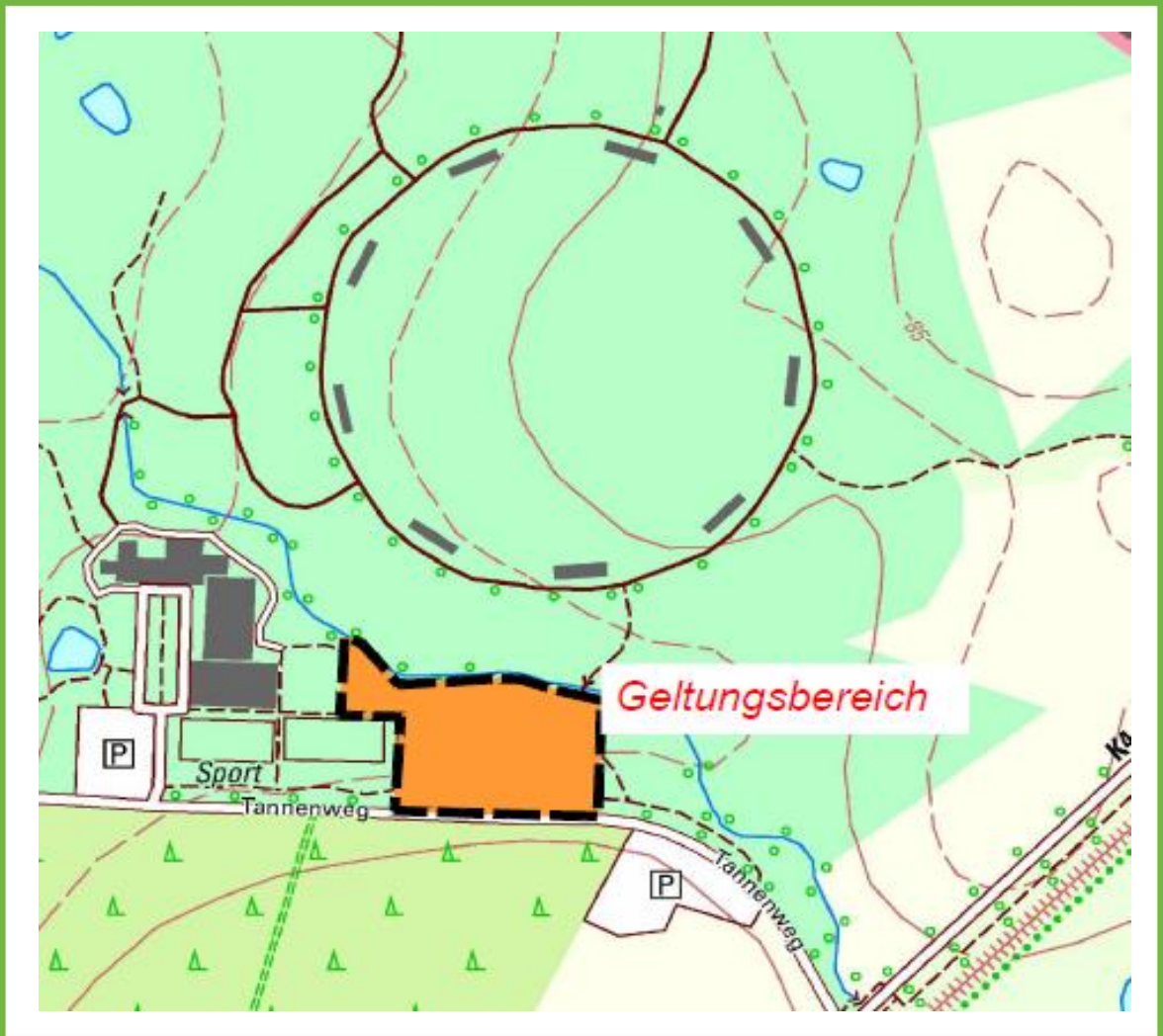


**Gemeinde Göhren-Lebbin**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19**  
**„Campingplatz am Tannenweg“**



Begründung – Entwurf, August 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>                                        | <b>2</b>  |
| <b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>                                                                    | <b>3</b>  |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....                                                                       | 3         |
| 2.2 Planungsgrundlagen .....                                                                              | 3         |
| 2.3 Rechtsgrundlagen .....                                                                                | 3         |
| <b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>                                                                         | <b>4</b>  |
| 3.1 Charakter des Planungsraumes .....                                                                    | 4         |
| 3.2 übergeordnete Planung.....                                                                            | 5         |
| <b>4. PLANUNGSINHALT .....</b>                                                                            | <b>9</b>  |
| 4.1 Städtebauliches Konzept .....                                                                         | 9         |
| 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                                               | 10        |
| 4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10        |
| 4.4 Örtliche Bauvorschriften .....                                                                        | 11        |
| <b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>                                                                    | <b>11</b> |
| 5.1 Umweltprüfung .....                                                                                   | 11        |
| 5.2 Immissionsschutz .....                                                                                | 12        |
| 5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....                                                             | 12        |
| 5.4 Brandschutz .....                                                                                     | 13        |
| 5.5 Verkehrskonzept.....                                                                                  | 15        |
| 5.6 Denkmalschutz .....                                                                                   | 15        |
| <b>6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>                                                              | <b>16</b> |
| <b>7. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....</b>                                                      | <b>17</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Mit Antrag vom 20.05.2021 hat die Fleesensee Sportanlagen GmbH (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Gemeinde Göhren-Lebbin gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Beherbergungsangebot für den in Rede stehenden Planungsraum südlich des Golfplatzes Fleesensee durch die Errichtung eines Campingplatzgebietes gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO im Vernehmen mit der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze zu erweitern. Geplant sind bis zu 60 Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte mit den erforderlichen Nebenanlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ soll die alte Rechtsnorm des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ für den Planungsraum ablösen. Dabei greift für bereits überplante Areale der Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ - das neu geschaffene Recht verdrängt das frühere Recht.

Die im ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ vorgesehene Golf-Minianlage sowie die Stellplatzanlage und das zweigeschossige Gebäude für die Golfanlage im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden bisher nicht umgesetzt. Eine Umsetzung ist nicht mehr vorgesehen.

Vielmehr möchte der Vorhabenträger mit der vorliegenden Planung individuelle und großzügige Stellplatzmöglichkeiten für Campingurlauber mit einer hervorragenden Anbindung an unzählige Freizeitmöglichkeiten und eine wunderschöne Naturlandschaft schaffen. Beispielsweise sind ein Kinderspielfeld sowie ein Streichelzoo fußläufig erreichbar. Sportangebote wie Tennis, Fußballgolf und Squash gibt es direkt vor Ort. Der Strand am Fleesensee ist ebenfalls mit dem kostenlosen Shuttle-Service, dem Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Zu betrachten sind in diesem Zusammenhang die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich etwa 600 m östlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“. Eine Betroffenheit ist aufgrund des Abstandes, des fehlenden Wirkgefüges zum Beispiel durch stoffliche Immissionen und der bereits umfassenden umliegenden Bebauung nicht zu erwarten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde gemäß § 12 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ribnitz-Damgarten damit nicht zu erwarten.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2 ha. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 41 der Flur 1 in der Gemarkung Göhren-Lebbin.

### 2.2 Planungsgrundlagen

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

Lagebezug: ETRS89\_33 EPSG 25833;

### 2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Göhren-Lebbin** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Charakter des Planungsraumes

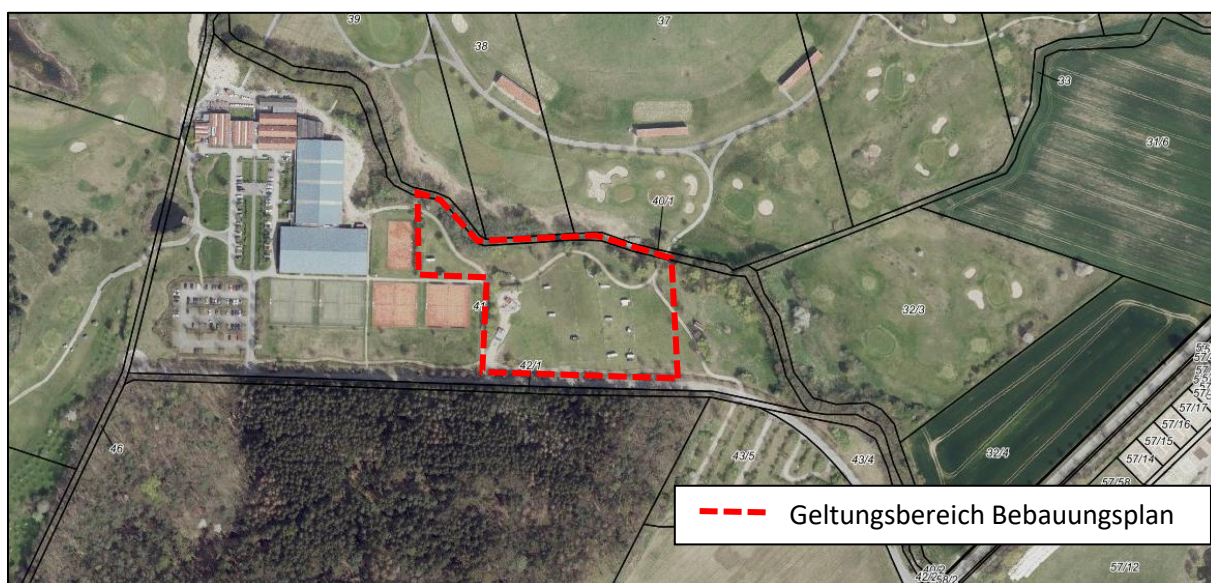
Der Planungsraum befindet sich im Westen der Gemeinde Göhren-Lebbin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Geltungsbereich erstreckt sich direkt nördlich des Tannenweges und südlich des Golfplatzes Fleesensee. Der Planungsraum wird über eine vorhandene Anbindung an den Tannenweg erschlossen.

Das Areal westlich des Planungsraumes ist von einem Hotel und Sportresort geprägt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Waldfläche. Nördlich des Planungsraumes befindet sich eine Golfanlage.

Das Plangebiet unterliegt einer regelmäßigen Mahd und ist größtenteils gehölzfrei. Im Norden des Geltungsbereichs verläuft ein geschwungener, aufgeschotterter Weg. Dieser verbindet die Golfplätze mit den Sportanlagen im Westen des Geltungsbereichs.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 041a „Mecklenburger Großseenlandschaft“, welches sich östlich in einer Entfernung von ca. 600 m erstreckt.



**Abbildung 1:** Luftbild (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

### 3.2 übergeordnete Planung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Göhren-Lebbin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden (G 4.6 (2) LEP M-V).

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden (G 4.6 (5) LEP M-V).

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte stellt den Geltungsbereich als Tourismusschwerpunktraum dar.

Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten (G 3.1.3 (2) RREP MS).

Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wassertourismus - in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus -, des Städte- und Kulturtourismus sowie des Gesundheits- und Wellnesstourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu soll die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität in diesen Segmenten und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden (G 3.1.3 (2) RREP MS).

Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der touristischen Regionalentwicklung im besonderen Maße. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellnesstourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Neben dem maritimen Tourismus gewinnt die touristische Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung.

Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote unterstützen diese Entwicklung.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig soll eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Göhren-Lebbin wieder.

Vorliegend soll ein Tourismusschwerpunktraum durch eine weitere Beherbergungsform erweitert werden. Naturnahe Freiflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft werden dazu nicht in Anspruch genommen.

Bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten sollen insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

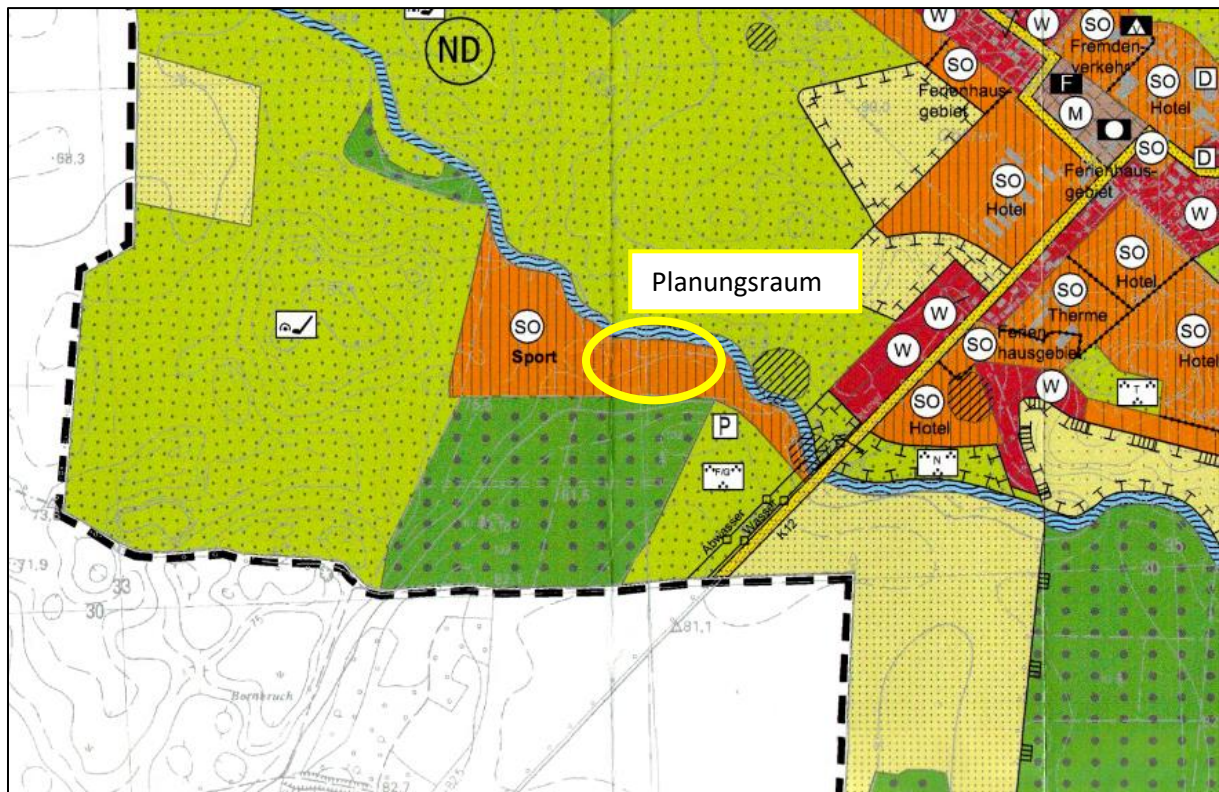
- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit,
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,
- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravan-touristen sowie von Rad- und Wassertouristen (**G 3.1.3 (17) RREP MS-LVO**).

Mit dem geplanten Campingplatz werden die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege beachtet. Es werden keine bisher unbeeinträchtigten Flächen in Anspruch genommen und die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope im Norden des Geltungsbereichs werden zum Erhalt festgesetzt. In diesem Bereich sind keine Eingriffe vorgesehen. Zwar befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes, allerdings schließt er unmittelbar an das Sportresort Fleesensee an. Bauliche Anlagen sind nur im geringen Maße erforderlich und ordnen sich dem vorhandenen baulichen Bestand unter. Auch eine verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden.

**Gemäß der Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 05.09.2022 entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.**

## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Göhren-Lebbin stellt den Planungsraum als „Sondergebiet Sport“ dar. Ein Sondergebiet Campingplatz lässt sich daraus nicht entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## **4. Planungsinhalt**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine natur- und raumverträgliche Campingplatznutzung des Plangeltungsbereiches zu schaffen und somit das Angebotsspektrum auf weitere Personengruppen zu erweitern.

Neuversiegelungen beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Für die Flächen wurde das Nutzungskonzept sehr eng auf die Vorgaben der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze beschränkt.

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotop oder europäischen Schutzgebiete als Baugebiet überplant. Mit der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine zu hohe Nutzungsintensität verhindert werden. Es wird eine vorgeprägte Fläche innerhalb des Resorts Fleeensee überplant. Es bestehen somit kurze Wege zu unzähligen Freizeitaktivitäten. Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden geschont.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Campingplatznutzung gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO gelten grundlegend die Vorgaben der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze.

Innerhalb des Planungsraumes ist damit die Unterbringung und der Betrieb von mobilen Freizeitunterkünften, Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen usw. auf die als Standplätze gekennzeichneten Teilflächen beschränkt.

Die Festsetzungssystematik wurde so gewählt, dass gleichzeitig die erforderlichen Brandschutzstreifen mit einer Breite von mindestens fünf Metern freigehalten werden. Darüber hinaus sind je Standplatzabschnitt nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze zulässig.

Die jeweilige Standplatzgröße richtet sich nach einem naturnahen Nutzungskonzept mit hoher und individueller Aufenthaltsqualität und wurde aus diesem Grund und zulasten der Belegungsdichte mit durchschnittlich 80 m<sup>2</sup> je Stand- oder Aufstellplatz gewählt.

Die geplanten baulichen Anlagen der Sanitärversorgung sowie die Anmeldung und Außenbar werden durch die entsprechenden Baugrenzen festgelegt. Um unnötige Fehlentwicklungen mit unvorhersehbar großen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen auf 4,00 m über dem anstehenden Gelände begrenzt. Die GR wird für die geplanten baulichen Anlagen auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben bleibt jedoch auf solche beschränkt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hierzu ist es unabdingbar, entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB für die geplanten Nutzungen festzusetzen, dass sie nur insoweit planungsrechtlich zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.

Gegenstand des Aufstellungsverfahrens bleiben dabei alle Nutzungen, die nach den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein können. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen der nach der Planung zulässigen Nutzungen werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und bewertet, und die Ergebnisse werden in die gemeindliche Abwägung einbezogen.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO Camp) dient dem Betrieb von Camping- und Wochenendplätzen im Sinne der Verordnung über Camping und Wochenendplätze vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.12.2010 (GVOBl. M-V S. 771) mit Standplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte. Zulässig sind:
  - Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
  - Sanitärgebäude, Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
  - Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen.
2. Die festgesetzten Nutzungen sind insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

#### **4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Ribnitz-Damgarten über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope und eine Baumreihe. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.
2. Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Ufergehölz zu erhalten.
3. Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Wiese zu entwickeln.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Vorliegend sind keine örtlichen Bauvorschriften vorgesehen.

### **5. Auswirkung der Planung**

#### **5.1 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Bebauung ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Bebauung erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering. Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## **5.2 Immissionsschutz**

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet sich westlich des Geltungsbereichs in über 800 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Immissionsschutzrelevante Wirkungen durch Luftschadstoffe, Lärm, Licht oder Geruch werden durch das Vorhaben nicht erzeugt.

Die Immissionsrichtwerte für Campingplätze tags 55 dB(A) – 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts 40 dB(A) – 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sind zwingend einzuhalten.

## **5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

### *Allgemeine Vorgaben*

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

#### *Trinkwasser und Häusliches Abwasser*

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). An der Grenze des Geltungsbereiches sind alle Medien für eine gesicherte Erschließung vorhanden. Das schließt den Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung ein.

#### *Niederschlagswasser*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf der Vorhabenfläche versickern. Aufgrund der Größe des in Rede stehenden Vorhabens und der zur Verfügung stehenden, nichtbefestigten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit überwiegend sandigen Sedimenten ist es zweckmäßig, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll.

### **5.4 Brandschutz**

Zur Gewährleistung des Brandschutzes fordert § 4 Abs. 1 der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung Mecklenburg-Vorpommern (CWVO-MV) fünf Meter breite Brandschutzstreifen oder innere Fahrwege in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden.

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen werden für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig gestaltet. Die Zufahrt über den vorhandenen Tannenweg vorhanden.

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO)

#### *§ 2 - Zufahrt und innere Erschließung*

Camping- und Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öffentlichen Weg liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. An den Enden der Fahrwege müssen Feuerwehrfahrzeuge wenden können.

Die Befestigung und Tragfähigkeit der Feuerwehrflächen ist so zu gestalten, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Die lichte Breite der Zu- und Durchfahrt beträgt mindestens 3 m, die lichte Höhe von mindestens 3,50 m ist nicht eingeschränkt.

*Entsprechend CWVO - § 11 Sonstige Einrichtungen*

An den Eingängen ist an gut sichtbarer, geschützter Stelle ein Lageplan der Platzanlage anzubringen. Aus dem Lageplan müssen Fahrwege, Brandschutzstreifen sowie die Standorte der Feuerlöscher ersichtlich sein; auf dem Lageplan für Wochenendplätze müssen außerdem die Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen erkennbar sein.

Darstellung im Lageplan:

- Fahrwege
- Brandschutzstreifen bzw. vorgesehene Schutzstreifen
- Standorte der Feuerlöscher
- Löschwasserentnahmestelle
- Zentrale Anlaufstellen, z.B. Sammelstelle

weitere Angaben:

- Name und Anschrift des Betreibers und der gegebenenfalls von ihm beauftragten Aufsichtsperson,
- Anschrift und Rufnummer der Polizei, der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- Name, Anschrift und Rufnummer des nächsten Arztes und der nächsten Apotheke,
- Die Platzordnung

*Entsprechend CWVO - § 12 Betriebsvorschriften*

Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Anlagen und Einrichtungen, an die in dieser Verordnung Anforderungen gestellt sind, in dem der Belegung des Platzes entsprechenden Umfang betriebsbereit zu halten. Der Betreiber eines Campingplatzes oder eine von ihm beauftragte Person muss zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung und eines geordneten Betriebes ständig erreichbar sein.

Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes muss in einer Platzordnung mindestens folgendes regeln:

1. Das Aufstellen von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Zelten sowie von Wochenendhäusern,
2. das Benutzen und Sauberhalten der Plätze, der Anlagen und der Einrichtungen,
3. das Beseitigen von Abfällen und Abwasser,
4. den Umgang mit offenem Feuer.

Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Brandschutzstreifen ständig freizuhalten; Grasbewuchs ist kurz zu halten.

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

Wochenendplätze dürfen nur eingerichtet werden, wenn die Löschwasserversorgung aus einer Druckleitung mit Überflurhydranten oder aus Gewässern über besondere Einrichtungen für die Löschwasserentnahme dauernd gesichert ist. Die Druckleitung muss eine Durchflussleistung von mindestens 400 Litern je Minute haben.

Die Überflurhydranten müssen an den inneren Fahrwegen liegen. Von jedem Aufstellplatz muss ein Überflurhydrant oder eine besondere Einrichtung für die Löschwasserentnahme in höchstens 200 Metern Entfernung erreichbar sein. Hydranten an öffentlichen Verkehrsflächen können angerechnet werden.

Laut Planung ist die Anforderung an die Löschwasserversorgung mit einem Löschwassersauganschlusses, der am Fahrweg liegt, gegeben. Der Löschwassersauganschluss ist einem Überflurhydranten gleich zu setzen.

Anforderungen aus der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken ist bei der Planung berücksichtigt worden und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind an der Zufahrtsstraße über den Tannenweg möglich. Bei 10 m breiten

## **5.5 verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über den Tannenweg und eine vorhandene Zufahrt abgesichert.

Die interne Verkehrserschließung richtet sich nach den geplanten Wegeverläufen der Haupt- und Nebenwege.

## **5.6 Denkmalschutz**

### *Baudenkmale*

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### *Bodendenkmale*

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **5.7 Gewässer**

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt. Zum Poppentinergraben nördlich des Geltungsbereichs wird ein ausreichend großer Abstand zu baulichen Anlagen eingehalten.

## **6. Umsetzung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ soll die alte Rechtsnorm des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ für den Planungsraum ablösen. Dabei greift für bereits überplante Areale der Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ - das neu geschaffene Recht verdrängt das frühere Recht.

Die im ehemaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ vorgesehene Golf-Minianlage sowie die Stellplatzanlage und das zweigeschossige Gebäude für die Golfanlage im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden bisher nicht umgesetzt. Eine Umsetzung ist nicht mehr vorgesehen.

Vielmehr möchte der Vorhabenträger mit der vorliegenden Planung individuelle und großzügige Stellplatzmöglichkeiten für Campingurlauber mit einer hervorragenden Anbindung an unzählige Freizeitmöglichkeiten und eine wunderschöne Naturlandschaft schaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ überplant eine Fläche von ca. 20.374 m<sup>2</sup> des Ursprungsplans. Die Grundflächenzahl wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ mit 0,3 festgesetzt. Daraus resultiert, dass aktuell für die überplante Fläche eine Versiegelung von maximal 6.113 m<sup>2</sup> möglich wäre. Hinzu kommt noch, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich wäre.

Mit dem sich aktuell in Planung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 soll hingegen nur eine Versiegelung von maximal 400 m<sup>2</sup> und eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss angestrebt werden.

|                                       | VEP Nr. 02 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ | vorhabenbez. B-Plan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Versiegelungsgrad                     | GRZ 0,3                                               | GR 400                                                 |
| Größe des überplanten Geltungsbereich | 20.374 m <sup>2</sup>                                 | 20.374 m <sup>2</sup>                                  |
| Mögliche Vollversiegelung             | 6.113 m <sup>2</sup>                                  | 400 m <sup>2</sup>                                     |

Somit lässt sich feststellen, dass die vorgesehene Versiegelung deutlich unterhalb der aktuell möglichen Versiegelung liegt. Eine Kompensationsmaßnahme ist entsprechend nicht erforderlich, da der Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ bereits vollzogen wurde. Etwaige Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der Umsetzung des Ursprungsplans durchgeführt.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ ist auch die Errichtung von teilversiegelten Wirtschaftswegen in einem Umfang von ca. 2.229 m<sup>2</sup> vorgesehen. Des Weiteren ist die Errichtung einer 85 m<sup>2</sup> teilversiegelten Fläche geplant, die als Entsorgungsstation mit einem unterirdischen Tank für Chemietoiletten dient.

### **Zusammenfassung:**

Würde der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 „Sportzentrum an den Penkower Grenztannen“ beibehalten werden, könnte man innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des in Planung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ eine Fläche von ca. 6.113 m<sup>2</sup> versiegeln.

Dem gegenüber steht eine maximal geplante Versiegelung von 400 m<sup>2</sup> gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“. Die geplanten teilversiegelten Flächen im Umfang von ca. 2.314 m<sup>2</sup> (Entsorgungsplatz, Wirtschaftswege) innerhalb des Geltungsbereiches führen weiterhin zu einer ganz klaren Unterschreitung der möglichen Flächenversiegelung.

**Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“ werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.**

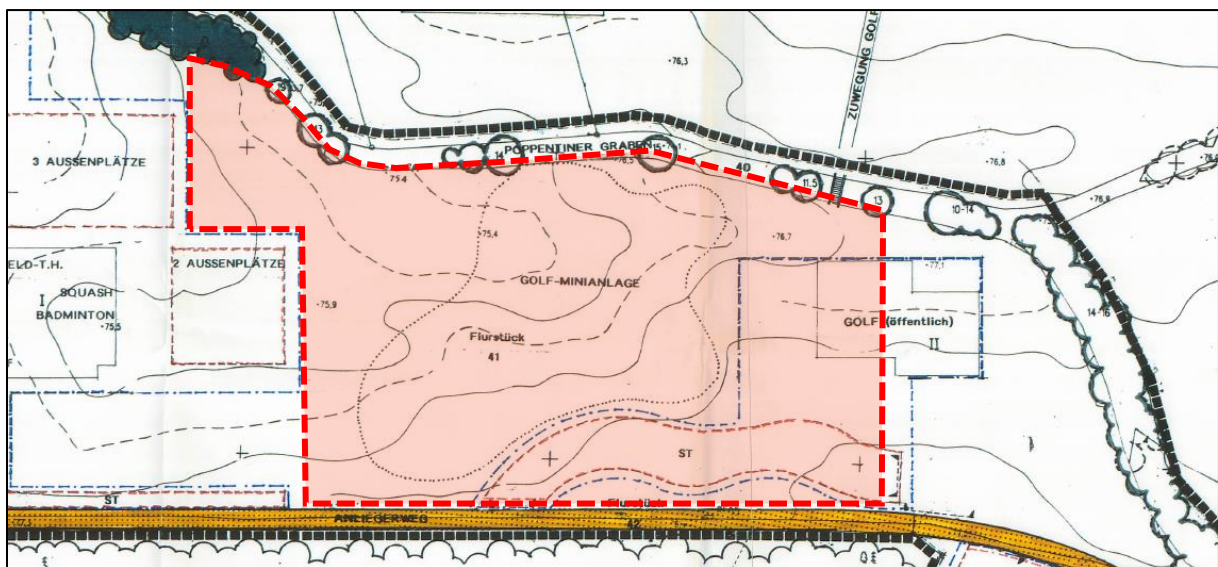


Abbildung 1 - überplante Fläche des Ursprungsplans mit der Fläche des vorh. Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz am Tannenweg“