

## **Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Mesekenhagen „Naturcamp im Naturerlebnispark Gristow“**

### **Begründung**



**Gemeinde Mesekenhagen  
Im Amt Landhagen  
Theodor-Körner-Str. 36**

**Erstellt von  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Kristiane Dammann-Doench,  
Steinstraße 4, 17489 Greifswald  
in Kooperation mit  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Gudrun Hilgers  
Strandweg 76e, 17509 Ludwigsburg**

**Ansprechpartner Bauamt: Frau Neumann  
Tel.: 03834 / 89 51 30  
Stand: 23.Juni 2008**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>TEIL I</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.1	Einführung	4
1.2	Planungsziel	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete und örtliche Planungen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Rechtsgrundlagen/Literatur	5
3.4	Verfahren	5
4	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
5	Städtebauliche Konzeption	6
5.1	Betriebliches Konzept	6
6	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Zeitliche Befristung	7
6.5	Hinweise/Kennzeichnungen	7
6.5.1	Hinweise zur Bodendenkmalpflege	7
6.5.2	Hinweise zum Wasserverkehrsrecht	7
6.6	Grünflächen	7
6.7	Verkehrliche Erschließung/Infrastruktur	8
6.7.1	Fuß- und Radwegerschließung	8
6.7.2	Ruhender Verkehr	8
6.7.3	Ver- und Entsorgung	8
6.7.4	Löschwasser	8
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	8
8	Altlasten	8
9	Kampfmittel	8
10	Hochwasserschutz	9
11	Städtebauliche Daten	9
11.1	Flächenbilanz	9
<b>TEIL II</b>	<b>UMWELTBERICHT (§ 2A BAUGB) ZUM B-PLAN 9 „NATURCAMP IM NATURERLEBNISPARK GRISTOW (NEP)“UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
1	Beschreibung des Vorhabens	10
1.1	Anlass und Inhalt des Umweltberichtes	10
1.2	Festsetzungen	10
2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	10
2.1	Beeinträchtigung der Flora und Fauna	11
2.2	Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser	11
2.3	Beeinträchtigung des Bodens	11
2.4	Beeinträchtigung des Klimas/der Luft	11
2.5	Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter	11
2.6	Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung	11
2.7	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	12

3	Feststellung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.	12
3.1	Baubedingte Auswirkungen	12
3.2	Anlagenbedingte Auswirkungen	12
3.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	12
4	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und des Ausgleiches des Vorhabens	12
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes	12
4.2	Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes	13
4.3	Nicht minderbare Beeinträchtigungen	13
4.4	Kompensationsmaßnahmen	13
4.5	Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite	13
5	Zusammenfassung	13
6	Anlage	14

# Teil I Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

## 1 Anlass und Ziel der Planung

### 1.1 Einführung

Der Naturerlebnispark Gristow befindet sich in der reizvollen pommerschen Boddenlandschaft zwischen Greifswald und Stralsund an der ehemaligen B 96.

Der Park umfasst insgesamt eine Fläche von ungefähr 70 Hektar und bewirtschaftet noch weitere Außenflächen von 45 Hektar. Träger des Parks ist der Förderverein „Naturerlebnispark Gristow e.V.“ zu dessen Mitgliedern der Landkreis Ostvorpommern, das Amt Landhagen, die Gemeinde Mesekenhagen, ortsansässige Gewerbebetreibende und Bewohner sowie die evangelische Kirchgemeinde Gristow gehören.

### 1.2 Planungsziel

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel der touristischen Entwicklung auf der Basis der bereits vorhandenen Infrastruktur insbesondere im Ortsteil Gristow begründet.

Die Planungspflicht ergibt sich aus dem öffentlichen Interesse der Gemeinde, den Tourismus im Bereich des Naturerlebnisparks weiterzuentwickeln. Die Gemeinde setzt damit u.a. pflichtgemäß das raumordnerische Ziel der Tourismusentwicklung um.

Für das Gebiet der ehemaligen Nerzfarm innerhalb des Naturerlebnisparks soll ein Bebauungsplan für eine Naturcamp aufgestellt werden.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, für den diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Naturcamp zu schaffen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Gristow der Gemeinde Mesekenhagen. Der Geltungsbereich des Planes umfasst in der Gemarkung Gristow Flur 1 die Flurstücke 183/6 (teilweise), 183/4 (teilweise) und 170/1 (teilweise).

Das Plangebiet wird im Norden durch den Mühlenweg, im Süden von der Gristower Wiek, im Westen vom Freigehege des Naturerlebnisparks und im Osten von Grünflächen des Naturerlebnisparks begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 4,2 ha.

## 3 Übergeordnete und örtliche Planungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die raumordnerischen Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern<sup>1</sup> für Tourismusentwicklungsräume bilden die Grundlage für die Entwicklung der Fläche. Danach ist eine sowohl qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben. Dabei sollen die Randgebiete des Küstenraumes als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden und insbesondere ist in den Festlandsbereichen ein deutliches Wachstum

---

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP, 1998)

der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzusetzen.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mesekenhagen ist seit 27.02.2001 teilweise wirksam.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist als Sondergebiet Streichelzoo dargestellt. Um eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, soll die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren eingeleitet werden.

### **3.3 Rechtsgrundlagen/Literatur**

Für den Bebauungsplan gelten:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006;
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990;
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990;
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

### **3.4 Verfahren**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 „Naturcamp im Naturerlebnispark Gristow“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2007 eingeleitet, eine Plananzeige erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2007.

Der Beschluss zum Entwurf sowie zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.: 9 "Naturcamp im Naturerlebnispark Gristow" und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 10.12.07 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 13 vom 24.12.2007 durch ortsüblichen Aushang, die Auslegung fand vom 14.01.2008 bis 18.02.2008 statt.

Die TÖB und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 BauGB mit dem Schreiben vom 11.01.2008 beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

Am 23.06.2008 hat die Gemeinde Mesekenhagen nach vorheriger eingehender Beratung die Prüfung der zum Entwurf vorgebrachten Anregungen vorgenommen und im Anschluss als Satzung beschlossen.

## **4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Auf dem Gelände wurden seit sieben Jahren in den Sommermonaten Naturcamps für Kinder und Jugendliche durchgeführt. Hierzu hatte der Träger „Förderverein Naturerlebnispark Gristow e.V.“ zuletzt eine Genehmigung mit Bescheid vom 13.06.2006 durch die Landrätin des Landkreises Ostvorpommern. Aufgrund nachbarlicher Beschwerden (Lärm- und Rauchbelästigung) wurde das Naturcamp südlich hinter die vorhandenen Gebäude verlegt.

Nach Wechsel der Zuständigkeit hat das Amt Landhagen dennoch keine Genehmigung mehr erteilt.

Auf dem Gelände sind ein genehmigtes Beherbergungsgebäude, ein genehmigter Sanitärtrakt und ein Lager und Garagengebäude vorhanden. Das Beherbergungsge-

bäude und der Sanitärtrakt wurden für das Naturcamp umgebaut und saniert. Um die Gebäude herum ist eine private Erschließung und Stellplätze vorhanden, diese Erschließung schließt sich an die öffentliche Erschließung durch den Mühlenweg an. Auf dem Gelände ist ein Lagefeuerplatz und Sport- und Spielgeräte vorhanden. Ein größerer Baumbestand befindet sich im Norden hinter dem Beherbergungsgebäude und südlich des Lager- und Garagengebäudes.

Zu größten Teil ist die Fläche nicht versiegelt, die Wiese wird mehrmals im Jahr gemäht.

Das gesamte Gelände stellt sich relativ eben dar und liegt außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche.

Trinkwasserschutzzonen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der verkehrstechnische Anschluss erfolgt über den Mühlenweg.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

Das Nutzungskonzept sieht vor, das Plangebiet teilweise als Sondergebiet, das der Erholung dient, zu nutzen und damit für die bereits genehmigten und seit langem vorhandenen Gebäude ein dauerhaftes Baurecht zu schaffen.

Der südliche Teilbereich wird entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz vorgesehen. Im Norden östlich des Sondergebietes wird eine private Grünfläche als Parkanlage festgesetzt, dies entspricht auch der heutigen Nutzung. Bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen.

### **5.1 Betriebliches Konzept**

Das Konzept des „Fördervereins Naturerlebnispark Gristow e.V.“ beruht auf der Erweiterung der Kapazität des genehmigten Mehrzweckgebäudes mit Besucherbetreuung. Es soll ein Naturcamp entstehen und die Nutzung als öffentlicher Campingplatz ausgeschlossen werden.

Die Fläche für das Naturcamp beträgt ca. 8400 qm, ist bereits eingezäunt und befindet sich ca. 20 m von der Uferzone entfernt. Durch die Genehmigung der Sanitär- und Wirtschaftsräume wurden die hygienischen Bedingungen für den gesamten Naturerlebnispark verbessert und die Anforderungen für das Naturcamp erfüllt. Eine öffentliche Badestelle ist nicht vorhanden und auch nicht geplant, dies wird durch die Einzäunung gesichert.

Vor allem Gruppen von Kindern und Jugendlichen soll ein kostengünstiger Aufenthalt mit Übernachtungsmöglichkeiten im Park ermöglicht werden, dazu reicht die Kapazität im Mehrzweckgebäude aufgrund der großen Nachfrage nicht mehr aus und soll durch das Naturcamp erweitert werden.

Es sollen ausschließlich Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 5 und 16 Jahren in den Zelten des Vereins übernachten können und dabei das Programm des Vereins nutzen. Dies wird in den ersten drei Ferienwochen angeboten. Maximal 7 vereinseigene 4-Mann-Zelte (also maximal 28 Kinder und Jugendliche) sollen in der Saison von April bis Oktober aufgestellt werden. Für die geplanten Projekte des Vereins reicht ein Tagesausflug nicht aus. Dabei geht es darum, die bereits geschaffenen Möglichkeiten auf dem Gebiet des Natur- und Umweltschutzes, das Entdecken und Erforschen der Natur und der Arbeit auf erlebnispädagogischer Ebene zu verbinden, gemeinsam anzubieten und weiterzuentwickeln.

Für Radwanderer soll die Möglichkeit für das Aufstellen von maximal 5 mitgebrachten Igluzelten geschaffen werden.

Camper mit eigenen Zelten, Wohnwagen oder Caravans sind ausgeschlossen.

## **6 Erläuterung zu den Planfestsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird im Norden des Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Zulässig sind die dem Betrieb des Naturcamps dienende Gebäude bzw. Nutzungen.

Damit wird für die bereits genehmigten und seit langem vorhandenen Gebäude ein dauerhaftes Baurecht geschaffen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand für den keine größeren Erweiterungen vorgesehen sind mit einer Grundflächenzahl von 0,2.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorgesehenen bzw. bestehenden Nutzung ist ein Baufeld vorgesehen, das auch eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Gebäude oder einen Ersatzneubau ermöglichen.

Es sind lediglich eingeschossige Gebäude zulässig.

### **6.4 Zeitliche Befristung**

Für den Zeltplatz ist eine zeitliche Befristung für die Zeitraum der Saison von April bis Oktober nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt und vertraglich festgelegt, weil ausschließlich in der Sommersaison eine Nutzung vorgesehen ist und eine Ausdehnung der Nutzung in den Winter hinein ausdrücklich nicht gewollt ist. Der Vertrag ist der Satzung beigelegt.

### **6.5 Hinweise/Kennzeichnungen**

#### 6.5.1 Hinweise zur Bodendenkmalpflege

Im unmittelbaren Umfeld bzw. im Bebauungsplangebiet befinden sich laut Information der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Bodendenkmale. Sollten Erdarbeiten erforderlich sein, könne diese zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen. Daher bedürfen Erarbeiten gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Genehmigungs- bzw. Meldepflichten aufgeführt.

#### 6.5.2 Hinweise zum Wasserverkehrsrecht

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelung irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtklame, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.

### **6.6 Grünflächen**

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zelt- und Spielplatz festgesetzt, diese dient dem dauerhaften Aufstellen von Spiel- und Freizeitsportgeräten, sowie dem Aufstellen von mobilen Zelten während der Saison. Nördlich hinter dem Mehrzweckgebäude ist eine private Grünfläche mit parkartigen Charakter vorhanden und festgesetzt.

## **6.7 Verkehrliche Erschließung/Infrastruktur**

Wie bereits beschrieben ist das Plangebiet durch den Mühlenweg verkehrlich erschlossen.

Im Bebauungsplangebiet selbst sind interne Erschließungen vorhanden, die sich im Sondergebiet befinden, aber nicht als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

### **6.7.1 Fuß- und Radwegerschließung**

Das Gebiet ist in das Wegenetz des Naturerlebnisparks eingebunden.

### **6.7.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze befinden sich hinter dem Beherbergungsgebäude und damit innerhalb des Sondergebietes.

### **6.7.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Trink- und Abwasser ist gesichert. Derzeit wird das Abwasser über eine abflusslose Sammelgrube entsorgt. Perspektivisch ist eine Kleinkläranlage oder der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz vorgesehen.

### **6.7.4 Löschwasser**

Am 15.05.08 fand bezüglich der Löschwasserversorgung ein Ortstermin mit dem Ordnungsamt und dem Wehrführer der Feuerwehr Mesekenhagen statt. Zur Löschwasserversorgung gibt es zwei Teiche, die beide ca. 150 m vom Mehrzweckgebäude entfernt sind, also ausreichend dicht. Die Feuerwehr kann bis max. 20 m an die Küste heranfahren. Für die Löschwasserentnahme aus der Gristower Wiek wird eine Standfläche am Wasser hergestellt. Eine eventuell im Winter vorhandene Eisdecke wird kein Problem sein, da dann der Zeltplatz nicht in Nutzung ist, bzw. nach der Erstbekämpfung über den Hydranten ein entsprechendes Entnahmeloch hergestellt werden kann. Die abschließende Eignung des Hydranten wird noch geprüft, in jedem Fall ist er nur zur Erstbekämpfung geeignet bis die Löschstrecke vom Wasser her errichtet ist.

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Der vorliegende Vorentwurf sieht vor, auf der Grundlage des betrieblichen Konzeptes keine weitere Versiegelung von Boden zu ermöglichen.

## **8 Altlasten**

Im Gebiet besteht kein Altlastenverdacht.

## **9 Kampfmittel**

Gemäß Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes zum Flächennutzungsplan wurde von diesem eingeschätzt, dass dieser Bereich als ein nicht kampfmittelbelasteter Bereich zu betrachten ist.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannte Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitions-



bergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gb. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.

## 10 Hochwasserschutz

Die bebaubaren Flächen liegen im überflutungsfreien Gelände.

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nach Information des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur in diesem Bereich wie folgt zu berücksichtigen:

Für Wohn- bzw. Beherbergungsbebauung ist entweder überflutungsfreies Gelände (Höhenlage oberhalb Bemessungshochwasser (BHW)) zu nutzen oder mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein dem BHW-entsprechender Schutz zu gewährleisten.

Die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,80 m HN BHW und Seegangsbelastungen ist zu gewährleisten.

Bei sonstigen baulichen Anlagen ist mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein den Nutzungserfordernissen angepasster Hochwasserschutz sicherzustellen.

Bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an etwaig vorhandener Wohn- und Beherbergungsbausubstanz ist durch objektbezogene Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) eine Überflutungsgefährdung bis 2,80 m HN BHW auszuschließen.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,80 m HN zwingend zu beachten.

Da die bebaubaren Flächen im überflutungsfreien Gelände liegen, sind die o.g. Maßnahmen nicht erforderlich.

## 11 Städtebauliche Daten

### 11.1 Flächenbilanz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich die folgenden städtebaulichen Daten:

Sondergebiet	0,117 ha
Grünflächen	0,329 ha
Verkehrsflächen	0,044 ha
<b>Insgesamt:</b>	<b>0,490 ha</b>

## Teil II Umweltbericht (§ 2a BauGB) zum B-Plan 9 „Naturcamp im Naturerlebnispark Gristow (NEP)“ Umweltbericht

### 1 Beschreibung des Vorhabens

Der Verein Naturerlebnispark Gristow e.V. betreibt auf seinem Gelände seit 2000 ein Naturcamp für Kinder und Jugendliche. In Anbindung an bestehende Sanitäreinrichtungen und ein Mehrzweckgebäude werden hier in der Zeit von April bis Oktober zusätzlich zu den Schlafmöglichkeiten im Mehrzweckgebäude 7 Zelte für jeweils 4 Personen aufgestellt. Vor allem Kindern und Jugendlichen soll so eine kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit geboten werden.

Die Mitarbeiter des NEP führen mit den Kindern und Jugendlichen parkspezifische Projekte wie organisierte Erkundungen der Uferzone mit dem Schlauchboot, Führungen zum Thema Wald, Umweltschutz, Haustiere oder auch allgemeine Parkführungen durch. Dabei geht es dem NEP darum, die bereits geschaffenen Möglichkeiten auf dem Gebiet des Natur- und Umweltschutzes, das Entdecken und Erforschen der Natur mit der Arbeit auf erlebnispädagogischer Ebene zu verbinden und gemeinsam anzubieten.

Darüber hinaus soll hier die Möglichkeit bestehen, Radwanderern für 1 Nacht ihr Zelt aufzustellen (max. 5 Igluzelte).

### 1.1 Anlass und Inhalt des Umweltberichtes

Mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches wurde der § 2a „Umweltbericht“ in das Baugesetzbuch aufgenommen, der ab diesem Jahr nicht nur für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern für alle Bebauungspläne verpflichtend sein soll.

Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Faktoren zusammengefasst und einer Bewertung bezüglich ihrer Wechsel-/Wirkungen unterzogen.

### 1.2 Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des NEP. Dabei wird eine Fläche beansprucht, die zwischen dem Mehrzweckgebäude/Sanitäreinrichtungen und der Gristower Wiek liegt. Die Fläche ist eingezäunt und besteht zum überwiegenden Teil aus einer mehrschürigen Wiese, die im nördlichen Abschnitt mit Pappeln bestanden ist. Es besteht keine Möglichkeit das Ufer der Gristower Wiek unkontrolliert zu betreten. Von der Planung sind in der Gemarkung Gristow, Flur die Flurstücke 183/6 (teilweise), 183/4 (teilweise) und 170/1 (teilweise) betroffen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,49 ha.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Mühlenweg und durch den NEP.

Das Plangebiet wird teilweise als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt, um damit für die bereits genehmigten und seit langem vorhandenen Gebäude ein dauerhaftes Baurecht zu schaffen.

Der südliche Teilbereich wird entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturcamp und Spielplatz vorgesehen. Im Norden östlich des Sondergebietes wird eine private Grünfläche als Parkanlage festgesetzt, dies entspricht auch der heutigen Nutzung. Bauliche Veränderungen oder zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

## 2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die Fläche für das Naturcamp umfasst ca. 4900,0 m<sup>2</sup>, ist eingezäunt und liegt etwa 20 m von der Uferzone der Gristower Wiek entfernt. Durch die Genehmigung der Sanitär- und Wirtschaftsräume werden die hygienischen Bedingungen für den gesamten NEP verbessert und die Anforderungen für das Naturcamp erfüllt. Eine öf-

fentliche Bademöglichkeit ist nicht geplant. Dies wird durch die Einzäunung abgesichert.

Die Fläche besteht aus einer

- mehrschürige Wiese (intensiv) 0,25 ha, randlich mit 12 Bäumen (10 Pappeln, 2 Ahorn) bestanden
- Fläche des Mehrzweckgebäudes und der Sanitäreinrichtungen 0,117 ha
- baumbestandene Fläche östlich der Gebäude 0,0578 ha

Der Wirkraum des Vorhabens erstreckt sich auf die nähere Umgebung und resultiert aus den Aktivitäten der Nutzer.

## **2.1 Beeinträchtigung der Flora und Fauna**

Im Plangebiet finden sich keine Arten der Roten Liste.

Die seit Jahren bestehende mehrschürige Wiese wird saisonal durch Betreten und das Errichten von Zelten beansprucht.

Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Es erfolgen keine Aufschüttungen und/oder Abgrabungen.

Der Baumbestand bleibt erhalten.

Das Uferröhricht kann aufgrund der Einzäunung des Geländes nicht betreten werden.

## **2.2 Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser**

Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser sind durch die Art des Vorhabens nicht gegeben.

## **2.3 Beeinträchtigung des Bodens**

Da keinerlei bauliche Maßnahmen und/oder Aufschüttungen/Abgrabungen geplant sind kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Bodens. Auch sind aufgrund der Beanspruchung durch Zelte und Fußgänger keine übermäßigen Bodenverdichtungen zu erwarten.

## **2.4 Beeinträchtigung des Klimas/der Luft**

Die Art des Vorhabens beinhaltet keine Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen von Klima und Luft führen.

## **2.5 Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter**

In dem Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein bekanntes bzw. ernsthaft anzunehmendes Bodendenkmal. Sollten Erdarbeiten erforderlich sein, können diese zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen. (siehe Anlage)

## **2.6 Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung**

Bei früheren Naturcamps, insbesondere als die Zelte noch westlich des Mehrzweckgebäudes aufgestellt wurden, kam es zu Beeinträchtigungen des nördlich gelegenen Anwohners in der alten Mühle (ebenfalls im Außenbereich gelegen) in Bezug auf das Wohnen. Es wurde über Lärmbelästigungen in der Nacht und Rauchbelästigungen durch Lagerfeuer geklagt.

Dem wurde in der Form begegnet, dass das Naturcamp auf die Fläche südlich des Mehrzweckgebäudes und der Sanitäreinrichtungen verlegt wurde. Somit liegt zwischen dem Anwohner und dem Naturcamp ein 40 m breiter Grüngürtel und die abschirmenden Gebäude. Zudem fällt das Gelände von der Mühle ausgehend zum Na-

turcamp hin ab. Dies alles trägt dazu bei, dass evtl. Lärmbelastungen für den Anwohner gemindert werden.

Zu der Lagerfeuerstätte ist folgendes anzumerken: Der Bebauungsplan begründet nicht das Recht ein Lagerfeuer zu entfachen, hierzu ist auch keine Genehmigung erforderlich, eine Satzung hierzu gibt es in der Gemeinde nicht und damit besteht auch keine Anmeldepflicht. Die Ausführungen hierzu dienen daher allein der Erläuterung der Situation. Dennoch sind natürlich insbesondere brandschutztechnische Vorkehrungen zu treffen und eine Rauchentwicklung zu vermeiden, die zu Belästigungen führen könnte. Hierzu wird ergänzt, dass die Hauptwindrichtungen, Westen, Osten und Südwesten sind, dies ergeben die Messungen des Deutschen Wetterdienstes der letzten drei Jahre. Die Einhaltung der brandschutztechnischen Vorkehrungen, d.h. ab einer Windstärke von 4 bzw. 3 ansteigend wird kein Feuer entfacht, das trockene Brennholz wird fachgerecht geschichtet und ständig bewacht, dies wird durch den Naturerlebnispark Gristow e.V. gewährleistet. Das nächstgelegene zu Wohnzwecken im Außenbereich genutzte Objekt liegt 200 m vom tiefer gelegenen Lagerfeuerplatz entfernt und ist wiederum durch die dazwischen liegenden Gebäude und die Grünfläche abgeschirmt, so dass hier nicht anzunehmen ist, dass es zu Rauchbelästigungen kommt.

### **2.7 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Das Landschaftsbild wird durch die eingeschossigen Gebäude nicht beeinträchtigt, dazu trägt auch der Baumbestand im Osten der Gebäude bei.

## **3 Feststellung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.**

### **3.1 Baubedingte Auswirkungen**

Da keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen geplant sind kommt es zu keinen baubedingten Auswirkungen. Sollten Erdarbeiten erforderlich sein, können diese zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen.

### **3.2 Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Art des Vorhabens kommt es zu keinen anlagebedingten Auswirkungen.

### **3.3 Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Betriebsbedingten Auswirkungen belasten im Prinzip nur das Gebiet des NEP selbst und in gewissem Umfang den nördlichen Anlieger.

## **4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und des Ausgleiches des Vorhabens**

Gemäß § 1 a BauGB, § 8 Abs.1 BNatSchG und § 14 Abs.1 LNatG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes**

Da es zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB, § 8 Abs.1 BNatSchG und § 14 Abs.1 LNatG M-V kommt, stellt sich die Frage der Vermeidung des Eingriffes nicht.

Aufgrund des bekannten bzw. ernsthaft anzunehmenden Bodendenkmales bedürfen Erdarbeiten gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der möglichen Beeinträchtigung der Funktion des Wohnens im Außenbereich ist hier Rechnung zu tragen. Da das Naturcamp südlich des Mehrzweckgebäudes und der Sanitäreinrichtungen liegt, befindet sich nun zwischen dem Anwohner und dem Na-

turcamp ein breiter Grüngürtel und die abschirmenden Gebäude. Zudem fällt das Gelände von der Mühle ausgehend zum Naturcamp hin ab. Dies alles trägt dazu bei, dass evtl. Lärmbelastungen für den Anwohner gemindert werden. Die Hauptwindrichtungen lassen nicht zu, dass es zu Rauchbelästigungen durch Lagerfeuer kommt.

#### **4.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes**

Siehe Pkt. 4.1

#### **4.3 Nicht minderbare Beeinträchtigungen**

Siehe Pkt. 4.1

#### **4.4 Kompensationsmaßnahmen**

Da es zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB, § 8 Abs.1 BNatSchG und § 14 Abs.1 LNatG M-V kommt, sind auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.5 Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite**

Die vorliegende Planung lässt keine Schwierigkeiten erkennen, die eine Umsetzung in Frage stellen.

### **5 Zusammenfassung**

Die Ausweisung des B-Plangebietes Nr. 9 „Naturcamp im Naturerlebnispark Gristow“ zeigt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Aufgestellt Mesekenhagen,

23.06.2008

  
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Geert- Christoph Seidlein

Planer

Dipl.-Ing. Stadtplanerin Kristiane  
Dammann-Doench



## 6 Anlage

