

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 7
" Campingplatz am Garder See "
der Gemeinde Lohmen**

Entwurf für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

25. März 2020

25. März 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
 - 3.5. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur und Quellen

Anlagen:

- Umweltbericht, B-Plan Nr. 7 „Campingplatz Garder See“, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, 19.03.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B-Plan Nr. 7 „Campingplatz Garder See“, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, 19.03.2020
- Prüfung auf Natura 2000 Verträglichkeit gem. § 34 BNatSchG, B-Plan Nr. 7 „Campingplatz Garder See“, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, 19.03.2020

25. März 2020

1. Planverfahren

Der B-Plan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Gemeinde Lohmen hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Vollmacht vom 21.10.2019 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Plangebiet befindet sich seit August 1970 ein Campingplatz mit Stellflächen für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime.

Ziele des Bebauungsplans sind die Festschreibung einer städtebaulichen Ordnung des Campingplatzes und eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen des Rezeptionsbereichs.

Zur Bewirtschaftung und Schutz der gesamten Anlage soll im Rezeptionsbereich eine Wohnung für Betriebsleiter geschaffen werden.

Auf eine Prüfung alternativer Standorte wurde wegen der langen Existenz des Campingplatzes verzichtet.

Durch Aufstellung des B-Plans wird der Standort langfristig gesichert, die Gemeinde bekennt sich zur touristischen Entwicklung des Plangebiets.

Ein Bebauungsplan ist an dieser Stelle für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des kleinen Ortsteils ausreichend.

25. März 2020

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Lohmen und auch angrenzende Gemeinden als „**Vorbehaltsgebiet Tourismus**“. Teilflächen des Gemeindegebiets sind als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen.

Lohmen gehört nicht zu den ausgewiesenen Ländlichen Gestaltungsräumen und Stadt-Umland-Räumen und ist somit Ländlicher Raum.

Es gelten folgende Grundsätze:

3.3.1 Ländliche Räume

- (2) Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie
 - einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
 - der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
 - ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
 - ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
 - die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.
- (3) Die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur in Ländlichen Räumen soll bedarfsgerecht aus- bzw. umgebaut werden.

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.
- (2) Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.
- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

25. März 2020

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm **Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Lohmen und auch angrenzende Gemeinden als „**Tourismusschwerpunktraum**“. Teilbereiche der Gemeinde werden als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

3 Gesamträumliche Entwicklung

3.1.3 Tourismusräume

G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

...

• Lohmen,

...

G (13) Camping- und Mobilheimplätze sollen erhalten und vor allem qualitativ entwickelt werden. Bei der Neuerrichtung ist die Intensität der Nutzung an die Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur anzupassen. Bestehende Plätze sollen landschafts- sowie bedarfsgerecht ausgebaut werden. Es sollen überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr angeboten werden.

25. März 2020

- 5 Freiraumentwicklung
- 5.2 Erholung in Natur und Landschaft

G (2) In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Möglichkeiten der Naherholung in angemessener Erreichbarkeit vorgehalten werden. Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung sollen insbesondere im Stadt-Umland-Raum Rostock erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die Erholungsfunktion von Kleingartenanlagen soll für die Allgemeinheit gesichert werden.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis: Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Lohmen ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.¹

Sonstige Hinweise

Ich teile die seitens des Landkreises Rostock in seiner Stellungnahme vom 20.11.2019 geäußerte Auffassung, dass über den Bereich des Zeltplatzes hinaus für angrenzend genutzte, aber bislang nicht überplante Flächen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung besteht. Dazu ist der angezeigt B-Plan Nr. 7 nicht geeignet.

Die Gemeinde sollte entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Flächennutzungsplan und den angemessen erweiterten Bebauungsplan im Parallelverfahren aufstellen.

In Anbetracht der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung aufgrund der voraussehbaren Bedürfnisse zu steuern, sehe ich vor allem im Hinblick auf den demografischen Wandel als mittelfristig die zentrale Herausforderung bei der Entwicklung des Landes die Notwendigkeit gegeben, dass die Gemeinde Lohmen ihren kommunalen Planungswillen entsprechend der aktuellen Lage und den zukünftigen Erfordernissen (Einwohner-, Wohn-, touristische und Gewerbeentwicklung, Sicherung der Daseinsvorsorge u. a. m.) in einem Flächennutzungsplan ausformt.²

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 7 wurde entsprechend des Hinweises auf angrenzende, touristisch genutzte Flächen, ausgedehnt.

3.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lohmen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Wegen fehlender zentralörtlicher Funktion ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf 3% des Bestands begrenzt. Es bestehen keine Absichten zur Entwicklung von neuen Gewerbe- oder Sonderbauflächen.

Eine beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen bleibt wegen infrastruktureller Vorteile auf den Gemeindehauptort Lohmen begrenzt. Die dort bestehenden B-Pläne zur

¹ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 14.11.2019

² Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 13.01.2020

25. März 2020

Wohngebietsentwicklung sollen später eventuell aufgehoben und durch eine Klarstellungs- oder Abrundungssatzung für die gesamte Ortslage Lohmen ersetzt werden. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Lohmen ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Die Gemeinde ist der Auffassung, das der Bereich des Campingplatzes am Garder See über eine gewachsene Struktur verfügt und sich neue Entwicklungen dieser Struktur unterordnen. Das Plangebiet wurde im Vergleich zum Vorentwurf vom 25.09.2020 um weitere Bereiche des Campingplatzes erweitert. Somit sind alle Flächen des Campingplatzes mit diesem B-Plan städtebaulich geordnet.

3.5. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen

Im Süden grenzt der B-Plan Nr. 8 „Ferienhäuser am See“ direkt an das Plangebiet. Die Plangebietsgrenze des B-plan Nr. 8 ist in der Planzeichnung teilweise dargestellt.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 13/3, 13/5, 55/43, 55/44 und 55/52 sowie Teilflächen der Flurstücke 11/4, 53, 55/7 und 55/72 der Flur 1 der Gemarkung Garden-Lähnwitz.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen, Norden
und Nordsten durch Wald
- im Südwesten durch Acker
- im Süden durch die Gemeindestraße und Wohngrundstücke

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte im Wesentlichen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Südlich der Rezeption verläuft die Plangebietsgrenze nicht auf einer Flurstücksgrenze sondern auf einer Geraden zwischen der Westecke des Flurstücks 55/43 und der Westecke des Flurstücks 55/71. In der Nähe dieser Geraden soll künftig durch das BOV eine Flurstücksgrenze entstehen.

An der Westseite des Plangebiets wurde die Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 11/4 entlang der tatsächlichen Nutzung festgelegt und in der Planzeichnung durch Längenmaße und Winkel definiert.

4.1. Flurneuordnung

Das Plangebiet befindet sich im Flurneuordnungsverfahren Lohmen. Die bereits erfolgten Hofraumverhandlungen und der neu verhandelte Grundstücksverlauf wurden in der Planung berücksichtigt.³

³ Stellungnahme StALU MM vom 20.11.2019

25. März 2020

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich seit August 1970 Anlagen des Campingplatzes. Im Eingangsbereich wurde ein Verwaltungs-, Empfangs- und Versorgungsgebäude errichtet. An fünf Stellen wurden massive Sanitärgebäude errichtet. Große Teile des Campingplatzes wurden mit Wohnwagen (teilweise alte DDR-Bauwagen) und Mobilheimen belegt. Diese Einrichtungen sind zum großen Teil nicht mehr fahrfähig und nur mit größerem Aufwand umsetzbar. Es sind somit Gebäude, die als Wochenendhaus genutzt werden. Die Gebäude sind teilweise Eigentum der jeweiligen Nutzer.

Einzelne Gebäude werden an wechselnde Feriengäste vermietet.

Zwischen den Wochenendhäusern sind Flächen zum Zelten und zum Aufstellen von Wohnwagen.

Die Hauptwege des Campingplatzes sind mit Beton befestigt.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

5.2.2. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

25. März 2020

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschemissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Folgende Werte sind maßgebend:

Für Campingplatzgebiete

tags	55 dB
nachts	45 bzw. 40 dB

Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Bei mehreren in Frage kommenden Werten aufgrund verschiedener Nutzungen sind die jeweils geringeren Werte maßgebend.

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

In der Nachbarschaft des Campingplatzes ist nur die südlich angrenzende Gemeindestraße als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung kann diese Schallquelle jedoch vernachlässigt werden.

Die Bundeswehr weist darauf hin, das sich das Plangebiet in einem Jet-Tiefflugkorridor befindet und demzufolge mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen ist. Beschwerden und Ersatzansprüche aufgrund des Flugbetriebes können nicht anerkannt werden.⁴

5.5. Wald

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im zentralen Bereich 0,73 ha und am östlichen Rand des Plangebiets 1,21 ha Wald.

⁴ Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Email vom 25.10.2019

25. März 2020

Die Gemeinde Lohmen hat großes Interesse am Erhalt und am Ausbau des vorhandenen Campingplatzes.

Alternativen zur Verlagerung des Campingplatzes an einen anderen Standort innerhalb des Gemeindegebiets werden nicht gesehen.

Im Einvernehmen mit dem Forstamt Güstrow soll der Wald an zentraler Stelle des Campingplatzes auf einer Fläche von 0,73 ha in die anderen Nutzungsarten Sondergebiet Campingplatz und Grünfläche umgewandelt werden.

Für die Waldumwandlung werden 18.305 Waldpunkte als Ausgleich benötigt, dafür ist eine Netto-Pflanzfläche von mindesten 9.500 m² bereit zu stellen. Seitens der Landesforst gibt es aktuell auch verfügbare Waldkompensationsflächenpools. Private Pools können auch genutzt werden, Auskunft darüber erteilt die Landesforst in Malchin.⁵

Als Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung soll eine Aufforstung auf dem Flurstück 204/30 der Flur 1 der Gemarkung Garden-Lähnwitz nordwestlich der Reha-Klinik Lohmen erfolgen.

Ein Antrag zur Umwandlung der Waldflächen wird vom Inhaber des Campingplatzes gestellt. Die Waldumwandlungsfläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

Am östlichen Rand des Plangebiets sollen die 1,21 ha Wald vorerst verbleiben, die Fläche wird als Wald mit Waldabstandsbereich ausgewiesen.

Im Norden, Nordwesten und Westen grenzt das Plangebiet auch nach der beabsichtigten Waldumwandlung an Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V.

Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten. Ausnahmen sind in der Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V geregelt, zur Zeit gilt die Verordnung vom vom 20. April 2005.

Innerhalb des Waldes und des Waldabstandsbereichs befinden sich bestehende Wochenendhäuser und die Lagerhalle für Campingplatzbedarf, die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Gebäude können im Bestand saniert werden.

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung erfolgt unter Beachtung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg-Vorpommern.

Für große Teile des Plangebiets werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Campingplatz** festgesetzt. In TF 1. werden die allgemein zulässigen Nutzungen definiert. Zulässig sind im Wesentlichen Standplätze zum Aufstellen von Wohnwagen und Zelten und Plätze zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern und der dazu gehörigen Kraftfahrzeuge.

⁵ Email Forstamt Güstrow vom 18.03.2020

25. März 2020

Als besondere Form von Wohnwagen bzw. Wochenendhäusern sind auch **Tiny Houses** zulässig. Tiny Houses sind nach der wörtlichen Übersetzung winzige Häuser, die in der Regel über einen Wohnbereich mit Kochnische, einen Sanitärbereich mit Dusche und Toilette und einen Schlafbereich verfügen.⁶ In der Regel fahrfertige Tiny Houses auf Trailern mit Rädern werden als Wohnwagen angesehen, ortsfeste Tiny Houses als Wochenendhäuser.

Im Eingangsbereich des Campingplatzes wird eine Baufläche für Rezeption, Campingplatzverwaltung, sanitären Einrichtungen, Restaurant, Verkaufskiosk und eine Betriebsleiterwohnung, Ferienwohnungen und technische Anlagen entsprechend TF 1.1 ausgewiesen.

Für zwei kleinere Teile des Plangebiets werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Ferienhäuser** festgesetzt. Allgemein zulässig sind dort im Wesentlichen Ferienhäuser und Standplätze zum Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie Stellplätze für zugehörige Kraftfahrzeuge.

Auch im SO Ferienhaus sind **Tiny Houses** mit der Nutzung als Ferienhaus zulässig.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für **Baumzelte**“ sind Baumzelte zulässig. Baumzelte bestehen komplett aus textilen Zeltbahnen, die in einem Abstand zum vorhandenen Gelände mit Seilen o.ä. Vorrichtungen an mehreren Baumstämmen befestigt sind. Der Zugang erfolgt über rustikale Treppen und Leitern.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Bauflächen durch die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Im Bereich der Rezeption besteht eine Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 390 m². Zur Schaffung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten wird eine maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen von 600 m² festgesetzt. Das durch Baugrenzen definierte Baufeld hat eine Größe von 725 m².

Im Bereich der Lagerhalle besteht eine Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 305 m². Für minimale Erweiterungen wird eine maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen von 400 m² festgesetzt. Das durch Baugrenzen definierte Baufeld hat eine Größe von ca. 498 m².

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„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.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

⁶ Tiny Houses und das deutsche Baurecht, Dietmar Schneider, Stand: 22.09.2018

25. März 2020

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

Für die Wochenendhäuser wird § 1 Abs. 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg-Vorpommern vergleichsweise herangezogen:

„Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 40 Quadratmetern und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 Metern dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres genutzt oder betrieben werden; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 Quadratmetern Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime.“

Zur Aufstellung komfortabler und winterfester Mobilheime wird abweichend zur Verordnung über Camping- und Wochenendplätze in den Sondergebieten Campingplatz und Ferienhäuser eine Grundfläche von 60 Quadratmetern als zulässig festgesetzt. Die Größe des Campingplatzes gestattet eine großzügigere Festsetzung der zulässigen Grundfläche.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Gemeindestraße. Das Baugebiet ist somit in angemessener Breite an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

7.2. Trinkwasser

Der Planbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesichert. Dazu kann der vorhandene Wasserzählerschacht, welcher an die Trinkwasserversorgungsleitung da 75 PEw angeschlossen ist, genutzt werden. Ist

25. März 2020

zukünftig mit einer deutlichen Erhöhung des Trinkwasserbedarfs zu rechnen, so ist zu prüfen ob die vorhandene Leitung ausreichend ist.⁷

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wurde nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abs. 5 Grundsatz mit 48 m³/h ermittelt. Das Kreisordnungsamt fordert auf Grund der Nähe des Gebietes zum Wald (3 Seiten werden vom Wald umschlossen und teilweise ist der Abstand geringer als 30 m) die Absicherung des Löschwasserbedarfs von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.⁸

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.⁹

Löschwasser wird in ausreichender Menge durch den Garder See zur Verfügung gestellt. Die Entfernung vom Ufer des Garder Sees bis zur entferntesten Stelle des Campingplatzes beträgt etwa 350 m.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gewährleistet. Dazu wird der Schmutzwassersammler DN 200 Stz genutzt. Steigt der Abwasseranfall zukünftig deutlich an, ist eine Anpassung der Ausrüstung im Abwasserpumpwerk Garden 1a erforderlich.¹⁰

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 3.1 geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen.

Auf dem Campingplatz besteht eine Entwässerungsanlage für Niederschlagswasser in Form eines offenen Grabens und Überleitung in den Garder See.

⁷ Stellungnahme WAZ vom 18.12.2019

⁸ Stellungnahme Brandschutzdienststelle vom 01.11.2019

⁹ Stellungnahme WAZ vom 18.12.2019

¹⁰ Stellungnahme WAZ vom 18.12.2019

25. März 2020

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die WEMAG Netz GmbH über das vorhandene Netz ist abgesichert.

7.7. Gasversorgung

Eine netzgebundene Gasversorgung ist nicht möglich.
Die Versorgung erfolgt über Flüssiggas-Kleintanks mit Fassungsvermögen bis zu 5.000 l und über Gasflaschen. Einige Wochenendplätze sind mit Leitungen am Flüssiggas-Kleintank angeschlossen.

7.8. Telekommunikationsanlagen

Der Rezeptionsbereich ist an die Telekommunikationslinien der Telekom AG angeschlossen.

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht. Die Abfallstoffe werden von den Nutzern des Campingplatzes zu der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall am öffentlich zugänglichen Parkplatz gebracht. Entsorgungsfahrzeuge können den Sammelplatz für Abfälle anfahren und über eine Wendeschleife wieder verlassen.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	m ²
Sonderbauflächen	58.658
Verkehrsflächen	8.946
Versorgungsfläche	138
Waldfläche	11.813
Grünflächen	9.288
Summe = Plangebietsgröße	88.843

E:\BP7 Campingplatz am Garder See \ Flächenbilanz.xls

25. März 2020

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Verordnung über Camping-und Wochenendplätze vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Dezember 2010(GVOBl. M-V S. 771)
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Lohmen, 2020

.....
Dikau, Bürgermeister