieten dar, die einer intensiven Pflege und effektiven Nutzung bzw. Verarbeitung in der Region bedürfen“

(Zitat Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, S. 78)
Unabhängig davon stellt das Stangenholz als heranwachsender Wald aus forstwirtschaftlich – ökonomischer Sicht einen Wertfaktor dar.

Krautflora:

Wenn im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen fremder, qualitativ hochwertiger Oberboden aufgetragen würde, um die Bodenfruchtbarkeit zu verbessern und anspruchsvollere (Zier-) Pflanzenarten einzubringen, so würde die empfindliche Flora des Sandbodens lokal verdrängt werden.

Alternative: Verwendung ausschließlich von Oberboden, der vor Ort gewonnen wird. Auch dann, wenn dieser Boden nicht der Qualität von Oberboden entspricht, sondern eher einem (evtl. leicht verschmutzten) Kiessand gleicht. Er enthält bereits die Samen der meisten hier vorkommenden Pflanzen. Dabei handelt es sich nicht um „Unkräuter“ im geläufigen Sinne des Wortes, die i. d. R. einen höheren Anspruch an den Nährstoffgehalt des Bodens haben, sondern um anspruchsarme Wildpflanzen. Diese, welche die standortgerechte Flora repräsentieren, namentlich des Sandmagerrasens, kommen mit diesem mageren Boden zurecht und sind nur auf solch magerem Standort der Konkurrenz von herkömmlichen Zierpflanzen überlegen.

eingesetzt, bzw. einfach „wachsen gelassen“, dem Campingplatz einen unverwechselbaren Charakter verleihen würden. Außerdem sind sie es, von denen der Schmetterlingsreichtum abhängt, was nicht nur in entomologischer, sondern auch in ästhetischer Hinsicht interessant und wertvoll ist.

Als Beispiele für heimische, schmückende Pflanzen seien genannt:

- heimischer Wacholder (*Juniperus communis*)
- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Besenheide (*Calluna vulgaris*)
- Königskerze (*Verbascum* – Arten)
- Flockenblume (*Centaurea scabiosa*)
- Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*)
- Katzenpfötchen (*Helichrysum arenarium*)
- Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
- Habichtskraut (*Hieracium* – Arten)
- Frühlingsprimel (*Primula veris*)
- Dornige Hauhechel (*Ononis spinosa*)

Die Aufstellung ist bei weitem nicht vollständig, sie soll lediglich den Charakter der künftig wieder dominierenden Flora anschaulich machen.

Dabei braucht man durchaus nicht auf das „Gärtnern“ zu verzichten. Im Gegenteil, man sollte die Entwicklung der Flora des Zeltplatzes durchaus dadurch beeinflussen, dass man die dekorativen Arten gezielt fördert und die weniger dekorativen zurückdrängt.

Ein „Gärtnern“ mit äußerst geringem Aufwand, welches allerdings die Kenntnis der heimischen Flora voraussetzt. Dadurch werden die Flächen ökologisch aufgewertet. Darüber hinaus kann auch in ästhetischer Hinsicht ein „Blumenwiesen – Effekt“ erreicht werden, der sowohl naturnah, als auch attraktiv ist und sich durchaus positiv auf die Belegungszahlen auswirken kann.

Für den Fall, dass bei den Bodenarbeiten der tieferliegende Geschiebemergel angeschnitten wird, gilt das gleiche Prinzip. Dann würde sich auch das Spektrum der potentiellen Pflanzenarten ändern bzw. erweitern. Charakteristische Arten könnten dann auch z. B. Wiesensalbei, Frühlingsprimel und Marguerite sein. Der gleiche Effekt tritt ohnehin dort auf, wo der Boden einen höheren Lehmanteil enthält, so in der Nähe der Kläranlage und auf dem Nordhang in Wegnähe.

Durch die naturnahe Gestaltung der Freiräume erhält der Ferienpark ein unverwechselbares, ästhetisch ansprechendes Aussehen. Gleichzeitig wirkt sich diese positiv auf die Flora aus – die Verbreitung der heimischen Arten wird gefördert – was wiederum positive Effekte hat – vor allem für die Insektenfauna und Avifauna.

Schäden durch Tritt und Eutrophierung: Diese Schäden werden als gering eingeschätzt, weil das Wegenetz zur Erschließung der näheren Umgebung bereits vorhanden ist und keine neuen Wanderwege in der Umgebung geplant sind. Die Menschen orientieren sich zum überwiegenden Teil in Richtung See, wo schon eine starke Vorbelastung vorhanden ist.

In § 15 Absatz 5 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 8. Februar 1993 (GVOB1.M-V S.90), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. September 1997 (GVOB1.M-V S.502) ist die Verpflichtung zum Ausgleich der Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten durch Ersatzaufforstungen verankert.

Der gewachsener (und erwachsene!) Waldrand mit zahlreichen Charakterkiefern um das Eingriffsgelände muss erhalten werden!



Abb.: Charakterkiefer am gewachsenen Waldrand

Fazit: Die Umnutzung des Stangenholzes muss nach Landeswaldgesetz ausgeglichen werden. Die Haveltourist GmbH hat die Umwandlung des Waldes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beim Forstamt Strelitz beantragt. Als Ausgleich wird eine Erstaufforstung im Verhältnis von 1 : 1,5 erfolgen.

Das Stangenholz ist nicht komplett abzuräumen, sondern durch Plänterung soweit aufzulockern, dass lockere Baumstrukturen zwischen der Bebauung erhalten bleiben. Dabei ist darauf zu achten, dass auch Lärchen und Fichten erhalten bleiben. Der aufgelockerte Bestand ist durch Pflanzung von Vogelbeeren (*Sorbus aucuparia*), Birken (*Betula pendula*) und einzelnen Eichen (*Quercus robur*) zu ergänzen.

Durch konsequente Orientierung auf Verwendung heimischer Pflanzen und den Verzicht des Auftragens von fremden Oberboden wird das Potential der heimischen Flora aufgewertet. Nur in unmittelbar versiegeltem oder befahrenem Bereich wird die Flora beseitigt bzw. geschädigt.

Es wird vorgeschlagen, die drei Straucharten Heimischer Wacholder, Hundsrose und Besenginster auf dem gesamten Campingplatz so zahlreich zu verwenden, dass sie zu Charakterpflanzen des Ferienparks werden. Es sind aus Gründen der höheren Biodiversibilität keine vegetativ vermehrten Pflanzen, sondern ausschließlich Sämlingspflanzen zu verwenden.

4.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fauna

Durch die Vergrößerung des Zeltplatzes steigt die Zahl der Besucher, die Menschen erobern weiteren Lebensraum (hier: Erholungsraum) auf Kosten der Natur. Anders aber als bei einem Neuaufschluss eines Standortes ist hier bereits eine starke Vorbelastung vorhanden, auch in Bezug auf die Störung des Lebensraumes von Vögeln, Amphibien, Reptilien und Wild. Auch kann man hier einen gewissen Gewöhnungseffekt mancher Tierarten an den Menschen voraussetzen.

Das Stangenholz, welches zur Vergrößerung des Zeltplatzes gefällt werden muss, ist eher arten – und individuenarm. Es dient allerdings als Einstandsgebiet von Wild, zumal es in seinem jetzigen Entwicklungsstand für Menschen kaum betretbar ist.

Bei „normaler“ Entwicklung und forstgerechter Pflege des Kiefernbestand würde es allerdings diese Funktion in weiteren 10 Jahren ohnehin verloren haben.

Durch die Funktionsänderung entfällt dieser (derzeitig) ruhige Bereich, wird zu einem „lauten“ Bereich und erhält ein verändertes, teilweise neues Artenspektrum.

Ein Artenspektrum, welches in der Lage ist, sich unkompliziert auf die Anwesenheit des Menschen einzustellen. Dieses umfasst z. B. die zahlreichen Singvogelarten der Siedlungsgebiete, aber auch Fledermausarten und Kleintiere wie Igel und Spitzmaus.

Positiv auf diese Fauna wirkt sich jedoch eine zweckentsprechende natürliche oder naturnahe Gestaltung bzw. Ausstattung des Lebensraumes aus, z. B.

Erhaltung bzw. Pflanzung standortgerechter Gehölze, Anlegen von Reisighaufen, Anbringen von Nistkästen und Nistgelegenheiten.

In den Tabellen 2 bis 4 der Umweltverträglichkeitsprüfung sind 21 Vogelarten, davon 14 als Brutvögel, als bestandsgefährdet aufgeführt. Sieht man sich die Verteilung der Brutvögel genauer an, so muss man feststellen, dass die bestandsgefährdeten außerhalb des bestehenden und auch außerhalb des geplanten Zeltplatzbereiches brüten. Sie sind auf geschützte und vor allem ungestörte Strukturen angewiesen. Es ist also nicht verwunderlich, dass die Kleingewässer, Mischwälder, Gebüsche und Altkiefernbestände diesen Arten besseren Schutz bieten, bzw. dass sie in diese Strukturen zurückgedrängt worden sind.

Es kann prognostiziert werden, dass in diesem „vorbelasteten“ Raum zusätzliche Erholungssuchende kaum diese Arten gefährden können, da sie in Räumen leben, die unzugänglich, bzw. weit genug von den Störquellen entfernt sind. Das Wanderwege- und Radnetz ist gut ausgebaut und es ist nicht damit zu rechnen, dass die Störungen sich in die Brutgebiete gefährdeter Arten ausbreiten.

Ähnlich ist die Situation für die anderen betrachteten Tiergruppen. Die Laichplätze von Amphibien sind potenziell zwar vorhanden, aber Kiefernwälder gehören weniger zu den bevorzugten Sommer- oder Überwinterungsräume diese faunistischen Gruppe. Die Insekten sind ebenfalls an Strukturen gebunden, die durch anthropogene Beeinträchtigungen eher unberührt bleiben (Waldränder, Wege mit Saumstrukturen, aufgelassene Äcker Trocken- und Halbtrockenrasen).

Durch Verwendung heimischer Pflanzen, insbesondere der Flora des Magerrasens, könnten die Lebensbedingungen für verschiedene Tagfalter und auch andere Insekten sogar günstiger werden.

Fazit: Es kann prognostiziert werden, dass durch zusätzliche Erholungssuchende die als „gefährdet“ eingestuften Arten kaum real gefährdet werden, da diese in Räumen leben, die unzugänglich bzw. weit genug weg von den Störquellen entfernt sind.

Entscheidend für eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Fauna bzw. einen Ausgleich für diese Beeinträchtigung ist das Schaffen möglichst vielseitiger begleitender naturnaher Strukturen:

Im strukturarmen Hochwald innerhalb der Flurstücksgrenze:

- Pflanzung von Gruppen heimischer Sträucher
- Anlegen von geordneten Totholzhaufen
- Anlegen von Findlingshaufen

Im Ferienhaus – und Campingbereich:

- Anlegen von Findlingshaufen
- Anbringen von Nistkästen und Unterschlupfmöglichkeiten für Singvögel und Fledermäuse
- Konsequente Orientierung auf Verwendung heimischer Pflanzen

4.8 Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Die Auswirkungen auf ausgewiesene Schutzgebiete können vernachlässigt werden, da diese nicht in unmittelbarer Nähe liegen. Das nahegelegenste Schutzgebiet ist der Rand des Müritz – Nationalparks in einer Entfernung von ca. 4 km.

Folgende geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet vor:

1. eine Feuchtwiese nahe der Havel
2. Feuchtgebüsche
3. Trockengebüsche und Feldgehölze
4. Feuchtwälder
5. Sandtrockenrasen
6. Kleingewässer

Innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches befinden sich keine geschützten Biotope. Auswirkungen auf die Flora können lediglich durch sekundäre Einwirkungen erfolgen. Durch einen erhöhten Tourismus ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Gefährdung auf geschützte Biotope oder Pflanzen auswirkt. Eine mögliche Gefährdung der Feuchtwiese ergibt sich eher aus unsachgemäßer Nutzung (fehlende Mahd), Entwässerung oder durch Erweiterung der Bootsanlegestelle auf der Havel.

Die Feucht- und Trockengebüsche sind unbegehrbar. Zusätzliche Spaziergänger in der Nähe des Kleingewässers südlich des Campingplatzes werden durch einen Weg gelenkt, die Kleingewässer im Südwesten sind völlig isoliert und nur über den Acker zu erreichen. Auch auf dem Trockenrasen wurden bisher noch keine Beobachtungen gemacht, die beispielsweise auf Picknick oder andere Aktivitäten hindeuten, da dieser viel zu weit vom Wasser – und damit eigentlichen Erholungsziel entfernt liegt.

Fazit: Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten und zu schützenden Lebensräumen durch die Erweiterung ist nicht nachweisbar.

4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Erhöhung der Kapazität des Camping – und Ferienparkes wird vor Ort mehr Platz geschaffen für Erholungssuchende.

Andererseits müssen diejenigen Urlauber, welche auf dem „alten“ Zeltplatz campieren, die größere Unruhe und die größere Verkehrsbelastung mit „ertragen“. Beide Fakten werden durch die betroffenen Menschen subjektiv und dabei höchst unterschiedlich empfunden. Zudem sind Menschen mobil. Es werden sich also nur diejenigen als Dauergäste einfinden, denen die gewachsene Größe und die relative Belebtheit des Ferienparkes zusagt, die darin mehr Vor – als Nachteile sehen und empfinden.

Insofern ist dieser Punkt zu vernachlässigen.

Positiv wirkt sich in jedem Falle aus, dass sich die Zahl der Arbeitsplätze erhöht:

Erweiterung um: 50 Standplätze Camping
50 Ferienhäuser

Übernachtungen				
	Camping	Dauerplatz	Fh/MH	Gesamt
1998	45.351	3.875	24.389	73.615
1999	54.054	6.000	27.620	87.674
2000	62.159	5.875	31.205	99.239
2001	64.919	6.250	34.014	105.183
2002	68.537	6.500	35.007	110.044
Nach Erweiterung	82.467	6.500	58.345	147.312
Steigerung auf	120%	100%	167%	134%
Standplätze/Objekte				
	Camping	Dauerplatz	Fh/MH	Gesamt
1998	220,0	31,0	62,0	313,0
1999	250,0	48,0	62,0	360,0
2000	251,0	47,0	75,0	373,0
2001	248,0	50,0	75,0	373,0
2002	246,0	52,0	75,0	373,0
Nach Erweiterung	296,0	52,0	125,0	473,0

Tabelle: Auswirkung der geplanten Erweiterung auf die Zahl der Übernachtungen und Standplätze:

Fazit: Bei einer Kapazitätserweiterung von 50 Camping – Standplätzen und 50 Ferienhäusern wird mit einer Erhöhung der Übernachtungszahlen auf 134 % gegenüber dem Stand von 2002 gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten steigt um die Zahl 5.

5. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft, somit entfallen Aussagen zu diesem Punkt.

6. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle, des Anfalls von Abwasser, der Nutzung und Gestaltung von Naturgütern sowie Angaben zu sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Festsetzungen für das Vorhaben nicht zu erwarten.

Anzumerken ist jedoch, dass die vorhandene Kläranlage, die sich im Plangebiet befindet, nicht in der Lage sein wird, die zu erwartenden Abwassermengen zu verarbeiten. Der Betreiber der Kläranlage, der Wasserzweckverband Strelitz, plant ab dem Jahr 2005 die gesamten Abwassermengen in die Kläranlage Wesenberg einzuleiten. Die hierzu notwendigen Planungen liegen bereits vor, die entsprechenden Anträge an das StAUN Neubrandenburg wurden durch den Betreiber der Kläranlage gestellt. Somit wird nach erfolgreichem Abschluss der Baumaßnahme die abwassertechnische Entsorgung des Plangebietes gesichert sein.

Die Haveltourist GmbH & Co. KG als Betreiber des Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee hat sich entschlossen, Umweltmanagementsysteme in den einzelnen Betrieben des Unternehmens einzuführen und auf der Grundlage der Öko-Audit-Verordnung zu zertifizieren. Die Teilnahme an der Öko-Audit-Verordnung ist für Betriebe des Beherbergungswesens seit 1998 möglich, bisher jedoch noch freiwillig. Durch die Teilnahme verpflichtet sich das Unternehmen, die betrieblichen Umweltschutzsysteme kontinuierlich zu verbessern. Ziel ist es, die unternehmerische Umweltpolitik nach innen und außen transparent zu machen und damit langfristig die Umweltqualität zu erhöhen.

Für den Camping- und Ferienpark Havelberge liegt eine Umwelterklärung vor, in der alle Verbrauchs- und Ausstoßwerte offengelegt werden. Dies betrifft als Investitionsmittel (Input): Energie, Wasser, Papier, Toilettenpapier, Reinigungsmittel, Gefahrstoffe, Lebensmittel und als Output: Abwasser, CO₂, Geruch, Abfall, Wertstoffe und Lärm.

Die Teilnahme an der Öko-Audit-Verordnung setzt ein deutliches Zeichen bezüglich der Umweltverantwortung des Betriebes und zielt darauf, die Umweltbelastung zu minimieren.

7. Zusammenfassende Darstellung/ Großräumige Bilanz von Neuanlage und Rückbau

Die Umweltauswirkungen, welche durch die Erweiterung des Camping – und Ferienparkes C 34 auftreten, muss man im Zusammenhang sehen mit der Gesamtentwicklung der durch die Haveltourist GmbH bewirtschafteten Campinganlagen in der Region.

Gänzlich aufgegeben und zurückgebaut wurden: 5 Campingplätze mit einer Gesamtfläche von 13 ha.

Aufgabe von ganzen Plätzen

Platz Nr.	Ort	am See	Anmerkung	überwiegender Bewuchs	Rückbau durch Haveltourist GmbH & Co KG	zurück gebaute Fläche qm
C32	Godendorf	Drewewensee		Hochwald -Mischwald	1995	37.200
C55	Strasen	am Gr-Pälitzsee		Hochwald - überweiegend Kiefer	1995	31.800
C60	Userin	Useriner See	Nationalpark	Hochwald - überwiegend Buche	1995	42.100
C61	Userin	Useriner See	Nationalpark	Hochwald Kiefer-Buche	1995	10.900
C64	Zirtow	Rätzsee		Hochwald überw. Kiefer	1995	8.100
Summe						130.100

Tabelle: Rückgebaute Campingplätze der Haveltourist GmbH im Oberhavelgebiet.

Darüber hinaus wurde auf weitergeführten Plätzen aus forstwirtschaftlichen Gründen/Belangen des Umweltschutzes Flächen in der Größe von 1,7 ha aus der Nutzung herausgenommen:

Aufgabe von Teilflächen auf weitergeführten Plätzen

Platz Nr.	Ort	am See	Anmerkung	überwiegender Bewuchs	Rückbau durch Haveltourist GmbH & Co KG	zurück gebaute Fläche qm
C46	Priepert	Ziernsee	Bereich Jugendcamp., Randbereiche des Campingplatz	Hochwald überw. Kiefer	1995, 1999	10.000
C 54	Strasen	am Gr-Pälitzsee	Teilfläche des Campingplatz, "Nase" in östlicher Richtung länst zum See an der Böschung	Hochwald - überweiegend Kiefer	1998	7.000
Summe						17.000
Gesamt						147.000

Tabelle: Rückbauflächen an Campingplätzen im Oberhavelgebiet

Die zurückgebauten Campingplätze und Flächen haben sich alle im Hochwald mit überwiegend altem (40 Jahre und mehr) Baumbestand befunden.

Als teilweise Kompensation wurde eine Erweiterung des Campingplatzes C 59 Userin am Useriner See um ca. 3 ha zugesagt und realisiert. Des weiteren wurde für den C34 Camping- und Ferienpark Havelberge eine Erweiterungsfläche von ca. 6 ha zugesagt. Davon wurden im Rahmen des Bebauungsplans bereits ca. 2 ha 1997 in Nutzung genommen. Die restliche Erweiterungsfläche wurde seinerzeit beim Wechsel vom V+E-Plan zum Bebauungsplan zunächst ausgespart (u.a. wegen der offenen Abwasserentsorgungsfrage). Es bestand Einverständnis mit der Forstverwaltung (Herrn Dinse), dass die zum Erbbaurechtsvertrag gehörende gesamte Erweiterungsfläche mit Jungkiefernbestand einer Campingnutzung zugeführt werden kann. Die Flächen befinden sich nun im Eigentum der Haveltourist GmbH & Co KG.

Flächenbilanz:

Aufgegeben und renaturiert:	14,7 ha
Erweitert (inkl. C 34 neu)	9,0 ha
Saldo :	5,7 ha

Auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung auf dem Camping- und Ferienpark Havelberge ist also per Saldo mehr Fläche renaturiert worden, als Flächen zusätzlich in Nutzung genommen wurden bzw. genommen werden sollen. Die Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des Bebauungsplans auf dem C 34 Camping- und Ferienpark Havelberge selbst aus der Nutzung herausgenommen sind, wurden in dieser Bilanz noch nicht berücksichtigt.

Vom Forstamt Wesenberg des Landes Mecklenburg – Vorpommern wurde am 13.02.1995 auf Antrag von Haveltourist vom 01.02.1995 bereits einmal die Genehmigung zur Rodung und Umwandlung von 7ha Wald (Damaliges Pachtgrundstück – heute Eigentum Haveltourist Flur 5, Fst 3/2 Revier Wesenberg, Abt. 2501 d) erteilt. Der Antrag wurde im Rahmen eines V + E-Planes für die Gesamtfläche gestellt. Später ist lediglich für eine Teilfläche ein B-Plan aufgestellt worden und eine Teilfläche gerodet worden. Die Genehmigung war befristet bis 01.02.1998. Insofern wurde ein neuer Antrag gestellt werden.

Fazit: Durch die Erweiterung des C 34 nehmen zwar die Umweltbeeinträchtigungen dort lokal zu, in der Gesamtregion aber ist die Bilanz durch den Rückbau von mehreren kleineren Campingplätzen der Haveltourist GmbH aus der Sicht des Naturschutzes deutlich positiv. Dazu kommt, dass die Umweltauswirkungen des C34 eine weit weniger empfindliche Natur betreffen werden, als das bei den zurückgebauten Plätzen der Fall war.

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftsstruktur:

Das Landschaftsbild ändert sich „im Innern“, aber nicht nach außen.

Minimierung: Die Einordnung der Wege und Gebäude muss so erfolgen, dass das wellige Landschaftsprofil weitestgehend erhalten bleibt.

Für den Bau der Ferienhäuser und Funktionsgebäude sind architektonische Rahmenfestsetzungen zu treffen.

Das geplante Feuerlöschbecken ist naturnah zu gestalten, so dass das innere Landschaftsbild eine zusätzliche Aufwertung erhält.

Schutzgut Boden:

Auf einer Fläche von zusätzlich 5,3 ha ist künftig eine Acker- oder Waldkultur nicht mehr möglich.

Minimierung: Mit den Festsetzungen der maximalen Grundflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in den einzeln ausgewiesenen Sondergebieten wird dem Gebot nach sparsamen Umgang mit dem Boden nachgekommen.

Die konkrete Auslegung der Regelung zum Waldabstandserlass wurde mit der Forstbehörde abgestimmt.

Schutzgut Grundwasser:

Das anfallende Regenwasser ist entweder vor Ort zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

Schutzgut oberirdische Gewässer:

Die lokale Mehrbelastung der Gewässer Woblitzsee und Havel wird durch Campingplatzstillegungen an anderen Orten mehr als kompensiert und bleibt unberücksichtigt. Durch die Stilllegung der vorhandenen Kläranlage wird die lokale Belastung der oberirdischen Gewässer sogar minimiert.

Schutzgut Klima / Luft:

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind im Rahmen der Öko-Audit-Verpflichtung des Betreibers zu minimieren. Im Zusammenhang mit der Stilllegung der Kläranlage wird gleichzeitig auch die derzeit vorhandene Geruchsbelästigung ausgeschlossen bzw. minimiert.

Schutzgut Flora:

Die Umnutzung des Stangenholzes für die Zeltplatzerweiterung muss nach Landeswaldgesetz ausgeglichen werden. Die Haveltourist GmbH hat die Umwandlung des Waldes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beim Forstamt Strelitz beantragt. Als Ausgleich wird eine Erstaufforstung im Verhältnis von 1 : 1,5 erfolgen.

Das Stangenholz ist nicht komplett abzuräumen, sondern durch Plänterung soweit aufzulockern, dass lockere Baumstrukturen zwischen der Bebauung erhalten bleiben. Dabei ist darauf zu achten, dass auch Lärchen und Fichten erhalten bleiben. Der aufgelockerte Bestand ist durch Pflanzung von Vogelbeeren (*Sorbus aucuparia*), Birken (*Betula pendula*) und einzelnen Eichen (*Quercus robur*) zu ergänzen.

Durch konsequente Orientierung auf Verwendung heimischer Pflanzen und den Verzicht des Auftragens von fremden Oberboden wird das Potential der heimischen Flora aufgewertet. Nur in unmittelbar versiegeltem oder befahrenem Bereich wird die Flora beseitigt bzw. geschädigt.

Es wird vorgeschlagen, die drei Straucharten Heimischer Wacholder, Hundsrose und Besenginster auf dem gesamten Campingplatz so zahlreich zu verwenden, dass sie zu Charakterpflanzen des Ferienparks werden. Es sind aus Gründen der höheren Biodiversität keine vegetativ vermehrten Pflanzen, sondern ausschließlich Sämlingspflanzen zu verwenden.

Schutzgut Fauna:

Es kann prognostiziert werden, dass durch zusätzliche Erholungssuchende die als „gefährdet“ eingestuft Arten kaum real gefährdet werden, da diese in Räumen leben, die unzugänglich bzw. weit genug weg von den Störquellen entfernt sind. Entscheidend für eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Fauna bzw. einen Ausgleich für diese Beeinträchtigung ist das Schaffen möglichst vielseitiger begleitender naturnaher Strukturen:

Im strukturalarmen Hochwald innerhalb der Flurstücksgrenze::

- Pflanzung von Gruppen heimischer Sträucher
- Anlegen von geordneten Totholzhaufen
- Anlegen von Findlingshaufen

Im Ferienhaus – und Campingbereich:

- Anbringen von Nistkästen und Unterschlupfmöglichkeiten für Singvögel und Fledermäuse
- Konsequente Orientierung auf Verwendung heimischer Pflanzen

Schutzgut Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume:

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten und zu schützenden Lebensräumen durch die Erweiterung ist nicht nachweisbar.

Schutzgut Mensch:

Bei einer Kapazitätserweiterung von 50 Camping – Standplätzen und 50 Ferienhäusern wird mit einer Erhöhung der Übernachtungszahlen auf 134 % gegenüber dem Stand von 2002 gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten steigt um die Zahl 5.

Sachgüter und kulturelles Erbe:

Eine Beeinträchtigung durch die Erweiterung wird ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Kontrolle und Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen (Emissionen und Immissionen) im Rahmen der EU – Öko – Audit – Verordnung erreichen nach der Erweiterung eine noch größere Bedeutung und werden durch den Betreiber konsequent weitergeführt.

Zusammenfassende Darstellung/ Großräumige Bilanz von Neuanlage und Rückbau:

Durch die Erweiterung des C 34 nehmen zwar die Umweltbeeinträchtigungen dort lokal zu, in der Gesamtregion aber ist die Bilanz durch den Rückbau von mehreren kleineren Campingplätzen der Haveltourist GmbH aus der Sicht des Naturschutzes deutlich positiv. Dazu kommt, dass die Umweltauswirkungen des C34 eine weit weniger empfindliche Natur betreffen werden, als das bei den zurückgebauten Plätzen der Fall war.

10. GEPLANTE NUTZUNG**Sondergebiete, die der Erholung dienen**

Nach der Art der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (§10 BauNVO) vorgesehen.

Die einzelnen Bereiche, die jeweils einer speziellen Zweckbestimmung dienen, werden getrennt nach ihrer Nutzung festgesetzt. Es sind Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete festgesetzt.

In den Ferienhausgebieten sind ausschließlich nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Plangebietes dienen,
- Wohnungen für Personen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet notwendig sind,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Mit der Zuordnung des Sanitärgebäudes zum SO 10 wird die vorgesehene Nutzung der Fläche im Planungsgebiet eindeutig festgelegt.

In den Campingplatzgebieten sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

- Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer max. Grundfläche von 200 qm, die der Gebietscharakteristik entsprechen,
- Anlagen für die Platzverwaltung.

Mit der Zuordnung der Anlagen für die Platzverwaltung als gesonderter Bereich (SO 11) wird die vorgesehene Nutzung im Planungsgebiet eindeutig festgelegt.

Die Anlagen und Einrichtungen wurden so angedacht, dass sich deren Errichtung, Nutzung und Einrichtung nur auf das Planungsgebiet beziehen und sie der Gebietscharakteristik entsprechen, damit sich die Entwicklung des Gebietes in geordneten Bahnen vollzieht.

11. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind, erfolgt mittels Festsetzung der max. Grundflächen der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen (nur in den Sondergebieten SO 3 bis SO 11) in Anlehnung an die im § 17 (1) BauNVO genannten Werte.

Die Gemeinde setzt die maximale Grundfläche für Ferienhäuser in den Sondergebieten SO 3 bis SO 9 mit 75 qm, die maximale Grundfläche für Sanitärgebäude im SO 10 mit 550 qm und die maximale Grundfläche für bauliche Anlagen im SO 11 auf insgesamt 500 qm fest.

Die Baunutzungsschablone weist auf die bauordnungsrechtlichen Festlegungen hin.

Neben einer Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern wurde auch die Anzahl der Geschosse als eingeschossig festgeschrieben.

12. VER- UND ENTSORGUNG

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptver- und Entsorgungsleitung im bereits bestehenden "Camping- und Ferienparkes Havelberge am Woblitzsee" gesichert. Die Anbindung des Erweiterungsgebietes wird an das vorhandene Leitungssystem erfolgen.

Zur Zeit wird das gesamte Abwasser des vorhandenen Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee in die Kläranlage, die sich im östlichen Teil des Erweiterungsgebietes befindet, eingeleitet. Diese Kläranlage ist jedoch an die Grenze ihrer Kapazität gelangt. Der Wasserzweckverband Strelitz als Entsorgungspflichtiger beabsichtigt, die Abwässer des gesamten Camping- und Ferienparks, also einschließlich der Erweiterungsfläche, zukünftig über eine Druckrohrleitung in die Kläranlage Wesenberg einzuleiten. Diese Investition ist für das Jahr 2004 geplant, so dass Erschließungs- und Ausführungszeitpunkt der Erweiterung parallel zueinander verlaufen. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist dann abgesichert.

Die vorhandene Kläranlage, die sich im Plangebiet befindet, wird geschlossen und gegebenenfalls zurückgebaut.

Das gesamte, im Plangebiet anfallende Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern, was durch die vorhandene Bodenbeschaffenheit möglich ist.

Eine Kanalisation des Regenwassers ist nicht vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz.

Die Einsammlung und der Transport des Mülls wird durch einen beauftragten Dritten (Privaten) wahrgenommen.

Die Elektroversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis gesichert.

Die Telefonverbindung wird durch den Anschluss an das Netz der Telekom gesichert.

13. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Den ökologisch bedeutsamen Flächen oder Standorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 für das Gebiet „Erweiterung des Camping- und Ferienparkes am Woblitzsee“ der Gemeinde Userin wird in der Umweltverträglichkeitsprüfung und im Grünordnungsplan Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange (Schutzgüter), die durch die Planung der Sondergebiete zu befürchten sind, werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

14. GESTALTUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Als wesentliche Elemente der räumlichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die Dachneigung, die Dachform, die Dachfarbe und die Fassadengestaltung als gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 BauGB i.V. mit § 86 LBauO festgesetzt.

Diese Regelungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung dem Umfeld (also den bereits vorhandenen Camping- und Ferienpark) in Art und Maß der baulichen Nutzung und dem äußeren Erscheinungsbild anzupassen und somit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Camping- und Ferienparks zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden die Festsetzungen durch die Gemeinde wie folgt begründet:

–für die Fassaden:

Die zugelassenen Fassadenausführungen (grundsätzlich Holz, ausnahmsweise Sichtmauerwerk (Sanitärgebäude und Bauhof) sowie alternativ Putzflächen und deren Farben (helle Pastelltöne für Putz, rot bis rotbraunes Sichtmauerwerk) berücksichtigen die Beziehung zur Landschaft. Die Gebäude sollen sich neben der sich bisher herausgebildeten typischen Gestaltung auf dem ursprünglichen Teil des Camping- und Ferienparks auch harmonisch in die Landschaft einordnen.

–für die Dächer:

Die festgesetzten Dachformen (Flach- oder Satteldächer) sowie deren Neigungen sind typisch für die bisherige Bebauung und sollen auch auf der Erweiterungsfläche angewandt werden. Das trifft ebenfalls auf die zugelassenen Dachfarben (rot bis rotbraun, braun und schwarz) zu.

Auch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe mit 5,50 m wurde in Zusammenhang mit den Firsthöhen des bestehenden Camping- und Ferienparks getroffen. Die maximale Firsthöhe dient dem Zweck, das das Erscheinungsbild des Camping- und Ferienparks von der freien Landschaft aus nicht dominant wird. Somit wird dann das äußere Landschaftsbild ebenfalls nicht negativ beeinflusst.

Der vorgesehene Satzungstext ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

15. REALISIERUNG

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, sind die Vorbereitung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Wald- und Grünflächen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind.

16. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Umwandlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 „Erweiterung des Camping- und Ferienparks Havelberge am Woblitzsee“ gelegenen Flächen ist im vorliegenden Fall im Interesse einer geordneten Entwicklung erforderlich. Da der Vorhabenträger, die Haveltourist GmbH & Co. KG, zugleich auch Eigentümer der überplanten Fläche ist, kann die Gemeinde Userin vom grundbesitzlichen Einvernehmen ausgehen.

19. FLÄCHENBILANZ

Bestand:

Jungwuchs von Nadelholzarten	42.115 m ²	79,46 %
Kiefernbestand (Hochwald)	3.740 m ²	7,06 %
Sandmagerrasen	3.965 m ²	7,48 %
Pfade und Fußwege	1.880 m ²	3,55 %
Kläranlage	1.300 m ²	2,45 %
Gesamtsumme:	<u>53.000 m²</u>	<u>100,00 %</u>

Planung:

Kiefernbestand (Hochwald)	3.351 m ²	6,32 %
Jungwuchs von Nadelholzarten (gepläntert)	11.113 m ²	20,97 %
Strauchpflanzungen (heimische Arten)	3.416 m ²	6,45 %
Sandmagerrasen (Sukzessionsfläche)	2.954 m ²	5,57 %
nicht versiegelte Freiflächen (Spontanvegetation)	2.000 m ²	3,77 %
Wegefläche (wassergebundene Decke)	7.567 m ²	14,28 %
Ferienhausgebiet	13.490 m ²	25,45 %
Campingplatzgebiet	5.605 m ²	10,58 %
Anlage für Platzverwaltung	1.083 m ²	2,04 %
Wasserfläche	1.121 m ²	2,12 %
Kläranlage	1.300 m ²	2,45 %
Gesamtsumme:	<u>53.000 m²</u>	<u>100,00 %</u>