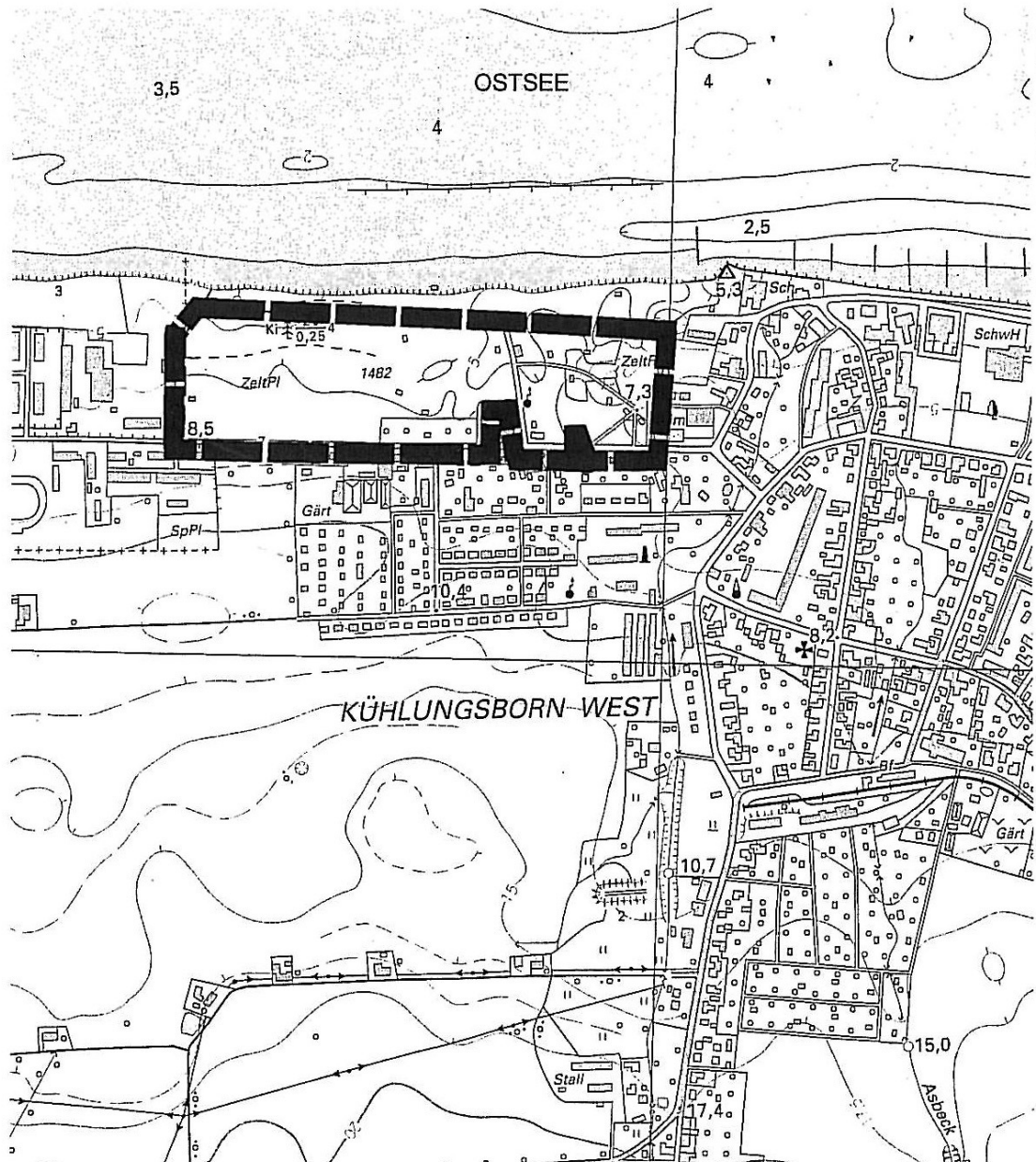


# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"Campingpark Kühlungsborn"

BEGRÜNDUNG

# Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Bebauungsplan Nr. 27 für den "Campingpark Kühlungsborn" in Kühlungsborn-West

## Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Plangrundlagen	3
1.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung	3
2. Städtebauliches Konzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	9
3. Waldumwandlung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnung	9
3.1 Naturräumliche Ausgangsbedingungen	9
3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
3.3 Verfahren der Waldumwandlung und Grünordnungsplanung	11
3.4 Eingriffsminderung	12
3.5 Eingriffsdarstellung	13
3.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	15
3.7 Grünordnerische Gestaltung	15
4. Ver- und Entsorgung	16
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung	16
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
4.3 Energieversorgung	17
4.4 Abfallentsorgung, Altlasten	17
4.5 Telekommunikation	18
5. Immissionsschutz	18
6. Küsten- und Sturmflutschutz	20
7. Sonstiges	21
8. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	21

Anlage 1: Überschlägige Schallimmissionsermittlung

Anlage 2: Gebäudebestand 1996 im mittleren Bereich

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsziele**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 6.2.2003 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Gemäß § 1 BauGB ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 das Ziel verbunden, in der Stadt die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Der Landkreis Bad Doberan hat in der Vergangenheit bereits mehrfach die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Campingpark in Kühlungsborn angeregt. Mit diesem Instrument soll durch die abschließende Regelung der Fragen des Küsten- und Naturschutzes eine dauerhafte Planungssicherheit für das gesamte Gelände erzielt werden. Außerdem kann Baurecht für geplante einzelne Bauvorhaben zur Verbesserung der Infrastruktur des Campingplatzes geschaffen werden.

Die Forstbehörde empfiehlt ebenfalls die Aufstellung eines B-Planes, um eine mit der derzeitigen Nutzung des Waldes als Campingplatz vereinbare Lösung zu erzielen. Ansonsten müßten zu jedem Vorhaben der Neuordnung von Standplätzen, der Eingliederung von Bauvorhaben oder der Abnahme von Bäumen erneut Ausnahmegenehmigungen beantragt werden. Der Bestand an Pappeln und Kiefern auf dem Platz ist z.T. alt und muss entfernt werden, da es immer wieder zu Gefährdungen der Gäste durch herabstürzende Äste kommt. Auch für eine bessere Belichtung der rund 500 Standflächen ist eine Auslichtung erforderlich. Es wird grundsätzlich eine Entwidmung der Waldflächen des Landesforstes bei entsprechenden Ersatzaufforstungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen angestrebt.

Der Campingpark soll unter Beachtung der besonderen Charakteristik der waldartigen Lage und den Anforderungen der Campingplatzverordnung attraktiver gestaltet und entsprechend den zukünftigen Anforderungen und Erwartungen der Urlaubsgäste ausgebaut werden.

Zur Regelung der genannten Belange ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

### **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Planes entspricht den Flächen des "Campingparks Kühlungsborn" im Stadtteil West, die bereits seit Jahrzehnten als Campingplatz genutzt werden. Der Campingplatz liegt zwischen der Waldstraße im Süden, dem Strandweg vor dem Feriendomizil Dünengarten im Westen, dem Küstenschutzwald im Norden und dem Fußweg an der Mutter-Kind-Klinik im Osten (s. Deckblatt). Er umfasst die Flurstücke 2/43, 2/44, 2/45, 2/46 und 2/47 der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 11,63 ha groß.

### **1.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Plangrundlagen**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn ist der Geltungsbereich des B-Planes entsprechend der vorhandenen und weiterhin beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet Campingplatzgebiet gem. § 10 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird also gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Insbesondere ist auf die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO, Campingplatzverordnung Mecklenburg-Vorpommern) vom 9. Jan. 1996 hinzuweisen, die innerhalb des Campingplatzgebietes umzusetzen ist (Bestimmungen zu Standplätzen, Fahrwegen, Brandschutz, Ver- und Entsorgungseinrichtungen usw.).

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:750, 1996/2003, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, verwendet. Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen, insbesondere zum Baum- und Gebäudebestand durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

### **1.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Nach der Grundkarte der räumlichen Ordnung in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock ist Kühlungsborn Unterzentrum und Entwicklungsschwerpunktort im Fremdenverkehrsschwerpunktraum der Ostseeküste. Zentrale Orte wie das Unterzentrum Kühlungsborn sind wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren und sollen so entwickelt werden, dass sie räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bilden.

Kühlungsborn liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Das traditionelle Ostseebad ist als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Erholungsgebietes Salzhaff-Rerik-Kühlung-Bad Doberan ausgewiesen. In diesen Schwerpunkträumen sollen die Funktionen des Fremdenverkehrs und

der Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Der Tourismus ist hinsichtlich seiner Bedeutung für Wirtschaft und Arbeitsplätze zu sichern und auszubauen. Deshalb sollen ausreichende Beherbergungseinrichtungen innerhalb der Ortslage durch Rekonstruktion oder Umnutzung oder in Anlehnung daran angesiedelt werden. Wesentliche Bedeutung haben insbesondere eine qualitative Verbesserung des Angebotes sowie der Ausbau der touristischen Infrastruktur, wodurch saisonverlängernde Effekte entstehen und dauerhafte Arbeitsplätze gesichert werden können.

Die attraktive Landschaft als Grundlage der Fremdenverkehrsnutzung ist dabei zu schützen und zu entwickeln. Kühlungsborn liegt sowohl in einem Vorsorgebereich mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Küstenschutzstreifen, Landschaftsschutzgebiet Kühlung) als auch in einem Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung (südl. Teil des Gemeindegebietes). Demzufolge sind die von der Tourismus- und Erholungsnutzung sowie von sonstigen Nutzungen ausgehenden Belastungen so zu halten, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur des Campingplatzes entspricht also den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Vorgaben zum Natur- und Landschaftsschutz sollen mit der vorliegenden Planung ebenfalls umgesetzt werden. Vorhandene z.T. windbrüchige Pappel- und Kiefernplantagen werden im Plangebiet durch standortgerechte Anpflanzungen ersetzt. Der Ausgleich der Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz erfolgt außerhalb des Plangebietes. Somit wird auch eine Entzerrung der Nutzungen als Wald und Campingplatz erreicht.

Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Minimierung der verkehrlichen Neuerschließung und die Sanierung bzw. Bebauung bereits baulich genutzter Flächen berücksichtigt.

## **2. Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Der Campingplatz wird in seiner heutigen Ausdehnung südlich des Küstenschutzwaldes bereits seit Jahrzehnten betrieben. Durch seine attraktive strandnahe Lage stellt er eine beliebte Erholungseinrichtung dar.

Während die Fläche zunächst einen relativ lichten küstentypischen Baumbestand aufwies, wurden seit den 60er Jahren vermehrt Pappeln angepflanzt, Jungwuchs von Birke, Kiefer und Hainbuche siedelte sich an. Inzwischen stellt der ältere Baumbestand eine Gefährdung für die Gäste dar, bei stärkeren Windböen kommt es vermehrt zu Astbrüchen. Immer wieder müssen eine Vielzahl von Bäumen aufgrund der Sicherungspflicht abgenommen werden. In diesem Zusammenhang wurden auch die Standplätze bereichsweise neu geordnet. Im April 2003 wurde ein Bestand von rund 1300 Bäumen gezählt. Dabei sind sehr dichte (1 Baum je 30 m<sup>2</sup>) und sehr lichte Bereiche (1 Baum je 300 m<sup>2</sup>) zu unterscheiden (vgl. Kap. 3).

Weitere Gründe für den notwendigen Umbau der Campingplatzflächen liegen in den Erfordernissen der touristischen Planung und den Ansprüchen der Gäste. Während das Zelten zwischen den Bäumen relativ unproblematisch ist, sind Caravan- und Wohnmobilstandplätze, die einen immer größeren Stellenwert erlangen, nur schwierig innerhalb eines sehr dichten Baumbestandes unterzubringen. Der östliche und

der westliche Teil des Campingplatzes weisen heute vorwiegend einen gelichteten Baumbestand mit neugeordneten Standplätzen auf. Die Entnahme der Bäume wurde jeweils über Ausnahmegenehmigungen beantragt und bewilligt. In den gelichteten Bereichen ist das Nachpflanzen von Hecken und Bäumen erfolgt bzw. vorgesehen. Der mittlere Teil ist von einem dichteren Baumbestand geprägt. Zur Neugliederung von Standplätzen ist daher eine Lichtung in Bereichen mit sehr dichten Baumbestand notwendig.

Sanitärgebäude und Freizeiteinrichtungen wurden im Laufe der Jahre ergänzt. Nach der Wende erfolgte mit der Übernahme durch einen neuen Pächter ein Entwicklungsschub. Der Campingplatz wurde entsprechend den gestiegenen Ansprüchen der Camper nach europäischem Standard ausgestattet und zählt inzwischen zu einem der führenden Plätze in Deutschland.

An der Waldstraße entstanden außerhalb des Campingplatzgeländes neben der Rezeption ein Kino (zweigeschossig) und ein Lebensmittelmarkt (eingeschossig). Von den ursprünglich acht Blockhäusern des "Riedengartens", einem provisorischen Platz an der Waldstraße (westlich des Marktes) mit Schank- und Speisewirtschaften, stehen derzeit nur noch drei. Hier ist der Ersatz durch ein Restaurant in massiver Bauweise vorgesehen.

Der derzeitige Gebäudebestand ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er beschränkt sich im Wesentlichen auf die Sanitärgebäude, die Rezeption sowie die Lager-, Unterstell- und sonstigen Nebengebäude. Die restlichen Flächen stehen als Standplätze in unterschiedlichen Kategorien, ca. 400 Standplätze für Urlaubsgäste und ca. 100 weitere für Dauercamper, zur Verfügung. Eine große Zahl der Standplätze hat bereits einen Strom-, Wasser- und Abwasser- sowie teilweise Kabel-TV-Anschluss.

Das gesamte Gelände ist eingezäunt, an der Waldstraße wurde eine Baumreihe am Zaun gepflanzt. Im Norden der Anlage führen Wege durch den Küstenschutzwald zum Strand.

Die Wege innerhalb des Plangebietes sind bis auf die Hauptwege unversiegelt. Vom Eingangsbereich an der Waldstraße aus führt ein asphaltierter Hauptweg in nördliche Richtung. Der nördliche Hauptweg in Ost-West-Richtung ist teilweise asphaltiert, der südliche Weg als Betonplattenweg ausgebildet. Von diesen Wegen zweigen die Nebenerschließungswege und die Stichwege zu den einzelnen Standplätzen ab. Ein zweiter Zugang von der Waldstraße befindet sich im westlichen Teil. Dieser steht für Notfälle und die Platzbewirtschaftung zur Verfügung. Die Wege sind dem Campingpark zugeordnet und dementsprechend nicht öffentlich.

Nördlich des Lebensmittelmarktes an der Waldstraße befinden sich eine Stellplatzfläche sowie innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ein Platz für Müllbehälter und für die Ver- und Entsorgung für Wohnmobile und Caravans.

Drei Spielplätze liegen über das Gelände verteilt. Im zentralen Bereich befindet sich an dem neuen großen Sanitärgebäude ein Veranstaltungsplatz mit einem Festzelt, einer kleinen Bühne, einem Spielbereich sowie einer Kinderfreizeiteinrichtung in einem Barackengebäude. Dieser Platz ist in seiner derzeitigen Ausprägung sanierungsbedürftig.

## 2.2 Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption basiert auf den eingangs genannten und im Aufstellungsbeschluss fixierten Zielstellungen. Um den erreichten Standard des Campingplatzes zu halten bzw. zu verbessern, ist ein weiterer Infrastrukturausbau erforderlich. Der Umbau in eine parkartige Anlage soll unter Beibehaltung der ortstypischen, waldartigen Lage erfolgen, die u.a. die Attraktivität des Platzes ausmacht.

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Zweckbestimmung des Gebiets nach § 10 BauNVO als Campingplatzgebiet definiert. Demnach dienen die Bauflächen der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte und den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, zur Verwaltung sowie für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Die verschiedenen Baufelder wurden in der Planzeichnung nummeriert.

Im Campingplatzgebiet sind im Einzelnen zulässig:

- Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte (SO 1 Campingplatz),
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Campingplatzverwaltung im SO 2 sowie zur Bewirtschaftung des Gebietes im SO 10,
- Sanitär- sowie sonstige Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes in den SO 4, 5, 6, 8 und 9,
- eine Schank- und Speisewirtschaft im SO 3,
- ein Mehrzweckgebäude einschließlich Gastronomie, Schwimmbad, Wellnessbereich und max. vier Mitarbeiterzimmern im SO 6,
- sonstige Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und zur Freizeitgestaltung.

Der "Riedengarten", ein Veranstaltungsplatz mit Restauration, soll durch ein massives, eingeschossiges Restaurantgebäude in Nachbarschaft des Einzelhandelsmarktes an der Waldstraße ersetzt werden (s. SO 3 in der Planzeichnung). Am Restaurant soll evtl. auch eine Minigolfanlage entstehen. Die notwendigen Kfz-Stellplätze für das Restaurant sollen an der Waldstraße angelegt werden. Durch das Entfallen des Veranstaltungsplatzes wird ein Immissionsproblem mit der Nachbarschaft gelöst.

Die langfristige Konzeption für den Campingplatz sieht vor, ein Mehrzweckgebäude für sportliche und sonstige Animations-Veranstaltungen anstelle des Festzeltes und des offenen Animationsbereiches zu errichten (SO 7). Dieses soll durch einen Wellnessbereich, ggf. einen Pool und eine gastronomische Versorgung ergänzt werden. Für Animatoren oder Darsteller sind max. 4 Gästezimmer geplant. Durch das Verlegen von Veranstaltungen aus dem Festzelt in das Mehrzweckgebäude und die Aufgabe des "Riedengartens" wird eine Reduzierung möglicher Schallemissionen auf das Campingplatzgebiet und benachbarte Nutzungen erreicht (vgl. Kap. 5). Es sind nur Animations-Veranstaltungen für Campingplatznutzer vorgesehen. Für größere, öffentliche Veranstaltungen hat die Stadt andere Plätze im Stadtgebiet vorgesehen (Konzertgärten, Baltic-Platz, Hafenvorplatz, Veranstaltungsplatz an der Doberaner Straße).

Ein Aktions- und Spielplatz für Freizeitaktivitäten soll östlich davon angesiedelt werden. Östlich des Sanitärgebäudes (SO 6) ist eine grüne Ruhezone mit einem kleinen Pavillon vorgesehen.

Für das Rezeptionsgebäude (SO 2) ist langfristig ein Dachausbau geplant. Im Dachgeschoss sollen Wohnungen entstehen. Für dieses Gebäude und das Restaurant wurde festgesetzt, dass jeweils max. zwei Dauerwohnungen für die Betriebsinhaber oder Pächter, Verwalter oder sonstige Angestellte zulässig sind. Die Firsthöhe ist auf 9,0 m festgesetzt. Die Sockelhöhe bei Gebäuden (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m betragen. Als Dachformen sind in Anpassung an die Gebäude an der Waldstraße Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die überbaute Grundfläche des Rezeptionsgebäudes beträgt derzeit ca. 330 m<sup>2</sup> und soll nicht wesentlich erweitert werden. Die notwendigen vorhandenen Nebenanlagen (Vorplatz mit Telefonzellen, Eingangsbereich, Fußweg, Stellplätze, Garage, Schuppen) nehmen allerdings viel Raum ein. Daher wurde gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im SO 2 und im SO 3 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Für das Restaurant wurde eine max. zulässige Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Langfristig sollen ältere Sanitärgebäude durch neue Anlagen ersetzt werden. Dazu wurden im Bereich der vorhandenen Gebäude Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> bzw. 350 m<sup>2</sup> (Grundfläche derzeit ca. 60 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup>) und einer Firsthöhe von 7,5 m festgesetzt (SO 4, 5, 6, 8, 9). Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandsstreifens von 30 m zum Küstenschutzwald und des Küstenschutzstreifens von 75 m ab Böschungsoberkante muss ein neues Sanitärgebäude SO 9 südlich dieses Streifens errichtet werden. Der Spielplatz soll in diesem Fall nach Norden verlegt werden. Das bereits vorhandene, neue große Sanitärgebäude (SO 6) hat eine Grundfläche von rund 900 m<sup>2</sup> und setzt europäische Maßstäbe in der Ausstattung.

Um der Sicherungspflicht nachzukommen und die Standplätze in bisher ungeordneten Bereichen zu ordnen und zu belichten, ist die Abnahme von Bäumen erforderlich. Sehr dicht bestandene Flächen sind zu lichten, brüchige Grau- und Balsampappeln und sonstige bruchgefährdete Bäume sind abzunehmen. Dabei soll die natürliche Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben. Die standortfremden Bestockungen sollen durch das Nachpflanzen einheimischer Baumarten gemäß textlicher Festsetzungen ersetzt werden. Zur Erhaltung bzw. zum Nachpflanzen von Bäumen wurde festgesetzt, dass dauerhaft ein Bestand von einem Baum je 150 m<sup>2</sup> Fläche zu gewährleisten ist. Außerdem gelten die Bestimmungen der neu aufgestellten Gehölzschutzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Zur Abschirmung des Campingplatzes gegenüber der Waldstraße und den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sollen naturnahe Gehölzflächen angelegt werden.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist gemäß Abstimmung mit den Forstbehörden ein Abstand baulicher Anlagen zum Küstenschutzwald von mind. 30 m einzuhalten. Dazu wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Landeswaldgesetz i.V.m. dem Waldabstandserlass M-V beantragt. Die 30 m-Linie ist, ebenso wie der 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (vgl. Kap. 6) und der Entfernungsbereich von 75 m bzw. 50 m ab Kliffoberkante, in dem keine Neubebauung stattfinden soll, nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.



Die Spielplätze sind als Grünflächen ausgewiesen. Der westliche Spielplatz soll an die südliche Haupteerschließung verlegt werden. Darüber hinaus wurden Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Neben den Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der baulichen Anlagen an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch zu enge Gestaltungsgrenzen zu ziehen.

Für Dacheindeckungen sind in den SO 2 und 3 nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Blechbedachungen zulässig. Damit wird das Ortsbild an dieser Stelle berücksichtigt. Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sollen im gesamten Gebiet vermieden werden. Die Gebäude sollen sich von ihrer Größe her, insbesondere der Höhe und der baulichen Ausgestaltung, der Lage im Campingplatzgebiet anpassen.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Das Ortsbild soll nicht durch frei stehende Gas- oder Öl- oder Müllbehälter beeinträchtigt werden. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer begrünter Umkleidung, mit Rankgittern oder mit Holzzäunen zu versehen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um die Gäste und die Nachbarschaft vor Lichtemissionen zu schützen.

### **2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze**

Die wesentlichen Aspekte des vorhandenen Erschließungsbestandes wurden bereits in Kap. 2.2 genannt. Die innere Erschließung ist der Nutzung entsprechend als platzbezogene, nicht öffentliche Erschließungsanlage vorgesehen. Eine öffentliche Nutzung des Geländes ist nicht beabsichtigt und würde dem Erholungscharakter zuwiderlaufen. Das Erschließungskonzept nimmt den vorhandenen Bestand der Erschließungswege auf. Hier erfolgen lediglich Anpassungen im Bereich des "Riedengartens" sowie in Erfüllung der Campingplatzverordnung M-V. Demnach müssen die Haupteerschließungen mind. 5,5 m breit sein. Geringere Breiten können gestattet werden, wenn ausreichende Wende- und Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Für Stichwege unter 100 m Länge genügt eine Breite von 3,0 m.

In der Planzeichnung sind die Haupt- und die Nebenerschließungswege dargestellt. Erstere sollen teilweise in Asphalt ausgebaut werden. Sie sind derzeit als Betonplatten- oder geschotterter Weg teilversiegelt. Die Nebenerschließungswege sind i.d.R. in wasserdurchlässiger Form befestigt. Die abzweigenden Stichwege zu den einzelnen Standplätzen sind nicht gesondert dargestellt.

Zur Entflechtung von möglichen Staus durch Gästekünfte in der Hauptsaison wird zukünftig eine durchgehende Abfertigung gewährleistet. Dadurch können auch Emissionen durch wartende Fahrzeuge oder Verkehrsbehinderungen vermindert werden.

Ca. 25 Stellplätze für Angestellte und Besucher befinden sich im Umfeld der Rezeption sowie vor dem "Riedengarten". Für die Gästeankünfte steht im öffentlichen Verkehrsraum der Waldstraße an der nördlichen Seite direkt am Campingplatz eine ca. 100 m lange Standspur zur Verfügung. Diese wurde z.T. aus dem Campingplatzgebiet für diesen Zweck herausgelöst. Damit ist der Bedarf für Stellplätze und Gästeankünfte abgesichert. Laut CWVO sind je 100 Standplätze drei Besucherstellplätze herzurichten. Dies entspricht bei rund 500 Standplätzen 15 notwendigen Besucherstellplätzen.

Die Stellplätze für das geplante Restaurant werden vor dem Gebäude an der Waldstraße angelegt. Für das geplante Mehrzweckgebäude sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich, da sich das Angebot nur an die Campingplatznutzer richtet.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 11,63 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
SO Campingplatzgebiet	108875
<i>davon: Flächen für Standplätze einschl. Stichwege</i>	<i>90320</i>
<i>zulässige Grundflächen für Hauptgebäude</i>	<i>3500</i>
<i>Haupterschließungswege</i>	<i>8580</i>
<i>Nebenerschließungswege</i>	<i>6475</i>
private Grünflächen	6395
<i>davon: Spiel-, Aktions- u. Bolzplatz</i>	<i>2530</i>
<i>Spielplätze</i>	<i>1120</i>
<i>Hecken, Zäsurgrün</i>	<i>2745</i>
Flächen für Versorgungsanlagen	700
Flächen für Stellplätze	330
<b>Σ</b>	<b>116300</b>

## 3. Waldumwandlung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnung

### 3.1 Naturräumliche Ausgangsbedingungen

Die Lage und die Ausgangsbedingungen des Plangebietes wurden bereits in den Kap. 1.2 und 2.1 beschrieben. Im Folgenden werden ergänzend die landschaftsräumlichen Bedingungen und Einzelheiten zum Baumbestand erläutert.

#### Landschaftsräumliche Situation und Landschaftsbild:

Landschaftsräumlich gehört das Gebiet um Kühlungsborn im Ostseeküstengebiet innerhalb des nordwestmecklenburgischen Hügellandes mit der Wismarbucht in den Raum der Kühlung.

Mit der potentiell natürlichen Vegetation würden im Gebiet um Kühlungsborn neben der Salzvegetation im Bereich des Rieden, in kleinen Gebieten in unmittelbarer Küstennähe subatlantische Stieleichen-Buchenwälder und auf den meist grundwasserbeeinflussten, reichen Lehmböden der küstennahen Grundmoränenplatte subatlantische Buchenwälder siedeln.

Im Gebiet sind der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) mit Stieleichen und der edellaubholzreiche Buchenwald (Maianthemo-Fagetum) die verbreitetsten natürlichen Waldgesellschaften.

Das Plangebiet gehört in den subatlantischen Klimabereich und wird stark durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee beeinflusst.

Die Landschaft ist, bis auf den geringen Höhenunterschied an der Kliffkante, relativ flach. Die Höhen im Plangebiet betragen zwischen ca. 5 und 7 m. ü.HN.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird durch den aus dem ehemaligen Küstenwald hervorgegangenen Baumbestand aus vorwiegend Kiefern, Sandbirken, Stieleichen und Hainbuchen geprägt. Dazwischen befinden sich die vorhandenen Gebäude und Anlagen.

Ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht, weil

- die Nutzung und Bebauung bereits vorhanden ist,
- eine Sanierung bzw. der Ersatz von Altgebäuden erfolgt,
- die Abnahme der Bäume gezielt erfolgen und ein parkartiger Charakter erhalten bleiben soll,
- die Pappelanpflanzungen durch dauerhaftere, natürlich vorkommende Arten ersetzt werden sollen.

### **Schutzgebiete:**

Die Ortslage Kühlungsborn West grenzt an das Landschaftsschutzgebietes Nr. 54 A "Kühlung" des Landkreises Bad Doberan.

Innerhalb des LSG "Kühlung" ist das Naturschutzgebiet Nr. 271 "Riedensee" westlich der Ortslage eines der bedeutsamsten Gebiete im Landschaftsraum. Das NSG wurde als Strandökosystem mit natürlicher Küstendynamik, Brackwasserröhrichten, Salzwiesen und Dünen unter Schutz gestellt. Sowohl das LSG "Kühlung" als auch das NSG "Riedensee" werden von der vorliegenden Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt.

### **Baumbestand:**

Die Kartierung vom April 2003 weist einen Bestand von 1267 Bäumen im Geltungsbereich aus. Zusätzlich stehen einige Kiefern im Eingangsbereich der Rezeption.

Die dominierende Art ist die Gemeine Waldkiefer, gefolgt von Stieleiche, Sandbirke und Hainbuche.

Ein Teil der Kiefern, Birken, Eichen und Hainbuchen weist eine schwache Krone auf oder ist aufgrund des sehr dichten Bestandes insgesamt sehr schwach ausgebildet. Die dünnen bzw. Bäume mit schwacher Krone werden zur Fällung empfohlen. Der teilweise sehr dichte Bestand sollte um mind. die Hälfte ausgelichtet werden.

Folgende Vorkommen wurden im Einzelnen ermittelt:

Baumart	Anzahl
Gemeine Kiefer	429
Stieleiche	265
Sandbirke	243
Hainbuche	196
Balsampappel	84
Graupappel	24
Rotbuche	23
Eberesche	1
Roßkastanie	1
Roterle	1
$\Sigma$	<b>1267</b>

### 3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz (LUVPG M-V) sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.2 wird für den Bau eines Campingplatzes eine UVP bzw. eine Vorprüfung vorgeschrieben. In diesem Falle handelt es sich jedoch nicht um den Bau, sondern lediglich um die planungsrechtliche Bearbeitung eines vorhandenen Platzes. Daher ist Pkt. 18.2 nicht anzuwenden. Auch die im LUVPG M-V unter Pkt. 27 der Anlage 1 aufgeführte Vorprüfung für die Rodung von Wald ist nicht zutreffend. Es handelt sich in diesem Fall nicht um eine Rodung, sondern um die bereits erwähnte Auslichtung vorwiegend im mittleren Teil des Campingplatzes und um eine bereits seit Jahrzehnten vorhandene Nutzung.

In Pkt. 18.7 der Anlage 1 des UVPG wird für bestimmte Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m<sup>2</sup>, der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m<sup>2</sup>. Beide Schwellenwerte werden im Bebauungsplan Nr. 27 weit unterschritten. Die mögliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt hier bei ca. 3450 m<sup>2</sup>. Dabei ist zu beachten, dass der Großteil davon bereits für bauliche Anlagen genutzt wird. Ebenso sind die inneren Erschließungswege vorhanden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig ist.

Der Eingriff in Natur und Landschaft bezüglich der Umwidmung von Wald nach dem Landeswaldgesetz und bezüglich der möglichen zusätzlichen Neuversiegelung nach dem Landesnaturschutzgesetz wird in den folgenden Kap. berücksichtigt.

### 3.3 Verfahren der Waldumwandlung und Grünordnungsplanung

Die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten regelt sich nach § 15 LWaldG. Für den Campingplatz ist diese Umwandlung eine überfällige Konsequenz aus der langjährigen Nutzung des Bereiches und wird seit geraumer Zeit von den beteiligten Forstbehörden angeregt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Um-

wandlungsantrag gestellt und bewilligt. Die Erfordernisse der forstlichen Rahmenplanung sowie der Raumordnung und Landesplanung werden bei dem vorliegenden Vorhaben erfüllt.

In Absprache mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde soll für die Umwandlung eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 vorgenommen werden. Üblicherweise ist eine dreifache Fläche wieder aufzuforsten. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Vorbelastung zu berücksichtigen. Zum Ersatz sind nur die tatsächlichen Waldflächen heranzuziehen, bereits aus dem Wald herausgelöste Flächenanteile und der Rezeptionsbereich sind nicht mitzurechnen. So ergibt sich eine Fläche zur Wiederaufforstung von ca. 9,8 ha. Zuständig für die Realisierung der Maßnahme ist der Campingplatzbetreiber. Die Wiederaufforstung selbst kann durch die Forstbehörde auf Kosten des Verursachers ausgeführt werden. Die Art und Höhe des Ausgleichs wurde im Rahmen des Waldumwandlungsantrages mit der Forstbehörde verbindlich geregelt. Vorgesehen sind Ersatzaufforstungen in Bad Doberan (ca. 4 ha) sowie am Gnittbarg und am Birkenwäldchen östlich von Kühlungsborn (ca. 5,8 ha) auf Kühlungsborner Flächen. Die Aufforstung der fünf Flächen erstreckt sich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich dabei auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten (Tier und Pflanzen) und unbelebten (Boden, Wasser, Luft und Klima) Landschaftsfaktoren. Auch das Landschaftsbild wird in der Naturschutzgesetzgebung als Schutzgut erwähnt.

Nach § 19 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Eingriffsrelevant sind die Flächenversiegelungen, die gemäß Planung durch Gebäude und Wege möglich sind. Diesen Flächenversiegelungen sind die Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber zu stellen. In den vergangenen Jahren wurden bereits eine Vielzahl von Bungalows und sonstigen Gebäude oder versiegelten Flächen zurückgebaut. Verbleibt ein Bilanzierungsdefizit, so ist dieses durch geeignete Grünordnungsmaßnahmen, wie z.B. die Pflanzung einer naturnahen Hecke, auszugleichen.

### **3.4 Eingriffsminderung**

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch die Inanspruchnahme und Überbauung von bereits intensiv genutzten und versiegelten Flächen entsprochen. Vorhandene Altanlagen wurden zurückgebaut. Hochwertige Flächen in Strand- oder

Dünennähe werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Umnutzung vorhandener Gebäude, Nutzung vorhandener Erschließungswege;
- Rückbau alter Gebäude und Anlagen;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von Stand- und Stellplätzen sowie von Wegen;
- Schutz des Mutterbodens;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste Bauweise und Begrünung des Gebietes.

### 3.5 Eingriffsdarstellung

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung werden eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Flächen bereits versiegelt ist.

Um für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Biotopwertansprache gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V.

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannweite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung, z.B. nach Gefährungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

Aus den in der Bestandsbeschreibung genannten Faktoren ergibt sich eine weitgehende, anthropogene Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes. Vorbelastungen bestehen v.a. durch die vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung der Flächen.

Die Vollversiegelung durch Bebauung setzt sich aus den Gebäuden sowie aus den Erschließungswegen zusammen. Eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche 50 %-ige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, die Grundstückszufahrten und Nebenanlagen wird nicht berücksichtigt, da die entsprechenden Anlagen bereits existieren. Eine große Anzahl von Gebäuden (Bungalows, Nebengebäude) wurde außerdem in den vergangenen Jahren zurückgebaut, diese Flächen sind heute unversiegelt.

Es werden keine großflächigen Neuversiegelungen für Gebäude vorgenommen. Vorrangig sieht die Planung den Ersatz bereits vorhandener Gebäude und Einrichtungen vor. So soll anstelle der Blockhäuser ein Restaurant und anstelle des befestigten Festzeltes ein festes Veranstaltungsgebäude entstehen. Für die älteren Sanitärgebäude ist ein langfristiger Ersatz an gleicher Stelle vorgesehen.

Die Nebenerschließungswege und z.T. die Stichwege sind bereits teilversiegelt, so dass hier keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Im mittleren und westlichen Teil sol-

len die von Ost nach West verlaufenden Hauptwege asphaltiert werden. Für diese Haupterschließungswege ist daher die Voll- statt einer Teilversiegelung zu berechnen. Dabei ist der bereits 2003 asphaltierte nördliche Teilabschnitt ebenfalls zu berücksichtigen.

Mittelbare Beeinträchtigungen des Dünenbereichs oder des Küstenschutzwaldes stellen ebenfalls keine Belastungen dar, die durch den B-Plan initiiert werden. Die Berücksichtigung eines zusätzlichen Freiraumbeeinträchtigungsgrades wird aufgrund der vorhandenen Nutzung ebenfalls vernachlässigt.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 1 hervor. Jeder Wertstufe eine Biotoptyp ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung berücksichtigt. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Tab 1: Kompensationsbedarf

<b>Maßnahme</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch bzw. -beeinträchtigung in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationserfordernis</b>	<b>Faktor Flächenversiegelung</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation</b>
Vollversiegelung durch Gebäude	auf bereits vollversiegelten Flächen 14.7.4	2854	0	0	0	0
Vollversiegelung durch Gebäude	auf teilversiegelten Flächen	250	0,5	0,5	0,5	250
Vollversiegelung durch Bebauung	auf unversiegelten Flächen	396	1	1	0,5	594
Vollversiegelung innere Erschließung	auf bereits vollversiegelten Flächen 14.7.4	1280	0	0	0	0
Vollversiegelung innere Erschließung	auf teilversiegelten Flächen	2995	0,5	0,5	0,5	2995
Teilversiegelung innere Erschließung	auf unversiegelten Flächen	750	1	1	0,2	900
<b>Σ</b>						<b>4739</b>

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 4739 Wertpunkte. Der Eingriffsdarstellung werden im folgenden Kapitel die Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei werden auch die bereits erfolgten Entsiegelungsmaßnahmen berücksichtigt.

### 3.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Um den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes auszugleichen, werden folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen bzw. wurden bereits durchgeführt:

- Rückbau von Altgebäuden: 23 Bungalows (Grundfläche durchschnittlich 5x9 m), 3 Schuppen (5x3 m) sowie 5 Blockhäuser (9x6 bzw. 9x8 m) im mittleren und östlichen Teil (s. Bestandsplan 1996 in der Anlage 2) sowie 4 Bungalows im westlichen Teil wurden seit 1996 zurückgebaut und die Flächen komplett entsiegelt;
- Rückbau versiegelter Flächen und Blockhäuser des "Riedengartens";
- Entwicklung von naturnahen Heckenanpflanzungen mit Überhältern: das Campingplatzgebiet soll an seinen West-, Süd- und Ostseiten mit einer durchgängigen, naturnahen, mindestens zweireihigen Hecke eingegrünt werden. Die Maßnahme dient gleichzeitig als Sichtschutz gegenüber der Waldstraße und den öffentlichen Wegen. Aufgrund der Beeinträchtigungen durch die gegebene Nutzungscharakteristik wird die Maßnahme mit einem nur geringen Kompensationswert von 1,5 berechnet.

Der Wert der Kompensationsmaßnahmen geht aus der nachfolgenden Tab. 2 hervor.

Tab. 2: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe Kompensationsmaßnahme*	Entsiegelungsfaktor	Flächenäquivalent
Entsiegelung Gebäude	2046	1	0,5	3069
Anlage von naturnahen Hecken mit Überhältern	1830	1,5	-	2745
$\Sigma$				<b>5814</b>

\* unter Berücksichtigung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades/Wirkfaktors

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	5814
	Flächenäquivalent Eingriff:	4739
	<b>Kompensationsüberschuss</b>	<b>1075</b>

Nach der Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Entsiegelungs-, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 1075 Wertpunkten, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### 3.7 Grünordnerische Gestaltung

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, ist dauerhaft ein waldartiger Baumbestand abzusichern. Dieser Bestand von mindestens einem Baum je 150 m<sup>2</sup> soll sich über das gesamte Gebiet verteilen. Der kräftig gewachsene Baumbestand aus vorwiegend Kiefer, Sandbirke, Hainbuche und Stieleiche ist in der Regel zu erhalten, sofern die Standorte mit den Standplätzen vereinbar sind. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen



gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. In Anlehnung an die beabsichtigte Gehölzschutzsatzung der Stadt wird festgesetzt: Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 0,50 m und mehrstämmige Laubbäume ab 0,80 m Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge, die ihren Standort außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen haben, sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen des Wurzelraumes durch Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung, durch das Lagern oder Ausbringen von festen oder flüssigen Stoffen, die schädigenden Einfluss auf das Wachstum haben können und vor Beschädigungen der Baumrinde zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 0,60 m ist ein Ersatzbaum, über einem Stammumfang von 0,60 m sind zwei Ersatzbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für neue Gehölz- und Baumgruppen sollen als "prägendes Gerüst" die natürlich vorkommenden Arten Kiefer, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche und Eberesche verwendet werden. Auch zur Gliederung der Standplätze sollen für Baumgruppen, Hecken und Gehölzinseln die aufgeführten Leit- und Nebenbaumarten und Sträucher verwendet werden. Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze wird für das Gesamtgebiet ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzungen soll ein parkartiger Charakter der Anlage gewährleistet werden.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Mindestabstände zu Leitungen sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Tiefbauarbeiten sind mit den Betreibern der Versorgungsanlagen frühzeitig abzustimmen.

##### **4.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Waldstraße. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergangenen Jahren ausgebaut worden. Zum Brandschutz und zur Erstbrandbekämpfung sind die Anforderun-

gen nach der CWVO erfüllt. Die Haupt- und Nebenerschließungswege sind in einer Ausbaubreite von 5,5 m zu realisieren, Stichwege unter 100 m Länge in 3,0 m Breite.

## **4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung im Nordosten des Geländes zur Tannenstraße gesichert. Daran sind alle Gebäude und Sanitäreinrichtungen sowie Anschlüsse auf den Standplätzen angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird in den Regenwassersammler in der Waldstraße eingeleitet.

Stand- und Stellplätze sowie Nebenerschließungen und Stichwege sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Bewässerung, wird empfohlen.

## **4.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls von der Waldstraße. Der örtliche Stromversorger ist die "e.dis" AG.

Die Sanitärgebäude des Campingplatzes sind über die Waldstraße an das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen. Die Hauptleitung verläuft direkt nördlich der Waldstraße im öffentlichen Bereich. Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen.

## **4.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung von Wert- und Reststoffen ist über den vorhandenen Stellplatz für Abfallbehälter gewährleistet.

Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Bei Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen, Bauschutt bzw. Abfällen zu gewährleisten.

#### **4.5 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert. Der Campingplatz verfügt über Telefonzellen im Rezeptionsbereich.

### **5. Immissionsschutz**

Die Lage des Campingplatzgebietes innerhalb des Stadtgebietes von Kühlungsborn hat in der Vergangenheit zu Lärmbelästigungen der Anwohner geführt, die v.a. durch Veranstaltungen im Riedengarten, aber auch durch den An- und Abreiseverkehr bedingt waren. Die Stadt wie auch der Betreiber des Campingparks sind bestrebt, Belästigungen der Nachbarschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen umfangreiche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verminderung von möglichen Lärmemissionen getroffen werden, um mögliche Konflikte in der "Gemengelage" von Campingplatz und Wohngebiet zu erreichen. Zu beachten ist, dass es sich bei den vorhandenen Nutzungen um seit Jahrzehnten gewachsene Strukturen handelt. Mit der vorliegenden Planung ist keine Erweiterung des Campingplatzgebietes oder -betriebes, sondern im Gegenteil eine Qualitätsverbesserung und Verminderung von Lärmemissionen vorgesehen. Im gewachsenen Altbestand gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, gleichzeitig ist in einem solchen Altbestand davon auszugehen, dass hier nicht immer alle Immissionsrichtwerte, wie sie für neu geplante Gebiete gelten, übertragen werden können.

Das Verkehrsaufkommen auf der Waldstraße beträgt 1400 Kfz/Tag im Jahresdurchschnitt (DTV 1999, Verkehrskonzept Kühlungsborn). Für den vorliegenden Fall wird die saisonale Spitzenbelastung im Hochsommer von 3200 Kfz/d berücksichtigt. Zusätzlich wird eine prognostisch mögliche Verkehrszunahme um 15 % innerhalb der nächsten 10-15 Jahre angenommen, so dass der überschlägigen Immissionsermittlung im Anhang eine Verkehrsmenge von 3680 Kfz/d zu Grunde gelegt wird.

Die zulässige Geschwindigkeit auf der Waldstraße beträgt derzeit 50 km/h. Im Verkehrskonzept der Stadt ist die Zielstellung jedoch eine weitere Verkehrsberuhigung der Waldstraße, so dass die Stadt eine kurzfristige Ausweisung als Tempo 30-Zone vorsieht. Die baulichen Voraussetzungen wurden dazu mit den Aufpflasterungen bereits geschaffen. Die Verminderung auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h kommt allen Anliegern hinsichtlich der Verminderung der Geräuschemissionen zugute. Die Lärmimmissionsberechnung berücksichtigt die prognostischen Werte, dort wird also von zukünftig zulässigen 30 km/h ausgegangen.

In der Immissionsberechnung wurde geprüft, welche Auswirkungen der vorhandene Verkehr der Waldstraße auf das Plangebiet hat. Dazu bildet die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die Grundlage. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 betragen für allgemeine Wohngebiete und Campingplatzgebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Nach der überschlägigen Schallimmissionsermittlung gemäß RLS 90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen)/DIN 18005 werden die zulässigen Werte mit 56,4 dB(A) tags und mit 46,4 dB(A) nachts in 15 m Entfernung von der Fahrbahnmitte leicht über-

schritten, in 20 m Entfernung eingehalten (vgl. Anlage, Berechnungsmodell Deutscher Arbeitskreis für Lärmbekämpfung).

Die geringfügige Überschreitung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, die auf den Campingplatzbereich direkt an der Waldstraße in der Hauptsaison einwirkt, wird seitens der Stadt als vertretbar angesehen, da es sich um eine vorhandene Einrichtung handelt, die über Jahrzehnte gewachsen ist und die Errichtung von Lärmschutzwänden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen wird.

Bezüglich der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen auf benachbarten Nutzungen sind die gesetzlichen Regelungen und Richtlinien zum Lärmschutz, wie das Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Freizeitlärm-Richtlinie M-V und die Lärmschutzverordnung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zu beachten. Es gelten die allgemeinen Grundpflichten aus § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Die Beachtung dieser Pflichten kann im Baugenehmigungsverfahren und durch Anordnung nach § 24 BImSchG durchgesetzt werden. Die Nichteinhaltung wird als Rechtsverstoß bzw. Ordnungswidrigkeit geahndet. Die im § 22 (1) BImSchG genannten Pflichten des Betreibers nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen i.S. des BImSchG sind einzuhalten.

Zur Verminderung möglicher Emissionen sind folgende Maßnahmen vorgesehen: das geplante Mehrzweckgebäude soll den bisherigen Veranstaltungsplatz bzw. die offene Bühne im SO 7 ersetzen. Der Standort befindet sich soweit wie möglich strandseitig in mind. 100 m Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebäude südlich der Waldstraße. Die Errichtung des Mehrzweckgebäudes dient u.a. einem verbesserten Immissionsschutz, da es ermöglicht wird, künftig Veranstaltungen in einem geschlossenen Raum durchzuführen. Die Art und Größe des Mehrzweckgebäudes sind noch nicht konkretisiert. Es sind jedoch keine Großveranstaltungen oder ganzjähriger Betrieb vorgesehen. Das Angebot beschränkt sich auf "interne" Veranstaltungen zur Animation und ist auf die Campingplatznutzer ausgerichtet. Die Stadt hat für größere öffentliche Veranstaltungen andere Orte im Stadtgebiet vorgesehen. Dazu zählen die Konzertgärten, die Festwiese an der Doberaner Straße, die sich derzeit in Planung befindet, der Hafenvorplatz sowie der Balticplatz. Für gelegentliche Veranstaltungen des Campingplatzes, die die zulässigen Grenzwerte dennoch überschreiten könnten, sind die jeweiligen Genehmigungen einzuholen.

Außerdem entfällt der direkt an der Waldstraße gelegene "Riedengarten" als Veranstaltungsplatz. Hier ist die Errichtung eines Restaurants vorgesehen, öffentliche Veranstaltungen entfallen also an dieser Stelle.

Die Bauausführung der geplanten Gebäude muss ebenfalls alle Vorgaben zum Lärmschutz berücksichtigen.

Durch diese Maßnahmen werden mit einem erheblichen finanziellen Aufwand Belästigungen für die Anwohner des Campingplatzes sowie für Campingplatzbesucher vermieden bzw. reduziert.

Zur Verminderung von Staus und möglichen Lärmbelästigungen auf der Waldstraße durch An- und Abreiseverkehr in der Hochsaison entfällt ab der Saison 2004 die Mittagspause der Rezeption, so dass eine durchgängige Abfertigung gewährleistet ist. Außerdem wird die An- bzw. Abreisezeit von 12.00 Uhr auf 10.30 vorverlegt, so dass eine zeitliche und somit verkehrliche Entzerrung erfolgt.

Im schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 23 wurden die vom Campingplatz ausgehenden "Geräuscharten Gewerbe" auf das gegenüber liegende Wohngebiet "Ostseegarten" ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass durch Fahrgeräusche tags 45 – 48 dB(A) und nachts 37 – 39 dB(A), im östlichen Teil (die Mutter-Kind-Klinik befindet sich östlich) 42 – 43 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts erreicht werden. Durch Kommunikationsgeräusche der Menschen entstehen Emissionspegel von 43 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte von 55/40 dB(A) für Allg. Wohngebiete eingehalten. Für Kurkliniken gelten Werte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Hier ergibt sich lediglich eine evtl. mögliche Überschreitung durch nächtliche Kommunikationsgeräusche. Allerdings wird allein durch die räumliche Mindestdistanz der Klinik zur möglichen "Schallquelle Camper" (zwischen der Mutter-Kind-Klinik und dem Campingplatzgelände liegt eine Lagerfläche des Campingplatzes als "Pufferzone", auf der tags nur gelegentliche Fahrzeugbewegungen erfolgen; die Entfernung zu Zelt- oder Standplätzen beträgt daher mind. 40 – 50 m) und eine geringere Campingplatzbelegungsdichte im östlichen Teil eine deutliche Minderung des Immissionswertes im Klinikbereich zu erwarten sein.

Emittierende landwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes.

Zur Vermeidung von gegenseitigen Rauchgasbelästigungen soll die Errichtung von Heizanlagen auf der Basis fester Brennstoffe vermieden werden. Die Ortsrandlage bedingt eine gute Luftqualität im Plangebiet. Durch den Verzicht auf Heizungsanlagen mit festen Brennstoffen wird dem Belang der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität Rechnung getragen.

## **6. Küsten- und Sturmflutschutz**

Der Campingplatz liegt südlich des Küstenschutzwaldes und des Strandes an der Ostsee. Nach Angaben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN), das für den Küstenschutz zuständig ist, dient die nicht regulierte Vordüne als Küstenschutzanlage. Es besteht keine Überflutungsgefahr, da das anstehende Gelände des Küstenschutzwaldes mit Höhen von ca. 4 - 6 m ü.HN und des Campingplatzes mit Höhen von ca. 5 - 7 m ü.HN über dem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,85 m ü.HN liegen. Daher sind keine gesonderten Sicherungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

Hinsichtlich eines möglichen Küstenrückganges ist ein Küstenschutzstreifen von 75 m ab Kliffoberkante zu beachten, der von einer Neubebauung freizuhalten ist (Mindestabstand 50 m). Der Küstenschutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz eine Ausnahmegenehmigung zur Bebauung innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens von 200 m, gerechnet ab der Mittelwasserlinie, beantragt. Obwohl bereits bauliche Anlagen vorhanden sind, ist diese zur möglichen Erweiterung gemäß Bebauungsplan notwendig. Die 200 m-Küstenschutzlinie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **7. Sonstiges**

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **8. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Eigentum der Stadt. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Pächter des Campingplatzes übernommen.

Zur Kostenübernahme und zur Gewährleistung der durchzuführenden Erschließungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ersatzaufforstung hat die Stadt mit dem Pächter einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Der Stadt entstehen durch die Planung und Realisierung keine Kosten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister