

# **Sondersitzung Stadtentwicklungsausschuss**

**am 30.11.2020**

**Thema: Campingplätze**

Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.11.2020  
**Einordnung eines Campingplatzes im Stadtgebiet Neubrandenburg**

*Allgemeines*

Lageanforderungen der Stadt, um einen in der Region konkurrenzfähigen Campingplatz betreiben zu können:

- Seenähe (Tollensesee)
- Lage am Wald/in einem attraktiven Landschaftsraum
- Innenstadtnähe (touristische Sehenswürdigkeiten, Gastronomie, Geschäfte)

*Flächenbedarf (Erfahrungswerte)*

Nach Angaben des Bundesverbandes der Campingwirtschaft Berlin werden wirtschaftlich erfolgreiche Campingplätze in der Region in einer Größenordnung von ca. 200 Stellplätzen betrieben, bei Plätzen mit ca. 100 Stellplätzen (eher in Süddeutschland vertreten) ist bereits ein hoher Anteil an Eigenleistungen, Mitarbeit von Familienangehörigen etc. erforderlich. Die Untergrenze der Wirtschaftlichkeit liegt bei ca. 50 – 60 Stellplätzen, wobei diese Plätze nur in Kombination mit anderen Standbeinen als Zuerwerb bzw. ergänzende Nutzung z. B. bei Gasthöfen in Wanderregionen oder an überregionalen Wanderrouten funktionieren.

Bei einem Brutto-Flächenbedarf von 250 – 300 m<sup>2</sup>/Stellplatz werden für einen wirtschaftlich erfolgreichen, in der Region zu empfehlenden Campingplatz mit 200 Stellplätzen mindestens 5 – 6 ha, für einen kleineren Platz mit ca. 100 Stellplätzen 2,5 bis 3 ha benötigt. Für eine noch kleinere Betriebsgröße sind die Rahmenbedingungen in Neubrandenburg für einen wirtschaftlichen Betrieb zurzeit nicht gegeben, er läge bei 1,25 bis 1,8 ha.

Zur Information/zum Vergleich:

Der nächstgelegene und in der Region vergleichbare, relativ kleine Campingplatz Gatsch Eck verfügt über eine Fläche von ca. 6 ha, der Campingplatz „Seeweide“ in Penzlin/OT Werder über ca. 7,5 ha.

## Einordnung eines Campingplatzes im Bereich des Strandbades Broda

Betrachtet wurde der westliche Bereich des Strandbades. Dort sind theoretisch ca. 3,1 ha offene Wiesenflächen, unterteilt in drei Teilflächen nutzbar (vgl. Übersichtsplan).

### Vorteile

- landschaftlich attraktive Lage (Wald, See, Panorama)
- direkte Anbindung an touristische Infrastruktur (Strandbad, Tollenseradrundweg, Cafe Broda, Aussichtsplattform und Belvedere)
- Nähe zu Kulturpark und Innenstadt (Sehenswürdigkeiten, Shopping, Gastronomie)
- ÖPNV-Anbindung (Bus in ca. 300 m/Broda Seestraße)

### Rahmenbedingungen

- Baugrund/Relief: im westlichen Bereich (Teilflächen 2+3) teilweise tragfähig (Organogen/Ab-schlamm-massen < 2 m über Sand/Geschiebelehm) und leicht hängig, nach Osten (Teilfläche 1) zunehmend nicht tragfähig (Organogen/Torf > 2 m) und eben, dort auch hoher Grundwasser-stand (< 1 m)
- westlicher Bereich (TF 2+3) angrenzend an Natura2000/Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern (FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung im 300 m-Abstandsstreifen erforderlich) und im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tollensebecken“ (gene-relles Bauverbot, Ausnahme bzw. Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde erforderlich)
- Biotop- und Artenschutz: keine direkte Betroffenheit geschützter Biotope (nur angrenzend), Vorkommen/Beeinträchtigung geschützter Arten zurzeit nicht bekannt (Artenschutzfachbei-trag erforderlich)
- Wald nordwestlich und östlich angrenzend (30 m-Waldabstandsflächen generell von Bebauung freizuhalten, Einvernehmen der Forstbehörde + ggf. Waldumwandlung und Ersatzaufforstung erforderlich)
- Bodendenkmal Klosterberg und Umgebung („Ursprung der Stadt“, mittelalterliche Reste des Wirtschafts-bereiches, außerdem Umgebungsschutz beachten), weiteres Bodendenkmal im Be-reich „Seeperle“
- Bauplanungsrecht: Außenbereich, Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (einschließlich Umweltprüfung)
- verkehrliche Erschließung: Zufahrt über Plattenweg/Asphaltweg von der Oelmühlenstraße (Sa-nierungsbedarf!), technische Erschließung (Strom, Trinkwasser, Abwasser): punktuell anliegend (AJZ, Seeperle, Rettungsschwimmergebäude) – Kapazität prüfen, Neuerschließung von der See-str./Oelmühlenstr. (mind. 200 m)

Von den theoretisch zur Verfügung stehenden ca. 3,1 ha sind ca. 1/3 (11.600 m<sup>2</sup>) aufgrund des einzu-haltenden Waldabstandes von 30 Metern nur sehr eingeschränkt nutzbar. Etwa 40 % der Waldab-standsflächen bestehen aus Grünlandflächen auf moorigem Untergrund und sind damit ebenfalls nur eingeschränkt nutzbar. Auf weiteren ca. 8.100 m<sup>2</sup> rund um den Klosterberg sind Bodendenkmale be-kannt. Im LSG liegen rund 18.200 m<sup>2</sup> (58 % der Potenzialfläche). Damit verbleiben ca. 0,35 ha restrikti-onsfreie Fläche.

### Nutzungskonkurrenzen

- Liegebereiche und Spielflächen des Strandbades, teilweise als Jugendtreff genutzter öffentli-cher Raum (Verlagerung/Ersatz aufgrund fehlender Alternativflächen kaum möglich)
- Attraktivität des Landschaftsraumes, naturnahe Naherholung

### Fazit

- attraktive Lage
- geringe Flächengröße, fehlende Erweiterungsflächen
- Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes, des Denkmalschutzes und der Forst
- Nutzungskonkurrenz Strandbad/Naherholung
- unwirtschaftliche Flächengröße



**Potenzialflächen Broda Campingplatz** Gesamtfläche ca. 30.935 m<sup>2</sup>



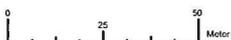
Potenzialfläche 1  
ca. 12.350 m<sup>2</sup>

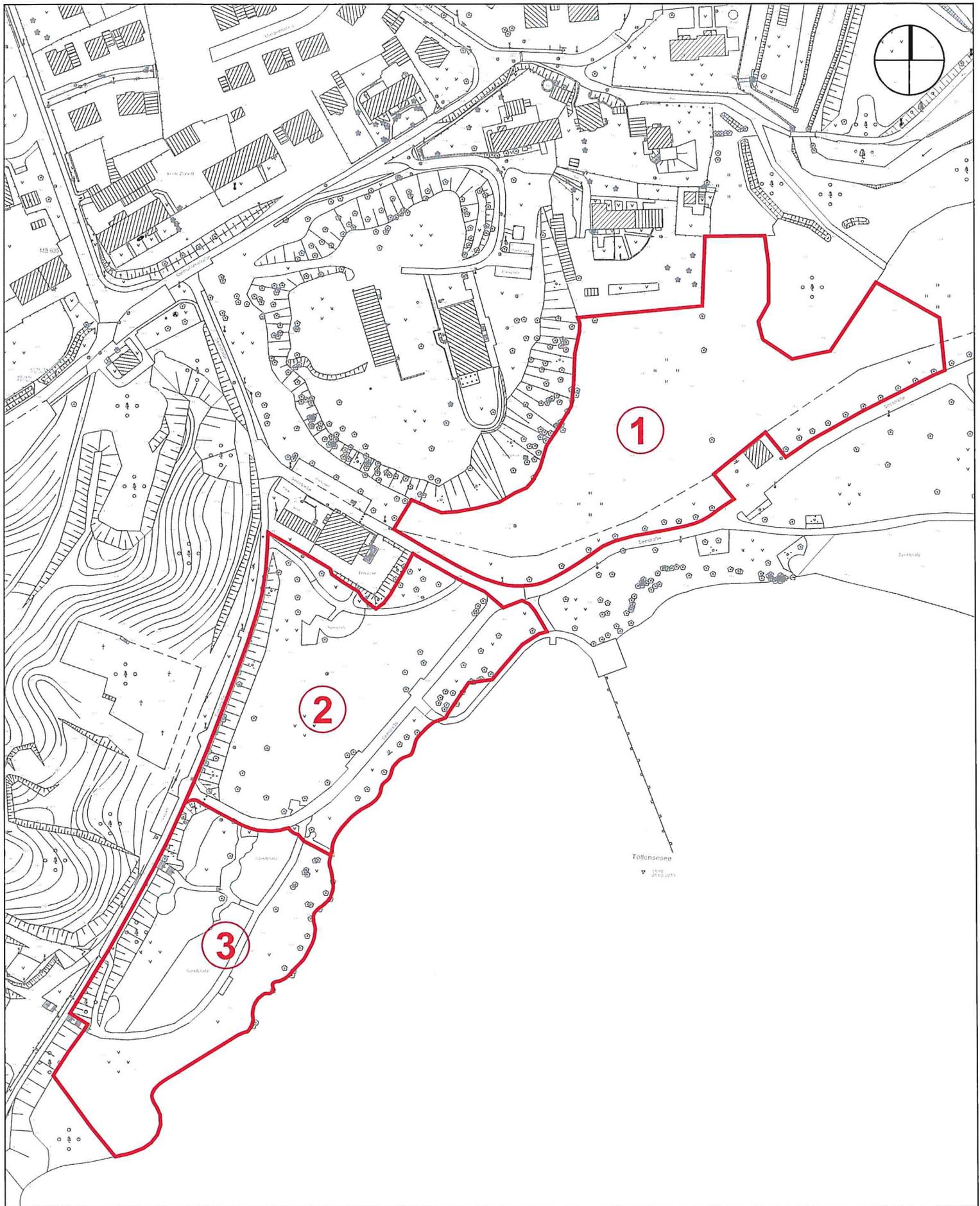


Potenzialfläche 2  
ca. 9.920 m<sup>2</sup>



Potenzialfläche 3  
ca. 8.240 m<sup>2</sup>





**Potenzialflächen Broda Campingplatz** Gesamtfläche ca. 30.935 m<sup>2</sup>

**1**

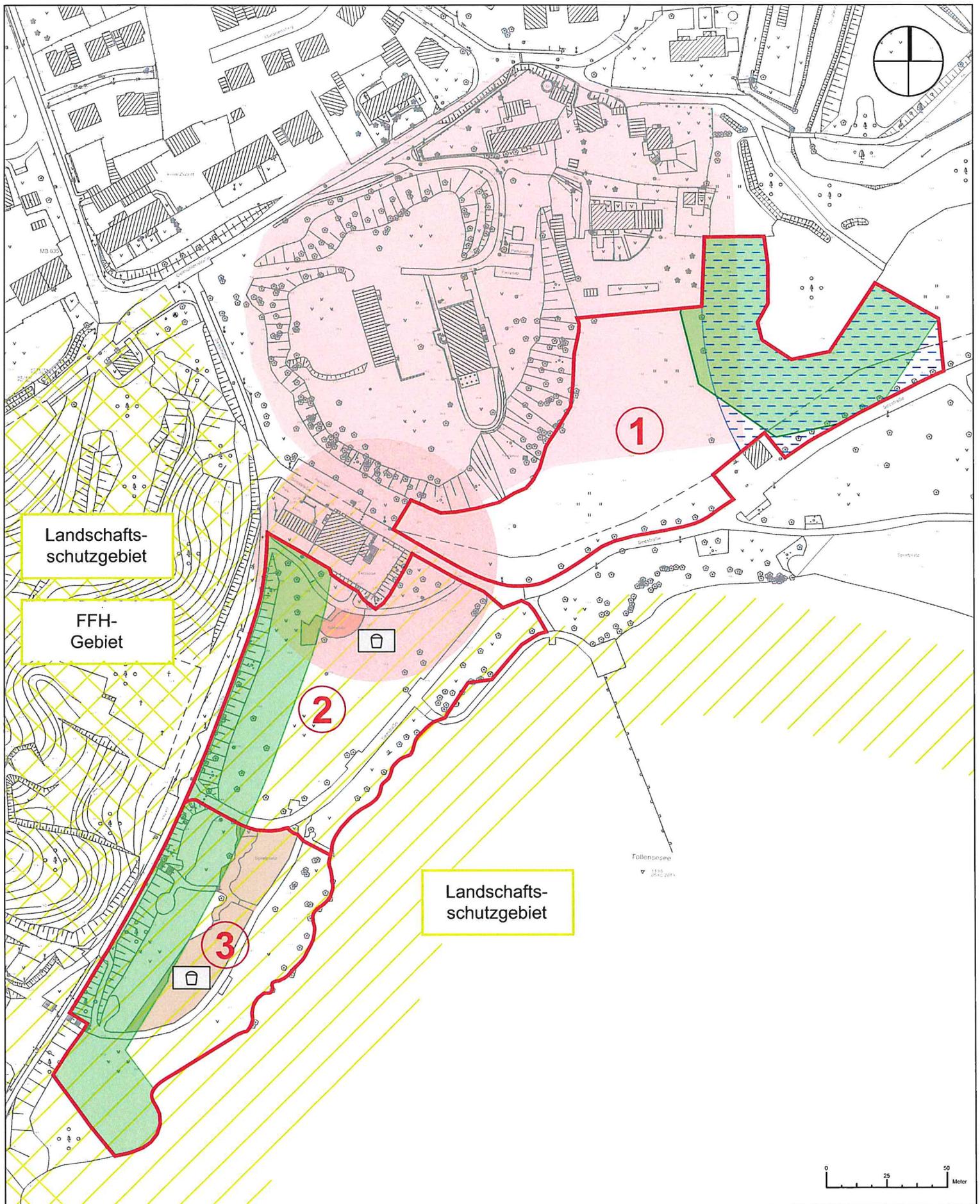
Potenzialfläche 1  
ca. 12.350 m<sup>2</sup>

**2**

Potenzialfläche 2  
ca. 9.920 m<sup>2</sup>

**3**

Potenzialfläche 3  
ca. 8.240 m<sup>2</sup>



**Rahmenbedingungen Broda Campingplatz** Gesamtfläche ca. 30.935 m<sup>2</sup>

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  Waldabstand 30 m<br>ca. 11.600 m <sup>2</sup> |  Grünland auf Moor<br>ca. 4.725 m <sup>2</sup> |  Bodendenkmal<br>ca. 8.877 m <sup>2</sup> |  Landschaftsschutzgebiet (anteilig)<br>ca. 18.160 m <sup>2</sup> |
|  Spielplatz<br>ca. 1.922m <sup>2</sup>         | FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur<br>Abt. Stadtplanung   |  | September 2020  |

## Einordnung eines Campingplatzes im Stargarder Bruch

Betrachtet wurde der Bereich südlich des Mittelwegs, westlich der Waldfläche. Dort sind theoretisch ca. 8,5 ha offene, mit einzelnen Feldgehölzen bestandene Wiesenflächen nutzbar (vgl. Übersichtsplan).

### Vorteile

- landschaftlich attraktive Lage (Wald, See, Panorama)
- Nähe zu Kulturpark, Innenstadt (Sehenswürdigkeiten, Shopping, Gastronomie) und zu Sportstätten/ Veranstaltungshallen
- Anbindung an touristische Infrastruktur (Tollenseradrundweg, Badestelle in 250 m)
- ÖPNV-Anbindung (Bus in ca. 500m/Neustrelitzer Straße)

### Rahmenbedingungen

- Baugrund/Relief - im östlichen Teil überwiegend nicht tragfähig (organogen/Torf bis 2 m), in Seenähe/westlicher Teil tragfähig (Sand), weitgehend ebene Fläche
- hohe Grundwasserstände (flächig < 1m), südlich des Mittelwegs temporäre Gewässer
- nördlich des Mittelwegs festgesetztes Überschwemmungsgebiet angrenzend
- geschützte Biotop (§ 20 LNatSchG M-V) - großflächig zusammenhängend, z. T. auch inselartig entwickelt, vor allem Moor, Sumpf, Röhricht, Feucht- und Nasswiesen mit extensiver Mahd (1x jährlich)
- Vorkommen zahlreicher geschützter Tierarten (Brutvögel, Amphibien, Insekten)
- Wald östlich angrenzend (30 m-Waldabstandsfläche generell von Bebauung freizuhalten, Einvernehmen der Forstbehörde + ggf. Waldumwandlung und Ersatzaufforstung erforderlich)
- Kaltluftammel- und -staugebiet, Frischluftentstehungsgebiet i. V. mit dem Tollensesee
- Bauplanungsrecht: Außenbereich, Bebauungsplan (einschließlich Umweltprüfung) erforderlich, ggf. Änderung des Flächennutzungsplanes (abhängig von Detailplanung)
- verkehrliche Erschließung zurzeit über Schotterweg (Tragfähigkeit für große Fahrzeuge der Feuerwehr/Rettungsdienst teilweise nicht gegeben), Neubau mit Anschluss an die Neustrelitzer Straße und Ausbau Knotenpunkte Clara-Zetkin-Straße oder Neustrelitzer Straße /REWE (jeweils 4. Arm) notwendig, technische Erschließung (Strom, Trinkwasser, Abwasser): Neubau erforderlich - über Neustrelitzer Straße (ca. 500 m) bzw. Trafo und Abwasserpumpwerk Nähe Gätenbach
- teilweise Lärmbelastung durch Neustrelitzer Straße (bleibt Hauptverkehrsstraße)
- Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“ südlich angrenzend

Im Vergleich zu den 1990er Jahren haben sich verschiedene geschützte Biotop südlich des Mittelwegs großflächig ausgedehnt (Niedermoor). Am Ostrand des Bruchs ist Wald entstanden.

Ohne Restriktionen verbleiben nur kleinere, nicht zusammenhängende Flächen, die mit hohem technischen Aufwand und hohen Kosten erschlossen werden müssen. Die davon größte zusammenhängende Fläche umfasst ca. 1 ha.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung und den Ersatz der geschützten Biotop durch die untere Naturschutzbehörde ist notwendig und wäre auf der Grundlage aktueller Biotop- und Artenkartierungen zu prüfen. Flächen für temporäres Zelten im Rahmen des DETECT-Festivals 2019 wurden abgelehnt. Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen für den funktionsgerechten Ersatz der Biotop ist schwierig (Kosten, fehlendes Angebot an geeigneten Flächen, nur zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen mit Verlust von Flächen für die Futter- und Nahrungsmittelerzeugung, Verlust von Pachteinahmen).

### Nutzungskonkurrenzen

- Naherholungsgebiet für die Südstadt

### *Fazit*

- attraktive Lage
- ungeeignete bzw. nur mäßig geeignete natürliche Gegebenheiten
- hohe umweltgesetzliche Einschränkungen
- sehr hoher Erschließungsaufwand
- unwirtschaftliche Flächengröße



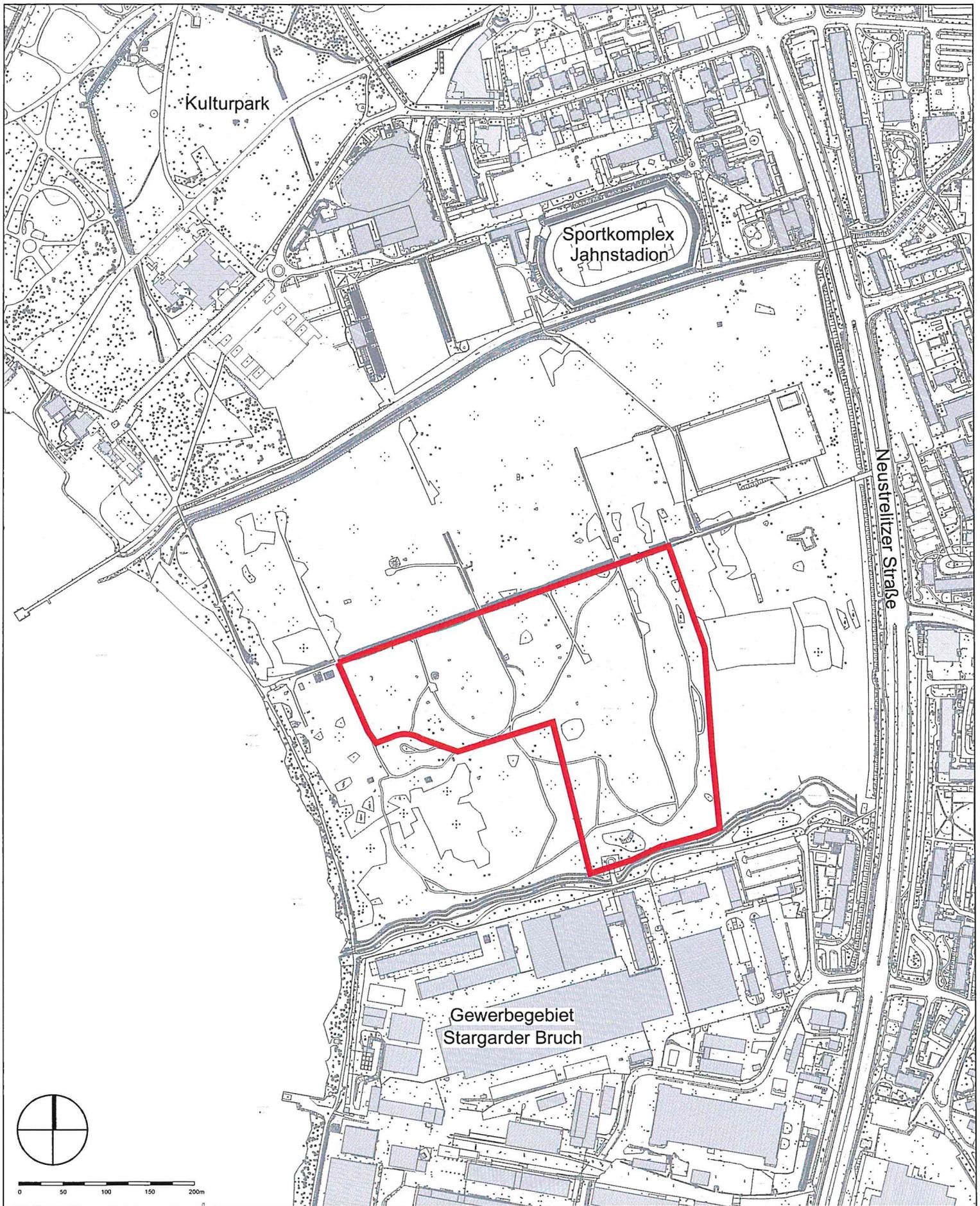
## Potenzialflächen Campingplatz Stargarder Bruch



Potenzialfläche ca. 85.430 m<sup>2</sup>

FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Abt. Stadtplanung

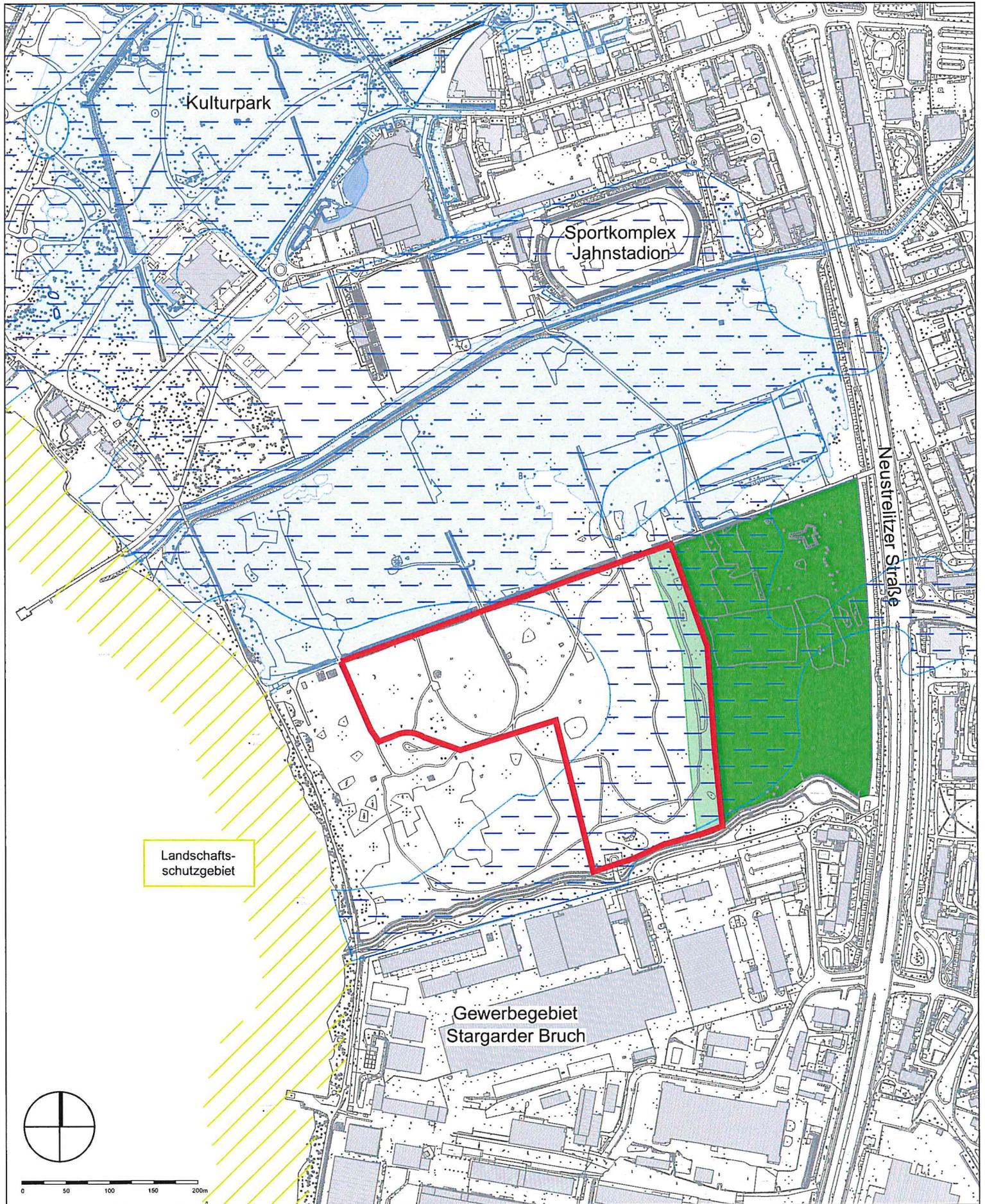
September 2020



### Potenzialflächen Campingplatz Stargarder Bruch



Potenzialfläche ca. 85.430 m<sup>2</sup>



**Rahmenbedingungen Campingplatz Stargarder Bruch** Potenzialfläche ca. 85.430 m<sup>2</sup>

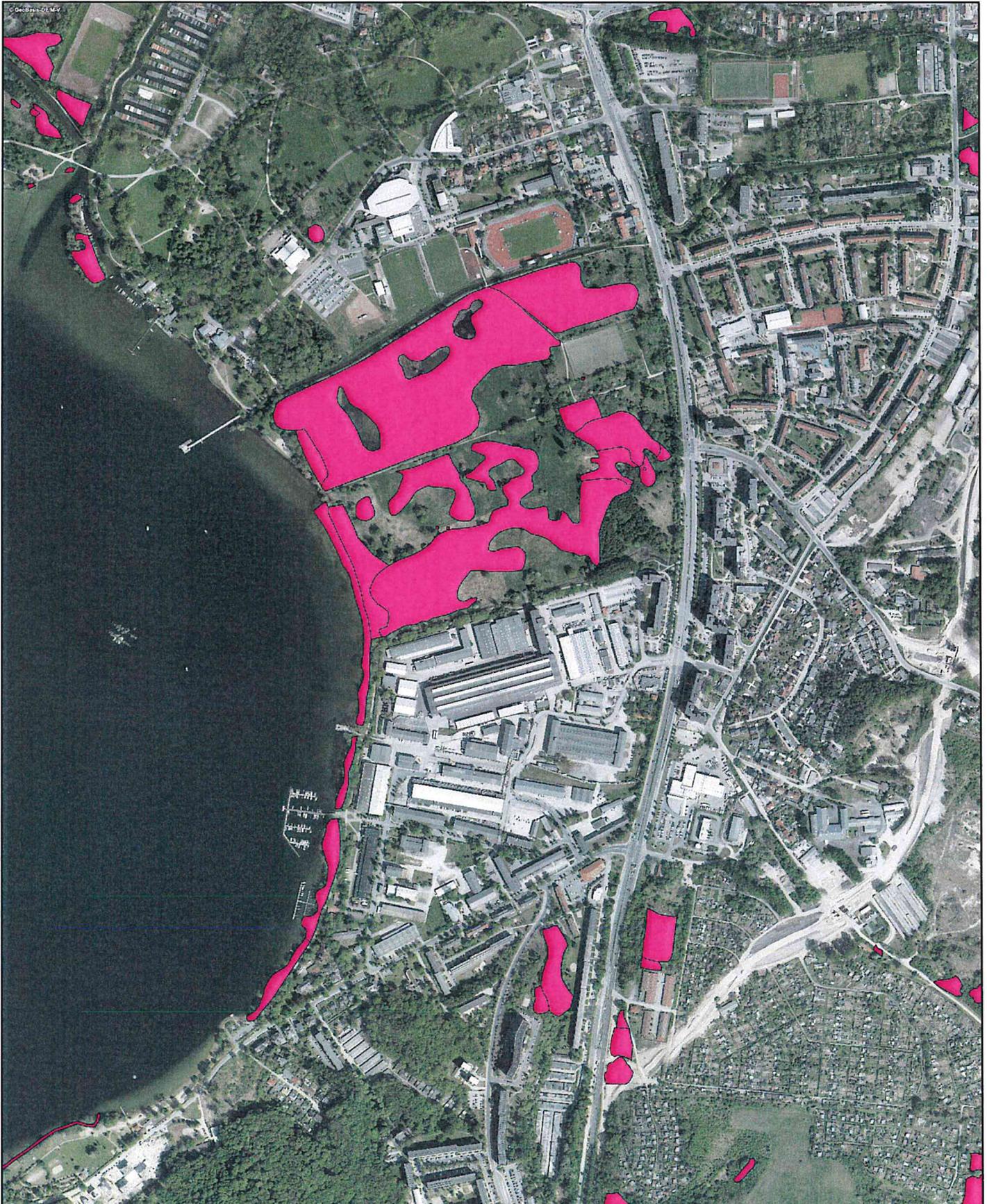
- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  Waldabstand 30 m<br>(anteilig ca. 10.000 m <sup>2</sup> ) |  Torf auf Moor<br>(anteilig ca. 48.100 m <sup>2</sup> ) |  Überschwemmungs-<br>gebiet |  Landschaftsschutz-<br>gebiet |
|--|--|--|--|

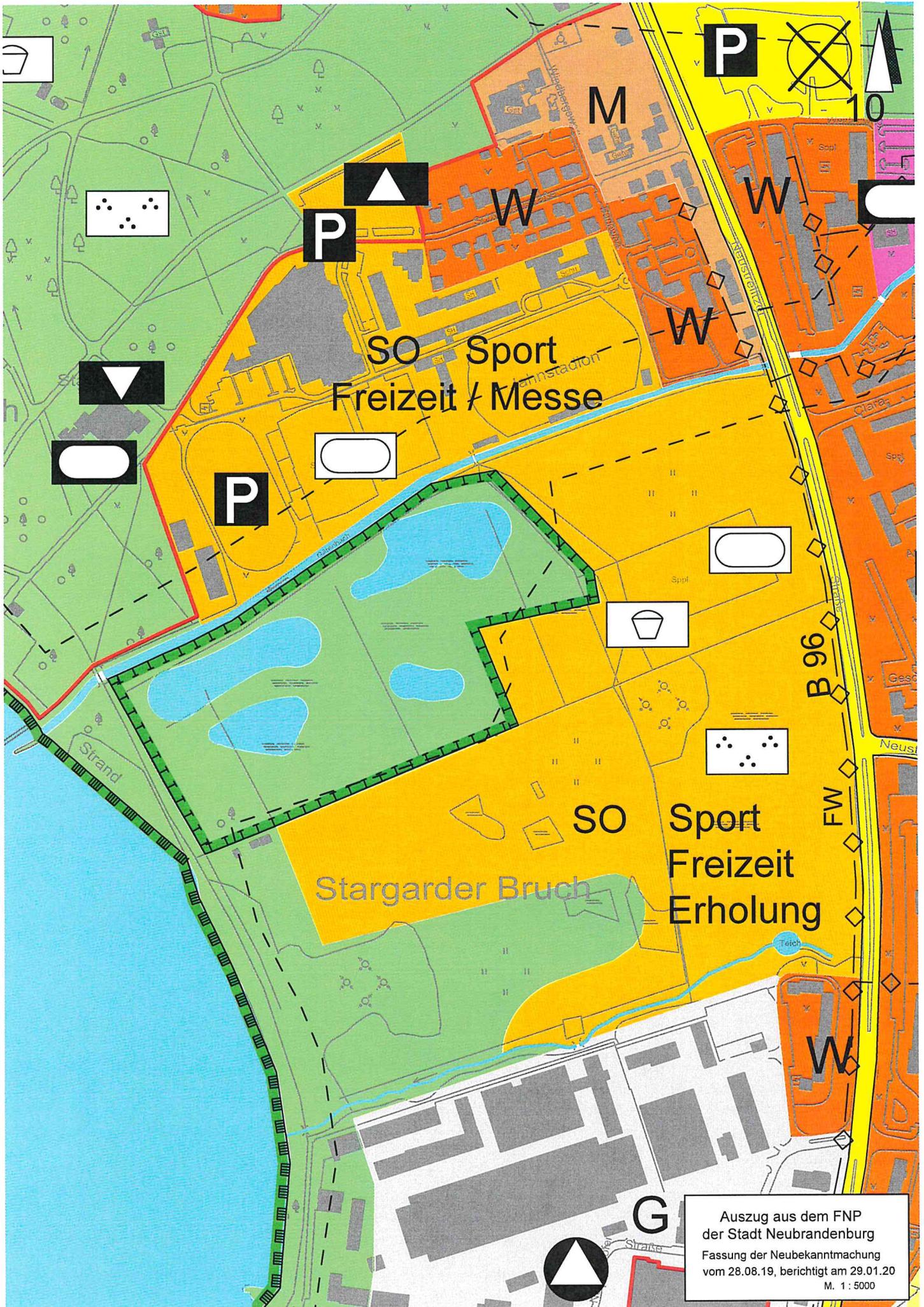


**Kartenauszug - Geoportal**  
(kein amtlicher Auszug)

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**  
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013  
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

gesetzlich geschützte Biotopflächen nach §20 Abs.1 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGM-V)





Auszug aus dem FNP  
 der Stadt Neubrandenburg  
 Fassung der Neubekanntmachung  
 vom 28.08.19, berichtigt am 29.01.20  
 M. 1 : 5000