

**GEMEINDE LÜTOW**  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 9  
„Campingplatz Lütow“**



## **VORENTWURFSFASSUNG VON 07-2016**

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB , der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1

	Seite
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>4 - 12</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 7
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	10 - 11
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	11 - 12
<b>2.0 Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>13 - 44</b>
<b>2.1 Planrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13 - 33</b>
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	13 - 22
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	23 - 24
2.1.2.1 Grundflächen	23 - 24
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	24
2.1.3 Bauweise	24 - 25
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	25
2.1.5 Flächen für Nebenanlagen	25 - 26
2.1.6 Verkehrsflächen	26 - 27
2.1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	27
2.1.8 Grünflächen	27 - 29
2.1.9 Flächen für Wald	29 - 30
2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30 - 33
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>34 - 36</b>
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	34 - 35
2.2.1.1 Fassaden	34
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	34 - 35
2.2.1.3 Werbeanlagen	35
2.2.2 Einfriedungen	35
2.2.3 Sammelstelle für Abfallbehälter	36
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	36

	<b>Seite</b>
<b>2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<b>37 - 38</b>
<b>2.4 Maßnahmen zur Gewährleistung des Küstenschutzes gemäß § 89 Abs. 3 LWaG</b>	<b>38 - 42</b>
<b>2.5 Hinweise</b>	<b>42 - 44</b>
2.5.1 Brandschutz	42
2.5.2 Denkmalschutz	43
2.5.3 Immissionsschutz	44
<b>3.0 Erschließung</b>	<b>45 - 48</b>
3.1 Verkehr	45 - 47
3.2 Ver- und Entsorgung	47 - 48
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>49</b>
<b>5.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung)</b>	<b>50 - 51</b>
<b>6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>52 - 53</b>

## **TEIL 2**

### **U M W E L T B E R I C H T**

**mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen  
(Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung)**

## **1.0 Einleitung**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird bereits seit DDR- Zeiten als Campingplatz genutzt und präsentiert sich als eine Kombination aus Touristikplatz für Ferienaufenthalt, Übernachtungsplatz für Kurzaufenthalte und Naherholungsplatz für Dauercamping.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert der Anlage wird insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Lage auf der Insel Usedom, Halbinsel Gnitz, inmitten einer bewaldeten Fläche unmittelbar an der Krumminer Wiek bestimmt.

Die Bausubstanz ist weitestgehend veraltet und bedarf dringend einer Erneuerung, um den Anforderungen an zeitgemäße touristische Angebote zu entsprechen.

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

Da sich die Flächen derzeit noch im Außenbereich befinden, ist zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Betreiber des Campingplatzes, die Freitag & Freitag GbR hat deshalb einen entsprechenden Antrag zur Einleitung eines Bauleitverfahrens an die Gemeindevertretung Lütow gestellt.

Die Gemeindevertretung Lütow hat am 29.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Campingplatz Lütow“ gefasst.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Gemeinde Lütow mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Planvorhabens regelt und die Gemeinde Lütow von allen aus der Planung resultierenden Kosten freihält.

### **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

#### Lage im Raum

Die Gemeinde Lütow liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Lütow, Neuendorf und Netzelkow.

Geographisch liegt die Gemeinde Lütow auf der zur Insel Usedom gehörenden Halbinsel Gnitz.

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

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Campingplatzes „Natur Camping Usedom“, welches sich westlich des Dorfes Lütow auf der Halbinsel Gnitz unmittelbar an der Krumminer Wiek befindet.

Es wird im Norden, Süden und Osten durch Kiefernwald und im Westen durch die Krumminer Wiek begrenzt.

Nachfolgend aufgeführten Grundstücke werden in den Geltungsbereich eingezogen:

Gemarkung	Lütow
Flur	1
Flurstücke	24 teilweise, 25, 27/1, 27/2 teilweise und 30/4

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 15,49 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz findet sich unter Punkt 4.0 der Begründung.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne von 05-2012 erstellt.

#### Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke 27/1, 27/2, 25 und 30/4 ist die Freitag & Freitag GbR.

Der das Plangebiet in Nord- Süd- Richtung querende Weg (Flurstück 24) ist Eigentum der Gemeinde.

Im Bereich des SO Camp 4 - Gastronomie/Verkaufsstelle/Saisonunterkünfte Angestellte – verläuft die Wegeführung westlich der Baugrenzen und außerhalb des Flurstückes 24. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll hierzu zwischen Gemeinde und Vorhabenträger eine einvernehmliche Lösung, z. B. durch einen Grundstückstausch, erfolgen.

#### Zustand der Plangebietsfläche

Der Natur- Campingplatz Lütow befindet sich auf der Halbinsel Gnitz, die aufgrund der Lage zwischen Peenestrom und Achterwasser und den vielfältigen Landschaftsstrukturen einen einmaligen landschaftlichen Reiz hat.

Der naturnahe Charakter des Campingplatzes wird maßgeblich von dem vorhandenen Baumbestand des Küstenwaldes bestimmt, der sich hauptsächlich aus Kiefern zusammensetzt. In ungenutzten Bereichen des Campingplatzes haben sich in der Strauchschicht der Waldflächen Gehölzinitiale aus Eichen, Ebereschen, Vogelkirschen, Holunder, Wildrosen und Brombeeren entwickelt, so dass die einst von Nadelbäumen dominierten Waldflächen eine naturnahe Strukturierung erfahren.

Das Plangebiet weist ein sehr bewegtes Gelände mit Höhenunterschieden bis 24 m auf. Im östlichen Teil des Plangebietes betragen die Höhen fast gleichbleibend 29 m, bis sie ca. 70 m von der Steilküste entfernt auf teilweise 5 m absinken.

Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet ein Steilufer, welches innerhalb des Geltungsbereiches hauptsächlich mit Kieferninitialen bewachsen ist und zahlreiche Abbruchflächen aufweist. Das Steilufer ist Teil des im Kataster des Landes M-V aufgeführten gesetzlich geschützten Biotops mit der Bezeichnung „Sandkliff am Gnitz“ und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Der Campingplatz selbst erstreckt sich über eine Fläche von ca. 15,4 ha und besteht bereits seit den 50er Jahren. Der meiste Gebäudebestand datiert daher aus DDR- Zeiten und ist erneuerungswürdig.

Der Campingplatz ist hinsichtlich seiner Funktionalität deutlich gegliedert. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine Rezeption, eine Gaststätte und Verkaufseinrichtungen. Die umgebenden Grünanlagen werden entsprechend der Funktionalität und den gestalterischen Ansprüchen von Zierbeeten und Zierpflanzungen bestimmt, die die Terrassen und Gebäude umsäumen und intensiv gepflegt werden. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich oberhalb eines Hohlweges zum Strand Gebäudebestände und Lagerflächen einer Surferstation, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an den Standort der ehemaligen Gaststätte, heute eine Ruine, verlagert werden sollen. Im Umfeld zu dieser Station befinden sich Gehölzflächen, die in zunehmendem Maße aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession verbuschen. Dominierend sind nicht heimische Straucharten, wie Fingerkraut und Zwergmispel, die mit heimischen Gehölzarten der Umgebung gemischt sind.

Der Campingplatz wird über ein komplexes, weitgehend unversiegeltes Wegesystem erschlossen. Kleinere Übernachtungshütten sind über den gesamten Campingplatz verteilt. Eine größere komplexe Anlage befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Störtebekercamps. Auch hier sind die Freianlagen von Kiefernbeständen und gepflegten Grünflächen, in die einzelnes Mobiliar für den Aufenthalt eingeordnet ist, geprägt. Weitere Übernachtungshütten mit den Bezeichnungen Seerose, Seestern, Seeteufel etc. befinden sich im westlichen Plangebietsbereich. Auch diese Baulichkeiten wurden in einem von Kiefern geprägten naturnahen Bereich errichtet.

Die einzelnen Standplätze bzw. Quartiere haben durch die unterschiedlichen Nutzungen eine natürliche Abgrenzung. Die Standplätze selbst weisen hauptsächlich artenreiche Zierrasen auf und sind mehr oder weniger von den mit den Beanspruchungen verbundenen Bodenverdichtungen gekennzeichnet. Teilweise kommen nur ausdauernde und zumeist einjährige Pflanzenarten zur Ausprägung.

Im Plangeltungsbereich wurden mit Ausnahme des Sandkliffs an der westlichen Grenze keine weiteren gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope kartiert.

Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Im Plangeltungsbereich betrifft dieses Bäume, die sich nicht innerhalb der von der zuständigen Forstbehörde definierten Waldflächen befinden.

### **1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen**

#### **- Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9

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

ausgewiesen.

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

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

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 9 angestrebten touristischen Kapazitäten werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in die gemeindliche Gesamtbilanzierung eingestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt damit eine nachhaltige Sicherung des Standortes als wichtiges Segment der gemeindlichen Beherbergungsstruktur zu unterstützen.

#### **- Raumordnerische Belange**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.); Fortschreibung LEP M-V von Juni 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Lütow ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet. Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.
- Das Gemeindegebiet Lütow ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.  
*„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“*  
 Auszug Pkt. 3.1.3(6) RREP VP  
*„In Tourismusräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben.“*  
*„Die Neuordnung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuweisung von Standorten.“*  
 (Auszug Punkt 3.1.3 (14) RREP VP)

Mit der vorgelegten Planung soll ein seit Jahrzehnten vorhandenes touristisches Angebot gestärkt und eine nachhaltige Sicherung des Standortes gefördert werden.

- Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.  
*„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*  
 (Pkt. 5.1 (4) RREP VP)

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- In den westlichen Plangeltungsbereich reichen Schutzgebietsflächen des **FFH- Gebietes** „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2049-302 hinein. Das **EU- Vogelschutzgebiet** „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401 schließt an die westliche Plangebietsgrenze an. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine FFH- Vorprüfung erforderlich, die die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten der Schutzgebiete untersucht und bewertet.
- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des **Naturparks „Insel Usedom“** vom 10.12.1999 (GVBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Lütow zum Naturpark.



- Das Plangebiet befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).  
Nach § 4 der LSG- Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.  
Dieses erfordert die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im **150 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen** zur Krumminer Wiek (§ 29 Abs. 1, Satz 2 NatSchAG M-V).  
Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 eingeholt.
- Südlich an das Plangebiet grenzt das **Naturschutzgebiet „Südspritze Gnitz“**. Die Planung ist auf die Schutzgebietsverordnung abzustellen. Der Betreiber des Campingplatzes hat sicherzustellen, dass die Flächen des Naturschutzgebietes durch die Nutzer des Campingplatzes nicht beansprucht werden.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.  
Im Umweltbericht ist darzustellen, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.  
**Die Checkliste für den Umweltbericht ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.**
- Infolge der geplanten Bebauung, der Ausweisung von Standplätzen für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen sowie der Zulassung von Übernachtungshütten sind in unterschiedlichem Maße Verluste von Biotopen und Verdichtungen von Böden gegeben. Dies macht eine entsprechende Kompensation erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Bilanzierung des Eingriffs** vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.
- Der Großteil des Plangebietes weist **Waldflächen** im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V auf. Infolge der mit den Planungen verbundenen Inanspruchnahme von Waldflächen ist eine dauerhafte Umnutzung von Wald in eine andere Nutzungsart zu verzeichnen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung sind auszugleichen. Die von der Waldumwandlung betroffenen Waldflächen wurden von der zuständigen Forstbehörde aufgezeigt.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorbehaltsgebieten für den Küstenschutz
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetzlichkeiten bilden die Grundlagen zur Planaufstellung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 )
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung M - V** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)
- **Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg – Vorpommern** (CWVO MV) vom 20.02.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 96), zuletzt geändert am 07.12.2010 (GVOBl. MV S. 771)

## 1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches durchzuführen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 9 durch den Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2013 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches aufzustellen.

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

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1  
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung werden folgende Planteile ergänzt:

- Begründung
  - TEIL 2  
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH- Vorprüfung zum FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)

## **Verfahrensstand**

- Die Gemeindevertretung Lütow hat am **29.07.2013** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 9 „Campingplatz Lütow“ gefasst und im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 18.09.2013 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **08.08.2013** eingegangenen Hinweise und Auflagen aus den Stellungnahmen der Raumordnung und des Landkreises Vorpommern - Greifswald werden in die Planung eingestellt.
- Die grundlegenden Planungsziele werden in dem vorliegenden Vorentwurf von 07-2016 mit Plan und Begründung einschließlich der Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung dargestellt.
- Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung zur Befürwortung der Vorentwurfsunterlagen ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

## 2.0 Planinhalt und Festsetzungen

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

Anmerkung:

Der *eingerückte Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) wieder.

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

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

(1)

*Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 (5) BauNVO.*

(2)

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

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

(3)

*Für die einzelnen Sondergebiete gelten folgende Nutzungsfestsetzungen:*

- |    |  |                  |
|----|--|------------------|
| 1. | <b>Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 -<br/>Standplätze für Zelte</b> | <b>SO Camp 1</b> |
|----|--|------------------|

a)

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

b)

Zulässig sind nur:

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

c)

Nicht zulässig sind:

- Standplätze für Wohnmobile und Caravan
- Übernachtungshütten
- An- und Umbauten von Zelten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer

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

**SO Camp 2.1-2.2**

a)

Die Sondergebiete Campingplatzgebiet 2.1 und 2.2 dienen dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, Caravan und Zelten sowie der Errichtung von Übernachtungshütten zu Erholungszwecken für einen wechselnden Personenkreis.

b)

Zulässig sind

- im Sondergebiet Campingplatzgebiet 2.1 Wohnmobile, Caravan und Zelte
- im Sondergebiet Campingplatzgebiet 2.2 Wohnmobile, Caravan, Zelte und zusätzlich Übernachtungshütten  
Als Übernachtungshütten werden kleine ortsfeste oder transportable Gebäude zur saisonalen Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit bezeichnet. Sie zeichnen sich durch eine einfache Ausstattung aus und sind medienseitig lediglich mit einer Stromversorgung versehen.
- im SO Camp 2.2 (Störtebekercamp) zusätzlich ein Sanitär- und Dienstleistungsgebäude und ein Gebäude mit Freizeiträumen
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Wasserzapfstellen, Stromverteiler etc.) und
- nichtüberdachte Stellplätze

c)

Nicht zulässig sind:

- An- und Umbauten von Wohnmobilen, Caravan, Zelten und Übernachtungshütten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer

**3. Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 -  
Haupt- und Rezeptionsgebäude**

**SO Camp 3**

a)

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

b)

Zulässig sind nur:

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

**4. Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 -  
Gastronomie/Verkaufsstelle/  
Saisonunterkünfte Angestellte**

**SO Camp 4**

a)

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

b)

Zulässig sind nur:

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

**5. Sondergebiet Campingplatzgebiet 5 -  
Surferstation/Wellness/Gastronomie**

**SO Camp 5**

a)

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

b)

Zulässig sind nur:

- Stützpunkt für Wassersportaktivitäten wie Surferstation

- Schank- und Speisewirtschaft
- Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Fitness
- Sanitäreanlagen
- Nebenräume (Lager, Umkleide)
- nichtüberdachte Stellplätze
- Terrassen und
- Solaranlagen auf Dachflächen

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

a)

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

b)

Zulässig sind nur:

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

(4)

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

**Städtebauliches Konzept**

Als grundlegendes Planungsziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Ausweisung von Sondergebieten Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet nach § 10(5) BauNVO bestimmt.

Gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) wird entsprechend den spezifischen Nutzungen eine Gliederung in die Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet 1 bis 6 vorgenommen.

Desweiteren werden die zu erhaltenden Waldflächen sowie Grünflächen, Erhaltungs- und Maßnahmenflächen verschiedener Zweckbestimmung sowie Flächen für die infrastrukturelle Ausstattung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) dargestellt.

Mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept sollen die Voraussetzungen für eine gestalterische und qualitative Aufwertung des Campingplatzes geschaffen werden.

Der Schwerpunkt der Planung liegt in der Verbesserung der Infrastruktur. Die bestehenden Kapazitäten des Campingplatzes sollen langfristig gesichert werden. Es erfolgt keine Erhöhung der bestehenden Kapazitäten.



## **1. Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 - Standplätze für Zelte**

### **SO Camp 1**

Die Standplätze, die ausschließlich für Zelte vorgesehen sind, befinden sich unmittelbar am Steilufer. Der Ausschluss von Wohnmobilen/Caravan soll bewirken, dass in diesem naturräumlich sensiblen Gebiet im Küstenschutzstreifen (siehe auch Punkt 2.4) übermäßige Beanspruchungen des Untergrundes durch schwere Fahrzeuge vermieden werden.

Dies sind zudem die attraktivsten Standplätze, da sie einen Panoramablick auf die Krumminer Wiek freigeben, der durch größere Fahrzeuge versperrt werden würde.

Ausgewiesen werden rd. 240 Standplätze mit mindestens 40 m<sup>2</sup> je Standplatz. Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze und nichtüberdachte Stellplätze sind zulässig.

Die Standplätze sollen in der vorhandenen Aufteilung und Gliederung durch die Wegeführungen unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes weitestgehend unverändert bleiben.

Auf der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz wird außerhalb der Campingsaison die Nutzung als Winterlagerfläche für Boote zugelassen. Versiegelungen werden ausgeschlossen.

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

### **SO Camp 2.1-2.2**

Die Aufteilung des SO Camp 2 erfolgt weitestgehend entsprechend den bestehenden Nutzungen.

Im **SO Camp 2.1** sollen ausschließlich Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte zugelassen werden.

Als Wohnmobil werden Kraftfahrzeuge mit einer zum Wohnen geeigneten Inneneinrichtung bezeichnet.

Caravan ist das zeitgemäße Wort für Wohnwagen oder Wohnanhänger. Ein Caravan enthält eine Wohneinheit, die an der Anhängerkupplung eines Pkws befestigt werden kann, um einen mobilen Wohnraum zu erhalten.

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

Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze und nichtüberdachte Stellplätze sind zugelassen.

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

Die vorhandene Durchmischung mit Standplätzen für Wohnmobile, Caravan und Zelten sowie Übernachtungshütten soll daher dauerhaft gesichert werden.

Insbesondere in der Vor- und Nachsaison, wenn die Standplätze für Zelte aufgrund der Witterungsverhältnisse bereits verwaist sind, erfreuen sich Übernachtungshütten großer Beliebtheit.

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

Die Übernachtungshütten verfügen nicht über Wasser- bzw. Abwasseranschlüsse. Die Kapazitäten der sanitären Anlagen des Platzes sind daher unter Berücksichtigung der Übernachtungshütten zu dimensionieren.

Die Standplätze für Wohnmobile und Caravan werden mit jeweils mindestens 70 m<sup>2</sup> je Standplatz, der Zelte mit mindestens 40 m<sup>2</sup> je Standplatz und die Grundflächen der Übernachtungshütten mit maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche festgelegt.

Aufgrund der Bestandssituation werden im Störtebekercamp zusätzlich ein Sanitär- und Dienstleistungsgebäude und ein Gebäude mit Freizeiträumen zugelassen. Die Gebäude sind mit einer Baugrenze festgelegt und als SO Camp 6.4 bezeichnet.

Es wird eingeschätzt, dass insgesamt im SO Camp 2 rd. 260 Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte sowie ausgehend vom Bestand rd. 310 Betten in Übernachtungshütten in die Gesamtbilanzierung einzustellen sind.

Die ausdrückliche Festsetzung, dass keine An- und Umbauten von Wohnmobilen, Caravan, Zelten und Übernachtungshütten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer zulässig sind, unterstützt die Erhaltung des Charakters des Campingplatzes.

In § 1 der CWVO MV heißt es dazu:

„(1)

*Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind.*

*Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden, und Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.*

(2)

*Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.*

(3)

*Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist.“*

### **3. Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 - Haupt- und Rezeptionsgebäude**

#### **SO Camp 3**

Das SO Camp 3 umfasst den Eingangsbereich zum Campingplatz mit dem Haupt- und Rezeptionsgebäude und den Lager- und Werkstattgebäuden. Seit Übernahme des Campingplatzes wurden durch den Vorhabenträger lediglich Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, so dass die Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine standardgemäße Infrastruktur entsprechen.

Durch einen Brand wurde 2013 die Rezeption zerstört, die sich derzeit im Neuaufbau befindet.

Der Eindruck, den der Eingangsbereich zum Campingplatz vermittelt, ist für die Gäste von entscheidender Bedeutung. Deshalb soll die Bebauung mit den grundlegenden Funktionen Rezeption, Verwaltung, Mehrzweckräumen mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen, Saisonunterkünften für die Angestellten (ca. 3 Zimmer) und einer Betreiberwohnung sowie Nebenräumen (Toiletten, Umkleide) ausgestattet und durch einen gestalteten Außenbereich komplettiert werden.

Lager und Werkstatt sowie Abstellräume für den Fahrzeugpark des Campingplatzes sollen den Erfordernissen der Bewirtschaftung angepasst werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen, Grundflächen) berücksichtigen den Flächenbedarf der Einrichtungen.

### **4. Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 - Gastronomie/Verkaufsstelle/ Saisonunterkünfte Angestellte**

#### **SO Camp 4**

Das SO Camp 4 stellt das „Herzstück“ des Campingplatzes dar.

Wie unter Punkt 1.2 bereits erläutert, bedürfen die vorhandenen Baulichkeiten einer Erneuerung und Erweiterung.

Geplant ist eine neue einfache gastronomische Einrichtung mit ca. 80 Innenplätzen einschl. Küche und Nebenräumen sowie ca. 100 Außensitzplätzen.

Denkbar wäre auch eine Aufteilung in Gaststätte und Imbiss bzw. Café.

Die Absicherung der gastronomischen Betreuung ist von besonderer Bedeutung für den Campingplatz, da aufgrund der Standplatzanzahl und der größeren Entfernung zu den nächstliegenden Gastronomien im Umfeld ein großer Bedarf gegeben ist.

Geplant sind zudem maximal zwei kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen.

Die Verkaufsstellen sollen Waren des täglichen Bedarfs sowie Campingartikel, Spielsachen, Badeartikel, Strandtextilien, Zeitungen etc. anbieten.

In die geplanten Bebauungen werden Mehrzweckräume mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen, wie Spiel- und Fernsehraum integriert, um besonders an Schlechtwettertagen ein Angebot für einen Treffpunkt der Familien und speziell der Kinder bereitzustellen.

Notwendige Nebenräume für Lager, Toiletten, Umkleide sind zu berücksichtigen.

In den Dachgeschossen sollen Personalaufenthaltsräume, Büro und rd. 8 Zimmer als Saisonunterkünfte für die Mitarbeiter des Campingplatzes untergebracht werden.

## **5. Sondergebiet Campingplatzgebiet 5 - Surferstation/Wellness/Gastronomie**

### **SO Camp 5**

Als SO Camp 5 wird das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Peeneblick“ bezeichnet. Vom Baukörper stehen nur noch die Grundmauern. Es ist ein Ersatzneubau in den Grenzen des Bestandes vorgesehen.

Im Bereich des Hohlweges südlich SO Camp 5 wurde in den letzten Jahren eine ungenehmigte Surferstation betrieben. Der Standort muss aus Gründen des Küsten- und Naturschutzes aufgegeben werden und soll in das SO Camp 5 verlagert werden. Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits im Landkreis Vorpommern - Greifswald vor.

Die bisher von der Surferstation genutzten Flächen am Hohlweg werden renaturiert.

Neben der geplanten Neuausweisung des Stützpunktes für Wassersportaktivitäten sollen eine gastronomische Einrichtung einschließlich Freisitzflächen mit einer Kapazität von rd. 80 Sitzplätzen, ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Fitness, Sanitäranlagen für den Bedarf des SO Camp 5 und der umliegenden Standplätze sowie erforderliche Nebenräume integriert werden.

Das SO Camp 5 stellt eine wichtige Erweiterung des Angebotes für die Freizeitgestaltung sowie für Schlechtwetterangebote dar und soll zur Saisonverlängerung beitragen.

## **6. Sondergebiete Campingplatzgebiete 6.1-6.6 - Sanitär- und Dienstleistungsgebäude**

### **SO Camp 6.1-6.6**

In den SO Camp 6.1 bis SO Camp 6.6 wurden alle vorhandenen und geplanten Sanitär- und Serviceeinrichtungen für die Nutzer der Standplätze und Übernachtungshütten zusammengefasst.

Die Betreuung des Campingplatzgebietes erfordert entsprechend den Kapazitäten die notwendigen Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen.

Dabei sind insbesondere die Regelungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg - Vorpommern (CWVO MV) zu berücksichtigen:

*„§ 6 Wascheinrichtungen*

*In nach Geschlechtern getrennten besonderen Räumen müssen ausreichend Waschplätze und Duschen und jeweils ein Waschplatz und eine Dusche in einer Einzelzelle vorhanden sein.*

*§ 7 Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen*

*Es müssen Geschirrspülbecken und getrennt davon mindestens ein Wäschespülbecken oder eine Waschmaschine vorhanden sein. Diese Einrichtungen sind von den Wascheinrichtungen und den Toilettenanlagen räumlich zu trennen.*

*§ 8 Toilettenanlagen*

*In nach Geschlechtern getrennten Räumen müssen ausreichend Toiletten vorhanden sein. Die Toilettenräume müssen Vorräume mit Handwaschbecken haben.*

*§ 9 Einrichtungen für Behinderte*

*Für Rollstuhlbenutzer sind ausreichend barrierefreie Waschplätze, Duschen und Toiletten mit Handwaschbecken in Einzelzellen einzurichten.“*

Der Platz verfügt über Einrichtungen, die hinsichtlich Qualität und Quantität teilweise nicht mehr den perspektivischen Anforderungen an eine standardgerechte Betreuung des Platzes entsprechen.

Sie sollen daher modernisiert und erweitert werden.

Die vorhandenen Standorte sollen genutzt werden, da sie bereits vorbelastet sind, die Erschließungsträger wie Wasser und Sammelgruben anliegen und nur wenige Bäume im Rahmen der Bebauungserweiterungen entfernt werden müssen.

Das östlich des SO Camp 4 vorhandene Sanitärgebäude ist veraltet und soll abgerissen werden. Daher wird im Bereich des SO Camp 6.5 ein neues Sanitärgebäude vorgesehen.

Durch das Nebeneinander der Baugebiete SO Camp 4 und SO Camp 6.5 können vorhandene und geplante Erschließungsmaßnahmen optimiert werden.

Das vorhandene Sanitärgebäude an der südlichen Plangebietsgrenze reicht etwa zur Hälfte in das Naturschutzgebiet und kann daher nicht in die Planung einbezogen werden. Daher wird im Plangebiet ein neues Sanitärgebäude (SO Camp 6.6) ausgewiesen, um auch künftig für die Camper im südlichen Teil des Platzes die sanitäre Versorgung sicherzustellen.

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

## Kapazitäten

SO Campingplatzgebiet 1	240 Standplätze
SO Campingplatzgebiete 2.1 und 2.2	260 Standplätze 310 Betten in Übernachtungshütten
SO Campingplatzgebiet 4	180 Plätze in der Gastronomie 100 m <sup>2</sup> kleinteiliger Einzelhandel 8 Zimmer als saisonale Mitarbeiterunterkünfte
SO Campingplatzgebiet 5	80 Plätze in der Gastronomie

### **Dauerwohnen ist grundsätzlich unzulässig.**

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

### Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass die Betreuung der Anlagen im Plangebiet durch den Vorhabenträger erfolgt und die vorhandenen und geplanten Anlagen im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben.

Unter Berücksichtigung der weiteren plan- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der großzügig vorgenommenen Flächenaufteilungen stellen die festgelegten Kapazitätsobergrenzen und die Verteilung der spezifischen Nutzungen innerhalb des Plangebietes eine landschaftsbezogene Nutzung für eine individuelle Erholung sicher.

Die Vervollkommnung der Ausstattung der Standplätze und der Infrastruktureinrichtungen hebt den Campingplatz auf einen zeitgemäßen und konkurrenzfähigen Standard. Die Regelung der Zulässigkeit von Übernachtungshütten dient der Verlängerung der saisonalen Nutzung.

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

### 2.1.2.1 Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

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

Baugebiet	Grundflächen (GR)	
Campingplatzgebiet SO Camp 1	GR je Standplatz Zelte	40 m <sup>2</sup> als Untergrenze
Campingplatzgebiete SO Camp 2.1 und 2.2	GR je Standplatz Wohnmobile/Caravan	70 m <sup>2</sup> als Untergrenze
	GR je Standplatz Zelte	40 m <sup>2</sup> als Untergrenze
	GR je Übernachtungshütte	40 m <sup>2</sup> als Obergrenze
Campingplatzgebiet 3	GR	800 m <sup>2</sup> als Obergrenze
Campingplatzgebiet 4	GR	800 m <sup>2</sup> als Obergrenze
Campingplatzgebiet 5	GR	675 m <sup>2</sup> als Obergrenze
Campingplatzgebiet 6.1	GR	200 m <sup>2</sup> als Obergrenze
	6.2 GR	130 m <sup>2</sup> als Obergrenze
	6.3 GR	130 m <sup>2</sup> als Obergrenze
	6.4 GR	350 m <sup>2</sup> als Obergrenze
	6.5 GR	450 m <sup>2</sup> als Obergrenze
	6.6 GR	600 m <sup>2</sup> als Obergrenze

Entsprechend dem Ausweis in den Nutzungsschablonen für die Campingplatzgebiete 1 und 2 wird eine Untergrenze von 70 m<sup>2</sup> bzw. 40 m<sup>2</sup> je Standplatz festgesetzt. Die größtenteils bereits vorhandenen Standplätze sind großzügig und naturnah angelegt, so dass die angesetzten Werte lediglich eine theoretische Größe und Untergrenze darstellen.

Die für die SO Camp 3 bis 5 sowie SO Camp 6.1 bis 6.4 festgelegten Grundflächen resultieren aus der Bestandssituation und den festgesetzten Baugrenzen, die alle noch notwendigen Baumaßnahmen zur Ergänzung der Gebietsstruktur berücksichtigen.

Zur Verbesserung des Standards des Campingplatzes sollen zwei neue Sanitärgebäude im Bereich der als SO Camp 6.5 und 6.6 ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.

Die Grundfläche (GR) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung finden soll, um entsprechend der vorhabenkonkreten Festlegungen die notwendigen Flächen für die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen zu ermöglichen. Dies bedeutet z. Bsp. bei einer GR von 130 m<sup>2</sup> eine Überschreitung durch o. g. Anlagen um maximalen 65 m<sup>2</sup>.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)**

In den Nutzungsschablonen wurde für die Campingplatzgebiete 3 bis 6 gemäß § 16 (2) 3. und § 16 (4) BauNVO ein Vollgeschoss\* als Obergrenze bestimmt.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit korrespondiert mit den funktionellen Anforderungen an die baulichen Anlagen und berücksichtigt die Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild.

Auf die Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen wurde verzichtet, da das Höchstmaß von einem Vollgeschoss eine ausreichende Reglementierung zur Erreichung der gewollten städtebaulichen Qualität darstellt.

\*In der Landesbauordnung M-V, gültig ab 15.10.2015 ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss in § 2 (6) folgendes festgelegt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

### **2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für die Campingplatzgebiete 3 bis 6 die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.



In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V und hier insbesondere nach den §§ 6, 30 und 32.

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Aufgrund der überwiegenden Bestandsüberplanung und des Entwicklungserfordernisses wurden die Baugrenzen standortbezogen eingeordnet.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Bebauung bzw. Flurstücksgrenzen vorgenommen.

#### **2.1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

*(1)*

*Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.*

*(2)*

*Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.*

*(3)*

*Nebengebäude sind ausschließlich in den SO Camp 2.2, SO Camp 3 und SO Camp 4 zugelassen.*

*(4)*

*Nichtüberdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. In den SO Camp 1 und SO Camp 2.1-2.2 ist je Standplatz für Zelt oder Caravan und je Übernachtungshütte ein nichtüberdachter Stellplatz für Pkw auszuweisen.*

*(5)*

*Carports und Garagen sind nur in den SO Camp 3, SO Camp 6.5 und im SO Camp 6.6 für den Fahrzeugpark des Campingplatzes zulässig.*

*Im SO Camp 5 ist nordöstlich der Baugrenze maximal ein Doppelcarport zulässig.*

(6)

*Die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.*

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder den Baugebieten selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Ein Ausschluss wird für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart des Erholungsgebietes widerspricht.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Erholungssuchenden nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Die Zulässigkeit von Nebengebäuden soll auf die SO Camp 2.2, SO Camp 3 und SO Camp 4 beschränkt werden, um Nebengebäude verbindlich auf das für das Plangebiet notwendige Maß zu reduzieren.

Damit werden der Eingriff und die hierfür notwendigen Kompensationsmaßnahmen minimiert.

Die Einordnung der nichtüberdachten Stellplätze für Pkw auf dem jeweiligen Standplatz für Zelte, Caravan und für die Übernachtungshütten wurde bei der Bemessung der einzelnen Standplatzflächen bzw. der Regelungen zur Grundfläche für die Übernachtungshütten beachtet. Die Vorhaltung der Stellplätze auf dem jeweiligen Standplatz bzw. an der jeweiligen Übernachtungshütte zählt zum niveauvollen Standard eines Platzes und trägt zur Erhöhung der Sicherheit bei.

Die Anlage von Carports und Garagen soll nur in den SO Camp 3, SO Camp 6.5 und im SO Camp 6.6 für den Fahrzeugpark des Campingplatzes zugelassen werden, da hier die infrastrukturellen Einrichtungen zur Betreuung des Campingplatzes eingeordnet sind.

Im SO Camp 5 ist nordöstlich der Baugrenze maximal ein Doppelcarport für die Betreiber der Einrichtungen zulässig.

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen werden ausgeschlossen, weil diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, da es sich um ein Erholungsgebiet mit ständig wechselndem Personenkreis handelt.

### **2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Da das Plangebiet nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt wird, verbleiben alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes im Eigentum des Vorhabenträgers. Es erfolgt auch keine öffentliche Widmung.

Das neue Baugesetzbuch eröffnet entsprechend § 9 (1) 11 die Möglichkeit Verkehrsflächen auch als private Flächen festzusetzen.

Dementsprechend wurden in der Planzeichnung (Teil A) die innergebietlichen Wege als **private Verkehrsflächen** ausgewiesen und gemäß dem Erholungscharakter des Gebietes **mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“** belegt.

Im Eingangsbereich des Plangebietes wurden gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) zwei **private Parkplätze** ausgewiesen, die auch bereits vorhanden sind. Der westliche Parkplatz wird für die Urlauber zur An- und Abmeldung sowie für sonstige Besucher und durchreisende Camper vorgehalten. Der östliche Parkplatz ist für die Mitarbeiter des Campingplatzes notwendig. Die Anordnung der Stellplätze ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes vorzunehmen.

Im Zentrum des Plangebietes wurde ein Löschwasserteich angelegt. Daran anschließend wird eine **Aufstellfläche für die Feuerwehr** ausgewiesen.

Weitere Aussagen zur verkehrlichen Erschließung erfolgen in Punkt „3.1 Verkehr“.

### **2.1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Bis zur zentralen Erschließung hat die Entsorgung der Abwässer des Plangebietes über abflusslose Sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen zu erfolgen.

In der Planzeichnung (Teil A) wurden die Standorte der Abwasseranlagen mit dem Planzeichen 7 der PlanZV, Zweckbestimmung Abwasser, dargestellt.

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

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

### **2.1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Um einen naturnahen und erholsamen Aufenthalt für die Gäste und Besucher des Campingplatzes zu ermöglichen, wurden im Plangebiet entsprechend der angestrebten Funktionalität verschiedenartige private Grünflächen ausgewiesen.

Mit der Ausweisung von 3 Spielplatzflächen, die über das gesamte Plangebiet verteilt sind, wird den Anforderungen an einen Familienurlaub mit Kindern entsprochen und vielfältige Spielmöglichkeiten eingeräumt.

Diese reichen von kleinteiligen Spielgeräten bis zu einem komplexen Abenteuerspielplatz im Nordosten des Plangebietes. Im nördlichen Teil des Campingplatzes befindet sich eine größere Sportanlage mit Fußballfeld und -wand sowie einer Korbanlage für Basketball.

Für die Grünflächen mit Zweckbestimmungen Spielplatz und Sportplatz im Sinne des § 9 (1) 15 BauGB wurden folgende Festsetzung getroffen:

(1)

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

(2)

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

Im Plangeltungsbereich befinden sich einzelne Grünflächen, die aufgrund der Auffassung einen naturnahen Charakter erreicht haben. Dieser Zustand soll durch gezielte Pflegemaßnahmen erhalten bleiben und gesichert werden. Jegliche Nutzungen durch den Campingplatzbetrieb sind in diesen Bereichen auszuschließen.

Für die Grünflächen im Plangeltungsbereich mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen wurde folgende Festsetzung getroffen:

(3)

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

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

Für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage wurde folgende Festsetzung getroffen:

(4)

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

Der westliche Plangebietsbereich wird von einem Steilufer mit wertvollen Gehölzbeständen und Vegetationen geprägt. Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit wurden Teilflächen dem gesetzlich geschützten Biotop „Sandkliff am Gnitz“ sowie dem FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ zugeordnet. Um der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung des Steiluferbereiches Rechnung zu tragen, wurden die Flächen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kliffbereich ausgewiesen und jegliche campingplatzspezifischen Nutzungen untersagt. Es wurde folgende Festsetzung getroffen:

(5)

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

### **2.1.9 Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 b) BauGB)**

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

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



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

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

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betreffen insbesondere Festlegungen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimieren. Zudem soll der naturnahe Charakter des Campingplatzes durch Festlegungen zur Pflanzung heimischer Pflanzenarten gesichert werden.

##### ***Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***

*(§ 9 (1) 20 BauGB)*

*(1)*

*Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie die Stellplätze im Bereich der privaten Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) bzw. naturnah zu belassen.*

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Regenwasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Durch die Verminderung des Versiegelungsgrades wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(2)

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

Begründung:

Die erforderliche Verbreiterung der gleichzeitig als Brandschutzstreifen fungierenden Erschließungswege sowie die Neuanlage von privaten Verkehrsflächen in Teilbereichen sind in Anpassung an den vorhandenen Baumbestand vorzunehmen. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um Schädigungen an den Bäumen auszuschließen.

(3)

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

Begründung:

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

**Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

*Bei der gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern handelt es sich um einen Bereich, der nach Abbruch der Baulichkeiten (Surferstation) vollflächig mit heimischen und standortgerechten Strauchpflanzungen begrünt werden soll. Mindestens 70% der Fläche sind mit Sträuchern der folgenden Artenauswahl zu bepflanzen.*

*Artenauswahl der zu pflanzenden Sträucher:*

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger
Genista tinctoria	Färber- Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche
Prunus mahaleb	Weichsel- Kirsche
Rosa pimpinellofolia	Dünen- Rose
Salix purpurea	Purpur- Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Begründung:

Die Baulichkeiten der ehemaligen Surferstation sollen entfernt und an einen nördlicher gelegenen Standort verlagert werden. Eine vollflächige Begrünung des Bereiches ist sinnvoll, da sich entlang des Weges bereits aufgelassene Gehölzflächen befinden und somit durch die Neuanpflanzungen ein komplexes Gehölzbiotop geschaffen werden kann. Zudem befindet sich die Anpflanzfläche nahe dem gesetzlich geschützten Biotop am Hohlweg, so dass der sensible Bereich durch naturnahe Pflanzungen aufgewertet wird.

(2)

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

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung für die zu pflanzenden Gehölze geschaffen. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

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

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

*Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche nordwestlich SO Camp 5 ist vor jeglichen Schädigungen zu schützen und einer sukzessiven, naturnahen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Während der Bauzeit im SO Camp 5 ist die Gehölzfläche im Wirkungsbereich der Baumaßnahmen mittels eines feststehenden Bauzaunes deutlich sichtbar abzugrenzen. Eine vorübergehende Nutzung als Lagerfläche für Baumaterialien und Baustelleneinrichtungsfläche ist unzulässig.*



Begründung:

Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche erstreckt sich in Richtung des Steilufers und ist aufgrund seiner Vielfältigkeit der Gehölzarten und der Strukturierung für die Flora und Fauna von besonderer Bedeutung. Zudem prägt der Gehölzbestand den Landschaftsraum und unterstreicht den naturnahen Charakter entlang des Steilküstenbereiches. Um den langfristigen Erhalt der Gehölzfläche zu sichern, sind jegliche Schädigungen des Bestandes auszuschließen. Insbesondere im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der baulichen Anlagen im Sondergebiet Campingplatzgebiet 5 sind besondere Schutzmaßnahmen für die Gehölzfläche einzufordern.

(2)

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen für das vorgesehene Anpflanzgebot der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Die Gehölzanpflanzung kann als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden, so dass den naturschutzrechtlichen Erfordernissen zum dauerhaften Erhalt der Gehölze Rechnung getragen werden kann.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Anmerkung:

Der eingerückte Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) II. wieder.

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

#### 2.2.1.1 Fassaden

(1)

*Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:*

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

(2)

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

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

#### 2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

(1)

##### **Dachformen und Dachneigungen**

*Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45°.*

(2)

##### **Dacheindeckungen**

*Zulässig ist ausschließlich Hartbedachung.*

Für die in den SO Camp 3 bis SO Camp 6.6 zulässigen baulichen Anlagen sollen im Rahmen der festgesetzten Eingeschossigkeit Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45° zugelassen werden. Diese Regelung berücksichtigt die unterschiedlichen funktionalen Anforderungen im Plangebiet.

Rohrdächer wurden ausgeschlossen, da diese sehr hohe Anforderungen an den Brandschutz in einem Gebiet mit hohem Gehölzbestand stellen.

### **2.2.1.3 Werbeanlagen**

(1)

Werbeanlagen sind nur in den SO Camp 3, SO Camp 4 und SO Camp 5 zulässig.

Sie dürfen ausschließlich an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden oder als freistehende Aufsteller in die Außenanlagen integriert werden.

Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Zusätzlich ist im Eingangsbereich des Plangebietes ein Aufsteller mit einer Ansichtsfläche von maximal 5 m<sup>2</sup> zulässig.

(2)

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

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist für die Betreuung der Anlagen im Plangebiet unerlässlich, da die Nutzungen für einen ständig wechselnden Personenkreis bestimmt sind.

Die angegebenen Obergrenzen für die Ansichtsflächen der Werbeanlagen werden für die angestrebten Nutzungen als angemessen angesehen und verhindern Überfrachtungen durch gebietsuntypische Gestaltungselemente.

### **2.2.2 Einfriedungen**

#### **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

(1)

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

(2)

Für Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind nur Gehölzanpflanzungen und Benjeshecken zulässig.

Als Sicht- und Windschutz sind Schilfrohmatten zulässig.

(3)

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

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

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

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

Die Stellfläche für Abfallsammelbehälter ist auf dem in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standort südlich SO Camp 3 - Haupt- und Rezeptionsgebäude einzurichten.

Die Festsetzung ist erforderlich, um dauerhaft eine Störung des Verkehrsraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Abfallbehälter auszuschließen.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

*(1)*

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

*(2)*

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

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

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

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es ist das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zu prüfen und mögliche Befindlichkeiten mit den Planinhalten aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten muss in einem Prüfverfahren dargestellt werden, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Eine Bestandskartierung und Ergebnisdarstellung wird im Sommer 2016 erwartet. In Abschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen kann das Vorkommen von Nist- und Brutplätzen für Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. In Teilbereichen des Campingplatzes sind auch Habitate für Reptilien und Amphibien zu erwarten. Altbaumbestände mit Fäulnis können Lebensraum für geschützte Käferarten sein. Hierzu sind spezifische Bestandsaufnahmen erforderlich.

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

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

(1)

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

(2)

Rodungen von Gehölzen sowie der Abriss von Baulichkeiten sind außerhalb der Brutzeiten in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres durchzuführen, um Verluste von besonders und streng geschützten Tierarten gemäß BNatSchG auszuschließen. Es ist zeitnah vor der Rodung oder dem Abbruch durch einen Artenschutzbeauftragten der Bestand auf einen möglichen Besatz zu prüfen.

Zusätzlich wurde im Text (Teil B) unter Hinwiese in Punkt 6 klargestellt:

#### **6. Artenschutz**

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und Schadstoffbelastungen des gesetzlich geschützten Kliffbereiches sowie die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

#### **2.4 Maßnahmen zur Gewährleistung des Küstenschutzes gemäß § 89 Abs. 3 LWaG**

Das StALU Vorpommern wurde im Juli 2015 vorgezogen beteiligt, um die aktuell geltenden Richtlinien des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planung einstellen zu können.

Mit Stellungnahme vom 13.07.2015 informierte das StALU Vorpommern über folgende beachtliche Sachverhalte:

„Das B-Plangebiet grenzt an das (Küsten-) Gewässer I. Ordnung „Krumminer Wiek“, für welches das StALU Vorpommern wasserrechtlich zuständig ist.

Als für den Küsten- und Hochwasserschutz entsprechend § 83 Abs. 1 LWaG zuständige Behörde weise ich deshalb auf folgende Besonderheiten, die im B-Plangebiet bestehen, hin:

Entsprechend der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für den Küstenbereich an der Krumminer Wiek **2,10 m NHN**.

Das B-Plangebiet Nr. 9 „Campingplatz Lütow“ (Ortslage Gnitz, ca. Kkm U 221,000) befindet sich auf einem nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherten Steilufer, das Höhen von 5 m bis 9 m ü. NHN aufweist.

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

Die Ermittlung des **Sicherheitsabstandes**, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferkante mindestens einhalten muss, erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ vom 23.03.2010 (VwV vom 23.03.2010).

Im betreffenden Küstenbereich des Plangebietes sind keine Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden oder geplant, es sind auch keine sonstigen Küstenschutzanlagen vorhanden. Somit ist das Plangebiet in die Kategorie I (nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherte Steilufer) einzustufen.

Der Sicherheitsabstand, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferkante mindestens einhalten muss, ergibt sich wie folgt:

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

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

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

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

Im Bereich landseitig von **S<sub>25</sub>** (Nutzungsdauer von 25 Jahren) ist das Aufstellen von Zelten zulässig.

Im Bereich nördlich des Strandabganges zur Surfschule beträgt die Kliffhöhe (KH) etwa 9 m. Im Bereich südlich dieses Strandabganges beträgt die Kliffhöhe (KH) etwa 5 m.

Mit  $KR = 10 \text{ m}/100 \text{ Jahre}$  (Mindestküstenrückgangswert an Boddenküsten),  $KRS = 5 \text{ m}$  und  $KH = 5 \text{ m}$  bzw.  $9 \text{ m}$  ergeben sich in Abhängigkeit von der erforderlichen Nutzungsdauer somit folgende Sicherheitsabstände, welche jeweils mindestens von der oberen Steiluferkante eingehalten werden müssen:

- für baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Nutzungszeitraum 100 Jahre): nördlicher Bereich: **24 m**, südlicher Bereich: **20 m**
- für bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (Nutzungszeitraum 50 Jahre): nördlicher Bereich: **19 m**, südlicher Bereich: **15 m**,
- für bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (Nutzungszeitraum 25 Jahre): nördlicher Bereich: **16,5 m**, südlicher Bereich: **12,5 m**

Da die bauliche Anlage gegen Ende des Nutzungszeitraumes jederzeit das Steilufer hinunter stürzen kann, ist von einer erheblichen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auszugehen. Die erhebliche Gefährdung ergibt sich aus dem Absturzvorgang an sich und der Ablagerung der Bauruine am Strand / unterhalb des Kliffs. Dieser Gefährdung kann in der Regel nur durch Nutzungsversagung und Rückbauverfügung begegnet werden. Da dieses Szenario schon zum Zeitpunkt der Genehmigung der baulichen Anlage bekannt ist, ist eine zeitlich unbefristete Zulassung auszuschließen.

Die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlage erlischt entschädigungslos, sobald infolge eines extremen Sturmflutereignisses seeseitig des Bauvorhabens, ein Küstenrückgang eingetreten ist, der eine Unterschreitung der Gefährdungslinie mit sich bringt. Die Nutzung der Anlage ist einzustellen und die bauliche Anlage ersatzlos zurückzubauen.

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

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

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

- Kliffkante (-**K**-)
- Gefährdungslinie (-**G**-)
- Sicherheitslinien (- **S100** -, - **S50** -, - **S25**-)



Im Bereich zwischen Kliffkante und Gefährdungslinie, im südlichen Bereich 10 m und im nördlichen Bereich 14 m, sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen bereits Nutzungen jeglicher Art ausgeschlossen.

Bei der Einordnung der Standplätze für Zelte (SO Camp 1) wird die Sicherheitslinie **S<sub>25</sub>** mit einem Abstand von mindestens 16,5 m im nördlichen Bereich und 12,5 m im südlichen Bereich, gemessen von der vorgegebenen Kliffkante, eingehalten.

Die geringste Tiefe des SO Camp 1, gemessen von der vorgegebenen Kliffkante, beträgt rd. 50 m. Da im SO Camp 1 nur das Aufstellen von Zelten zulässig ist, kann die Einhaltung der Sicherheitslinie **S<sub>50</sub>** für das Aufstellen von Wohnwagen gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Einhaltung der Sicherheitslinie **S<sub>50</sub>** für Anlagen der Ver- und Entsorgung erfolgt eine textliche Festsetzung.

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

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

#### **IV. Maßnahmen zur Gewährleistung des Küstenschutzes gemäß § 89 Abs. 3 LWaG**

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

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

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

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

- für bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen wie Wohnwagen und Anlagen der Ver- und Entsorgung (**S<sub>50</sub>** - Nutzungszeitraum 50 Jahre): nördlicher Bereich: 19 m, südlicher Bereich: 15 m,
- für bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung, d.h. für das Aufstellen von Zelten (**S<sub>25</sub>** - Nutzungszeitraum 25 Jahre): nördlicher Bereich: 16,5 m, südlicher Bereich: 12,5 m

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

## **2. Küstenschutzstreifen**

*Westliche Teile des Plangebietes befinden sich im 150 m- Küstenschutzstreifen der Krumminer Wiek (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). Im 150 m- Küstenschutzstreifen dürfen land- und seewärts bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen ist im Planverfahren zu stellen.*

## **2.5 Hinweise**

### **2.5.1 Brandschutz**

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

In einem Campingplatzgebiet werden an den Brandschutz besondere Anforderungen gestellt.

Insbesondere die Einhaltung der in den § 4 (1), (3) und (4), § 11(2) und (3) sowie § 12 (2) der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze festgelegten Anforderungen sind bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten. Hierzu sind die Anlage bzw. Verbreiterung der gleichzeitig als Brandschutzstreifen fungierenden Erschließungswege, die Bereitstellung der vorgeschriebenen Anzahl an Feuerlöschern und eine ausreichende Beschilderung sicherzustellen.

Im Zentrum des Plangebietes wurde ein Löschwasserbrunnen errichtet, der die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitstellen soll. (siehe auch Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“, Abschnitt „Löschwasserbereitstellung“)

Die Verantwortung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz wird zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag fixiert.

## 2.5.2 Denkmalschutz

Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.09.2013 sowie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 30.04.2015 liegen im Plangebiet die archäologischen Fundstätten Lütow Fundplatz Nr. 5 und 6.

Auf Grundlage des mit den Stellungnahmen übergebenen Lageplanes wurde die Ausdehnung der Bodendenkmale nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

### Baudenkmale

*Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.*

### Bodendenkmale

(1)

*Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) befinden sich im Plangebiet Bodendenkmale (Lütow Fundplatz Nr. 5 und 6), deren Ausdehnung nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt ist.*

*Die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].*

(2)

*Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.*

*Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.*

### 2.5.3 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diesem Grundsatz wird mit der vorgelegten Planung entsprochen.

Entsprechend dem Erholungscharakter des Plangebietes sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 wie folgt einzuhalten;

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

Das Plangebiet befindet sich abseits des Dorfes Lütow auf der Halbinsel Gnitz unmittelbar an der Krumminer Wiek.

Es wird im Norden, Süden und Osten durch Kiefernwald und im Westen durch die Krumminer Wiek begrenzt.

Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte durch die Nutzung des Campingplatzes einschl. der Infrastruktureinrichtungen sowie dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr ist aufgrund der Erholungsnutzungen, der Begrenzung der Kapazitäten entsprechend dem Bestand und der solitären Lage des Gebietes nicht zu befürchten.

Die Flächen im Plangebiet sind entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen räumlich so eingeordnet, dass mit Lärmbelastigungen innerhalb der Nutzungsbereiche des Gebietes nicht zu rechnen ist. So wurden die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (SO Camp 3 und 4) im Eingangsbereich zum Plangebiet angeordnet.

Die Standplätze sind großzügig bemessen und bieten ausreichend Fläche für eine wenig störende Anordnung der Erholungsflächen und des ruhenden Verkehrs.

Die Parkplätze für Besucher, Mitarbeiter und durchreisende Camper werden im Eingangsbereich nördlich des Haupt- und Rezeptionsgebäudes SO Camp 3 eingeordnet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zeltplatzstraße. Das Plangebiet liegt am Ende der Zeltplatzstraße, so dass hier lediglich Anliegerverkehr zu verzeichnen ist.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

## 3.0 Erschließung

### 3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

#### Überörtlich

Die Gemeinde Lütow wird über die regionale Achse der Bundesstraße 111 und ab Zinnowitz in südlicher Richtung über die Kreisstraße 29 erschlossen.

Ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren nächstgelegene Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow vorhanden ist.

Die Gemeinde Lütow ist nicht bahntechnisch angeschlossen.

Die Usedomer Bäderbahn ist jedoch in einer Entfernung von rd. 8 km in der Gemeinde Zinnowitz vorhanden. Außerdem ist ein örtliches Bussystem vorhanden.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist auf der Insel Usedom gut ausgebaut. Über die Halbinsel Gnitz führt in Rundweg, der auch den Campingplatz einschließt.

#### Örtlich

Der Campingplatz Lütow befindet sich im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes.

Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße 29 im Ortsteil Lütow und die Zeltplatzstraße.

Der Campingplatz liegt am Endpunkt der Zeltplatzstraße, so dass diese im Wesentlichen nur von den Campingplatznutzern und den Gästen der angrenzenden Erholungsgebiete genutzt wird.

Die Zeltplatzstraße ist mit Bitumen befestigt und hat eine mittlere Ausbaubreite von 3,50 m. Vereinzelt Ausweichstellen sind vorhanden.

Die großflächige Parkplatzfläche im Eingangsbereich des Plangebietes ermöglicht das ungehinderte Wenden für Pkw und Lkw.

Durch das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird kein größerer Straßenquerschnitt notwendig, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Das Gesamt- Verkehrsaufkommen liegt weit unter dem Bemessungskriterium für einen Straßenquerschnitt zur Sicherung der Leistungsfähigkeit infolge Verkehrsbelegung. (Grenze bei 400 Pkw/Stunde)

Unmittelbar vor dem Plangebiet verläuft die Zeltplatzstraße über das private Flurstück 30/10.

Für das Flurstück 30/10 und das südlich angrenzende Flurstück 30/11 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 8 für das Sondergebiet „Camping- Urlaub-Freizeit“ im Ortsteil Lütow in Aufstellung.

In v. g. Planverfahren soll die Zuordnung der Zeltplatzstraße zum gemeindlichen Wegenetz geregelt werden.

- Innere Erschließung

Da das Plangebiet bereits als Campingplatzgebiet genutzt wird, sind die Wegebeziehungen, die zur Erschließung der einzelnen Grundstücksflächen notwendig sind, weitestgehend bereits vorhanden.

Die innere Erschließung des Gebietes soll auf Grundlage der vorhandenen Wegebeziehungen vervollständigt werden.

Die Hauptfahrwege sind als Umfahrten konzipiert, so dass für die meisten Flächen ein Befahren ohne Wenden ermöglicht wird.

Die in der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV getroffenen Festlegungen sind berücksichtigt. Der § 2 „Zufahrt, innere Fahrwege und Bepflanzung“ schreibt fest:

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

Die Hauptfahrwege werden unter Beachtung des Brandschutzes entsprechend § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV mit einer Breite von mindestens 5 m ausgewiesen. Bei der Zuordnung der Standplätze ist zu berücksichtigen, dass sich in einem Abschnitt nicht mehr als 20 Standplätze befinden dürfen.

Notwendige Wegeverbreiterungen sind unter Beachtung der weitestgehenden Erhaltung des Gehölzbestandes zu planen.

Die Infrastruktureinrichtungen, die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Löschwasserteich sind an Hauptfahrwegen eingeordnet, so dass insbesondere die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ungehinderten Zugang haben und ein Wenden nicht erforderlich ist.

Da die inneren Erschließungswege nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden, erfolgt die Ausweisung als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt.

Die Wege sollen auch künftig unbefestigt bleiben.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet entsprechend der Kapazitäten im erforderlichen Umfang vorzusehen.

Am Eingang zum Plangebiet sind jeweils ein Parkplatz für Besucher mit einer Kapazität von rd. 30 Stellplätzen und rd. 10 Stellplätzen für durchreisende Wohnmobile sowie ein Parkplatz für die Mitarbeiter des Campingplatzes mit einer Kapazität von rd. 10 Stellplätzen ausgewiesen.

Flächen für Stellplätze für Zelte, Caravan und Übernachtungshütten sind jeweils an den Standplätzen bzw. Übernachtungshütten vorzuhalten.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um einen bestehenden Campingplatz handelt, befinden sich im Plangebiet diverse Leitungen der Versorgungsträger.

Strom- und Wasserversorgung liegen an.

Der Campingplatz ist jedoch nicht an eine zentrale Entwässerung angeschlossen. Auf dem Campingplatz sind daher diverse abflusslose Sammelgruben vorhanden, für die gemäß den Schreiben des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft vom 13.01.2015 Gestattungen mit Auflagen vorliegen.

Für die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Kleinkläranlage liegt gemäß Bescheid des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 19.12.2014 eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Auflagen, Benutzungsbedingungen und Befristung vor.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und der aktuelle Leitungsbestand abgefragt.

#### Löschwasserbereitstellung

Der Vorhabenträger hat im Plangebiet einen Löschwasserteich mit einer Kapazität von 305,80 m<sup>3</sup> anlegen lassen.

Die Berechnung des Teichvolumens erfolgte aufgrund einer Vermessung der Teichoberfläche im ein Meter Raster. Die Ausdehnung beträgt 21,50 m x 9,50 m.

Das nutzbare Volumen des Teiches, bei einer möglichen Eisschicht von 20 cm beträgt 240 m<sup>3</sup>.

Der Teich verfügt über eine automatische Nachfülleinheit, die das Teichniveau nicht stärker als 10 cm fallen lässt.

Im Teich befindet sich eine Entnahmestelle, die durch einen Korb aus Edelstahl vor Verunreinigungen geschützt wird.

Die Abnahme ist durch die örtliche Feuerwehr am 18.04.2015 erfolgt.

In der Planzeichnung (Teil A) ist der Standort des Löschwasserteiches als Wasserfläche mit der Bezeichnung **Lö** gekennzeichnet.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den vorhandenen Weg als Umfahrt gesichert. Im Bereich des Löschwasserbrunnens befindet sich eine ausreichend bemessene gehölzfreie Fläche (rd. 8 m x 10 m), die als Aufstellfläche für die Feuerwehr freigehalten und entsprechend zu beschildern ist.

Inwieweit der vorhandene Löschwasserteich für die Brandbekämpfung im Plangebiet ausreichend ist, muss im weiteren Verfahren mit der örtlichen Feuerwehr und den zuständigen Behörden geklärt werden.

#### Regenentwässerung

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

#### Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die Sammelstelle für Abfallbehälter ist gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen zugänglichen Flächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

**Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lütow und dem Vorhabenträger werden die Verantwortlichkeiten des Vorhabenträgers für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes klar geregelt.**



#### 4.0 Flächenbilanz (Überschlägige Ermittlung)

<b>Geltungsbereich</b>		<b>154.913 m<sup>2</sup></b>
davon		
SO Campingplatzgebiete 1 - 6		81.661 m <sup>2</sup>
davon		
- SO Campingplatzgebiet 1	16.218 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 2.1	24.570 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 2.2	29.200 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 3	1.839 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 4	2.135 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 5	1.683 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 6.1	764 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 6.2	304 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 6.3	1.721 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 6.4	701 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 6.5	958 m <sup>2</sup>	
- SO Campingplatzgebiet 6.6	1.568 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsflächen		20.709 m <sup>2</sup>
davon		
- Wegeflächen	15.977 m <sup>2</sup>	
- Parkplätze	4.652 m <sup>2</sup>	
- Aufstellfläche für die Feuerwehr	80 m <sup>2</sup>	
Waldflächen		27.146 m <sup>2</sup>
Grünflächen		21.941 m <sup>2</sup>
davon		
- Spielplatzflächen	5.584 m <sup>2</sup>	
- Sportplatz	1.966 m <sup>2</sup>	
- naturnahe Grünflächen	4.674 m <sup>2</sup>	
- naturnahe Parkanlage	553 m <sup>2</sup>	
- Kliffbereich	9.164 m <sup>2</sup>	
Fläche zum Erhalt von Gehölzen		820 m <sup>2</sup>
Anpflanzfläche für Sträucher		565 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung		2.071 m <sup>2</sup>

## 5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Zu bilanzieren sind die Verluste und zusätzlichen Versiegelungen von Böden im Bereich der ausgewiesenen Baufelder. Der bereits vorhandene Gebäudebestand und die Versiegelungen sind den Neuversiegelungen gemäß den Festsetzungen zum Maß der Überbauung gegenzurechnen.

Die Wege des Plangebietes verbleiben in einem unversiegelten Zustand, so dass hier lediglich die mit der erforderlichen Verbreiterung der Wege zu erwartenden Funktionsverluste von zumeist Rasenvegetationen in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellen sind.

Die gemäß dem Bebauungsplan ausgewiesenen Standplätze für Zelte, Wohnmobile und Caravan im Bereich der Sondergebiete Erholung mit den Zweckbestimmungen Campingplatzgebiet 1 sowie Campingplatzgebiete 2.1 und 2.2 befinden sich weitgehend im Bestand. In Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist der funktionale Verlust der Rasenflächen unter Berücksichtigung der Anzahl der Standplätze jedoch zu bilanzieren. Hierbei kann aber ein reduzierter Biotopwert zum Ansatz gebracht werden, so dass sich daraus ein geringeres Kompensationserfordernis ergibt.

In die Bilanzierung wird der Verlust eines artenarmen Zierrasens (PER) mit der Kompensationswertzahl von 0,2 eingestellt. Die Anzahl der Standplätze für Zelte bzw. Wohnmobile und Caravan werden durch die geplanten Kapazitäten im Campingplatzgebiet vorgegeben und sind entsprechend als Eingriff zu werten.

Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, verbleibenden Beeinträchtigungen sowie zerstörte Werte und Funktionen von Natur und Landschaft auszugleichen. Die in der Eingriffsbilanzierung ermittelten Kompensationsflächenäquivalente sind denen der Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen.

Im Plangeltungsbereich ist aufgrund der bereits in Teilbereichen vorhandenen naturnahen Biotopstrukturen und der campingplatzspezifischen Nutzungen die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ entsprechen, nur bedingt möglich. An dem Standort der ehemaligen Surferstation ist eine flächenhafte Strauchpflanzung vorgesehen, die mit den vorhandenen Gehölzflächen eine komplexe Grünstruktur bilden kann. Die Gehölzpflanzung kann mit einer Wertigkeit von 2,0 als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Eine Möglichkeit besteht in der Ablösung von Ökopunkten aus einem anerkannten Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befindet.

**Die Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Konkretisierung der Ersatzmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 9.**

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

## 6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Folgende Hinweise sind bereits eingegangen:

### **Landkreis Vorpommern - Greifswald**

(Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 09.09.2013 zur Planungsanzeige)

- **Umweltamt**  
**Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Bei der Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten.

Schädliche Umwelteinwirkungen können dabei gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

- **Straßenverkehrsamt**  
**Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum Vorhaben keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. §45 StVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie Ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- /bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

- **Kataster- und Vermessungsamt**

*„Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der trigonometrische Punkt (TP) 6440020009. Diese Lagefestpunkte müssen gesichert werden, da sie gesetzlich geschützt sind und eine Wiederherstellung sehr kostenaufwendig ist. Sollte bei der durchzuführenden Maßnahme die Standsicherheit des TP`s beeinträchtigt werden, müsste eine schriftliche Anzeige an das Landesamt für innere Verwaltung erfolgen.“*

Aus der mit der Stellungnahme übergebenen Festpunktbeschreibung ist ersichtlich, dass sich der Lagefestpunkt außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen befindet.

Der Lagefestpunkt wird daher durch die geplanten Baumaßnahmen nicht gefährdet.