

**Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm,****1. Teilbereich –, Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 10.04.2025
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	13.05.2025	N
Ortsteilvertretung Eldena (OTV EI)	Beratung	17.06.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	24.06.2025	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	30.06.2025	Ö
Senat (S)	Beratung	03.07.2025	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	14.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – wie folgt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - (Anlage 1) und dessen Begründung (Anlage 2) zu beteiligen.
4. Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau und die teilweise Neuordnung des Campingplatzes „Camping an der Dänischen Wiek“ geschaffen werden.

Der ca. 2,6 ha große räumliche Geltungsbereich befindet sich im Osten des Stadtteils Eldena und wird bereits zum großen Teil als Campingplatz genutzt, im Norden befinden sich Grün- und Waldflächen.

Der Ausbau des Campingplatzes ordnet sich in den im Integrierten

Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030*plus* (2017) unter Bezugnahme auf die Tourismuskonzeption (2016) verfolgten Ausbau der touristischen Infrastruktur in Bereich Wieck/ Eldena ein.

Im räumlichen Geltungsbereich soll die Kapazität des Campingplatzes von

- 48 Standplätzen für Wohnwagen und Zelte und
 - ca. 800 qm Aufstellfläche für weitere Zelte (entspricht ca. 12 Standplätzen)
- auf

- 44 Standplätze für Wohnwagen und Zelte,
 - 10 Standplätze für Mobilheime, alternativ anstelle eines Mobilheim-Standplatzes zwei Standplätze zum Aufstellen und vorübergehenden Bewohnen von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen und
 - ca. 3200 qm Aufstellfläche für weitere Zelte (entspricht ca. 50 Standplätzen)
- verändert werden.

Die zugehörigen Campingplatzeinrichtungen sollen zum Teil neu geordnet werden. Zukünftig soll ein ganzjähriger Betrieb ermöglicht werden.

Der Campingplatz gliedert sich in drei Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO).

Dabei handelt es sich um das SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ für Sanitär- und Kochanlagen, Campingplatzverwaltung usw., um das SO 2 „Campingplatzgebiet“ insbesondere für Standplätze für Wohnwagen und Zelte und um das SO 3 „Wochenendplatz“ insbesondere für Mobilheime. Ergänzend wird zwischen dem SO 2 und den Waldflächen hauptsächlich im Waldabstandsbereich (§ 20 Abs. 1 LWaldG) eine Zeltwiese vorgesehen, wobei es sich um eine aufschiebend bedingte Festsetzung handelt (s.u.).

Die Sondergebiete SO 1 bis 3 und die Zeltwiese unterliegen überwiegend den Höhenbegrenzungen durch die Freihaltezone des Leitfeuers Eldena.

Die Straßenerschließung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt von der Wolgaster Landstraße, die Erschließung für Fuß- und Radverkehr vom bestehenden Fuß- und Radweg „Kleinbahndamm“ sowie für Fußgängerinnen und Fußgänger von dem an der Küste verlaufenden Fußpfad.

Das Pflanzgebot entlang des Fuß- und Radwegs „Kleinbahndamm“ dient der Verbreiterung des Grünbereichs zum westlich angrenzenden Ostseeküstenradweg sowie zum westlich angrenzenden Wohngebiet. Derzeit hier bestehende Gebäude sollen in das SO 1 umgesetzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76.1 beinhaltet einen Teilbereich, welcher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 84 - Am Boddenweg - (Satzungsbeschluss am 19.12.2005, B231-15/05) liegt. In diesem Teilbereich werden Festsetzungen dieses Bebauungsplans durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76.1 ersetzt. Diese Überlagerung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Zugänglichkeit des Campingplatzes vom westlich verlaufenden Fuß- und Radweg „Kleinbahndamm“.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist nicht erforderlich.

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 - Am Kleinbahndamm - fasste die Bürgerschaft bereits am 26.01.1999 (B1021-50/99). Dieser Beschluss wurde mit Beschluss vom 19.12.2016 geändert (B481-17/16). Fortan wurde das Verfahren als B-Plan 76.1 - Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - weitergeführt.

Am 23.02. und 08.03.2021 wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 05.06.2023 bis einschließlich 06.07.2023 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.2023 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Im Ergebnis der vorläufigen Auswertung von Stellungnahmen zum Vorentwurf des

Bebauungsplans wurden im Entwurf die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung zeichnerisch und textlich teilweise neu gefasst, um die Potentiale des Standorts besser nutzen zu können und - wo erforderlich - die Art der baulichen Nutzung detaillierter festzusetzen. Insbesondere wurde einerseits der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert, zum anderen wurde die Sonderbaufläche in die drei Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 mit differenzierter Nutzung gegliedert. Im Weiteren wurden Regelungen getroffen, welche unterhalb der Freihaltezone des Leitfeuers Eldena eine bessere Ausnutzung der möglichen Höhen für baulicher Anlagen gewährleisten.

Eine zunächst angestrebte Waldumwandlung im nördlichen Teil des Plangebiets erwies sich forstrechtlich als nicht genehmigungsfähig und wird daher planerisch nicht mehr verfolgt. Die Zeltwiese wird nunmehr südlich der Waldfläche eingeordnet. Im Bereich des 30-m-Waldabstands wird diese Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebend bedingt festgesetzt, da sie durch das Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung im entsprechenden separaten forstrechtlichen Verfahren bedingt ist. Ein entsprechender Antrag wurde am 04.03.2025 durch die Universitäts- und Hansestadt bei der Unteren Forstbehörde gestellt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde u. a. darauf hingewiesen, dass die Errichtung bauliche Anlagen im naturschutzrechtlichen 150-m-Küstenschutzstreifen einer Ausnahmegenehmigung bedarf. Dieser Antrag wurde für den betroffenen Teil des räumlichen Geltungsbereichs am 27.02.2025 durch die Universitäts- und Hansestadt bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen des Ausbaus und der teilweisen Neuordnung des Campingplatzes „An der Dänischen Wiek“ sind der Verlust einer Ruderalflur und die Fällung von Jungbäumen. Der Biotopausgleich erfolgt über eine anerkannte Ökokonto-Maßnahme. Die Auswahl der Maßnahme und die Abbuchung der Punkte erfolgen vor Satzungsbeschluss. Die Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen erfolgen entlang der Ostgrenze des Plangebiets außerhalb des freizuhaltenden Sichtfelds des Leuchtfuers Eldena. Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der Schallimmissionssituation wurden Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag bzw. in der Schalltechnische Untersuchung abgeleitet.

Die Planung berücksichtigt Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. In der Regel wird mit der Stärkung der touristischen Infrastruktur für das Campen klimaschädlicher Fernreisetourismus vermieden. Die in das Plangebiet hineinreichende Waldfläche mit ihrer positiven klimatischen Wirkung wird nicht überplant. Der klimawandelinduzierte Anstieg des Meeresspiegels wird mit dem im Bemessungshochwasserstand enthaltenen Vorsorgemaß berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	nein	
Finanzhaushalt	nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
--	--------	--	---------------------

1			
---	--	--	--

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 B76.1_Entwurf_2021-03_Anlage_1_Plan öffentlich
- 2 B76.1_Entwurf_2021-03_Anlage_2_Begründung öffentlich
- 3 B76.1_Entwurf_2021-03_Anlage_2_Begründung_Anlage_1_Bericht zur
Biotopkartierung öffentlich
- 4 B76.1_Entwurf_2021-
03_Anlage_2_Begründung_Anlage_1_1_Biotopkartierung öffentlich
- 5 B76.1_Entwurf_2021-03_Anlage_2_Begründung_Anlage_1_2_Liste der
Bäume öffentlich
- 6 B76.1_Entwurf_2021-03_Anlage_2_Begründung_Anlage_2_Eingriffs-
Ausgleichsbilanzierung öffentlich
- 7 B76.1_Entwurf_2021-03_Anlage_2_Begründung_Anlage_2_1_Bestands- und
Konfliktplan öffentlich
- 8 B76.1_Entwurf_2021-
03_Anlage_2_Begründung_Anlage_3_Artenschutzfachbeitrag öffentlich
- 9 B76.1_Entwurf_2021-
03_Anlage_2_Begründung_Anlage_4_Schalltechnische_Untersuchung
öffentlich