

Stadt Lüssan  
Amtsverwaltung Am Peenestrom  
Landkreis Ostvorpommern

## BEGRÜNDUNG

zur Satzung der

**Stadt Lüssan**

über den

**Bebauungsplan Nr. 03  
„ Campingplatz Am Vorwerk 3 “**

Vorhabenträger:

Herr Gerd Grams  
Am Vorwerk 3  
17440 Lüssan

*J. Grams*  
Bürgermeister



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Grundlage der Planung und Stand der Planung</b>	<b>3 - 11</b>
<b>3.0 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>11</b>
<b>4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>11 - 12</b>
<b>5.0 Beschaffenheit des Plangebietes (Ausgangssituation)</b>	<b>12</b>
<b>6.0 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
<b>7.0 Städtebauliche Ordnung</b>	<b>13 - 16</b>
<b>8.0 Sonstige Hinweise</b>	<b>16 - 17</b>
<b>9.0 Billigung</b>	<b>17</b>

## **1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS**

Die Stadtvertretung der Stadt Lassan hat in ihrer Sitzung am 08. Juni 2004 beschlossen, für die nordwestlich von der geschlossenen Bebauung der Stadt Lassan liegende Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Fläche, Gemarkung Lassan, Flur 7, Flurstück 210/1, befindet sich im Eigentum von Frau Ilona Grams und Herrn Gerd Grams und ist bereits mit nachfolgenden Objekten im vorderen Bereich zur Erschließungsstraße, Am Vorwerk, bebaut:

- Wohnhaus (für Betreiber des Campingplatzes)
- Gaststätte (öffentlich und für den Campingplatz)
- Sanitärgebäude (für den Campingplatz, im Bau)

Der hintere Bereich ist eine Wiese, die für die 12 Standflächen für Campinghänger- und Mobilheimfahrzeuge genutzt werden soll. Die Flächengröße des Flurstückes 210/1 beträgt 5.908 m<sup>2</sup>.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ca. 4000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Gaststätte, das Sanitärgebäude und für 12 Standflächen usw. einbezogen.

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen die der Erholung dienen, Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, schaffen.

Festgesetzt werden Art und Maß der baulichen Nutzung. Pflanzbindungen zum Ausgleich und Ersatz werden berücksichtigt. Regelungen zur verkehrlichen Erschließung sind nicht notwendig. Die Erschließung soll auch zukünftig nur über die vorhandene Zufahrt erfolgen.

Im Gebiet sind keine öffentlichen Verkehrsführungen vorgesehen, die innere Erschließung obliegt dem Betreiber und ist durch die Schotterrasenfläche bereits vorhanden.

## 2.0 GRUNDLAGE DER PLANUNG

### 2.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO vom 18.12.1990 BGBl., BGBl. 1991 Teil 1 S 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; ber. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. S. 690)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. 224-2), zuletzt geändert am 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)

Gesetz für die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz-LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V, S. 503)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – (LUVPG M-V), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 302) geändert

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84) GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3-3

## 2.2 Planungsgrundlagen und Planungsstand

Flurkarte ohne Datum, ergänzt um eine Teilvermessung aus der Fläche, Stand Anschreiben vom 27.06.2005.

Die Teilvermessung wurde auf Grund der Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes vom 17. Januar 2005 neu gefertigt und durch das Vermessungsbüro Werner zur Bestätigung vorgelegt. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Gudd wurde eine Prüfung und die Bestätigung bestätigt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss 08. Juni 2004 gab es im Rahmen der Erarbeitung der B-Planunterlagen nachfolgende Aktivitäten:

- Vorortbegehung am 30. Juni 2004  
mit Vertretern des Amtes Ziethen, Landkreis OVP (Naturschutz) und Forstamt Jägerhof zur Klärung der Belange des Naturschutzes und des Abstandes zum Wald.
- Antrag vom 23.09.2004 an das Forstamt Jägerhof zur Unterschreitung des Waldabstandes auf mindestens 15 m.
- Genehmigung des Forstamtes vom 15.11.2004 zur Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 15 m.
- Planungsanzeige des Amtes Ziethen vom 23.12.2004.
- Umfassende Stellungnahme des Landkreises OVP vom 31.01.2005 zur Planungsanzeige.
- Neuanfertigung der Teilvermessung der betroffenen Grundstücksfläche durch den Eigentümer einschließlich Prüfung durch das Kataster- und Vermessungsamt bis Oktober 2005.
- Erste Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB

1. LK OVP, Amt für Planung und Wirtschaftsförderung  
Verkehrsamt  
Gesundheitsamt  
untere Denkmalschutzbehörde  
Katasteramt  
Hoch- und Tiefbauamt  
Umweltamt  
Bauordnungsamt
2. LUNG v. 1.2.06
3. LUNG v. 2.2.06
4. StAUN
5. AfR
6. Wasser- und Bodenverband
7. Forstamt
8. PeeWa
9. Landesamt für Denkmalpflege
10. e.on/e.dis

- 08. März 2006 Abstimmung im Landkreis OVP zur vorliegenden Stellungnahme.

Die Stadtvertreter haben in ihrer Sitzung am 20. Juni 2006 die Abwägung der TöB-Stellungnahmen und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die TöB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14. Juli 2006 und 17. Juli 2006 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07. August 2006 bis zum 08. September 2006.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Aushang.

Nachfolgende TöB und Nachbargemeinden wurden beteiligt:

Forstamt Jägerhof

Peenestrom Wasser GmbH

Landkreis Ostvorpommern

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde

Gasversorgung Vorpommern

e.on/e.dis

FFW Lassan

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Ministerium für Arbeit, Bau- und Landesentwicklung M-V Abt. Bauleitplanung

Gemeinde Pulow

Gemeinde Buggenhagen

### 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 05.09.2001, BGBl. I Nr. 48 S. 2350) ist für den Bau eines Campingplatzes für den innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Stellplatzzahl von 50 bis weniger 100 (Vorhaben Nr. 18.2.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Auf Grund der Stellplatzanzahl von 12 ist gemäß Vorortbegehung am 30. Juni 2004 (Aktennotiz vom 02. Juli 2004) keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Ein Vergleich des jetzigen und des geplanten Zustandes ergibt, dass durch die geplanten Veränderungen die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Ferienwohnungen. Mit dem Campingplatz soll eine Abrundung dieser Nutzungen erreicht werden.

Die Planungsfläche liegt in keinem Landschaftsschutzraum und grenzt auch nicht unmittelbar an einem Landschaftsschutzraum an.

## 2.4 Umweltbericht

### 2.4.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darlegt.

#### 2.4.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Lassan plant Am Vorwerk durch den vorliegenden Bebauungsplan die Umwandlung einer bisher als Wiese genutzte Fläche in ein Sondergebiet Campingplatz bzw. die vorhandene Bebauung Gaststätte und Sanitärgebäude in die Nutzung des Sondergebietes Campingplatz mit einzubeziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 03 überplant eine Fläche von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz – Am Vorwerk -.

Die Ver- und Entsorgung der Baugebiete erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze der Stadt Lassan. Eine Ausnahme bildet zur Zeit die Abwasserentsorgung über eine abflusslose Mehrkammergrube Hydro Born 3 Typ 2000 aus dem Jahre 1994.

Das Baugebiet ist insgesamt mit Schottermaterial (Abriss auf dem Grundstück) befestigt und mit Rasen begrünt.

Das Baugebiet wird wie folgt aufgegliedert:

1. Baufeld	- Standfläche für Campinghänger und Mobilheimfahrzeuge	ca. 1.230,00 m <sup>2</sup>
2. Grünfläche Rasen	- notwendige Abstandsfläche zum Wald	ca. 870,00 m <sup>2</sup>
3. befestigte Freifläche	- Bebauungen - Stellflächen - befestigte Flächen einschl. Brunnen	ca. 280,00 m <sup>2</sup> ca. 390,00 m <sup>2</sup> ca. 1.230,00 m <sup>2</sup>

Das Baufeld soll bestehen aus	12 Standflächen	ca. 895,00 m <sup>2</sup>
	einer Fahrspur 5,50 m breit	ca. 275,00 m <sup>2</sup>
	zuzüglich einer Heckenbepflanzung 1m breit	ca. 60,00 m <sup>2</sup>

Weiterhin werden die 12 Standflächen mit einer Heckenbepflanzung 1,0 m breit und 198 m Gesamtlänge eingrünt.

Auf der Grünfläche stehen 4 Obstbäume die im Bestand zu erhalten sind.

#### 2.4.1.2 Rechtliche Grundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen stellen einerseits die Veranlassung zur Prüfung der Verträglichkeit und andererseits die Maßstäbe zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dar.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in M-V (LUVPG M-V)
- Hinweise zur Eingriffsregelung

## 2.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.4.2.1 Bestandsaufnahme

#### a) Flächennutzung

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

- |         |  |
|---------|--|
| Westen: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung mit Ferienwohnungen (Reihenhaus)</li> <li>- Wohngebäude (Verwaltung Ferienhäuser)</li> <li>- Wohngebäude (Verwaltung Campingplatz usw.)</li> <li>- Waldfläche</li> </ul> |
| Norden: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldfläche</li> </ul>   |
| Osten:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung mit Ferienwohnungen</li> <li>- Wasserfläche</li> </ul>   |
| Süden:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließungsstraße</li> <li>- Kleingärten</li> <li>- Grünland</li> </ul>   |

Das Baugebiet selbst ist vollständig mit Schotterrasen befestigt und begrünt, sowie mit einer Gaststätte und einem Sanitärgebäude bebaut.

Zusätzliche Versiegelungen treten nur durch das Aufstellen der Campinghänger und Mobilheimfahrzeuge auf.

Der Schotterrasen ist ausreichend für die Sicherung der Befahrbarkeit zum und im Baufeld und zur Sicherung der Fahrzeugabstellung.

Die zusätzliche Versiegelung (Eingriff) wird durch umfassende Begrünungsmaßnahmen, anlegen von Hecken zur Abgrenzung der 12 Standflächen im Baufeld, (Ausgleich) gewürdigt.

#### b) Schutzgüter

- Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes Mensch ist nur das Umfeld.

Der Campingplatz in seiner geringen Größe ist auf Grund des Flächendargebotes für die Eigentümer und Betreiber der Ferienhäuser eine sinnvolle Ergänzung und ein Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität in der Betreuung.

Die Nutzung der Ferienhäuser und des Campingplatzes soll Erholungseffekte sichern.

Die nächsten Bebauungen (süd – west – und nördlich) sind mindestens 300 m entfernt und durch Bebauungen bzw. Begrünungen abgegrenzt.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Planungen und Maßnahmen die Flächen bestimmter Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem BauGB sind Gemeinden verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnbebauungen (ca. 300 m) sind die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. § BauNVO von tags 55 dB und nachts von 40 dB (Freizeitlärm) einzuhalten.

Im übrigen ist durch zweckentsprechende Festlegung in der Besucher-/Benutzerverordnung zu sichern, dass betriebsbedingte Schallimmissionen im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauung die am Immissionsort nach der TA Lärm zulässigen, gebietsbezogenen Schallimmissionsrichtwerte (hier Flächennutzung ähnlich einem allgemeinen Wohngebiet) von 55 dB am Tage und 40 dB in der Nacht (22-6 Uhr) nicht überschritten werden.

Insgesamt ist die Bedeutung der Baugebiete für die Erholung und Freizeitnutzung hoch einzuschätzen.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotoptyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ist nur das Umfeld.

Bedingt durch die Nutzungen des Umfeldes (Ferienhäuser und Gaststätte) unter Einbeziehung der Fläche kann von einer intensiven Nutzung des Baugebietes ausgegangen werden.

Naturschutzrechtliche Bindungen (§ 28a/b Biotope, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete ect.) sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Durch die Dipl. – Biologin S. Hofmann, die seit 2000 regelmäßig Urlaub in einer der Ferienhäuser macht, wurden aus privaten Interessen auf dem Gelände und in der Umgebung Untersuchungen vorgenommen und keine artenreichen Flächen von Wildkrautfluren und seltenen Pflanzen sowie keine seltenen gefährdeten oder stark gefährdeten Tierarten festgestellt. Diese Untersuchungen wurden auch speziell auf Wunsch von Herrn Grams nach dem Scopingtermin am 13. April 2005 mit gleichlautenden Ergebnissen durchgeführt.

Das Baugebiet bietet für diese entsprechenden Vorkommen auch nicht die erforderlichen Voraussetzungen.

Die Fläche wird entsprechend der Nutzung als Schotterrasenfläche (Grün- und Freizeitfläche) und bebaute Fläche eingestuft.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Bemerkung
Schotterrasenfläche	ca. 4.000 m <sup>2</sup>	I	von geringer Bedeutung



- Schutzgut Boden

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Der Naturboden ist durch starke Eingriffe, Versiegelung (Vermischung) mit Schottermaterial und im Bereich der überbaubaren Flächen durch Entfernung des Naturbodens weitestgehend zerstört, so dass das Schutzgut im Baugebiet von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Baugebiet nicht bekannt.

- Schutzgut Wasser

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Oberflächenwasser sind im Baugebiet nicht bekannt.

Durch die bereits bekannte Versiegelung des Bodens ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit auszugehen, die sich auch in Form von bleibenden Wasserflächen bei Niederschlag äußert.

Das anfallende Wasser läuft auf Grund des Geländeprofiles in die seitlichen nicht versiegelten Flächen ab.

Das Schutzgut ist insgesamt von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- Schutzgut Klima/Luft

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Auf Grund der realen Nutzung, der Umgebung wie Waldfläche, Lassaner Bucht mit vorgelagertem Feuchtgebiet und eine 300 m entfernte Wohnbebauung (eingeschossig) wird das Baugebiet als Dorf- bzw. Stadtrandklimatop eingestuft.

Das Schutzgut ist insgesamt von mäßiger Bedeutung (Wertstufe 2) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- Schutzgut Landschaft

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Durch die bekannten Eingriffe, Versiegelung der Fläche durch Schottermaterial und Begrünung durch Rasen, sowie durch die Bebauungen, ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) für die Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet und seiner näheren Umgebung sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert vorhanden.

Bezüglich des Schutzgutes ist es ohne Bedeutung.

### 2.4.3 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die vorliegende Planungsabsicht würde das Baugebiet weiterhin entsprechend der aktuellen Nutzung genutzt werden.

Die vorliegende Planung beruht auf der Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten und vorhandenen Fläche mit kostengünstiger Nutzung auf Grund früherer Eingriffe und der vorhandenen Bebauungen.

#### 2.4.3.1 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie auf Grund einer zu erwartender Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in den betroffenen Raum wirken, sind vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Auf Grund der vorhandenen Versiegelungen und Bebauungen und einer zusätzlichen geringfügigen Belastung durch 12 Standflächen ist eine Verstärkung der Umwelteinwirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen im Baugebiet nicht zu erwarten.

### 2.4.4 Ermittlung der Umweltauswirkungen am Standort und im Einwirkungsbereich

Die Umweltauswirkungen werden anhand der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens ermittelt.

Die Umsetzung der Nutzung eines Flächenteiles zum Campingplatz ohne weitere negative Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen und Bebauungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die im Pkt. 2.4.2.1 b) genannten Schutzgüter.

Im Gegenteil wird durch das Anlegen von Heckenpflanzungen eine Bereicherung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgen.

### 2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung eines bereits durch Eingriffe geschädigten Bereiches werden keine Flächen der offenen Landschaft überplant. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten.

Die geplante Erhaltung der 4 Obstbäume im Baugebiet ist als Vermeidungsmaßnahme zu bewerten.

Die Festsetzung der Grundfläche nur auf den Bereich der Standflächen ist als Minimierung der Auswirkungen zu werten.

Die Fläche wird als Biototyp M-V 13.3.4

Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation eingestuft.

Geschossfläche

Wertstufe 1  
450,00 m<sup>2</sup>

Korrekturfaktor 0,75 da volle Versiegelung (Schotter) vorliegt und die Ansaat von Rasen erfolgte.

450 m<sup>2</sup> x 1 x 0,75 = 337,50 m<sup>2</sup>

Flächenäquivalent für Kompensation = 337,50 m<sup>2</sup>

## Kompensation

13.2	Siedlungshecke	Wertstufe 2
	Kompensationsfaktor	2
	Wirkungsfaktor	0,8
	Heckenbepflanzung	60 m <sup>2</sup> + 198 m <sup>2</sup>
	258 m <sup>2</sup> x 2 x 0,8	= <u>412,80 m<sup>2</sup></u>
	<u>Flächenäquivalent</u>	= <u>412,80 m<sup>2</sup></u>

Die Kompensation mit 412,80 m<sup>2</sup> liegt über dem Erfordernis zur Kompensation von 337,50 m<sup>2</sup>.

**Die Kontrolle der Durchsetzung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt 2 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes.**

### 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 210/1 der Flur 7 in der Gemarkung Lassan mit einer Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt ca. 300 m nordwestlich vom Stadtzentrum der Stadt Lassan und ca. 500 m von der Kreisstraße OVP 30 (Anbindung an die B 110 und an die Landesstraße 26 entfernt). Das Plangebiet wird im Westen durch ein Grundstück mit Ferienwohnungen und Waldfläche, im Norden durch eine Waldfläche, im Süden durch die Erschließungsstraße (Am Vorwerk) und im Osten durch ein Grundstück mit Ferienwohnungen und Wasserfläche begrenzt.

### 4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ein erster Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan liegt vom 26.09.1990 vor und erste Entwürfe weisen das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Aktivitäten zur Gründung eines Planungsverbandes scheiterten, so dass das Verfahren 1993 eingestellt wurde.

In der Zwischenzeit wurden die B – Pläne Nr. 01 und Nr. 02 (Allgemeine Wohngebiete) erarbeitet und rechtskräftig. Selbst die in den B – Plänen ausgewiesenen geringen Anzahlen von Wohnbauplätzen sind nicht umgesetzt worden. Eine größere und letzte Maßnahme war der Ausbau des Hafens für Liegeplätze. Alle Maßnahmen der Stadt, privater Investoren usw. beschränken sich auf die Erhaltung bzw. Erneuerung der vorhandenen Bestände im Hoch-, Straßen- und Tiefbau.

Aus diesen und natürlich auch aus wirtschaftlichen Gründen hat die Stadt Lassan die Neuauflage eines des Flächennutzungsplanes nicht weiter verfolgt.

Die Art der baulichen Nutzung als Campingplatz fügt sich in die Nutzung der westlichen und östlichen Umgebungsbebauung ein.

Zur Untermauerung von fehlenden Aussagen durch das Fehlen eines Flächennutzungsplanes, einige Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern.

Lassan gehört zu den ländlichen Zentralorten und hat ca. 1.696 Einwohner.

Zu den Gemeinden im Nahbereich gehören Buggenhagen, Pulow und Zemitz und somit wächst die Einwohnerzahl im Nahbereich auf ca. 3.232.

Neben der Gewährleistung der Grundversorgung durch den ländlichen Zentralort gewinnt auch die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der dünn besiedelten Region eine besondere Bedeutung.

Gemäß Karte M 1 : 1000.000 RROP VP befindet sich das Vorhabengebiet in einem Tourismusentwicklungsraum, in dem sowohl eine qualitative als auch quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist (Plansatz 7.2.2 [ 2] RROP VP).

Zur Kapazitäts- und Flächengröße bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

Die Beherbergungskapazität ist bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern, wobei eine Vielfalt der Angebote einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze anzustreben ist.

Damit steht die mit dem B – Plan verfolgte Entwicklung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lassan nichts entgegen und wird sofern ein Flächennutzungsplan in die Bearbeitung gehen sollte entsprechend berücksichtigt.

Mit Beschluss vom 20. Juni 2006 zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan folgt die Stadt Lassan den Hinweisen des Landkreises Ostvorpommern.

## 5.0 BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES (Ausgangssituation)

- Lassan allgemein

Die Stadt Lassan am Peenestrom gelegen wurde das erste mal 1136 urkundlich erwähnt. Das Stadtrecht wurde Lassan zwischen 1264 und 1278 verliehen.

Die Besiedlung erfolgt zunächst auf einer niedrigen Moränenzunge, die durch 2 Bachläufe begrenzt ist. Die mittelalterlichen Grundzüge der Bebauung sind heute noch gut erkennbar. Erst im 19. Jahrhundert breitete sich die Stadt Lassan weiter aus und ging über die Verbindungsstraße von Anklam – Murchin – Wolgast (OVP 32) hinaus, wobei der kleinstädtische Charakter beibehalten wurde. Positiv ist die nahezu geschlossene ein- bis zweigeschossige Bebauung im alten Stadtgebiet.

Der westliche Stadtausgang Richtung Wolgast ist gekennzeichnet durch Holzungen, freie Flächen – Wiesen, Kleingartenanlage, ehemaliges Gutshaus und einer Wohnsiedlung (Vorwerk), die den westlichen Stadtrandabschluss bildet.

- Plangebiet speziell

Das Plangebiet befindet sich mittig zur westlichen Wohnsiedlung und dem Stadtzentrum und zwischen Flächen die bereits in der Nutzung durch Ferienwohnungen geprägt sind bzw. zur Zeit für die Nutzung von Ferienwohnungen vorbereitet werden.

Die Fläche selbst ist eine ehemalige Wiese mit geringen Baumbestand (vereinzelt), die bereits in früheren Jahren mit Schotter befestigt und mit Rasen begrünt wurde.

Im südöstlichen Bereich sind bereits Bebauungen mit den Nutzungen Gaststätte und Sanitärgebäude (noch im Bau) vorhanden.

Eine befestigte Zuwegung (Schotterrasen) auf das Gelände (zur Gaststätte) und weiter ist bereits von der Erschließungsstraße aus, Am Vorwerk, vorhanden.

## 6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 03 „Campingplatz Am Vorwerk 3“ ist ca. 4.000 m<sup>2</sup> groß und teilt sich in:

1. Fläche für Standplätze von Campinganhänger und Mobilheimfahrzeuge  
ca. 1.170 m<sup>2</sup> (bereits durch Schotterrasen befestigt)  
Standflächen für 12 Campinghänger und Mobilheimfahrzeuge.  
davon 98 m<sup>2</sup> / 97 m<sup>2</sup>  
10 x 70 m<sup>2</sup>  
Inklusive 198 m<sup>2</sup> Heckenbepflanzung zur Abgrenzung.  
Fahrspur 5,50 m x 50 m  
Zuzüglich Eingrünungsstreifen (Hecke) an der östlichen Nachbarschafts-  
grenze (60 m<sup>2</sup>).
2. Private Grünfläche ca. 870 m<sup>2</sup> (bereits durch Schotterrasen befestigt)  
Diese Grünfläche wurde in der Nutzung beibehalten, um den notwendige Sicherheitsabstand zum vorhandenen Wald einhalten zu können (Bescheid des Forstamtes Jägerhof vom 15. November 2004).  
Diese Fläche kann für Sport- und Spiel (Freizeitgestaltung) genutzt werden.
3. Befestigte Freifläche ca. 1.900 m<sup>2</sup> (bereits durch Schotterrasen befestigt)  
Gebäudeflächen  
Gaststätte und Sanitärgebäude ca. 280,00 m<sup>2</sup>  
Stellfläche für Fahrzeuge ca. 390,00 m<sup>2</sup>  
befestigte Freiflächen einschließlich ca. 1.210,00 m<sup>2</sup>  
Fläche für Abfallentsorgung und Brunnen  
Eingrünungsstreifen (Hecke) ca. 20,00 m<sup>2</sup>  
Stellfläche südliche Grundstücksseite

Er bereichert die bestehenden Nutzungen von Ferienwohnungen im Umfeld und bezieht die Gaststätte in die geplante Nutzung mit ein.

Er definiert die Art und das Maß der bestehenden und zukünftigen baulichen Nutzung, die Bauweise, die Verkehrsflächen, die Versorgungsflächen und das Erhaltungsgebot des Baumbestandes.

## 7.0 Städtebauliche Ordnung

### 7.1 Erschließung

#### Verkehrliche Anbindung

- Äußere Erschließung

Die Stadt Lassan ist über die Kreisstraße OVP 32 an die B 110, Anklam – Usedom, an das Bundesstraßennetz angeschlossen.

Eine weitere Anbindung der Stadt Lassan erfolgt über die Kreisstraße OVP 30 an die Landesstraße 26 mit Anschluss an die B 111, Gützkow – Wolgast.

Die Erschließungsstraße, Am Vorwerk, bindet in westlicher Richtung an die OVP 30 an.

- Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Geltungsbereich (Grundstück) von der Erschließungsstraße, Am Vorwerk, ist vorhanden.

Im Geltungsbereich des B – Plangebietes werden keine weiteren Wegebefestigungen angelegt, da die Fläche insgesamt mit Schotterrassen ausgebildet wurde.

Durch den Betreiber ist lediglich die Wegeführung zu den Standplätzen örtlich zu kennzeichnen.

Der ruhende Verkehr für die Nutzer und Besucher des Campingplatzes werden innerhalb des Geltungsbereiches abgesichert.

## 7.2 Städtebauliche Ordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenlage der baulichen Anlagen sind auf das Vorhaben und das Grundstück ausgerichtet.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Einfügen in das Landschaftsbild.

- Art der baulichen Nutzung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Bei dem Sondergebiet „Campingplatz“ handelt es sich um ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Die Entwicklungsrichtung des Sondergebietes wird wie folgt festgelegt:

### Bestand und Planung

Gaststätte,

Sanitärtrakt,

Fläche zur Abfallentsorgung bestehend aus Wertstoffcontainern, Hausabfallbehälter und Behälter zur Entsorgung der Chemietoiletten,

Stellflächen,

Brauchwasserbrunnen,

Fläche für Standplätze von 12 Campinghänger- sowie Mobilheimfahrzeugplätze usw. .

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist vorhabenbezogen mit Grundfläche (max.) Trauf- und Firsthöhe festgesetzt worden. Sie liegen bei dem Bezug auf die Gesamtfläche unter den Obergrenzen des § 17 Nr. 1 BauNVO.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen verfolgt das Ziel die Baukörper möglichst schonend in das Landschaftsbild einzubinden und den Bestand zu schützen.

Die Bezugshöhe für den Ausgangspunkt der Trauf- und Firsthöhe wird auf die örtlich vorhandene OK-Fußboden der Gaststätte und des Sanitärgebäudes mit  $\pm 0$  m festgesetzt.

- Bauweise und Höhenlage

Entsprechend der Bebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen bzw. bei der Fläche für die Standplätze mit einer Sonderkennung festgesetzt worden. Die Ausweisung von Baugrenzen reicht im Bedarfsfall für die Wiedererrichtung bzw. für Erweiterungen aus.

- Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird auf die örtlich vorhandene OK-Fußboden mit  $\pm 0$  m festgesetzt.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bis auf die Abwasserentsorgung an die örtlich vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

Von den vorhandenen Anschlusspunkten wird das ausgewiesene Baufeld versorgt.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den bereits örtlich vorhandenen Anschlusspunkt.

Im Baufeld werden jeweils 2 Standflächen mit einer Zapfstelle versorgt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in ca. 50 m entfernt liegende Löschwasserentnahmestelle – saniertes Schwanensee -.

- Abwasser

Das anfallende Abwasser aus dem Sanitärgebäude wird über die auf der westlichen benachbarten Grundstücksfläche befindlichen abflusslosen Mehrkammergrube Hydro Born Typ 2000 (Baujahr 1994) mit ca. 20 m<sup>3</sup> Inhalt im Zusammenhang mit dem Wohngebäude, den Ferienwohnungen und der Gaststätte durch Entleerung entsorgt.

- Regenwasser

Das Regenwasser von den Dächern und befestigten Flächen ist durch die Gestaltung der Flächen im Plangebiet entsprechend zu verdunsten bzw. zu versickern.

- Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über den bereits örtlich vorhandenen Anschlusspunkt.

Im Baufeld werden jeweils für 2 Standflächen eine entsprechende Versorgungsmöglichkeit geschaffen.

- Telekommunikation

Die Nachrichtenversorgung erfolgt über den bereits örtlich vorhandenen Anschlusspunkt.

Ein öffentlicher Fernsprecher wird auf der Giebelseite der Gaststätte vorgesehen.

- Abfallbeseitigung

In der Stadt Lassan werden die Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt. Der Campingplatz wird an das Müllentsorgungssystem mit angeschlossen. Die Stellfläche für die Hausabfallstoffe wurde innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) vorgesehen. Die Behälter werden am Tage der Abfuhr an die Grundstücksgrenze gestellt.

### 7.4 Brandschutz

Die Stadt Lissan verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Brauchwasserbrunnen usw. (siehe Punkt Wasserversorgung) zu sichern.

### 7.5 Kosten der Maßnahme

Die Stadt Lissan schließt mit dem Vorhabenträger, Herrn Gerd Grams, eine Planungskostenvereinbarung ab.

## **8. Sonstige Hinweise**

- Bodendenkmale

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens gemäß Schreiben vom 21. Januar 2005 folgende Festsetzungen als

### **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**

in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

1. „Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege – als Träger öffentlicher Belange – erforderlich ist.

- Ablagerungen/Altlasten

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

Sind auf dem Baugebiet Altablagerungen/Altstandorte/ bzw. Altlastenverdachtsflächen erkennbar, so ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu informieren.



- Bodenaushub

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 518 915, Bl. 2 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung vorschriftgemäß zu lagern.

- Sondergebiet Campingplatz

Bei der Realisierung der Maßnahmen zur Umsetzung des Sondergebietes ist die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 09.01.1996 strikt zu beachten und durchzusetzen. Das betrifft unter anderem auch die bauordnungsrechtlichen Belange mit den Vorschriften der §§ 4 (1 – 4), 11 (2 und 3) und 12 (1 – 3).

- Katastermäßiger Bestand

Im direkten Geltungsbereich des B-Planes sind keine Aufnahme- bzw. Sicherungspunkte des Kataster- und Vermessungsamtes vorhanden.

Unabhängig davon ist vor Beginn der Bauarbeiten usw. der Träger bzw. Ausführende von Arbeiten verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht.

Bei Erfordernis ist das Kataster- und Vermessungsamt mindestens 2 Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort zu informieren.

Lassan, 27.02.2007

  
Bürgermeister

