

**Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm,****1. Teilbereich –****Satzungsbeschluss**

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 18.02.2026
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	03.03.2026	N
Ortsteilvertretung Eldena (OTV EI)	Beratung	17.03.2026	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	24.03.2026	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	13.04.2026	Ö
Senat (S)	Beratung	21.04.2026	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	27.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

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

- Die im Rahmen der Beteiligungen zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt.
Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 vom 22.12.2025), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Nr. 7 vom 31.03.2025, S. 130), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
- Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - wird gebilligt (Anlage 3)
- Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich - gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und der

zusammenfassenden Erklärung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung

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

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 Wiek/ 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 für 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), und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltwiese.

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 zusätzlich 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 BauGB ist 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 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB 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 mit dem Vorentwurf angestrebte Waldumwandlung im nördlichen Teil des Plangebiets für die Anlage einer Zeltwiese erwies sich forstrechtlich als nicht genehmigungsfähig und wurde daher im Entwurf planerisch nicht mehr verfolgt. Die Zeltwiese wurde nunmehr südlich der Waldfläche eingeordnet.

Im Bereich des 30-m-Waldabstands wurde die Nutzung als Zeltwiese gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebend bedingt festgesetzt, da sie durch das Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Waldabstandsbereich im entsprechenden separaten forstrechtlichen Verfahren bedingt ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.2025 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Seitens der Öffentlichkeit gingen erneut keine Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung zum Entwurf und der fortgeltenden Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden

- Klarstellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zum betrieblichen Wohnen und zum Bewohnen von Zelten, Wohnwagen bzw. Mobilheimen zu Erholungszwecken vorgenommen,

- die Qualität von Ersatzpflanzungen präzisiert und die Zuordnung des externen naturschutzrechtlichen Ausgleichs angepasst,

- die Bestimmung der örtlichen Bauvorschriften zu Ordnungswidrigkeiten angepasst,

- die gegebenen Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter ergänzt bzw. fortgeschrieben,

- die Begründung einschließlich ihrer Anlagen fortgeschrieben und dabei eine Nachbilanzierung bereits erfolgter naturschutzrechtlicher Eingriffe vorgenommen und

- die Plangrundlage aktualisiert.

Eine erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB war damit nicht verbunden.

Für die Nutzung der Zeltwiese wurde am 04.03.2025 durch die Universitäts- und Hansestadt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Waldabstandsbereich bei der Unteren Forstbehörde gestellt. Die Erteilung der Ausnahme vom Bauverbot wurde von der Unteren Forstbehörde an die Erfüllung forstrechtlicher Anforderungen an die benachbarten Waldfläche geknüpft. Durch die aufschiebend bedingte Festsetzung der Nutzung als Zeltwiese gem. § 9 Abs. 2 BauGB kann, nachdem der Vorhabenträger die Auflagen der Stellungnahme vom 12.11.2025 der Unteren Forstbehörde erfüllt hat, die Rechtswirksamkeit

des Bebauungsplans bereits auf Basis der Inaussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot hergestellt werden.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde u. a. darauf hingewiesen, dass die Errichtung baulicher Anlagen im naturschutzrechtlichen 150-m-Küstenschutzstreifen einer Ausnahmegenehmigung bedarf. Der Antrag für den betroffenen Teil des räumlichen Geltungsbereichs wurde am 27.02.2025 durch die Universitäts- und Hansestadt gestellt. Die Erteilung der Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2026 durch die Untere Naturschutzbehörde.

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 erfolgte durch Buchung für das Ökokonto BRASOR-004 der anerkannten Maßnahme „Altwaldinseln bei Blieschow“ mit Bestätigung vom 21.01.2026 durch das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen. Die Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen erfolgen entlang der Ostgrenze des Plangebiets außerhalb des freizuhaltenden Sichtfelds des Leitfeuers Eldena. Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der Schallimmissionssituation wurden Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag bzw. in der schalltechnischen 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

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja	☒ Nein
Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	☐ Ja	☒ Nein
Prüfauftrag an die Verwaltung	☐ Ja	☒ Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_1_Abwägung öffentlich
- 2 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_2_Plan öffentlich
- 3 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_3_Begründung öffentlich
- 4 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_3_Begründung_Anlage_1_Bericht zur Biotopkartierung öffentlich
- 5 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_3_Begründung_Anlage_1_1_Bestandsplan Biotopkartierung öffentlich

- 6 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_3_Begrueundung_Anlage_1_2_Baumliste
öffentlich
- 7 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_3_Begrueundung_Anlage_2_Eingriffs- und
Ausgleichsbilanzierung öffentlich
- 8 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_3_Begrueundung_Anlage_2_1_Bestands-
und Konfliktplan öffentlich
- 9 B76.1_Satzung_2026-04_Anlage_3_Begrueundung_Anlage_2_2_Plan
Nachbilanzierung öffentlich
- 10 B76.1_Satzung_2026-
04_Anlage_3_Begrueundung_Anlage_3_Artenschutzfachbeitrag öffentlich
- 11 B76.1_Satzung_2026-
04_Anlage_3_Begrueundung_Anlage_4_Schalltechnische_Untersuchung
öffentlich