



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Sarah Gross	08.06.2015	15/60/075

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	17.06.2015	Öffentlich
Entscheidung	HA	02.07.2015	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	16.07.2015	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Campingpark Kühlungsborn" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

- 1) Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit folgendem Ergebnis geprüft:
s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 3) Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn" gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird gebilligt.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 16.04.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Campingpark Kühlungsborn" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Errichtung von zwei neuen Sanitärgebäuden, dabei Erweiterung einer Sanitäreinrichtung um Gesundheits- und Wellnessangebote sowie um eine Winter-Entsorgungsstation; Aufstockung des Rezeptionsgebäudes und Schaffung von Anreisestellplätzen zur Entlastung der Aufstellspur an der Waldstraße.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015. Aus der Behördenbeteiligung resultiert keine Änderung des Planes.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll die Satzung nun beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

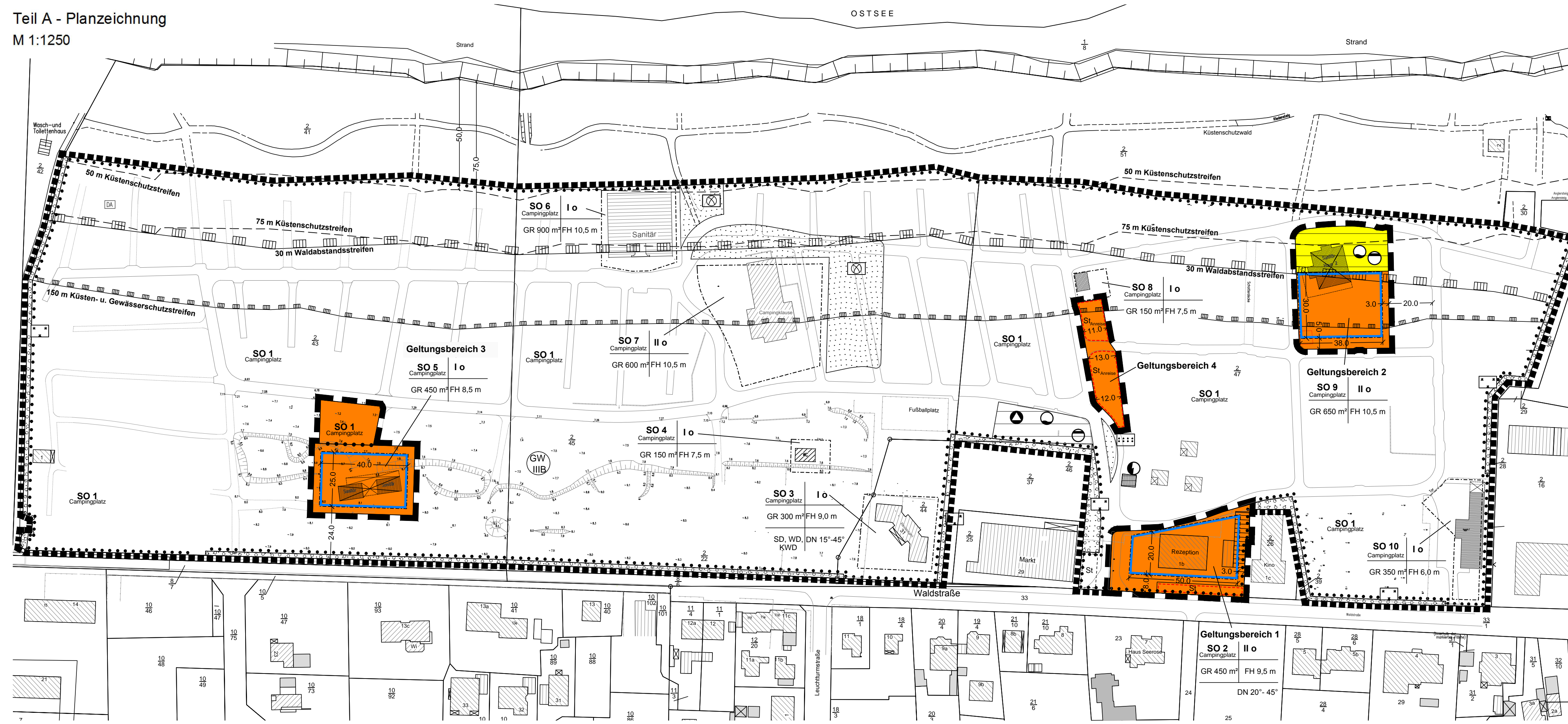
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2015	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlage/n:
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Campingpark“, Stand 09.06.2015- Planzeichnung einschließlich Begründung
- Abwägung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Campingpark Kühlungsborn"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1250



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO 1 Sondergebiete, die der Erholung dienen
Zweckbestimmung Campingplatz (§ 10 BauNVO) mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

GR Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Wasser

Abwasser

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - Anreise von Wohnwagen und Wohnmobilen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Nachrichtliche Übernahmen

GW III B Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Schutzgebiet für Grundwassererwinnung - Schutzzone III B

30 m Waldabstandstreifen gemäß § 20 LWaldG i.V.m. Waldabstandserlass M-V

150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bemaßung in m

Hohepunkte in m über HN

künftig fortfallend

4. Unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

DN zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

vorgesehene Hauptwege innerhalb des Sondergebietes

vorgesehene Nebenerschließung innerhalb des Sondergebietes

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Stellplatz für Abfallbehälter

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Spiel-, Aktions- und Bolzplatz

Heckenpflanzungen

Zäsurgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Darstellungen ohne Normcharakter

Böschung

Zaun

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Ingenieurbüro Deutsch, Rostock; Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Zweckverband Kühlung, Topographische Karte Maßstab 1:10000; Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27, eigene Erhebungen.
Der dargestellte Geländebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauunterlagen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Unverbindliche Planerläuterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 27 gliedert sich in vier Geltungsbereiche. Betroffen sind die Sondergebiete "Campingplatz" aus der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 mit den Bezeichnungen SO 1, SO 2, SO 5 und SO 9.

Im Geltungsbereich 1 der 1. Änderung (SO 2) erfolgt eine Erweiterung der Baugrenzen, die Erhöhung der zulässigen Geschosse von ein auf zwei Vollgeschosse, eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche von 350 m² auf 450 m² sowie die Änderung der zulässigen Firsthöhe von 9,9 m auf 10,5 m.

Im Geltungsbereich 2 (SO 9) werden die Sondergebietfläche und die Baugrenzen erweitert, die zulässigen Geschosse von ein auf zwei Vollgeschosse erhöht, die zulässige Grundfläche von 350 m² auf 650 m² erweitert sowie die zulässige Firsthöhe von 7,5 m auf 10,5 m geändert. Darüber hinaus werden die zulässigen Nutzungen um Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken und Wellnessangeboten dienen, erweitert. Anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen "Wasser" und "Abwasser" festgesetzt.

Im Geltungsbereich 3 (SO 5) erfolgt eine Vergrößerung des Baufeldes und des Baugeländes. Die zulässige Grundfläche wird von 350 m² auf 450 m² und die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,5 m erhöht.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in den Geltungsbereichen 2 und 3 entfallen, da an anderer Stelle ein größerer, zentraler Spielplatz errichtet wurde.

Im Geltungsbereich 4 (SO 1) werden Anreisestellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen errichtet.

Mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen gelten alle Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 unverändert fort.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn" umfassend vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen in Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwall im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik, umfassend die Flurstücke 2/43 (beiw) und 2/47 (beiw) in der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich 2 (SO 9) sind zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Nutzungen auch Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und Wellnessangebote allgemein zulässig.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünfläche östlich des Geländebereichs an der Gemeindegrenze zu Vithrebeck auf dem städtischen Flurstück 37/64, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 500 m² baulich aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Hinweise

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzuführen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (4) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Anhangsregeln vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Gebäudeabbruch bzw. Abrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen. Andernfalls ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen entstehen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Stadt- und Regionalplanung

Planungsstellenleiter: Dr. rer. oec. Martin Muffert

Planungsstellenleiter: Lars Fritze

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Planungsstellenleiter: Ingrid Kahl

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde am 16.04.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 18.04.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwidmung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung am ist richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(5) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

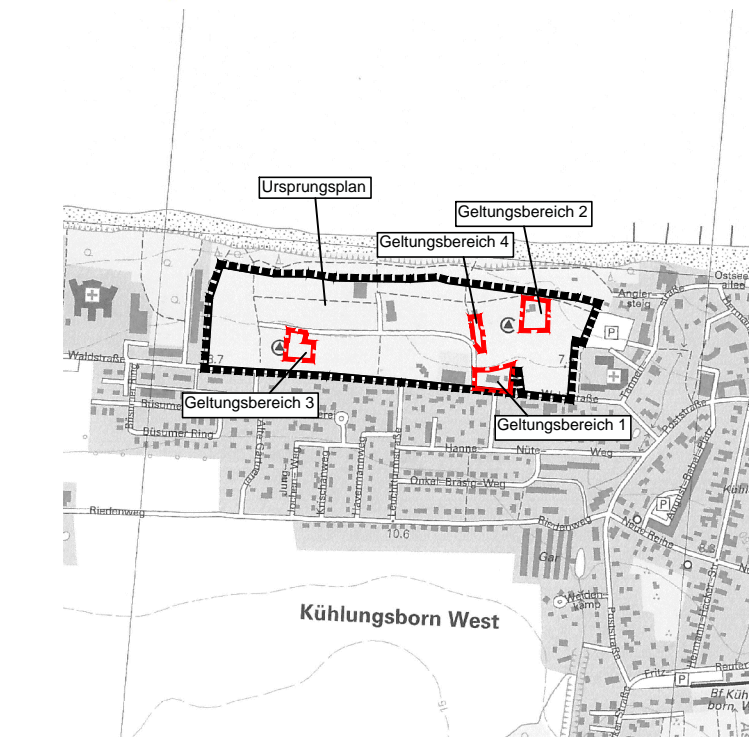
(7) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtslichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



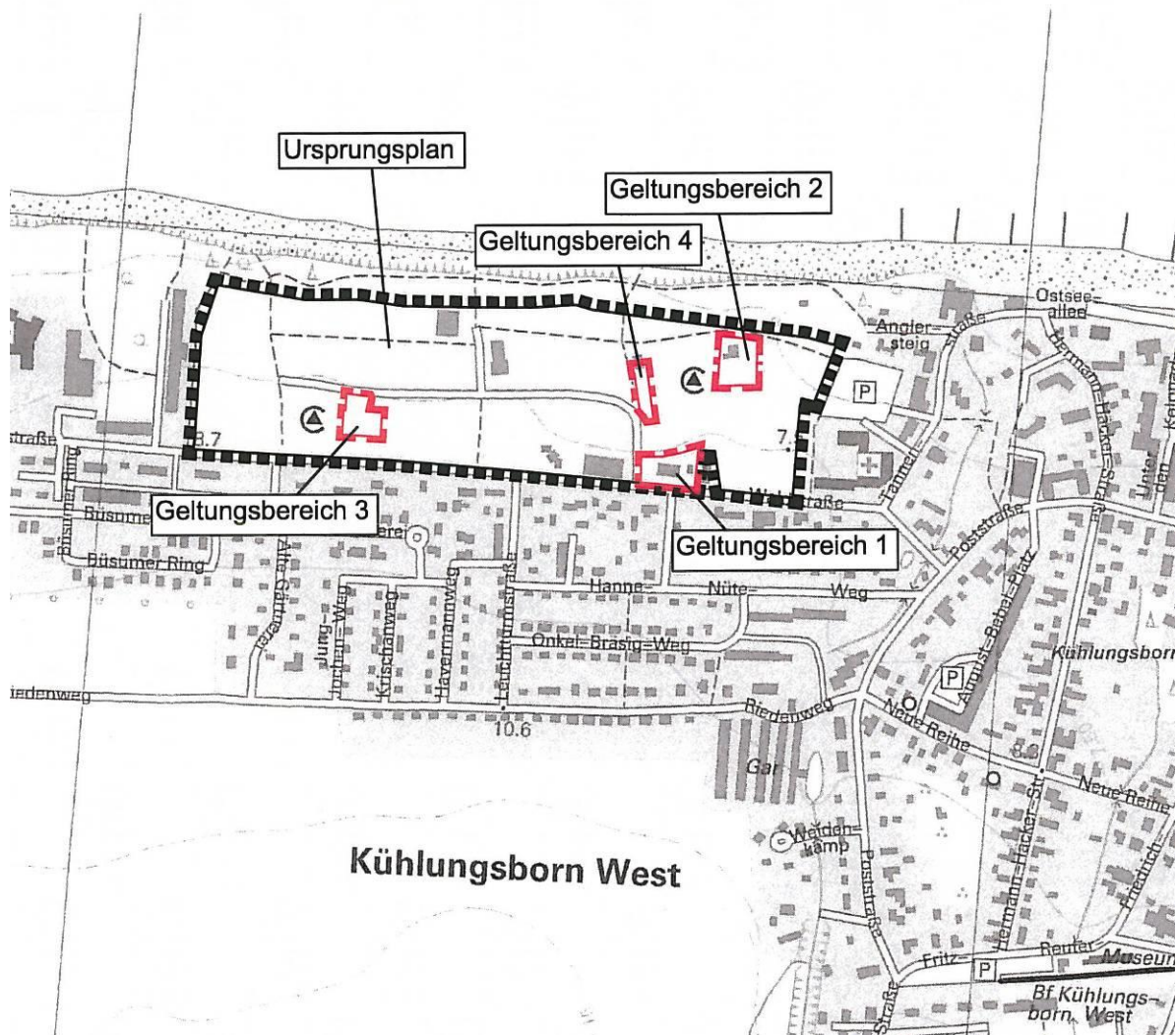
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "Campingpark Kühlungsborn"

umfassend vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen in Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwall im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik

Satzungsbeschluss

Beauftragungsstand 09.06.2015

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "Campingpark Kühlungsborn"

umfassend vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen in Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwald im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.06.2015

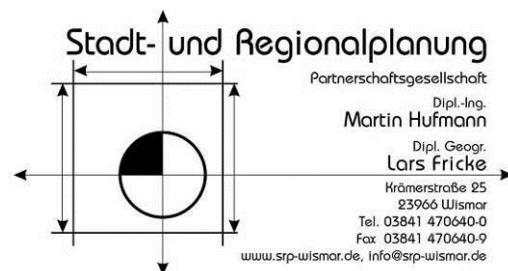
Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	4
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	5
4. Inhalte der Änderung.....	6
5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	9
6. Umweltbelange	10
7. Eigentumsverhältnisse.....	22

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde im Mai 2004 durch die Stadt als Satzung beschlossen und ist seitdem nicht geändert worden. Wie andere touristische Bereiche unterliegt auch der Campingtourismus einem ständigen Wandel in den Bedürfnissen und Anforderungen der Gäste. Ein Merkmal der Entwicklung in diesem Bereich ist z.B. der ständig ansteigende Anteil von Wohnmobilen. Dabei werden Angebote tendenziell das gesamte Jahr über nachgefragt. Zu verzeichnen ist darüber hinaus, dass die qualitativen und quantitativen Ansprüche an die Infrastruktur auf Campingplätzen steigen. Um nachhaltig den Bedürfnissen der Gäste zu entsprechen, bedarf es einer ständigen Überprüfung und Anpassung auch der baulichen Infrastruktur, wie z.B. Sanitäreanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen für Wohnmobile, Anpassung der Infrastruktur an eine zunehmende Ganzjahresnutzung sowie die Schaffung weiterer Angebote zur Freizeitgestaltung im Bereich Gesundheit und Wellness.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird aufgrund von geplanten Bauvorhaben erforderlich, die dem o.g. Zweck dienen und nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Im Rahmen der 1. Änderung werden vier Teilflächen (Geltungsbereiche 1 bis 4) überplant.

Der Geltungsbereich 1 umfasst die Flächen der Rezeption an der Waldstraße. Durch eine bauliche Erweiterung besteht hier die Zielsetzung, die Bedingungen für eintreffende Gäste und die Verwaltung des Campingparks zu verbessern sowie weitere Angebote und Informationsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Geltungsbereich 2 betrifft das östliche Sanitärgebäude Nr. 2. In diesem Bereich soll ein Neubau entstehen, in dem zeitgemäße Sanitäreanlagen sowie Räumlichkeiten für Gesundheits- und Wellnessangebote untergebracht werden. Zielsetzung ist eine Qualitätssteigerung der Infrastruktur sowie die Schaffung von weiteren Angeboten für die Gäste. Weiterhin besteht für den Geltungsbereich 2 die Zielsetzung, eine winterfeste Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile zu schaffen.

Der Geltungsbereich 3 betrifft das westliche Sanitärgebäude Nr. 3. Auch hier soll ein Neubau errichtet werden, um eine einheitlich hohe Qualität der Infrastruktur für den Campingpark zu gewährleisten und das Angebot entsprechend den Standards zu verbessern.

Der Geltungsbereich 4 umfasst eine Teil Fläche des SO 1 nördlich des Eingangsbäudes. Die Anreise der Campinggäste führt mitunter zu Verkehrsproblemen auf der Waldstraße. Hier befindet sich zwar eine separate Aufstellspur für anreisende Wohnmobile und Wohnwagen-Gespanne, diese reicht jedoch in Spitzenzeiten nicht immer aus. Daher sollen auf dem Gelände des Campingplatzes zusätzliche Anreise-Stellplätze hergestellt werden. Dazu werden vorhandene Dauerstellplätze innerhalb des SO 1 zu Anreise-Stellplätzen umgewandelt.

Durch die Änderungen in den Geltungsbereichen 2 und 3 sollen z.B. auch die Ausstattungshinweise für die höchste Sanitärebewertung in der "ADAC-Campingplatz-Klassifikation" erreicht werden. Für die vorhandenen ca. 650 Stellplätze müssen dafür ca. 60 Duschkabinen vorgehalten werden. Diese sollen auf drei Sanitärgebäude

verteilt werden. So wird die durch die ADAC-Richtlinie vorgeschriebene der Höchstentfernung von jedem Stellplatz zum nächsten Sanitärgebäude zwar teilweise überschritten, eine dezentrale Lösung, mit Aufteilung auf mehrere Gebäude, wäre aber letztendlich zu aufwendig und würde darüber hinaus mehr Beeinträchtigungen der Gäste bedeuten. Zusätzlich zu den herkömmlichen Sanitäreinrichtungen werden auf der höchsten Qualitätsstufe Mietkabinen zur Dauernutzung während des Aufenthaltes angeboten, was zu einem zusätzlichen Flächenbedarf führt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 27 verfolgt die Stadt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Qualitätssteigerung der Infrastruktur im Bereich des Campingparks Kühlungsborn zu schaffen. Die Verbesserung und Erweiterung der touristischen Infrastruktur entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Kühlungsborn für den Bereich des Fremdenverkehrs.

Die Stadt hat daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die Ziele der Änderung in den kleinen Teilbereichen nicht betroffen.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 umfasst vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27. Die Größe der Geltungsbereiche beträgt insgesamt etwa 0,7 ha.

Lage:



Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Quelle: gaia.mv)

Bestandssituation:



Geltungsbereich 1: bestehendes Verwaltungs- und Empfangsgebäude mit Vorplatz mit Aufstellspur an der Waldstraße



Geltungsbereich 2: bestehendes Sanitärgebäude mit vorgelagerter Spielfläche



Geltungsbereich 3: bestehendes Sanitärgebäude



Eingangsbereich mit gegenüberliegenden Bebauung

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde am 6.5.2004 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und durch Veröffentlichung im Dezember 2004 rechtswirksam. Er hat seitdem keine Änderungen erfahren.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Planung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes in den vier kleinen Teilbereichen die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der Bebauungsplanänderung zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden ein Lage- und Höhenplan (Ingenieurbüro Deutsch, Rostock), der Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn (Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan), die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK, Zweckverband Kühlung), die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 (Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin), der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst vier Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplangebietes:

Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" mit der laufenden Nummer SO 2 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Campingplatzverwaltung sowie zwei Dauerwohnungen für Betriebsinhaber oder Pächter, Verwalter oder sonstige Angestellte dieser Einrichtung. Der Nutzungskatalog und die Ausdehnung des Sondergebiets werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Um den Empfangsbereich zu vergrößern und mehr Büroräume zu schaffen, ist eine Komplettsanierung bei Aufstockung um ein Vollgeschoss vorgesehen. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt daher eine Erhöhung der zulässigen Geschosse von ein auf zwei Vollgeschosse, eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche von 350 m² auf 450 m² sowie die Änderung der zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 9,5 m. Die Dachneigung soll mindestens 20° und höchstens 45° betragen. Ein Dachgeschossausbau ist nicht geplant. Die geänderte Geschossigkeit entspricht den angrenzenden Gebäuden (Kino östlich, Villa gegenüber). Die Firsthöhe der umgebenden Gebäude liegt, mit Ausnahme des Verbrauchermarktes, bei über 10,0 m. Durch

die festgesetzte maximale Firsthöhe und Dachneigung wird gewährleistet, dass sich das neue, aufgestockte Gebäude städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Die Baugrenzen werden in westliche Richtung über die Fläche des jetzigen Vorplatzes ausgedehnt, damit hier in Zukunft z.B. auch eine Überdachung oder Gebäudeerweiterung erfolgen kann.

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" mit der laufenden Nummer SO 9 festgesetzt. Zulässig sind Sanitärgebäude, sonstige Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im nördlichen Bereich ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgten schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 vor dem Hintergrund, dass das vorhandene Sanitärgebäude durch einen Neubau ersetzt werden sollte. Diese Maßnahme soll nun umgesetzt werden. Wie schon im Kapitel 1 dargestellt, haben sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes Änderungen bzgl. der Bedürfnisse und Anforderungen der Gäste an die vorhandene Infrastruktur ergeben, die nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollen. Dies betrifft den absehbar höheren Flächenbedarf für die sanitären Anlagen und die Erweiterung der zulässigen Nutzungen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 27 wird die Fläche des Sondergebietes 9 v.a. in östliche Richtung erweitert. Die allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO um Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und Wellnessangebote ergänzt. Geplant sind neben den Sanitarräumen, u.a. mit Mietbädern, auch ein Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessangeboten sowie eine Physiotherapie-Einrichtung im zusätzlichen Obergeschoss.

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird daher von ein auf zwei Vollgeschosse erhöht, die zulässige Grundfläche von 350 m² auf 650 m² erweitert sowie die zulässige Firsthöhe von 7,5 m auf 10,5 m geändert. Ein Dachgeschossausbau ist nicht vorgesehen. Bei der Firsthöhe sind der große Grundriss eines Sanitätsgebäudes und die hohe Raumhöhe für die Feuchträume zu bedenken.

Die in dem Geltungsbereich 2 im Ursprungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" entfällt, da an anderer Stelle ein großer Spielplatz errichtet wurde. An deren Stelle wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese soll als frostfreie Anlage auch im Winter für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung von Wohnmobilen nutzbar sein und wird über den nördlich vorhandenen Weg angefahren.

Die Baugrenzen werden - wie die Fläche des Sondergebietes SO 9 - in nördliche und östliche Richtung erweitert. Östlich entfällt dazu eine Stellplatzreihe. Für das geplante Gebäude ist eine Grundfläche von ca. 24x27 m vorgesehen. Es wird dafür ein Baufenster von ca. 30x38 m ausgewiesen, innerhalb dessen das Gebäude platziert werden soll. Die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m zu dem vor-

handenen Erschließungsweg. Dies ist notwendig, damit an dieser Stelle ein Sicherheitsabstand zwischen dem zukünftigen Eingangsbereich des neuen Sanitärgebäudes und dem befahrbaren Weg gewährleistet ist. Im nördlichen Bereich ragt das Baufenster geringfügig in den Waldabstandsstreifen gemäß § 19 Landeswaldgesetz MV hinein. Voraussichtlich ist nur eine sehr geringe Unterschreitung des Waldabstandsstreifens von 1 - 2 m im nordöstlichen Bereich erforderlich, um den südlichen Sicherheitsstreifen von 5 m vor dem Gebäude einhalten zu können. Falls dafür eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, erfolgen die entsprechenden Abstimmungen mit der Forstbehörde. Zu beachten ist, dass das bisherige Sanitärgebäude fast vollständig innerhalb des Waldabstandsstreifens steht und das neue aus diesem herausgerückt wird.

Auch das Baufeld im abgestimmten, rechtskräftigen B-Plan 27 sah bereits das Entfallen einer Baumgruppe innerhalb des Baufeldes vor. Der Ersatz der Einzelbäume ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu regeln.

Weiterhin wurde der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG MV entsprechend der aktuellen Rechtslage von 200 m auf 150 m reduziert und daher auch im Geltungsbereich 2 nachrichtlich übernommen.

Geltungsbereich 3

Auch die Änderungen im Geltungsbereich 3 dienen der Erweiterung und Modernisierung der vorhandenen Infrastruktur. Anstelle des vorhandenen, veralteten Sanitärgebäudes soll ein Neubau errichtet werden. In dem Sondergebiet SO 5 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Sanitärgebäude sowie sonstige Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes zulässig. Dieser Nutzungskatalog wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Es erfolgt jedoch eine geringfügige Erweiterung des Sondergebietes SO 5 sowie des festgesetzten Baufensters. Betroffen von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auch eine im Ursprungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Wie schon zum Geltungsbereich 2 beschrieben, kann diese Fläche entfallen, da zentral ein großer Spielplatz errichtet wurde. Die Fläche wird dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet, in dem Zelte, Caravans, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte zulässig sind.

Für das Sondergebiet 5 werden die zulässige Grundfläche von 350 m² auf 450 m² und die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,5 m erhöht sowie die Baugrenzen erweitert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Anzahl von einem Vollgeschoss bleibt bestehen.

Geltungsbereich 4

Die Änderungen im Geltungsbereich 4 dienen, wie eingangs beschrieben, der Errichtung von Anreise-Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnwagen-Gespanne in einem Teilbereich des Sondergebietes SO 1. Die im Geltungsbereich 4 schon vorhandenen Dauercampingplätze werden zu diesem Zweck umgewandelt. Damit soll eine Entlastung der Wartespur in der Waldstraße erreicht werden.

Im Geltungsbereich 4 werden Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung "Anreise von Wohnwagen und Wohnmobilen" festgesetzt.

Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen wird ausdrücklich hingewiesen. Auch alle im Bebauungsplan Nr. 27 gegebenen Hinweise zu Bodendenkmalen, Altlasten, zum Waldabstand, zum Küstenschutz, zu geltenden Satzungen und Richtlinien im Plangebiet sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Der Baumbestand wurde im Einzelnen nicht aufgenommen. Der gesamte Waldbestand wurde bereits zur damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens ersetzt. Dazu wurden ca. 10 ha Wald u.a. am Gnittberg angepflanzt. Der Ersatz der vorhandenen Bäume richtet sich nun nach § 18 NatSchAG MV und der örtlichen Bebauungsplansatzung. Welche Bäume konkret entnommen und ausgeglichen werden müssen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden. Im Rahmen der fortschreitenden Planung werden entsprechende Ausnahmeanträge für die Fällung bei den zuständigen Behörden bzw. bei der Gemeinde selbst gestellt.

5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen und Wege im Campingpark gesichert.

Die geregelte Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Neuerrichtung der Sanitärgebäude ist durch den Bauherrn in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu prüfen, ob sich die Anschlussbedingungen ändern.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ergeben sich hinsichtlich der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung keine Änderungen. Die Abfallentsorgung erfolgt zentral für den gesamten Campingpark.

6. Umweltbelange

Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht durchzuführen, jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt in verbalargumentativer Form. Des Weiteren sind zusätzliche Versiegelungen im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange zu beachten. Hierfür werden eine Eingriffsbilanzierung sowie die Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Ebenso sind im weiteren Planverfahren die Baumfällungen von gesetzlich geschützten Einzelbäumen gesondert zu betrachten und entsprechende Ausnahmegenehmigungen bei zuständigen Behörden bzw. Ämtern zu stellen. Der Baumersatz erfolgt im Rahmen der konkret vorliegenden Bauanträge in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung, Modernisierung und den Neubau von Bestandsgebäuden auf dem Campingplatzgelände geschaffen werden. Angaben zur Größe der Geltungsbereiche und detaillierte Aussagen zu den städtebaulichen Zielen wurden unter den vorangegangenen Punkten gemacht.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP MM/R) für die Region Mittleres Mecklenburg/ Rostock kaum spezifische Aussagen für das Plangebiet selbst genannt. Es werden die folgenden Aussagen getroffen:

- Auf der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ ist das Areal des Campingplatzes als Waldfläche mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen dargestellt (W.2). *Anmerkung: Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgt jedoch bereits eine Waldumwandlung.*
- Für die angrenzenden Küstengewässer ist ein sehr hohes Arten- und Lebensraumpotenzial dargestellt. (siehe Karte I)
- Östlich und westlich von Kühlungsborn befinden sich Biotopverbundsteile im engeren und weiteren Sinne. Diese betreffen hauptsächlich die Küsten- und Meeresbereiche. (siehe Karte II)
- Für den angrenzenden Küstenbereich ist eine „Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern“ vorgesehen. (siehe Karte III)
- Die erwähnten Küsten werden in Karte IV als „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ dargestellt.

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

Die Ortslage Kühlungsborn West grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 54 A "Kühlung" des Landkreises Bad Doberan. Innerhalb des LSG "Kühlung" ist das Naturschutzgebiet (NSG) 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.

Alle hier betrachteten Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des bestehenden Campingplatzes. Sowohl das LSG "Kühlung" als auch das NSG "Riedensee" werden von der vorliegenden Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Geschützte Biotope

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) geschützten Biotope vorhanden.

6.2 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde der Baumbestand des Plangebietes erfasst und dokumentiert. Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Kartierungsergebnisse vom April 2003 wieder. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 wurde empfohlen, dünne bzw. Bäume mit einer schwachen Kronenausbildung zu fällen und den Bestand somit um mindestens die Hälfte zu reduzieren. Als Ersatz erfolgte der genannte Waldausgleich in einer Größe von ca. 10 ha.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 wird ein dauerhafter Baumbestand auf dem Gelände langfristig gesichert. Es ist pro 150 m² ein Baum zu erhalten bzw. nachzupflanzen.

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

Tab. 1: Bestandsaufnahme der Baumarten – Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn

In Bezug auf den geschützten Baumbestand besteht zum einen der landesrechtliche Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG MV für Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm. Zum anderen wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 darüber hinausgehende Festsetzungen für Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm getroffen, die weiterhin gelten und zu beachten sind.

Der genaue Umfang der zu fällenden Bäume innerhalb der Änderungsbereiche ist derzeit noch nicht genau zu bestimmen, da die detaillierte Planung der neu zu errichtenden bzw. zu erweiternden Gebäude noch nicht abgeschlossen ist. Im Rahmen der fortschreitenden Planung werden entsprechende Ausnahmeanträge für die Fällung bei den zuständigen Behörden bzw. bei der Gemeinde selbst gestellt.

Innerhalb der eingriffsrelevanten Änderungsbereiche befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, die nicht erhalten werden können. Dabei handelt es sich um die Arten Gemeine Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hängebirke (*Betula pendula*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Ebenso sind Bäume vorhanden, die gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 zu behandeln und auszugleichen sind. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die hier betrachteten Baufelder bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung baumschutzrechtlich bearbeitet worden sind, auch wenn sie bis jetzt nicht vollständig bebaut wurden. Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen.

6.2 Erfassung der Biototypen

Im Zuge der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgte eine Waldumwandlung. Es wurden Absprachen mit der zuständigen Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde geführt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Für den damals bereits langjährig bestehenden Campingplatz war diese Umwandlung eine überfällige Konsequenz im Zuge der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 27.

Die im Rahmen der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrachteten Bereiche werden gemäß des vom LUNG herausgegebenen Hefts 2 der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ als Teil des bestehenden Campingplatzes kartiert.

Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
13.9.5	Campingplatz (PZC)	-	0,5

Tab.2: Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen, gemäß Anlage 9/
Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 2010

Die relevanten Änderungsbereiche sind, soweit nicht schon bebaut oder versiegelt, überwiegend unbefestigte Bereiche, die durch den Baumbestand geprägt sind. Flächen, welche keiner starken Beanspruchung unterliegen, sind mit Rasen bewachsen. In den Randbereichen sind teilweise Zierhecken vorhanden. Im Geltungsbereich 3 sind außerdem Spielgeräte wie Rutsche und Schaukel im Bestand vorhanden. Wie

im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 wird auch hier ein Kompensationswert von 0,5 verwendet.

6.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Im Rahmen der Eingriffsdarstellung werden die baulichen Erweiterungen der 4 Geltungsbereiche betrachtet.

Im Geltungsbereich 1 erfolgt die Aufstockung des Rezeptionsgebäudes um ein zweites Geschoss. Von der Erweiterung der überbaubaren Fläche und der maximal zulässigen Grundfläche ist ein Teilbereich betroffen, der bisher als versiegelter Vorplatz genutzt wird. Somit ist mit dem Eingriff keine zusätzlich versiegelte Fläche verbunden. Das Vorhaben wird daher nicht in der nachfolgenden Bilanzierung berücksichtigt. Gleiches gilt für den Änderungsbereich 4, in dem lediglich eine Nutzungsänderung von vorhandenen Dauerstellplätzen in Ankunfts-Stellplätze vorgesehen ist. Eine Versiegelung erfolgt nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches 2 ist vorgesehen, das dort befindliche Wasch- und Toilettengebäude abzureißen und ein neues und größeres Gebäude zu errichten, in welchem auch weitere Funktionen untergebracht werden sollen. Somit werden zusätzliche Flächen versiegelt und sind eingriffsrelevant. Außerdem soll nördlich des geplanten Wasch- und Toilettengebäudes eine befestigte Fläche für die Ver- und Entsorgung von Wohnmobilen (Versorgungsfläche -VF) eingerichtet werden. Damit sind weitere Versiegelungen verbunden.

Ähnliches gilt für den Geltungsbereich 3, wo anstelle des vorhandenen Sanitärgebäudes ein neues, größeres errichtet werden soll.

Neben den Versiegelungen für die neu zu errichtenden Gebäude wird für Nebenanlagen wie Wege etc. pro Gebäude von einer zusätzlichen Teilversiegelung im Vergleich zum vorhandenen Bestand von 100 m² ausgegangen. Die bereits versiegelten Flächen werden von der möglichen Versiegelung innerhalb der Geltungsbereiche abgezogen.

Geltungsbereich (Biotoptyp) Gepl. Nutzung	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z) Voll (0,5), Teil (0,2)	Freiraumbeschränkung (KF)	Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ=Ax(K+Z)xKF)
G2 (PCZ)-Gebäude	450-270=180	0,5	0,5	0,75	135
G2 (PCZ) -VF	745	0,5	0,5	0,75	559
G2 (PCZ) Nebenanlagen	100	0,5	0,2	0,75	53
G3 (PCZ) Gebäude	650-315=335	0,5	0,5	0,75	251
G3 (PCZ) Nebenanlagen	100	0,5	0,2	0,75	53
				Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ	1.051

Tab. 3: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung

Umwandlung vorhandener Biotope

Die verbleibenden Flächen werden ähnlich wie im Bestand als Rasen- oder Vegetationsflächen gestaltet und somit auch eine vergleichbare Biotopwertigkeit erhalten. Aus diesem Grund wird auf eine Bilanzierung der Verluste der unversiegelten Flächen innerhalb der Geltungsbereiche verzichtet.

Wirkzonen

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind auch Auswirkungen auf angrenzend hochwertige Biotope (Kompensationswert >2) zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage der Geltungsbereich innerhalb des bestehenden Campingplatzes sind keine hochwertigen Biotope vorhanden.

Versiegelung	1.051
Biotopverlust	-
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff:	1.051 m²KFÄ

Tab. 4: Zusammenstellung Kompensationsbedarf

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Den nachstehenden Maßnahmen wird entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3, Anlage 11) jeweils ein Kompensationswert zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Leistungsfaktor bestimmt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 getroffenen Festsetzungen behalten weiterhin Bestand und sind unter Punkt 6.7 nachrichtlich übernommen.

- Sukzessionsfläche

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 600 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Von Seiten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde hier, zum Zweck eines größeren Biotopverbundes, eine Sammelausgleichsfläche angedacht, auf der bereits mehrere Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurden. Die hier geplante Schaffung einer Sukzessionsfläche ergänzt die bestehenden Maßnahmen und trägt zur Gestaltung und Erweiterung dieses Biotopverbundes sinnvoll bei.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt II.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Innerhalb der Sukzessionsfläche wird eine ungestörte natürliche Entwicklung für Flora und Fauna ermöglicht. Die Diversität des Naturraumes erhöht sich und es wird ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensa- tionswertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
Sukzessionsfläche	600	2	2	0,9	1.080
Gesamt Kompensationsmaßnahmen					1.080 m² KFÄ

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen

6.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 1.051 m² KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 1.080 m² KFÄ (Tab. 5) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Dementsprechend werden die hier betrachteten Eingriffe als vollständig kompensiert angesehen.

6.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

6.5.1 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

Die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrachteten Geltungsbereiche befinden sich innerhalb eines bestehenden Campingplatzgeländes. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Aus diesem Grund wird auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Kartierung verzichtet.

➤ Gebäudeabbruch

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden 2 Wasch- und Toilettenhäuser abgerissen. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgt. Anderenfalls ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen bestehen.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Es ist keine Beseitigung von Hecken bzw. Buschwerk vorgesehen. In den einzelnen Änderungsbereichen sind Einzelbäume vorhanden, die entfernt werden müssen. Generell ist der § 39 BNatSchG ist zu beachten, wonach die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden darf.

➤ **Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern**

- entfällt -.

➤ **Umnutzung von Flächen**

Mit der hier betrachteten Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung von Gebäuden (Abriss und Wiederaufbau) geschaffen. Es werden demzufolge teilweise bereits versiegelte Flächen wiedergenutzt. Es werden ähnliche Lebensraumstrukturen im gleichen räumlichen Umfeld erhalten bzw. neu geschaffen.

➤ **Lärm**

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schadungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

- entfällt -.

6.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung)

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projekttraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen. In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

**Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen
(Potentialabschätzung)**

Die hier betrachteten Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn befinden sich innerhalb eines bestehenden und gut besuchten bzw. frequentierten Campingplatzes im Bereich der besiedelten Ortslage Kühlungsborns. Die Geltungsbereiche sind dementsprechend bereits stark anthropogen überformt. Zum größten Teil sind diese, zumindest in Teilbereichen, bereits bebaut. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. die Wasch- und Toilettenhäuser, erneuert werden. Die nicht versiegelten Bereiche sind oft charakterisiert durch stark verdichteten Boden und sind zum Teil vegetationsfrei. Geprägt werden die Geltungsbereiche durch den Baumbestand. Im Geltungsbereich 2 sind Spielgeräte für Kinder vorhanden. Die Nutzung des Campingplatzes ist mit optischen und akustischen Störungen verbunden.

Aufgrund der genannten Vorbelastungen ist kaum von einer artenschutzrechtlichen Relevanz der Flächen auszugehen. Daher wird auf eine ausführliche Kartierung und Untersuchung der Belange des Artenschutzes verzichtet. Es sind unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Die Betroffenheit der einzelnen Artengruppen wird im Rahmen einer Potentialabschätzung betrachtet und bewertet.

- Säugetiere

Aufgrund der Ausbildung bzw. Ausprägung der betroffenen Geltungsbereiche und die Art der baulichen Erweiterungen wird geschlussfolgert, dass Säugetierarten, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Reptilien/ Amphibien

In den Geltungsbereichen sind keine maßgeblichen Habitatstrukturen wie Kleingewässer, grabbare Böden usw. für die Artengruppen der Reptilien und Amphibien vorhanden. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung und Nutzung kann festgestellt werden, dass diese Artengruppen, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer vorhanden. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

- Schmetterlinge/ Käfer/ Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppen Schmetterling, Käfer oder Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen und anthropogenen Vorbelastungen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dieser Artengruppen eindeutig ausgeschlossen werden.

- Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

- Vögel

Es sind prinzipiell nur störungsunempfindlichen Vogelarten mit einem breiten Lebensraumspektrum zu erwarten.

Innerhalb der betroffenen Geltungsbereiche sind kaum Vegetationsstrukturen wie Hecken vorhanden, die Bodenbrütern als Lebensstätten dienen können. Es sind keine Rodungen von solchen Vegetationsstrukturen im Rahmen der hier betrachteten Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Durch den Abriss von Gebäuden können potentiell Niststätten von Gebäudebrütern beeinträchtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass andere Gebäude in der näheren Umgebung als Ausweichmöglichkeit genutzt werden können. Vor dem Gebäudeabriss ist sicherzustellen, dass sich an den Gebäuden keine Vögel angesiedelt haben.

Relevant sind außerdem die ggf. notwendigen Baumfällungen. Der betroffene Baumbestand besitzt keine Höhlungen. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 ist ein Mindestbaumbestand auf dem Gelände gesichert.

- Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

6.5.3 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlicher Belange

Aufgrund der Lage und Nutzung der Geltungsbereiche auf dem Gelände eines bestehenden und gut frequentierten Campingplatzes handelt es sich um stark anthropogen beeinträchtigte Bereiche. Es sind daher hauptsächlich an den Siedlungsraum angepasste Arten zu vermuten. Als Ergebnis der Potentialabschätzung sind Brutvögel als potentiell beeinträchtigte relevante Art zu nennen. Für alle weiteren untersuchten Artengruppen erfolgte eine negative Potentialabschätzung.

In die Planunterlage werden folgende Hinweise übernommen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/ Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außer-

halb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgt. Anderenfalls ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen entstehen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6.6 Planwirkungen

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften wurde darauf geachtet, dass es zu keinen erheblichen Konflikten mit dem Landschaftsbild kommt.

Geschützte Biotop oder Arten werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung gerecht zu werden.

6.7 Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen behalten auch mit der hier aufgestellten 1. Änderung ihre Gültigkeit und sind nachfolgend nachrichtlich übernommen:

3. **Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 3.1 *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. Innerhalb des Geltungsbereiches ist durch den Erhalt und durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste (Pkt. 3.3) dauerhaft ein Bestand von mindestens einem Baum je 150 m² Fläche abzusichern. Der Bestand muss sich über das gesamte Gebiet verteilen.*
- 3.2 *Für Gehölzinseln und Hecken zur Unterteilung und Auflockerung der Standplätze können außer den in der Pflanzliste aufgeführten Arten Parkrosen, Kletterpflanzen und Blütengehölze gesetzt werden. Die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen wird für das Gesamtgebiet ausgeschlossen.*
- 3.3 *Pflanzliste Sträucher und Bäume:*

Sträucher (Baumschulware, 2x verschult)

Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

Cornus sanguinea Hartriegel

Prunus spinosa Schlehe

Rosa arvensis Feldrose

Rosa canina Hundsrose

Heister (3x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm)

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Bäume (Hochstamm, Stamm-

umfang mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)

Acer campestre Feldahorn

Betula pendula Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Quercus robur Stieleiche

Pinus sylvestris Kiefer

Sorbus aucuparia Eberesche

Zusätzlich werden auch unter Berücksichtigung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 folgende Festsetzungen hinzugefügt:

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 600 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7. Eigentumsverhältnisse

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Abwägung
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "CAMPINGPARK KÜHLUNGSBORN"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.06.2015

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen: We/KO
Unser Zeichen: 61.1.31

Name: Herr Grundmann
Telefon: 03843/75561131
Zimmer: 3322

Datum: 02.06.2015

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Campingplatz Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

hier: : Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Campingplatz Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Bearbeitungsstand Entwurf 16.04.2015) abgegeben:

1. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 27 reagiert die Stadt auf die Entwicklungsbegehren des bestehenden Campingplatzes. Seitens des Landkreises Rostock bestehen zu den vorgelegten Änderungsabsichten grundsätzlich keine Einwände.
2. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Umweltamt
- Untere Wasserbehörde vom 18.05.2015

sind Bestandteil dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Im Auftrag

Fink
Amtsleiter

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landkreises Rostock keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Stellungnahmen der beteiligten Fachämter des Landkreises werden - soweit vorliegend - im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Landkreis Rostock

Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde

Im Hause

Prüfung Artenschutz im B-Plan

Plan- Satzungsentwurf: 1. Änderung B-Plan Nr. 27 „ Campingpark Kühlungsborn“, Stadt Ostseebad
Kühlungsborn

Bemerkung: Entwurf vom 16.04.2015

Vorentwurf:

Geplanter Untersuchungsrahmen:

Relevanzprüfung Potentialabschätzung Kartierung

Hinweis: Die Artenschutzrechtliche Bewertung von Bauleitplanungen nach den Vorgaben des
„Merkblatt(es) zum Artenschutz bei der Bauleitplanung“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz
und Geologie durchzuführen. ([http://www.lung.mv-
regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf))

Entwurf:

Artenschutzrechtliche Belange gemäß Begründung/ Artenschutzfachbeitrag betroffen:

 Ja Nein

Festsetzung gemäß Textteil ausreichend

 Ja Nein, Erweiterung notwendigErweiterung:

Artenschutzrechtliche Hinweise notwendig:

 Ja Nein

Hinweise:

Gemäß Begründung ausreichend



Güstrow, den 01.06.2015 gez.: Manthey

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Planung sowohl durch die Festsetzungen als auch in der Begründung ausreichend gewürdigt wurden.



E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Neubukow, 21. Mai 2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn" - Entwurf vom 16.04.2015
Bitte stets angeben: Nbk/15/10

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 27. Mai 2015	
Sachb. 60/1	Erst: M. J.

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Planunterlagen liegen großformatig vor. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

Die nebenstehenden Hinweise zu Bauarbeiten und Anschlussbedingungen werden beachtet.



- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange

Raik Bessert

Die Hinweise zu Pflanzmaßnahmen werden beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 26. Mai 2015	
Sachb. <i>boh</i>	Erl.:



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18068 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.:	15_0794
Gültig bis:	24.11.2015
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	tr	Datum
We/Ko, 30.04.2015	LAP	805-1999	22.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

n.v. Brandew

Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Planbereich Anlagen des Gasnetzes und des Informationskabelnetzes vorhanden sind. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung. Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
We/Ko, 30.04.2015

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
GB le/ru

☎ Datum
0381 805-1423 19.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
unsere Reg.-Nr.: G 15_0794
unser Schreiben ist gültig bis zum 24.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG.

Gegen die vorgelegte 1. Änderung des o.g. B-Planes bestehen keine Bedenken.

Zur Information erhalten Sie einen Übersichtsplan der im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Erdgasleitungen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

[Signature] i. A. *[Signature]*

Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Hauptabteilung Gas keine Bedenken äußert.

Der Gasleitungsplan liegt großformatig vor. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.
Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.



STADTWERKE
ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 26. Mai 2015	
Sachb. 60h	Erh. M. J.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
We/Ko, 30.04.2015

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
Bl-rogge-ko

☎ Datum
0381 805-1770 18.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
unsere Reg.-Nr.: B 15_0794
unser Schreiben ist gültig bis zum 24.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:

Kabelschutzrohr für Fernmeldekabel und LWL-Kabel

Bitte beachten Sie:

- Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.
- Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.
- Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.
- Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Bei Fragen wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

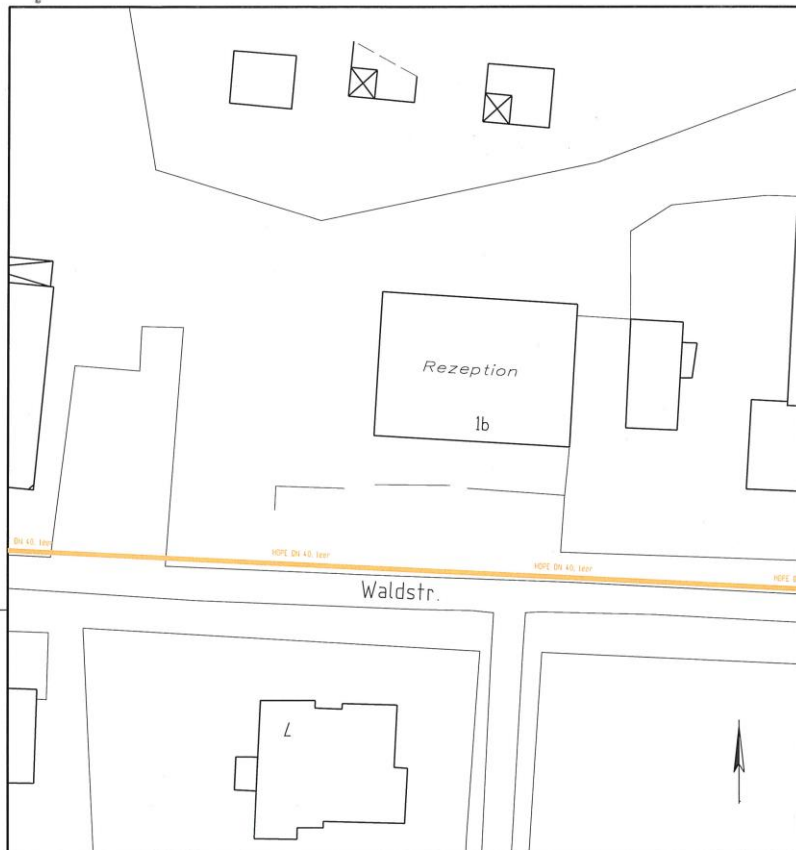
c.A. Rogge

u. A. Kowalke

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich (Waldstraße) ein Kabelschutzrohr befindet. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Legende

- - - - - Fernmeldekabel
- - - - - LWL-Kabel
- TK Netzstation
- - - - - Kabelschutzrohr
- - - - - Kabelschutzrohr > DN 40
- * - - - - * Fernmeldekabel stillgelegt

Der Bestandsplan gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben unter unserer Reg.-Nr. **B -15_0794**

STADTWERKE ROSTOCK AG	Bezeichnung		Maßstab
	Bestand Informationskabel		1:500
Abteilung Betriebsführung Scharler Damm 5 18069 Rostock	Datum	Name	Bereich
	Ausgabe gepr.	11.05.2015 LAN/ Nm.	Kühlungsborn, Ostseebad Waldstr.
			Bl.-Nr.
			1/1

Koordinatenreferenzsystem: S42/83 - GK 3°



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG - Karminhof 4 - 18266 Bad Döberan

Ansprechpartner

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/h	Erl.: 4/25

Name: Helge Kühner
Zeichen: B
Telefon: 038203 / 713 - 600
Fax: 038203 / 713 - 10
Email: h.kuehner@zvk-dbr.de

FK:
1015205
197

Interieur Vormerk
STEL T - 1.1 B

Vorgang

Beleg

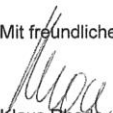
Datum
02.06.2015**B-Plan 27, Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung vom 16.04.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Zweckverbandes KÜHLUNG wir dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes 27 zugestimmt. Übergabepunkte der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind jeweils die ist die erste private Grundstücksgrenze. Gegebenenfalls notwendige Anpassungen an den grundstückseigenen Leitungssystemen sind dem ZVK im Vorfeld anzuzeigen.

Die Änderung des B-Planes beinhaltet in Teilbereichen die Erhöhung der möglichen baulichen Ausnutzung. Wir weisen darauf hin, dass entsprechend den Beitragssatzungen mit Inkrafttreten der Änderungen des vorliegenden Entwurfes Beitragspflichten für Trink- und Schmutzwasser entstehen. Gegebenenfalls bereits gezahlte Anschlussbeiträge werden berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Rhode
Geschäftsführer


Helge Kühner
Abteilungsleiter Betrieb

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband der Planung zustimmt.

Die zu den Anschlussbedingungen und Leitungsanpassungen gegebenen Hinweise werden beachtet.

Die Beitragspflichten werden durch den Grundstückseigentümer erfüllt.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
 Ostseeallee 20
 18225 Kühlungsborn

Sachb. 60h	Erl.: SES
---------------	--------------

Kühlungsborn, den 04. Juni 2015

**Einwand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
 – Campingpark Kühlungsborn –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplanten Baumaßnahmen auf dem Campingplatz stellen eine weitere Versiegelung von Flächen dar, die den Campingplatz in einem ehemaligen Küstenwald zu einem Baugelände werden lassen. Durch zusätzliche Baumfällungen verliert der Campingplatz weiter an seinem ursprünglichen, natürlichen Wert und Charme.

Der Campingpark stellt keinen Campingplatz im herkömmlichen Sinn mehr da. Er bietet – mit Wellnessanlagen (dafür es im Ort schon genügend gibt) auf Luxuskunden ausgerichtet – keine Alternative mehr für Urlauber mit schmalere Geldbeutel und junges Urlauber-Klientel.

Eine maximal zulässige Versiegelung von 10 Prozent der Fläche ist bereits jetzt überschritten.

Eine Bebauung mit einer Höhe von mehr als 10 Metern Höhe passt in keinster Weise ins Landschaftsbild und trägt zur weiteren Zerstörung unseres idyllischen Stadtbilds bei.

Die Argumentation, dass der Kühlungsborner Campingpark zu den Top-Adressen in Europa gehört, widerspricht doch weiteren Zu- und Umbauten. Warum immer weiter bauen und nicht Bestehendes wahren?

Baumaßnahmen innerhalb des 75-Meter-Küstenschutzstreifens und auch in den 30-Meter-Waldabstandstreifen sind nicht zulässig und müssen strikt abgelehnt werden!

Schon jetzt haben wir auf den Straßen im Ort mit immer größeren Campingmobilen zu kämpfen, die rücksichtslos Fahrradfahrer auf den Straßen gefährden. Man sollte sich auf die ursprüngliche Ausrichtung einer Campinganlage konzentrieren und keinen Park für ein privilegiertes Publikum unter größter Gewinnmaximierung anstreben.

Unsere Stadt verliert im Allgemeinen mit weiteren Bebauungen stetig an Charme.

Mit freundlichen Grüßen

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsbereichen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für den heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zur Nutzerstruktur des Campingplatzes zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass auch weiterhin einfache Zeltplätze zur Verfügung stehen. Abgesehen davon entspricht die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.


Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Lediglich im Geltungsbereich 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar, beeinträchtigt also auch nicht das Stadtbild.

Der Küstenschutzstreifen wird von Hochbaumaßnahmen nicht betroffen. Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt lediglich um ca. 1 m bis 2 m. Das vorhandene, abzureißende alte Gebäude im Geltungsbereich 2 befindet sich hingegen viel weiter im Waldabstandstreifen.

Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Fahrer von Campingmobilen durch eine überdurchschnittliche Rücksichtslosigkeit im Straßenverkehr charakterisiert werden können.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 601n	Erl.: 

Einwände zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
"Campingpark Kühlungsborn"
Aufstellungsbeschluss

Die geplanten Baumaßnahmen setzen den Trend einer weitere Versiegelung der Flächen und Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden fort, die den stadtnahen Campingpark in dem ca. 11 Hektar großen ehemaligen Küstenwald zu einem normalen Baugebiet werden lassen.

Der Charakter eines in den Küstenstreifen eingebetteten naturnahen Campingparks geht durch die massive Bebauung und die damit einhergehenden Baumfällungen verloren.

Die für Campingplätze maximale Versiegelung von 1:10 ist schon überschritten. Zumal auch noch alte Bungalows auf dem Gelände stehen und Dauerparker entgegen den Vorschriften eines Campingplatzes Metallgerätekästen aufgestellt haben.

Die derzeit angenommene Versiegelungsfläche ist nicht auf dem neusten Stand, weil die versiegelten Flächen nicht nach dem letzten Stand neu ermittelt, sondern nur anhand der alten Zeichnungen übernommen wurden. Das trifft besonders für Wege und Nebenanlagen zu.

Auch wurden nach der Berechnung der Sukzessionsfläche weitere Baumfällungen vorgenommen, so dass die angenommenen Werte nicht mehr zutreffen.

Die die aus dem B-Plan 2004 resultierenden Ausgleichsmaßnahmen am Gnittbarg sind nach Angaben des Forstamtes immer noch im Monitoring.

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.

Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsflächen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für dem heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine aktuelle Vermessung zu Grunde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrifft lediglich die Änderungsbereiche 1- 4. Alle übrigen Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Planes bleiben gültig. Die im Rahmen der 1. Änderung ermittelte zusätzliche Versiegelung wird gesondert durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. im Rahmen der Waldumwandlung wurden ca. 10 ha Waldfläche neu aufgeforstet. Das Monitoring steht dazu in keinem Widerspruch.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft.

2 Bürger

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/17 400	Erl.: M.

Einwände zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
"Campingpark Kühlungsborn"
Aufstellungsbeschluss

Die geplanten Baumaßnahmen setzen den Trend einer weitere Versiegelung der Flächen und Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden fort, die den stadtnahen Campingpark in dem ca. 11 Hektar großen ehemaligen Küstenwald zu einem normalen Baugebiet werden lassen.

Der Charakter eines in den Küstenstreifen eingebetteten naturnahen Campingparks geht durch die massive Bebauung und die damit einhergehenden Baumfällungen verloren.

Die für Campingplätze maximale Versiegelung von 1:10 ist schon überschritten. Zumal auch noch alte Bungalows auf dem Gelände stehen und Dauerparker entgegen den Vorschriften eines Campingplatzes Metallgerätekästen aufgestellt haben.

Die derzeitige angenommene Versiegelungsfläche ist nicht auf dem neusten Stand, weil die versiegelten Flächen nicht nach dem letzten Stand neu ermittelt, sondern nur anhand der alten Zeichnungen übernommen wurden. Das trifft besonders für Wege und Nebenanlagen zu.

Auch wurden nach der Berechnung der Sukzessionsfläche weitere Baumfällungen vorgenommen, so dass die angenommenen Werte nicht mehr zutreffen.

Die die aus dem B-Plan 2004 resultierenden Ausgleichsmaßnahmen am Gnittberg sind nach Angaben des Forstamtes immer noch im Monitoring.

Geltungsbereich 1

Rezeption mit Büro und Einliegerwohnung, zweigeschossig, Firsthöhe 10,5 m.

Einliegerwohnungen gibt es schon in anderen Gebäuden (Mehrzweckgebäude)

Eine Einliegerwohnung ist auf einem Campingplatz zulässig.

Die ursprüngliche Planung sah eine eingeschossige Bauweise vor und wird anscheinend wegen der zusätzlichen Einliegerwohnung zweigeschossig gebaut. Grundsätzlich sollte entsprechend dem Charakter von Campingplätzen eingeschossige Gebäude errichtet werden.

Geltungsbereich 2

Wasch- und Toilettenanlagen

Zulässige Nutzungen und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken und Wellnessangeboten dienen.

Sonderanlagen und frostsichere Entsorgungsstation für Campingfahrzeuge im Winter

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsflächen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für dem heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine aktuelle Vermessung zu Grunde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrifft lediglich die Änderungsbereiche 1- 4. Alle übrigen Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Planes bleiben gültig. Die im Rahmen der 1. Änderung ermittelte zusätzliche Versiegelung wird gesondert durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. im Rahmen der Waldumwandlung wurden ca. 10 ha Waldfläche neu aufgeforstet. Das Monitoring steht dazu in keinem Widerspruch.

Die maximale Firsthöhe im Geltungsbereich 1 beträgt lediglich 9,5 m.

Eine Aufstockung um ein Geschoss erfolgt im Geltungsbereich 1 insbesondere, um den Empfangsbereich zu vergrößern und mehr Bürofläche im Obergeschoss zu schaffen. Die Anzahl von zwei Wohnungen ist auch in der Ursprungssatzung zulässig. Es findet somit keine Erhöhung statt.

Wellnessangebote und Gesundheitseinrichtungen sind in Kühlungsborn ausreichend vorhanden und würden eine unnötige Konkurrenz zu den bestehenden Einrichtungen bilden. In dem Mehrzweckgebäude sind schon ähnliche Einrichtungen vorhanden. Außerdem liegt der Campingplatz im Stadtgebiet mit einer guten Infrastruktur. Auch hier passt eine Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 10,5m nicht auf einen Campingplatz.

Die geplante Grundfläche ragt in den 75m Küstenschutzstreifen und auch in den 30 m Waldabstandsstreifen.

Geltungsbereich 3
Keine Bemerkungen.

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.

Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zur Ausstattung der Stadt mit Wellness- und Gesundheitseinrichtungen zur Kenntnis. Abgesehen davon entspricht die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Lediglich im Geltungsbereich 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar und stört daher das Orts- und Landschaftsbild nicht.

Der Küstenschutzstreifen wird von Hochbaumaßnahmen nicht betroffen. Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt lediglich um ca. 1 m bis 2 m. Das vorhandene, abzureißende alte Gebäude im Geltungsbereich 2 befindet sich hingegen viel weiter im Waldabstandsstreifen.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
 Ostseeallee 20
 18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/17 543	Erl.: <i>[Signature]</i>

Fax Nr. 038293 - 823 333

Betr.: Einwand zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
 "Campingpark Kühlungsborn"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte die Gelegenheit wahrnehmen, nach Einsicht in die geplanten Baumaßnahmen das Vorhaben in Frage zu stellen. Als langjährige Camperin muß ich sagen, daß 10 m hohe Gebäude das ganze Flair des Campens zunichte machen. Es sieht mir sehr danach aus, Wohnraum auf billigem Grund und Boden zu errichten, da ja keine Grundstückskosten mehr anfallen.

Zu den erweiterten Wellnessangeboten folgende Anmerkung:

Die Stadt hat viel Geld ausgegeben, um den Bedarf an Geschäften in Kühlungsborn zu ermitteln. Vor den Baumaßnahmen am Campingplatz wäre es auch angebracht, einmal die Camper zu fragen, ob ein solcher Bedarf besteht. Vielleicht kann dann die Aufstockung entfallen.

Außerdem steht zu befürchten, daß infolge der Baumaßnahmen doch Bäume gefällt werden, die immens wichtig für das Klima auf dem Platz sind.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zum Flair des Campens zur Kenntnis.

Ein 10,5 m hohes Gebäude ist lediglich im Geltungsbereich 2 zulässig. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Wie schon im Ursprungsplan, sind nur im Rezeptions- und Verwaltungsgebäude (Geltungsbereich 1) 2 Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Angestellte des Campingparks zulässig.

Die Stadt nimmt die Anmerkung zu den erweiterten Wellnessangeboten zur Kenntnis. Eine entsprechende Bedarfserhebung wurde durch den Eigentümer durchgeführt. Es sind gerade die gestiegenen Bedürfnisse der Camper, die diese Qualitätsverbesserung erfordern. Die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes entspricht daher durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Innerhalb der eingriffsrelevanten Änderungsbereiche befinden sich Bäume, die nicht erhalten werden können und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die hier betrachteten Baufelder bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung baumschutzrechtlich bearbeitet worden sind, auch wenn sie bis jetzt nicht vollständig bebaut wurden. Im geltenden Bebauungsplan ist je 150 m² der Erhalt oder das Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen.

20 Bürger

Stadt Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

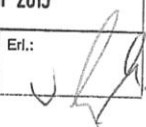
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 601n 19/1	Erh. /h.

Einwand zum Aufstellungsbeschluss 1. Änderung B-Plan Nr 27

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.
Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 08. Juni 2015	
Sachb. 60/n	Erl.: 

Kühlungsborn, den 05.06.2015

Einwand geplante Bebauung Campingpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

der bestehende Campingpark ist beliebt und wird von den Urlaubern gelobt- er ist ein Campinpark mit altem Baumbestand und kein Campingplatz.

Ich kann nicht verstehen, warum eine Bebauung in diesem Maße notwendig sein soll. Im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet gibt es zahlreiche Gewerbetreibende, die sämtliche Dienstleistungen im Wellnessbereich anbieten- und durchaus Kapazitäten haben und gestärkt werden sollten.

Den bewaldeten Streifen vor der Ostsee halte ich für unbedingt schützenswert; ich sehe seinen Bestand bedroht, wenn wir im Bereich des Campingparks mit Ausnahmen beginnen.

Mit freundlichen Grüßen,

Die Stadt nimmt die Anmerkung zu den erweiterten Wellnessangeboten zur Kenntnis. Eine entsprechende Bedarfserhebung wurde durch den Eigentümer durchgeführt. Es sind die gestiegenen Bedürfnisse der Camper, die diese Qualitätsverbesserung erfordern. Die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes entspricht daher durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es nicht, regulierend in den Markt für bestimmte Dienstleistungen einzugreifen. Im Prinzip steht es jedermann zu, eine Dienstleistung im Stadtgebiet anzubieten. Innerhalb der eingriffsrelevanten Änderungsbereiche befinden sich Bäume, die nicht erhalten werden können und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die hier betrachteten Baufelder bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung baumschutzrechtlich bearbeitet worden sind, auch wenn sie bis jetzt nicht vollständig bebaut wurden. Im geltenden Bebauungsplan ist je 150 m² der Erhalt oder das Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen.

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Abwägung
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "CAMPINGPARK KÜHLUNGSBORN"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 17.06.2015

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen: We/KO
Unser Zeichen: 61.1.31

Name: Herr Grundmann
Telefon: 03843/75561131
Zimmer: 3322

Datum: 02.06.2015

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Campingplatz Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

hier: : Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Campingplatz Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Bearbeitungsstand Entwurf 16.04.2015) abgegeben:

1. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 27 reagiert die Stadt auf die Entwicklungsbegehren des bestehenden Campingplatzes. Seitens des Landkreises Rostock bestehen zu den vorgelegten Änderungsabsichten grundsätzlich keine Einwände.
2. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Umweltamt
- Untere Wasserbehörde vom 18.05.2015

sind Bestandteil dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Im Auftrag

Fink
Amtsleiter

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landkreises Rostock keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Stellungnahmen der beteiligten Fachämter des Landkreises werden - soweit vorliegend - im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 18.05.2015

Amt für Kreisentwicklung
- im Hause -

**Betr. : Stellungnahme zur 1.Änderung des B-Planes Nr. 27 „Campingpark
Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Reg.Nr. 060d42BP2701-66200-1**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur oben genannten B-Planänderung keine Einwände.

Gez. Ilona Schullig

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Landkreis Rostock

Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde

Im Hause

Prüfung Artenschutz im B-Plan

Plan- Satzungsentwurf: 1. Änderung B-Plan Nr. 27 „ Campingpark Kühlungsborn“, Stadt Ostseebad
Kühlungsborn

Bemerkung: Entwurf vom 16.04.2015

Vorentwurf:

Geplanter Untersuchungsrahmen:

Relevanzprüfung Potentialabschätzung Kartierung

Hinweis: Die Artenschutzrechtliche Bewertung von Bauleitplanungen nach den Vorgaben des
„Merkblatt(es) zum Artenschutz bei der Bauleitplanung“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz
und Geologie durchzuführen. ([http://www.lung.mv-
regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf))

Entwurf:

Artenschutzrechtliche Belange gemäß Begründung/ Artenschutzfachbeitrag betroffen:

 Ja Nein

Festsetzung gemäß Textteil ausreichend

 Ja Nein, Erweiterung notwendigErweiterung:

Artenschutzrechtliche Hinweise notwendig:

 Ja Nein

Hinweise:

Gemäß Begründung ausreichend



Güstrow, den 01.06.2015 gez.: Manthey

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Planung sowohl durch die Festsetzungen als auch in der Begründung ausreichend gewürdigt wurden.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**

StALU Mittleres Mecklenburg
Postanschrift und Sitz des Amtsleiters
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn



Telefon: 0381 331-67 122
Telefax: 03843 777 6003
E-Mail: katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de
www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Ihr Zeichen: We/Ko
Bearbeitet von: Frau Bulok
Aktenzeichen: 12c-073/15
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 08. Juni 2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Ostseebad Kühlungsborn „Campingplatz Kühlungsborn“

Ihre E-Mail vom 03.06.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Um den Bedürfnissen der Gäste zu entsprechen, sieht o. g. Änderung die Anpassung baulicher Infrastruktur vor (Umbau/Neubau von Sanitäreanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen für Wohnmobile, Anpassung der Infrastruktur etc.).

Gemäß § 50 BImSchG, sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Zuge dessen, empfehle ich zu überprüfen, in wie weit die Änderung der Infrastruktur zu einer Zunahme der Besucherzahlen führt und infolgedessen ggf. auch zu einer Zunahme der Schallimmissionen für das benachbarte Wohngebiet (z. B. durch Anreise- und Abreiseverkehr, Geräusche während des Aufenthaltes, etc.).

Bezüglich der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau wird auf DIN 18 005 und die dort angegebenen Beurteilungspegel für das allgemeine Wohngebiet hingewiesen, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung sichergestellt werden sollte.

- Tags (06.00-22.00 Uhr) **55 dB(A)**
- Nachts (22.00-6.00 Uhr) **40 dB(A)** bzw. **45 dB(A)**

Sollten o. g. Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, kann im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von diesen abgewichen werden. Im Zuge dessen sollte möglichst ein Ausgleich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Es handelt sich bei den geplanten Neu- und Umbauten um Maßnahmen der Bestandspflege und Qualitätssteigerung sowie der Saisonverlängerung. Im Zuge der Umgestaltung in den Änderungsbereichen werden darüber hinaus Stellplätze entfallen. Eine Kapazitätserhöhung ist also nicht geplant.

Eine Zunahme der Schallimmissionen durch höheren Besucherverkehr oder durch die erneuerten Anlagen ist somit ausgeschlossen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Es ist ggf. ratsam, die anliegenden Anwohner bezüglich der geplanten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Des Weiteren gilt es gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, dass Abfälle, die im Zuge von Erweiterungen/Umbauten/Neubauten anfallen, separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

Zuständige Naturschutzbehörde ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabensgebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)¹ sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung alllastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG² Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)³ sind zu beachten,

Bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstück 367/4) ergeht folgender Hinweis:

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.

Sonstige von meiner Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt wie dieses Schreiben geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.

Mit freundlichen Grüßen

Jean Weiß

¹ Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) LBodSchG M-V vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759, 764) zuletzt geändert am 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 764, 765)

² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

³ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Abwägung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Der nebenstehende Hinweis wird durch den Grundstückseigentümer beachtet. Außerdem bestand im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Hinweise zum Umgang mit Baustellenabfällen werden durch den Eigentümer beachtet.

Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Es sind keine Maßnahmen an Gewässern II. Ordnung geplant.

Die untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Die nebenstehenden Hinweise zum Bodenschutz werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.

Als externe Ausgleichsfläche wird eine umgebrochene Grünlandfläche aus der Nutzung genommen (Sukzession). Auf dieser Sammelausgleichsfläche der Stadt wurden schon mehrere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Geplant ist eine Entwicklung im Rahmen eines Biotopeverbundes. Aus Sicht der Stadt ist daher die Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche in diesem geringen Umfang gerechtfertigt. Andere geeignete Ausgleichsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass weitere Belange des StALU nicht betroffen sind.



E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Neubukow, 21. Mai 2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn" - Entwurf vom 16.04.2015
Bitte stets angeben: Nbk/15/10

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 27. Mai 2015	
Sachb: 60/1	Erst: M. J.

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Planunterlagen liegen großformatig vor. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

Die nebenstehenden Hinweise zu Bauarbeiten und Anschlussbedingungen werden beachtet.



- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange

Raik Bessert

Die Hinweise zu Pflanzmaßnahmen werden beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 26. Mai 2015	
Sachb. <i>60h</i>	Erl.:



Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18068 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.:	15_0794
Gültig bis:	24.11.2015
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

We/Ko, 30.04.2015

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

LAP

☐

805-1999

Datum

22.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

n.v. Brandew

Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Planbereich Anlagen des Gasnetzes und des Informationskabelnetzes vorhanden sind. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung. Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: Datum:
We/Ko, 30.04.2015 GB le/ru 0381 805-1423 19.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
unsere Reg.-Nr.: G 15_0794
unser Schreiben ist gültig bis zum 24.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG.

Gegen die vorgelegte 1. Änderung des o.g. B-Planes bestehen keine Bedenken.

Zur Information erhalten Sie einen Übersichtsplan der im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Erdgasleitungen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

[Signature]

Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Hauptabteilung Gas keine Bedenken äußert.

Der Gasleitungsplan liegt großformatig vor. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.
Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.



STADTWERKE
ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 26. Mai 2015	
Sachb. 60h	Erh. M. J.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
We/Ko, 30.04.2015

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
Bl-rogge-ko

☎ Datum
0381 805-1770 18.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
unsere Reg.-Nr.: B 15_0794
unser Schreiben ist gültig bis zum 24.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:

Kabelschutzrohr für Fernmeldekabel und LWL-Kabel

Bitte beachten Sie:

- Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.
- Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.
- Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.
- Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Bei Fragen wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

c.A. Rogge

u. A. Kowalke

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich (Waldstraße) ein Kabelschutzrohr befindet. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Legende

- Fernmetdekabel
- LWL-Kabel
- TK Netzstation
- Kabelschutzrohr
- Kabelschutzrohr > DN 40
- Fernmetdekabel stillgelegt

Der Bestandsplan gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben unter unserer Reg.-Nr. **B -15_0794**

<p>STADTWERKE ROSTOCK AG</p>	Bezeichnung		Maßstab						
	Bestand Informationskabel		1:500						
Abteilung Betriebsführung Scharler Damm 5 18069 Rostock	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 10%;">Datum</th> <th style="width: 10%;">Name</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Ausgabe</td> <td style="font-size: x-small;">11.05.2015</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">geprf.</td> <td style="font-size: x-small;">LAN/ Nm.</td> </tr> </table>	Datum	Name	Ausgabe	11.05.2015	geprf.	LAN/ Nm.	Bereich	Bl.-Nr.
Datum	Name								
Ausgabe	11.05.2015								
geprf.	LAN/ Nm.								
		Kühlungsborn, Ostseebad Waldstr.	1/1						

Koordinatenreferenzsystem: S42/83 - GK 3°



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG · Kammerhof 4 · 18269 Bad Döberan

Ansprechpartner

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/h	Erl.: 485

Name: Helge Kühner
Zeichen: B
Telefon: 038203 / 713 - 600
Fax: 038203 / 713 - 10
Email: h.kuehner@zvk-dbr.de

PK: 1015205
197

Interne Vermerk: STEL T - 1.1 B

Vorgang: Beleg

Datum: 02.06.2015

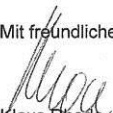
B-Plan 27, Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung vom 16.04.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Zweckverbandes KÜHLUNG wir dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes 27 zugestimmt. Übergabepunkte der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind jeweils die ist die erste private Grundstücksgrenze. Gegebenenfalls notwendige Anpassungen an den grundstückseigenen Leitungssystemen sind dem ZVK im Vorfeld anzuzeigen.

Die Änderung des B-Planes beinhaltet in Teilbereichen die Erhöhung der möglichen baulichen Ausnutzung. Wir weisen darauf hin, dass entsprechend den Beitragssatzungen mit Inkrafttreten der Änderungen des vorliegenden Entwurfes Beitragspflichten für Trink- und Schmutzwasser entstehen. Gegebenenfalls bereits gezahlte Anschlussbeiträge werden berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Rhode
Geschäftsführer


Helge Kühner
Abteilungsleiter Betrieb

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband der Planung zustimmt.

Die zu den Anschlussbedingungen und Leitungsanpassungen gegebenen Hinweise werden beachtet.

Die Beitragspflichten werden durch den Grundstückseigentümer erfüllt.



Verband Mecklenburgischer Ostseebäder e.V.
Uferstraße 2 · 18211 Ostseebad Nienhagen

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Frau M. Kolakowski
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 17. Juni 2015	
Sachb. 60/7	Erl.: <i>[Handwritten Signature]</i>

Verband Mecklenburgischer
Ostseebäder e.V.
Uferstraße 2
18211 Ostseebad Nienhagen

fon: +49 (0)38203-77610
fax: +49 (0)38203-776120
info@ostseeferien.de
www.ostseeferien.de

Geschäftsführerin:
Anett Bierholz
Amtsgericht Bad Doberan VR 182
Steuer-Nr. 079/140/01042
USt-IdNr. DE182158459

Ostseesparkasse Rostock
IBAN: DE19 1305 0000 0505 0019 93
SWIFT-BIC: NOLADE21ROS

Ostseebad Nienhagen, 15. Juni 2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Camping Kühlungsborn“ – Entwurf vom 16.04.2015

Aufforderung zur Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

mit Post vom 05. Juni 2015 erhielten wir Ihr Schreiben zur oben genannten Sache vom Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Der Verband Mecklenburgischer Ostseebäder e. V. (hier weiter: VMO) als regionaler Vertreter der Tourismuswirtschaft unterstützt die qualitative Entwicklung und den damit im Zusammenhang stehenden Ausbau der Infrastruktur auf dem Campingplatz Kühlungsborn. Aus Sicht des VMO gibt es keine einschränkenden Hinweise zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.
Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Anett Bierholz
Anett Bierholz
Geschäftsführerin

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Verband Mecklenburgischer Ostseebäder keine einschränkenden Hinweise zur Planung hat.

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister

Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin


**Stadt
Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum 27.05.2015

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 09. Juni 2015	
Sachb. 60/17	Erl.: 



Rathaus Kröpelin – Markt 1

Ihr Ansprechpartner:

Margrit Steinfeldt

Telefon-Durchwahl:

038292/85141

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Campingpark Kühlungsborn“ teilen wir als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit, dass durch die Planung keine öffentlichen Belange der Stadt Kröpelin berührt werden.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Rüdiger Kropp
1.stellv. Bürgermeister

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Stadt Kröpelin durch die Planung nicht berührt werden.


Amt Neubukow-Salzhaff

 Alt Bukow, Am Salzhaff, Bastorf, Biendorf, Carinerland,
Kirch Mulsow, Rerik,

**Der Amtsvorsteher
Bauamt**

Amt Neubukow-Salzhaff · Panzower Landweg 1 · 18233 Neubukow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Ostseallee 20
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 10. Juni 2015	
Sachb. 60/h	Erl.: /u

Neubukow, 2015-06-08

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet „Campingplatz Kühlungsborn“ 1. Änderung
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Bastorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Bastorf hat in vergangener Sitzung über den o.g. Bebauungsplan Nr.27 für das Gebiet „Campingplatz Kühlungsborn“ 1. Änderung beraten.

Die planungsrechtlichen Belange der Gemeinde Bastorf werden durch die Planung nicht berührt. Seitens der Gemeinde Bastorf bestehen keine Anregungen und Bedenken.

 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

 Weiss
 SB Bauleitplanung

 Volks- und Raiffeisenbank e.G. Neubukow BLZ 130 610 78 Konto Nr. 4 500 040
 Telefon: 038294 70241
 Fax: 038294 70255
 E-Mail: Amt-Neubukow-Salzhaff@t-online.de
 Internet: www.neubukow-salzhaff.de

 Sprechzeiten: Dienstag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
 Donnerstag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Bastorf durch die Planung nicht berührt werden.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
 Ostseeallee 20
 18225 Kühlungsborn

Sachb. 60h	Erl.: SES
---------------	--------------

Kühlungsborn, den 04. Juni 2015

**Einwand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
 – Campingpark Kühlungsborn –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplanten Baumaßnahmen auf dem Campingplatz stellen eine weitere Versiegelung von Flächen dar, die den Campingplatz in einem ehemaligen Küstenwald zu einem Baugelände werden lassen. Durch zusätzliche Baumfällungen verliert der Campingplatz weiter an seinem ursprünglichen, natürlichen Wert und Charme.

Der Campingpark stellt keinen Campingplatz im herkömmlichen Sinn mehr da. Er bietet – mit Wellnessanlagen (derer es im Ort schon genügend gibt) auf Luxuskunden ausgerichtet – keine Alternative mehr für Urlauber mit schmalere Geldbeutel und junges Urlauber-Klientel.

Eine maximal zulässige Versiegelung von 10 Prozent der Fläche ist bereits jetzt überschritten.

Eine Bebauung mit einer Höhe von mehr als 10 Metern Höhe passt in keinster Weise ins Landschaftsbild und trägt zur weiteren Zerstörung unseres idyllischen Stadtbilds bei.

Die Argumentation, dass der Kühlungsborner Campingpark zu den Top-Adressen in Europa gehört, widerspricht doch weiteren Zu- und Umbauten. Warum immer weiter bauen und nicht Bestehendes wahren?

Baumaßnahmen innerhalb des 75-Meter-Küstenschutzstreifens und auch in den 30-Meter-Waldabstandstreifen sind nicht zulässig und müssen strikt abgelehnt werden!

Schon jetzt haben wir auf den Straßen im Ort mit immer größeren Campingmobilen zu kämpfen, die rücksichtslos Fahrradfahrer auf den Straßen gefährden. Man sollte sich auf die ursprüngliche Ausrichtung einer Campinganlage konzentrieren und keinen Park für ein privilegiertes Publikum unter größter Gewinnmaximierung anstreben.

Unsere Stadt verliert im Allgemeinen mit weiteren Bebauungen stetig an Charme.

Mit freundlichen Grüßen

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsbereichen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für den heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zur Nutzerstruktur des Campingplatzes zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass auch weiterhin einfache Zeltplätze zur Verfügung stehen. Abgesehen davon entspricht die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.


Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Lediglich im Geltungsbereich 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar, beeinträchtigt also auch nicht das Stadtbild.

Der Küstenschutzstreifen wird von Hochbaumaßnahmen nicht betroffen. Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt lediglich um ca. 1 m bis 2 m. Das vorhandene, abzureißende alte Gebäude im Geltungsbereich 2 befindet sich hingegen viel weiter im Waldabstandstreifen.

Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Fahrer von Campingmobilen durch eine überdurchschnittliche Rücksichtslosigkeit im Straßenverkehr charakterisiert werden können.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 601n	Erl.: 

Einwände zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
"Campingpark Kühlungsborn"
Aufstellungsbeschluss

Die geplanten Baumaßnahmen setzen den Trend einer weitere Versiegelung der Flächen und Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden fort, die den stadtnahen Campingpark in dem ca. 11 Hektar großen ehemaligen Küstenwald zu einem normalen Baugebiet werden lassen.

Der Charakter eines in den Küstenstreifen eingebetteten naturnahen Campingparks geht durch die massive Bebauung und die damit einhergehenden Baumfällungen verloren.

Die für Campingplätze maximale Versiegelung von 1:10 ist schon überschritten. Zumal auch noch alte Bungalows auf dem Gelände stehen und Dauerparker entgegen den Vorschriften eines Campingplatzes Metallgerätekästen aufgestellt haben.
Die derzeitige angenommene Versiegelungsfläche ist nicht auf dem neusten Stand, weil die versiegelten Flächen nicht nach dem letzten Stand neu ermittelt, sondern nur anhand der alten Zeichnungen übernommen wurden. Das trifft besonders für Wege und Nebenanlagen zu.

Auch wurden nach der Berechnung der Sukzessionsfläche weitere Baumfällungen vorgenommen, so dass die angenommenen Werte nicht mehr zutreffen.
Die die aus dem B-Plan 2004 resultierenden Ausgleichsmaßnahmen am Gnittbarg sind nach Angaben des Forstamtes immer noch im Monitoring.

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.
Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsflächen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für dem heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.
Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine aktuelle Vermessung zu Grunde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrifft lediglich die Änderungsbereiche 1- 4. Alle übrigen Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Planes bleiben gültig. Die im Rahmen der 1. Änderung ermittelte zusätzliche Versiegelung wird gesondert durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. im Rahmen der Waldumwandlung wurden ca. 10 ha Waldfläche neu aufgeforstet. Das Monitoring steht dazu in keinem Widerspruch.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft. Wartepositionen für Wohnmobile außerhalb des Stadtgebietes sind keine praktikable Lösung.

2 Bürger

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/17 400	Erl.: H.

Einwände zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
"Campingpark Kühlungsborn"
Aufstellungsbeschluss

Die geplanten Baumaßnahmen setzen den Trend einer weitere Versiegelung der Flächen und Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden fort, die den stadtnahen Campingpark in dem ca. 11 Hektar großen ehemaligen Küstenwald zu einem normalen Baugebiet werden lassen.

Der Charakter eines in den Küstenstreifen eingebetteten naturnahen Campingparks geht durch die massive Bebauung und die damit einhergehenden Baumfällungen verloren.

Die für Campingplätze maximale Versiegelung von 1:10 ist schon überschritten. Zumal auch noch alte Bungalows auf dem Gelände stehen und Dauerparker entgegen den Vorschriften eines Campingplatzes Metallgerätekästen aufgestellt haben.

Die derzeitige angenommene Versiegelungsfläche ist nicht auf dem neusten Stand, weil die versiegelten Flächen nicht nach dem letzten Stand neu ermittelt, sondern nur anhand der alten Zeichnungen übernommen wurden. Das trifft besonders für Wege und Nebenanlagen zu.

Auch wurden nach der Berechnung der Sukzessionsfläche weitere Baumfällungen vorgenommen, so dass die angenommenen Werte nicht mehr zutreffen.

Die die aus dem B-Plan 2004 resultierenden Ausgleichsmaßnahmen am Gnittberg sind nach Angaben des Forstamtes immer noch im Monitoring.

Geltungsbereich 1

Rezeption mit Büro und Einliegerwohnung, zweigeschossig, Firsthöhe 10,5 m.

Einliegerwohnungen gibt es schon in anderen Gebäuden (Mehrzweckgebäude)

Eine Einliegerwohnung ist auf einem Campingplatz zulässig.

Die ursprüngliche Planung sah eine eingeschossige Bauweise vor und wird anscheinend wegen der zusätzlichen Einliegerwohnung zweigeschossig gebaut. Grundsätzlich sollte entsprechend dem Charakter von Campingplätzen eingeschossige Gebäude errichtet werden.

Geltungsbereich 2

Wasch- und Toilettenanlagen

Zulässige Nutzungen und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken und Wellnessangeboten dienen.

Sonderanlagen und frostsichere Entsorgungsstation für Campingfahrzeuge im Winter

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsflächen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für dem heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig Versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine aktuelle Vermessung zu Grunde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrifft lediglich die Änderungsbereiche 1- 4. Alle übrigen Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Planes bleiben gültig. Die im Rahmen der 1. Änderung ermittelte zusätzliche Versiegelung wird gesondert durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. im Rahmen der Waldumwandlung wurden ca. 10 ha Waldfläche neu aufgeforstet. Das Monitoring steht dazu in keinem Widerspruch.

Die maximale Firsthöhe im Geltungsbereich 1 beträgt lediglich 9,5 m.

Eine Aufstockung um ein Geschoss erfolgt im Geltungsbereich 1 insbesondere, um den Empfangsbereich zu vergrößern und mehr Bürofläche im Obergeschoss zu schaffen. Die Anzahl von zwei Wohnungen ist auch in der Ursprungssatzung zulässig. Es findet somit keine Erhöhung statt.

Wellnessangebote und Gesundheitseinrichtungen sind in Kühlungsborn ausreichend vorhanden und würden eine unnötige Konkurrenz zu den bestehenden Einrichtungen bilden. In dem Mehrzweckgebäude sind schon ähnliche Einrichtungen vorhanden. Außerdem liegt der Campingplatz im Stadtgebiet mit einer guten Infrastruktur. Auch hier passt eine Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 10,5m nicht auf einen Campingplatz.

Die geplante Grundfläche ragt in den 75m Küstenschutzstreifen und auch in den 30 m Waldabstandsstreifen.

Geltungsbereich 3
Keine Bemerkungen.

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.

Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zur Ausstattung der Stadt mit Wellness- und Gesundheitseinrichtungen zur Kenntnis. Abgesehen davon entspricht die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Lediglich im Geltungsbereich 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar und stört daher das Orts- und Landschaftsbild nicht.

Der Küstenschutzstreifen wird von Hochbaumaßnahmen nicht betroffen. Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt lediglich um ca. 1 m bis 2 m. Das vorhandene, abzureißende alte Gebäude im Geltungsbereich 2 befindet sich hingegen viel weiter im Waldabstandsstreifen.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft. Wartepositionen für Wohnmobile außerhalb des Stadtgebietes sind keine praktikable Lösung.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
 Ostseeallee 20
 18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/17 513	Erl.: / /

Fax Nr. 038293 - 823 333

Betr.: Einwand zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
 "Campingpark Kühlungsborn"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte die Gelegenheit wahrnehmen, nach Einsicht in die geplanten Baumaßnahmen das Vorhaben in Frage zu stellen. Als langjährige Camperin muß ich sagen, daß 10 m hohe Gebäude das ganze Flair des Campens zunichte machen. Es sieht mir sehr danach aus, Wohnraum auf billigem Grund und Boden zu errichten, da ja keine Grundstückskosten mehr anfallen.

Zu den erweiterten Wellnessangeboten folgende Anmerkung:

Die Stadt hat viel Geld ausgegeben, um den Bedarf an Geschäften in Kühlungsborn zu ermitteln. Vor den Baumaßnahmen am Campingplatz wäre es auch angebracht, einmal die Camper zu fragen, ob ein solcher Bedarf besteht. Vielleicht kann dann die Aufstockung entfallen.

Außerdem steht zu befürchten, daß infolge der Baumaßnahmen doch Bäume gefällt werden, die immens wichtig für das Klima auf dem Platz sind.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zum Flair des Campens zur Kenntnis.

Ein 10,5 m hohes Gebäude ist lediglich im Geltungsbereich 2 zulässig. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Wie schon im Ursprungsplan, sind nur im Rezeptions- und Verwaltungsgebäude (Geltungsbereich 1) 2 Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Angestellte des Campingparks zulässig.

Die Stadt nimmt die Anmerkung zu den erweiterten Wellnessangeboten zur Kenntnis. Eine entsprechende Bedarfserhebung wurde durch den Eigentümer durchgeführt. Es sind gerade die gestiegenen Bedürfnisse der Camper, die diese Qualitätsverbesserung erfordern. Die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes entspricht daher durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Innerhalb der eingriffsrelevanten Änderungsbereiche befinden sich Bäume, die nicht erhalten werden können und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die hier betrachteten Baufelder bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung baumschutzrechtlich bearbeitet worden sind, auch wenn sie bis jetzt nicht vollständig bebaut wurden. Im geltenden Bebauungsplan ist je 150 m² der Erhalt oder das Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen.

20 Bürger

Stadt Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

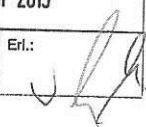
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60h 19h	Erh. h.

Einwand zum Aufstellungsbeschluss 1. Änderung B-Plan Nr 27

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.
Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft. Wartepositionen für Wohnmobile außerhalb des Stadtgebietes sind keine praktikable Lösung.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeeallee 20
18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 08. Juni 2015	
Sachb. 60/n	Erl.: 

Kühlungsborn, den 05.06.2015

Einwand geplante Bebauung Campingpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

der bestehende Campingpark ist beliebt und wird von den Urlaubern gelobt- er ist ein Campinpark mit altem Baumbestand und kein Campingplatz.

Ich kann nicht verstehen, warum eine Bebauung in diesem Maße notwendig sein soll. Im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet gibt es zahlreiche Gewerbetreibende, die sämtliche Dienstleistungen im Wellnessbereich anbieten- und durchaus Kapazitäten haben und gestärkt werden sollten.

Den bewaldeten Streifen vor der Ostsee halte ich für unbedingt schützenswert; ich sehe seinen Bestand bedroht, wenn wir im Bereich des Campingparks mit Ausnahmen beginnen.

Mit freundlichen Grüßen,

Die Stadt nimmt die Anmerkung zu den erweiterten Wellnessangeboten zur Kenntnis. Eine entsprechende Bedarfserhebung wurde durch den Eigentümer durchgeführt. Es sind die gestiegenen Bedürfnisse der Camper, die diese Qualitätsverbesserung erfordern. Die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes entspricht daher durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es nicht, regulierend in den Markt für bestimmte Dienstleistungen einzugreifen. Im Prinzip steht es jedermann zu, eine Dienstleistung im Stadtgebiet anzubieten. Innerhalb der eingriffsrelevanten Änderungsbereiche befinden sich Bäume, die nicht erhalten werden können und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die hier betrachteten Baufelder bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung baumschutzrechtlich bearbeitet worden sind, auch wenn sie bis jetzt nicht vollständig bebaut wurden. Im geltenden Bebauungsplan ist je 150 m² der Erhalt oder das Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen.

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Abwägung
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "CAMPINGPARK KÜHLUNGSBORN"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.07.2015

Ergänzung der Abwägung vom 17.06.2015

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen: We/KO
Unser Zeichen: 61.1.31

Name: Herr Grundmann
Telefon: 03843/75561131
Zimmer: 3322

Datum: 02.06.2015

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Campingplatz Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

hier: : Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Campingplatz Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Bearbeitungsstand Entwurf 16.04.2015) abgegeben:

1. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 27 reagiert die Stadt auf die Entwicklungsbegehren des bestehenden Campingplatzes. Seitens des Landkreises Rostock bestehen zu den vorgelegten Änderungsabsichten grundsätzlich keine Einwände.
2. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

Umweltamt
- Untere Wasserbehörde vom 18.05.2015

sind Bestandteil dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Im Auftrag

Fink
Amtsleiter

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landkreises Rostock keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Stellungnahmen der beteiligten Fachämter des Landkreises werden - soweit vorliegend - im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 18.05.2015

Amt für Kreisentwicklung
- im Hause -

**Betr. : Stellungnahme zur 1.Änderung des B-Planes Nr. 27 „Campingpark
Kühlungsborn“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Reg.Nr. 060d42BP2701-66200-1**

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur oben genannten B-Planänderung keine Einwände.

Gez. Ilona Schullig

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Landkreis Rostock

Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde

Im Hause

Prüfung Artenschutz im B-Plan

Plan- Satzungsentwurf: 1. Änderung B-Plan Nr. 27 „ Campingpark Kühlungsborn“, Stadt Ostseebad
Kühlungsborn

Bemerkung: Entwurf vom 16.04.2015

Vorentwurf:

Geplanter Untersuchungsrahmen:

Relevanzprüfung Potentialabschätzung Kartierung

Hinweis: Die Artenschutzrechtliche Bewertung von Bauleitplanungen nach den Vorgaben des
„Merkblatt(es) zum Artenschutz bei der Bauleitplanung“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz
und Geologie durchzuführen. ([http://www.lung.mv-
regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf))

Entwurf:

Artenschutzrechtliche Belange gemäß Begründung/ Artenschutzfachbeitrag betroffen:

 Ja Nein

Festsetzung gemäß Textteil ausreichend

 Ja Nein, Erweiterung notwendigErweiterung:

Artenschutzrechtliche Hinweise notwendig:

 Ja Nein

Hinweise:

Gemäß Begründung ausreichend



Güstrow, den 01.06.2015 gez.: Manthey

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Planung sowohl durch die Festsetzungen als auch in der Begründung ausreichend gewürdigt wurden.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**

StALU Mittleres Mecklenburg
Postanschrift und Sitz des Amtsleiters
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn



Telefon: 0381 331-67 122
Telefax: 03843 777 6003
E-Mail: katy.bulok@stalumm.mv-regierung.de
www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Ihr Zeichen: We/Ko
Bearbeitet von: Frau Bulok
Aktenzeichen: 12c-073/15
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 08. Juni 2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Ostseebad Kühlungsborn „Campingplatz Kühlungsborn“

Ihre E-Mail vom 03.06.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Um den Bedürfnissen der Gäste zu entsprechen, sieht o. g. Änderung die Anpassung baulicher Infrastruktur vor (Umbau/Neubau von Sanitäreanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen für Wohnmobile, Anpassung der Infrastruktur etc.).

Gemäß § 50 BImSchG, sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Zuge dessen, empfehle ich zu überprüfen, in wie weit die Änderung der Infrastruktur zu einer Zunahme der Besucherzahlen führt und infolgedessen ggf. auch zu einer Zunahme der Schallimmissionen für das benachbarte Wohngebiet (z. B. durch Anreise- und Abreiseverkehr, Geräusche während des Aufenthaltes, etc.).

Bezüglich der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau wird auf DIN 18 005 und die dort angegebenen Beurteilungspegel für das allgemeine Wohngebiet hingewiesen, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung sichergestellt werden sollte.

- Tags (06.00-22.00 Uhr) **55 dB(A)**
- Nachts (22.00-6.00 Uhr) **40 dB(A)** bzw. **45 dB(A)**

Sollten o. g. Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, kann im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von diesen abgewichen werden. Im Zuge dessen sollte möglichst ein Ausgleich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Es handelt sich bei den geplanten Neu- und Umbauten um Maßnahmen der Bestandspflege und Qualitätssteigerung sowie der Saisonverlängerung. Im Zuge der Umgestaltung in den Änderungsbereichen werden darüber hinaus Stellplätze entfallen. Eine Kapazitätserhöhung ist also nicht geplant.

Eine Zunahme der Schallimmissionen durch höheren Besucherverkehr oder durch die erneuerten Anlagen ist somit ausgeschlossen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Es ist ggf. ratsam, die anliegenden Anwohner bezüglich der geplanten Baumaßnahmen zu unterrichten.

Des Weiteren gilt es gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, dass Abfälle, die im Zuge von Erweiterungen/Umbauten/Neubauten anfallen, separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

Zuständige Naturschutzbehörde ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Mögliche Maßnahmen am im Vorhabensgebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)¹ sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung alllastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG² Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)³ sind zu beachten,

Bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstück 367/4) ergeht folgender Hinweis:

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.

Sonstige von meiner Behörde zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt wie dieses Schreiben geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.

Mit freundlichen Grüßen

Jean Weiß

¹ Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) LBodSchG M-V vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759, 764) zuletzt geändert am 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 764, 765)

² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

³ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Abwägung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Der nebenstehende Hinweis wird durch den Grundstückseigentümer beachtet. Außerdem bestand im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Hinweise zum Umgang mit Baustellenabfällen werden durch den Eigentümer beachtet.

Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Es sind keine Maßnahmen an Gewässern II. Ordnung geplant.

Die untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Die nebenstehenden Hinweise zum Bodenschutz werden durch den Grundstückseigentümer beachtet.

Als externe Ausgleichsfläche wird eine umgebrochene Grünlandfläche aus der Nutzung genommen (Sukzession). Auf dieser Sammelausgleichsfläche der Stadt wurden schon mehrere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Geplant ist eine Entwicklung im Rahmen eines Biotopeverbundes. Aus Sicht der Stadt ist daher die Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche in diesem geringen Umfang gerechtfertigt. Andere geeignete Ausgleichsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass weitere Belange des StALU nicht betroffen sind.



E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Neubukow, 21. Mai 2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn" - Entwurf vom 16.04.2015
Bitte stets angeben: Nbk/15/10

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 27. Mai 2015	
Sachb: 60/1	Erst: M. J.

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Planunterlagen liegen großformatig vor. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

Die nebenstehenden Hinweise zu Bauarbeiten und Anschlussbedingungen werden beachtet.



- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange

Raik Bessert

Die Hinweise zu Pflanzmaßnahmen werden beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 26. Mai 2015	
Sachb. 60h	Erl.:



Stadtwerke Rostock AG · Postfach 15 11 33 · 18068 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.:	15_0794
Gültig bis:	24.11.2015
Telefon:	0381 805-1999
Fax:	0381 805-1998
E-Mail:	leitungsauskunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	Datum
We/Ko, 30.04.2015	LAP	805-1999
		22.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafengebäudeamtes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

n.v. Brandner

Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Planbereich Anlagen des Gasnetzes und des Informationskabelnetzes vorhanden sind. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung. Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: Datum:
We/Ko, 30.04.2015 GB le/ru 0381 805-1423 19.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
unsere Reg.-Nr.: G 15_0794
unser Schreiben ist gültig bis zum 24.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG.

Gegen die vorgelegte 1. Änderung des o.g. B-Planes bestehen keine Bedenken.

Zur Information erhalten Sie einen Übersichtsplan der im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Erdgasleitungen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

[Signature]

Anlage

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Hauptabteilung Gas keine Bedenken äußert.

Der Gasleitungsplan liegt großformatig vor. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.
Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.



STADTWERKE
ROSTOCK AG

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 26. Mai 2015	
Sachb. 60h	Erh. M. J.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
We/Ko, 30.04.2015

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
Bl-rogge-ko

☎ Datum
0381 805-1770 18.05.2015

**Ihr Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
unsere Reg.-Nr.: B 15_0794
unser Schreiben ist gültig bis zum 24.11.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:

Kabelschutzrohr für Fernmeldekabel und LWL-Kabel

Bitte beachten Sie:

- Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.
- Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.
- Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.
- Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.
- Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Bei Fragen wenden Sie sich an unsere Mitarbeiterin Frau Kowalke unter Telefon 0381 805-1718.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock
Aktiengesellschaft

Anlage

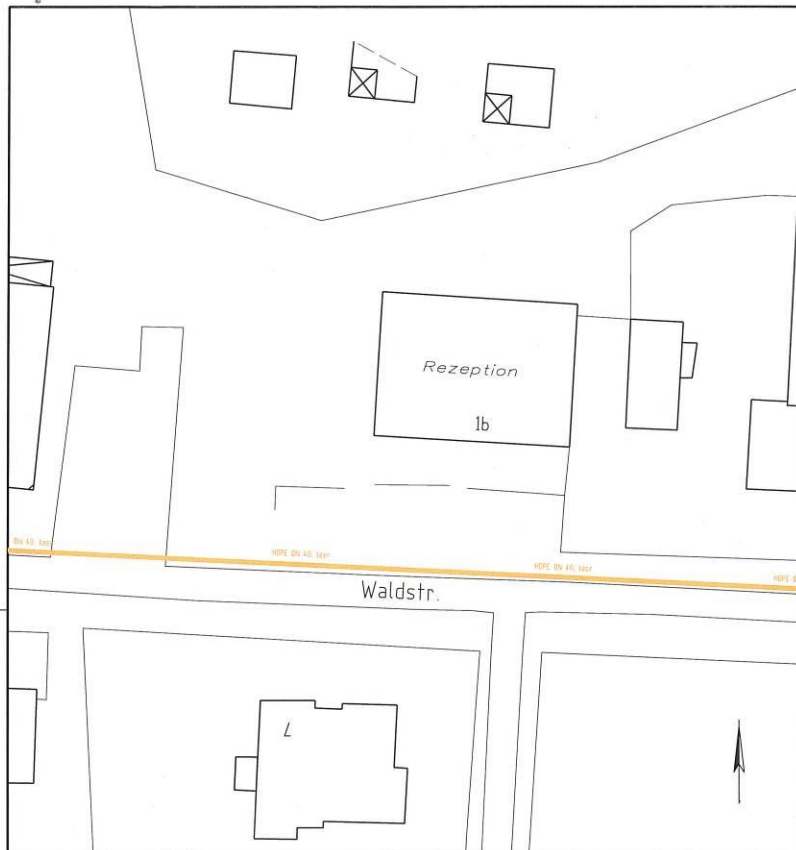
c.A. Rogge

u. A. Kowalke

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich (Waldstraße) ein Kabelschutzrohr befindet. Daraus ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

Die Leitungsbestände werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Legende

- Fernmetdekabel
- LWL-Kabel
- TK Netzstation
- Kabelschutzrohr
- Kabelschutzrohr > DN 40
- Fernmetdekabel stillgelegt

Der Bestandsplan gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben unter unserer Reg.-Nr. **B -15_0794**

<p>STADTWERKE ROSTOCK AG</p>	Bezeichnung		Maßstab						
	Bestand Informationskabel		1:500						
Abteilung Betriebsführung Scharler Damm 5 18069 Rostock	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 10%;">Datum</th> <th style="width: 10%;">Name</th> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">Ausgabe</td> <td style="font-size: x-small;">11.05.2015</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">geprf.</td> <td style="font-size: x-small;">LAN/ Nm.</td> </tr> </table>	Datum	Name	Ausgabe	11.05.2015	geprf.	LAN/ Nm.	Bereich Kühlungsborn, Ostseebad Waldstr.	Bl.-Nr. 1/1
Datum	Name								
Ausgabe	11.05.2015								
geprf.	LAN/ Nm.								

Koordinatenreferenzsystem: S42/83 - GK 3°



Der Verbandsvorsteher

Zweckverband KÜHLUNG • Kammerhof 4 • 18269 Bad Döberan

Ansprechpartner

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/h	Erl.: 485

Name: Helge Kühner
Zeichen: B
Telefon: 038203 / 713 - 600
Fax: 038203 / 713 - 10
Email: h.kuehner@zvk-dbr.de

PK: 1015205
197

Interne Vermerk: STEL T - 1.1 B

Vorgang: Beleg

Datum: 02.06.2015

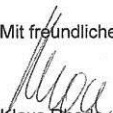
B-Plan 27, Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung vom 16.04.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Zweckverbandes KÜHLUNG wir dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes 27 zugestimmt. Übergabepunkte der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind jeweils die ist die erste private Grundstücksgrenze. Gegebenenfalls notwendige Anpassungen an den grundstückseigenen Leitungssystemen sind dem ZVK im Vorfeld anzuzeigen.

Die Änderung des B-Planes beinhaltet in Teilbereichen die Erhöhung der möglichen baulichen Ausnutzung. Wir weisen darauf hin, dass entsprechend den Beitragssatzungen mit Inkrafttreten der Änderungen des vorliegenden Entwurfes Beitragspflichten für Trink- und Schmutzwasser entstehen. Gegebenenfalls bereits gezahlte Anschlussbeiträge werden berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Rhode
Geschäftsführer


Helge Kühner
Abteilungsleiter Betrieb

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband der Planung zustimmt.

Die zu den Anschlussbedingungen und Leitungsanpassungen gegebenen Hinweise werden beachtet.

Die Beitragspflichten werden durch den Grundstückseigentümer erfüllt.



Verband Mecklenburgischer Ostseebäder e.V.
Uferstraße 2 · 18211 Ostseebad Nienhagen

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Frau M. Kolakowski
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 17. Juni 2015	
Sachb. 60/7	Erl.: <i>[Handwritten Signature]</i>

Verband Mecklenburgischer
Ostseebäder e.V.
Uferstraße 2
18211 Ostseebad Nienhagen

fon: +49 (0)38203-77610
fax: +49 (0)38203-776120
info@ostseeferien.de
www.ostseeferien.de

Geschäftsführerin:
Anett Bierholz
Amtsgericht Bad Doberan VR 182
Steuer-Nr. 079/140/01042
USt-IdNr. DE182158459

Ostseesparkasse Rostock
IBAN: DE19 1305 0000 0505 0019 93
SWIFT-BIC: NOLADE21ROS

Ostseebad Nienhagen, 15. Juni 2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Camping Kühlungsborn“ – Entwurf vom 16.04.2015

Aufforderung zur Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

mit Post vom 05. Juni 2015 erhielten wir Ihr Schreiben zur oben genannten Sache vom Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Der Verband Mecklenburgischer Ostseebäder e. V. (hier weiter: VMO) als regionaler Vertreter der Tourismuswirtschaft unterstützt die qualitative Entwicklung und den damit im Zusammenhang stehenden Ausbau der Infrastruktur auf dem Campingplatz Kühlungsborn. Aus Sicht des VMO gibt es keine einschränkenden Hinweise zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.
Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Anett Bierholz
Anett Bierholz
Geschäftsführerin

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Verband Mecklenburgischer Ostseebäder keine einschränkenden Hinweise zur Planung hat.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Ostseeallee 20
18255 Kühlungsborn

Bearbeiter: Herr Koepeke
Telefon: 038203-2263 -0
Fax: 038203-2263 -19
e-mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.3 – 35 / 2015
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, den 9. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. 27 „Campingpark Kühlungsborn“
1. Änderung
Entwurf vom 16.4.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 27 „Campingpark Kühlungsborn“ befindet sich unweit des Küstenschutzwaldes, der sich hier im Eigentum und der Verantwortung der Stadt Kühlungsborn befindet.

Auf Grund der Nähe des B-Planbereichs zum Küstenschutzwald ist bei unserer forstbehördlichen Beurteilung speziell auf den §20 hinzuweisen, der den Abstand baulicher Anlagen zum Wald regelt.

Mit § 20 verfolgt das Landeswaldgesetz M-V (LWaldG-MV*) den Zweck sowohl Gefahren zu vermeiden, die vom Wald ausgehend der baulichen Anlage oder deren Nutzern drohen als auch Nachteilen für den Wald und den Waldbesitz vorzubeugen, die aus der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung erwachsen. Bezüglich der vom Wald ausgehenden Gefährdung steht der Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer von baulichen Anlagen im Mittelpunkt der Intention des Gesetzgebers. Daneben sollen Schäden an Sachen vermieden werden. Die Vorschrift dient in gleicher Weise der Sicherung aller Waldfunktionen und dem Schutz des Interesses des Waldbesitzers insbesondere an einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes, die durch Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Wald erschwert werden kann.

Ausnahmen zum § 20 regelt die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert worden ist.
Die Anwendung der Waldabstandsverordnung obliegt der Forstbehörde.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Küstenschutzwald speziell auf den § 20 LWaldG hingewiesen wird, der den Abstand baulicher Anlagen zu Wald regelt (30m Abstand).

Die Gemeinde nimmt die waldrechtlichen Anforderungen zur Kenntnis und stellt sie im Folgenden in die Abwägung ein.

B-Plan Stellungnahme:

Forstrechtliche Betroffenheit besteht insbesondere im / am „Geltungsbereich 2 - Sanitärgebäude- SO9). Laut Planzeichnung vom 16.4.2015 ragt das Baufeld / die Baugrenze für die neuen Sanitäranlagen in den 30m-Waldabstandsbereich hinein. Diese Planung kann vom Forstamt nicht unterstützt oder befürwortet werden. Es gibt keine zulässige Begründung für einen Ausnahme vom Waldabstand für diese bauliche Anlage, in der bestimmungsgemäß Personenaufenthalt stattfindet. Das Baufeld muss also gänzlich aus dem Waldabstandsbereich entfernt werden. Das Baufeld ist deutlich größer (30x38m) als das geplante Sanitärgebäude (24x27m). Insofern sind Planungsreserven vorhanden.

In Bezug auf die Versorgungs- / Entsorgungsflächen nördlich des Sanitärgebäudes kann dagegen eine Ausnahme vom Waldabstand in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

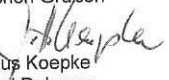
- Eine Ausnahme vom Waldabstand bedarf einer vorherigen Alternativenprüfung. Ich benötige daher die Ergebnisse einer durch den Vorhabenträger durchzuführenden Variantenprüfung, in welcher Standorte für die Entsorgungsstation außerhalb des Waldabstandes geprüft wurden und mit welchem Ergebnis. Die Ausnahme vom Waldabstand kann nur erfolgen, wenn die Abstandsunterschreitung nachweislich alternativlos ist. Verantwortlich: Vorhabenträger > Zuarbeit an das Forstamt. Ist das Vorhaben auf einer Fläche außerhalb des Waldabstandes möglich, ist die Ausnahme vom Waldabstand zu versagen.
- Entsprechend Ihrer Informationen handelt es sich ausschließlich um eine Entnahme- und Entsorgungsstation für Nutz- und Abwasser der Wohnmobile.
- Das Abstellen der Wohnmobile darf nur für den unmittelbaren Zeitraum der Ver-/Entsorgung erfolgen. Personen müssen das Fahrzeug / den Wohnanhänger während dieser Zeit verlassen. (Ausnahme vom Waldabstand auf Grundlage §2 (1) der Waldabstandsverordnung M-V).
- Es dürfen keinerlei Überdachungen oder Unterstände im Waldabstandsbereich entstehen, die Personen als Unterstellmöglichkeit dienen können. Die Entsorgungsstation ist als Freifläche zu etablieren.
- Bei der Herstellung der unterirdischen Tanks oder unterirdischer Leitungssysteme darf es nicht zu Waldschädigungen kommen (z.B. Stamm- oder Wurzelschäden durch Baggerarbeiten). Der Waldrandbereich ist zu schützen.
- Keinerlei Abwasserableitungen in den Wald + keine Materialablagerungen im Wald!
- Besondere Sorgfaltspflicht des Waldbesitzers (Stadt Kühlungsborn) bei der Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Waldbäume.

Die Entscheidung über die Zulassung der Ausnahme vom Waldabstand erfolgt nach Vorliegen der schriftlichen Ergebnisse der Alternativenprüfung zum Standort der Entsorgungsstation im Forstamt.

Änderungsbereiche 1, 3 und 4 berühren keine forstlichen Belange. Der Baumbestand innerhalb des Campingplatzes wurde vor etlichen Jahren in einem so genannten „Waldumwandlungsverfahren“ aus der Walddefinition entlassen. Dafür musste anderweitig eine Ausgleichsfläche aufgeforstet werden.

Die Kompensationsmaßnahme „Sukzession“ berührt ebenfalls keine forstlichen Belange, wenn damit keine Waldsukzession, sondern das Brachliegenlassen einer Wiesenfläche als Ziel verfolgt wird. Für eine Waldsukzession benötigen Sie eine beim Forstamt zu beantragende Erstaufforstungsgenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Jörg Hubertus Koepke
Forstamt Bad Doberan
SB Forsthoheit

Die Baugrenze wird auf den vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m zurückgenommen. Um notwendige Vorbauten, wie z.B. Treppenanlagen oder Vordächer, dennoch zu ermöglichen, wird die südliche Baugrenze geringfügig um 2 m Meter in Richtung Weg verschoben.

Eine Variantenprüfung wurde bereits im Rahmen der Vorbereitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 durchgeführt, um den Standort der Ver- und Entsorgungsstation festzulegen. Folgende Überlegungen haben dabei im Wesentlichen eine Rolle gespielt:

Die notwendigen Anschlüsse für Wasser und Abwasser werden zusammen mit dem Neubau des Waschhauses errichtet und werden in dieses baulich integriert. Das Gebäude ist ganzjährig geöffnet bzw. wird für den Winterbetrieb ausgelegt, so dass durch die Beheizung auch der notwendige Frostschutz gewährleistet ist. Auf der Entsorgungsfläche selbst befinden sich lediglich zwei Abflusstrichter für Schmutzwasser. Weitere bauliche Anlagen sind nicht geplant. Die Fläche wird mit Hecken und Bäumen begrünt.

An anderer Stelle auf dem Campingplatzgelände wäre die Errichtung der Entsorgungsstation nur mit einem erheblichen Aufwand an zusätzlichen Leitungen möglich. Die Frostfreiheit wäre nicht gegeben. Durch die dafür notwendigen Tiefbaumaßnahmen bestünde die Gefahr, dass Baumwurzeln auch in Bereichen, die nicht direkt von Hochbaumaßnahmen betroffen sind, geschädigt werden können. Im Geltungsbereich 2 ist dagegen eine Fläche betroffen, auf der sich bereits das zurückzubauende bestehende Waschhaus befindet und somit keine Beeinträchtigung von Wurzelräumen stattfindet.

Andere Flächen sind darüber hinaus für die Stellplätze für Wohnmobile schon mit zentralen Wasser- und Abwasseranschlüssen, Stromanschlüssen sowie TV-Kabelanschlüssen für den Sommerbetrieb versehen. Ein Umbau des Versorgungssystems wäre hier mit einem erheblichen Aufwand verbunden, zumal für die Einrichtung der Anreisestellplätze im Geltungsbereich 4 schon Wohnmobilstellplätze verloren gehen. Die Anreisestellplätze werden errichtet, um die Verkehrssituation in der Waldstraße zu verbessern.

Die Errichtung der notwendigen zweiten Entsorgungsstation im Geltungsbereich 2 trägt dadurch, dass sie die bestehende Anlage nördlich des Norma-Marktes entlastet, ebenfalls zu einer Minderung der Gefahr von Rückstaus in der Hauptsaison bei.

Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt für die Auswahl des Standortes ist die randständige Lage auf dem Campingplatz. Dadurch werden Belästigungen der Gäste vermieden. Die Entsorgungsstation wird darüber hinaus von dem neuen Waschhaus abgeschirmt.

Die weiteren Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit im Waldabstandsbereich obliegen dem Flächeneigentümer.

Rechtzeitig vor Baubeginn muss ein Antrag auf Ausnahme vom Waldabstand bei der zuständigen Forstbehörde gestellt werden.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Änderungsbereiche 1,3 und 4 nicht durch waldrechtliche Belange berührt werden.

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister

Stadt Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin


Stadt
Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum 27.05.2015

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 09. Juni 2015	
Sachb. 60/17	Erl.: 



Rathaus Kröpelin – Markt 1

Ihr Ansprechpartner:

Margrit Steinfeldt

Telefon-Durchwahl:

038292/85141

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
„Campingpark Kühlungsborn“
Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Campingpark Kühlungsborn“ teilen wir als Nachbargemeinde nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit, dass durch die Planung keine öffentlichen Belange der Stadt Kröpelin berührt werden.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Rüdiger Kropp
1.stellv. Bürgermeister

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Stadt Kröpelin durch die Planung nicht berührt werden.


Amt Neubukow-Salzhaff

 Alt Bukow, Am Salzhaff, Bastorf, Biendorf, Carinerland,
Kirch Mulsow, Rerik,

**Der Amtsvorsteher
Bauamt**

Amt Neubukow-Salzhaff · Panzower Landweg 1 · 18233 Neubukow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Ostseallee 20
 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 10. Juni 2015	
Sachb. 60/h	Erl.: /u

Neubukow, 2015-06-08

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet „Campingplatz Kühlungsborn“ 1. Änderung
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Bastorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Bastorf hat in vergangener Sitzung über den o.g. Bebauungsplan Nr.27 für das Gebiet „Campingplatz Kühlungsborn“ 1. Änderung beraten.

Die planungsrechtlichen Belange der Gemeinde Bastorf werden durch die Planung nicht berührt. Seitens der Gemeinde Bastorf bestehen keine Anregungen und Bedenken.

 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

 Weiss
 SB Bauleitplanung

 Volks- und Raiffeisenbank e.G. Neubukow BLZ 130 610 78 Konto Nr. 4 500 040
 Telefon: 038294 70241
 Fax: 038294 70255
 E-Mail: Amt-Neubukow-Salzhaff@t-online.de
 Internet: www.neubukow-salzhaff.de

 Sprechzeiten: Dienstag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
 Donnerstag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Bastorf durch die Planung nicht berührt werden.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
 Ostseeallee 20
 18225 Kühlungsborn

Sachb. 60h	Erl.: SES
---------------	--------------

Kühlungsborn, den 04. Juni 2015

**Einwand zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
 – Campingpark Kühlungsborn –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplanten Baumaßnahmen auf dem Campingplatz stellen eine weitere Versiegelung von Flächen dar, die den Campingplatz in einem ehemaligen Küstenwald zu einem Baugelände werden lassen. Durch zusätzliche Baumfällungen verliert der Campingplatz weiter an seinem ursprünglichen, natürlichen Wert und Charme.

Der Campingpark stellt keinen Campingplatz im herkömmlichen Sinn mehr da. Er bietet – mit Wellnessanlagen (derer es im Ort schon genügend gibt) auf Luxuskunden ausgerichtet – keine Alternative mehr für Urlauber mit schmalere Geldbeutel und junges Urlauber-Klientel.

Eine maximal zulässige Versiegelung von 10 Prozent der Fläche ist bereits jetzt überschritten.

Eine Bebauung mit einer Höhe von mehr als 10 Metern Höhe passt in keinster Weise ins Landschaftsbild und trägt zur weiteren Zerstörung unseres idyllischen Stadtbilds bei.

Die Argumentation, dass der Kühlungsborner Campingpark zu den Top-Adressen in Europa gehört, widerspricht doch weiteren Zu- und Umbauten. Warum immer weiter bauen und nicht Bestehendes wahren?

Baumaßnahmen innerhalb des 75-Meter-Küstenschutzstreifens und auch in den 30-Meter-Waldabstandstreifen sind nicht zulässig und müssen strikt abgelehnt werden!

Schon jetzt haben wir auf den Straßen im Ort mit immer größeren Campingmobilen zu kämpfen, die rücksichtslos Fahrradfahrer auf den Straßen gefährden. Man sollte sich auf die ursprüngliche Ausrichtung einer Campinganlage konzentrieren und keinen Park für ein privilegiertes Publikum unter größter Gewinnmaximierung anstreben.

Unsere Stadt verliert im Allgemeinen mit weiteren Bebauungen stetig an Charme.

Mit freundlichen Grüßen

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsbereichen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für den heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zur Nutzerstruktur des Campingplatzes zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass auch weiterhin einfache Zeltplätze zur Verfügung stehen. Abgesehen davon entspricht die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.


Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Lediglich im Geltungsbereich 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar, beeinträchtigt also auch nicht das Stadtbild.

Der Küstenschutzstreifen wird von Hochbaumaßnahmen nicht betroffen. Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt lediglich um ca. 1 m bis 2 m. Das vorhandene, abzureißende alte Gebäude im Geltungsbereich 2 befindet sich hingegen viel weiter im Waldabstandstreifen.

Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Fahrer von Campingmobilen durch eine überdurchschnittliche Rücksichtslosigkeit im Straßenverkehr charakterisiert werden können.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 601n	Erl.: 

Einwände zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
"Campingpark Kühlungsborn"
Aufstellungsbeschluss

Die geplanten Baumaßnahmen setzen den Trend einer weitere Versiegelung der Flächen und Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden fort, die den stadtnahen Campingpark in dem ca. 11 Hektar großen ehemaligen Küstenwald zu einem normalen Baugebiet werden lassen.

Der Charakter eines in den Küstenstreifen eingebetteten naturnahen Campingparks geht durch die massive Bebauung und die damit einhergehenden Baumfällungen verloren.

Die für Campingplätze maximale Versiegelung von 1:10 ist schon überschritten. Zumal auch noch alte Bungalows auf dem Gelände stehen und Dauerparker entgegen den Vorschriften eines Campingplatzes Metallgerätekästen aufgestellt haben.

Die derzeitige angenommene Versiegelungsfläche ist nicht auf dem neusten Stand, weil die versiegelten Flächen nicht nach dem letzten Stand neu ermittelt, sondern nur anhand der alten Zeichnungen übernommen wurden. Das trifft besonders für Wege und Nebenanlagen zu.

Auch wurden nach der Berechnung der Sukzessionsfläche weitere Baumfällungen vorgenommen, so dass die angenommenen Werte nicht mehr zutreffen.

Die die aus dem B-Plan 2004 resultierenden Ausgleichsmaßnahmen am Gnittbarg sind nach Angaben des Forstamtes immer noch im Monitoring.

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.

Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsflächen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für dem heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine aktuelle Vermessung zu Grunde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrifft lediglich die Änderungsbereiche 1- 4. Alle übrigen Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Planes bleiben gültig. Die im Rahmen der 1. Änderung ermittelte zusätzliche Versiegelung wird gesondert durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. im Rahmen der Waldumwandlung wurden ca. 10 ha Waldfläche neu aufgeforstet. Das Monitoring steht dazu in keinem Widerspruch.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft. Wartepositionen für Wohnmobile außerhalb des Stadtgebietes sind keine praktikable Lösung.

2 Bürger

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/17 400	Erl.: H.

Einwände zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Kühlungsborn
"Campingpark Kühlungsborn"
Aufstellungsbeschluss

Die geplanten Baumaßnahmen setzen den Trend einer weitere Versiegelung der Flächen und Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden fort, die den stadtnahen Campingpark in dem ca. 11 Hektar großen ehemaligen Küstenwald zu einem normalen Baugebiet werden lassen.

Der Charakter eines in den Küstenstreifen eingebetteten naturnahen Campingparks geht durch die massive Bebauung und die damit einhergehenden Baumfällungen verloren.

Die für Campingplätze maximale Versiegelung von 1:10 ist schon überschritten. Zumal auch noch alte Bungalows auf dem Gelände stehen und Dauerparker entgegen den Vorschriften eines Campingplatzes Metallgerätekästen aufgestellt haben.

Die derzeitige angenommene Versiegelungsfläche ist nicht auf dem neusten Stand, weil die versiegelten Flächen nicht nach dem letzten Stand neu ermittelt, sondern nur anhand der alten Zeichnungen übernommen wurden. Das trifft besonders für Wege und Nebenanlagen zu.

Auch wurden nach der Berechnung der Sukzessionsfläche weitere Baumfällungen vorgenommen, so dass die angenommenen Werte nicht mehr zutreffen.

Die die aus dem B-Plan 2004 resultierenden Ausgleichsmaßnahmen am Gnittberg sind nach Angaben des Forstamtes immer noch im Monitoring.

Geltungsbereich 1

Rezeption mit Büro und Einliegerwohnung, zweigeschossig, Firsthöhe 10,5 m.

Einliegerwohnungen gibt es schon in anderen Gebäuden (Mehrzweckgebäude)

Eine Einliegerwohnung ist auf einem Campingplatz zulässig.

Die ursprüngliche Planung sah eine eingeschossige Bauweise vor und wird anscheinend wegen der zusätzlichen Einliegerwohnung zweigeschossig gebaut. Grundsätzlich sollte entsprechend dem Charakter von Campingplätzen eingeschossige Gebäude errichtet werden.

Geltungsbereich 2

Wasch- und Toilettenanlagen

Zulässige Nutzungen und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken und Wellnessangeboten dienen.

Sonderanlagen und frostsichere Entsorgungsstation für Campingfahrzeuge im Winter

Die Änderungsbereiche beziehen sich auf Flächen die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 als Bauflächen festgesetzt sind. Lediglich in den Änderungsflächen 2 und 3 findet eine zusätzliche Versiegelung von insgesamt maximal 400 m² für dem heutigen Stand angemessene Waschhäuser und Rezeption sowie für Versorgungsanlagen statt. Im Geltungsbereich 1 wird zwar die zulässige Grundfläche erhöht, der Bereich ist jedoch schon vollständig versiegelt. Für diesen zusätzlichen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus Sicht der Stadt handelt es sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Campingplatzes, um eine angemessene Erweiterung.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trifft keine Festsetzung zur prozentualen Versiegelung im Plangebiet. Eine solche findet sich auch nicht in den gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der Baunutzungsverordnung oder der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine aktuelle Vermessung zu Grunde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betrifft lediglich die Änderungsbereiche 1- 4. Alle übrigen Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Planes bleiben gültig. Die im Rahmen der 1. Änderung ermittelte zusätzliche Versiegelung wird gesondert durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen. im Rahmen der Waldumwandlung wurden ca. 10 ha Waldfläche neu aufgeforstet. Das Monitoring steht dazu in keinem Widerspruch.

Die maximale Firsthöhe im Geltungsbereich 1 beträgt lediglich 9,5 m.

Eine Aufstockung um ein Geschoss erfolgt im Geltungsbereich 1 insbesondere, um den Empfangsbereich zu vergrößern und mehr Bürofläche im Obergeschoss zu schaffen. Die Anzahl von zwei Wohnungen ist auch in der Ursprungssatzung zulässig. Es findet somit keine Erhöhung statt.

Wellnessangebote und Gesundheitseinrichtungen sind in Kühlungsborn ausreichend vorhanden und würden eine unnötige Konkurrenz zu den bestehenden Einrichtungen bilden. In dem Mehrzweckgebäude sind schon ähnliche Einrichtungen vorhanden. Außerdem liegt der Campingplatz im Stadtgebiet mit einer guten Infrastruktur. Auch hier passt eine Zweigeschossigkeit mit einer Firsthöhe von 10,5m nicht auf einen Campingplatz.
Die geplante Grundfläche ragt in den 75m Küstenschutzstreifen und auch in den 30 m Waldabstandsstreifen.

Geltungsbereich 3
Keine Bemerkungen.

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.
Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zur Ausstattung der Stadt mit Wellness- und Gesundheitseinrichtungen zur Kenntnis. Abgesehen davon entspricht die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Lediglich im Geltungsbereich 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar und stört daher das Orts- und Landschaftsbild nicht.

Der Küstenschutzstreifen wird von Hochbaumaßnahmen nicht betroffen. Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt lediglich um ca. 1 m bis 2 m. Das vorhandene, abzureißende alte Gebäude im Geltungsbereich 2 befindet sich hingegen viel weiter im Waldabstandsstreifen.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft. Wartepositionen für Wohnmobile außerhalb des Stadtgebietes sind keine praktikable Lösung.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
 Ostseeallee 20
 18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60/17 513	Erl.: / /

Fax Nr. 038293 - 823 333

Betr.: Einwand zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
 "Campingpark Kühlungsborn"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte die Gelegenheit wahrnehmen, nach Einsicht in die geplanten Baumaßnahmen das Vorhaben in Frage zu stellen. Als langjährige Camperin muß ich sagen, daß 10 m hohe Gebäude das ganze Flair des Campens zunichte machen. Es sieht mir sehr danach aus, Wohnraum auf billigem Grund und Boden zu errichten, da ja keine Grundstückskosten mehr anfallen.

Zu den erweiterten Wellnessangeboten folgende Anmerkung:

Die Stadt hat viel Geld ausgegeben, um den Bedarf an Geschäften in Kühlungsborn zu ermitteln. Vor den Baumaßnahmen am Campingplatz wäre es auch angebracht, einmal die Camper zu fragen, ob ein solcher Bedarf besteht. Vielleicht kann dann die Aufstockung entfallen.

Außerdem steht zu befürchten, daß infolge der Baumaßnahmen doch Bäume gefällt werden, die immens wichtig für das Klima auf dem Platz sind.

Die Stadt nimmt die Einschätzung zum Flair des Campens zur Kenntnis.

Ein 10,5 m hohes Gebäude ist lediglich im Geltungsbereich 2 zulässig. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Wie schon im Ursprungsplan, sind nur im Rezeptions- und Verwaltungsgebäude (Geltungsbereich 1) 2 Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Angestellte des Campingparks zulässig.

Die Stadt nimmt die Anmerkung zu den erweiterten Wellnessangeboten zur Kenntnis. Eine entsprechende Bedarfserhebung wurde durch den Eigentümer durchgeführt. Es sind gerade die gestiegenen Bedürfnisse der Camper, die diese Qualitätsverbesserung erfordern. Die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes entspricht daher durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Innerhalb der eingriffsrelevanten Änderungsbereiche befinden sich Bäume, die nicht erhalten werden können und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die hier betrachteten Baufelder bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung baumschutzrechtlich bearbeitet worden sind, auch wenn sie bis jetzt nicht vollständig bebaut wurden. Im geltenden Bebauungsplan ist je 150 m² der Erhalt oder das Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen.

20 Bürger

Stadt Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

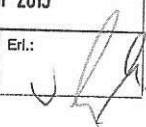
Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 05. Juni 2015	
Sachb. 60h 19h	Erh.: h.

Einwand zum Aufstellungsbeschluss 1. Änderung B-Plan Nr 27

Die vorgesehene Aufstellspur für anreisende Campingfahrzeuge löst das Verkehrsproblem in der Waldstraße nicht. Es ist wieder mit Fahrzeugschlangen vor der Rezeption in der Waldstraße zu rechnen und einer Beeinträchtigung der Einwohner und des durchgehenden Radfahrer- und Autoverkehrs.
Es sind geeignetere Lösungen, wie ein Verkehrsleitsystem mit Wartepositionen vor Einfahrt in die Stadt vom Betreiber zu schaffen.

Die bisher in der Waldstraße abgestellten Fahrzeuge, die auf eine Abfertigung warten, werden nun unmittelbar auf die dafür geschaffenen Anreisestellplätze auf das Campingplatzgelände geleitet. Die Situation in der Waldstraße wird dadurch entschärft. Wartepositionen für Wohnmobile außerhalb des Stadtgebietes sind keine praktikable Lösung.

Stadtverwaltung Kühlungsborn
Ostseeeallee 20
18225 Kühlungsborn

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 08. Juni 2015	
Sachb. 60/n	Erl.: 

Kühlungsborn, den 05.06.2015

Einwand geplante Bebauung Campingpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

der bestehende Campingpark ist beliebt und wird von den Urlaubern gelobt- er ist ein Campinpark mit altem Baumbestand und kein Campingplatz.

Ich kann nicht verstehen, warum eine Bebauung in diesem Maße notwendig sein soll. Im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet gibt es zahlreiche Gewerbetreibende, die sämtliche Dienstleistungen im Wellnessbereich anbieten- und durchaus Kapazitäten haben und gestärkt werden sollten.

Den bewaldeten Streifen vor der Ostsee halte ich für unbedingt schützenswert; ich sehe seinen Bestand bedroht, wenn wir im Bereich des Campingparks mit Ausnahmen beginnen.

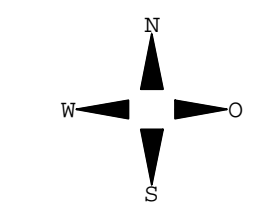
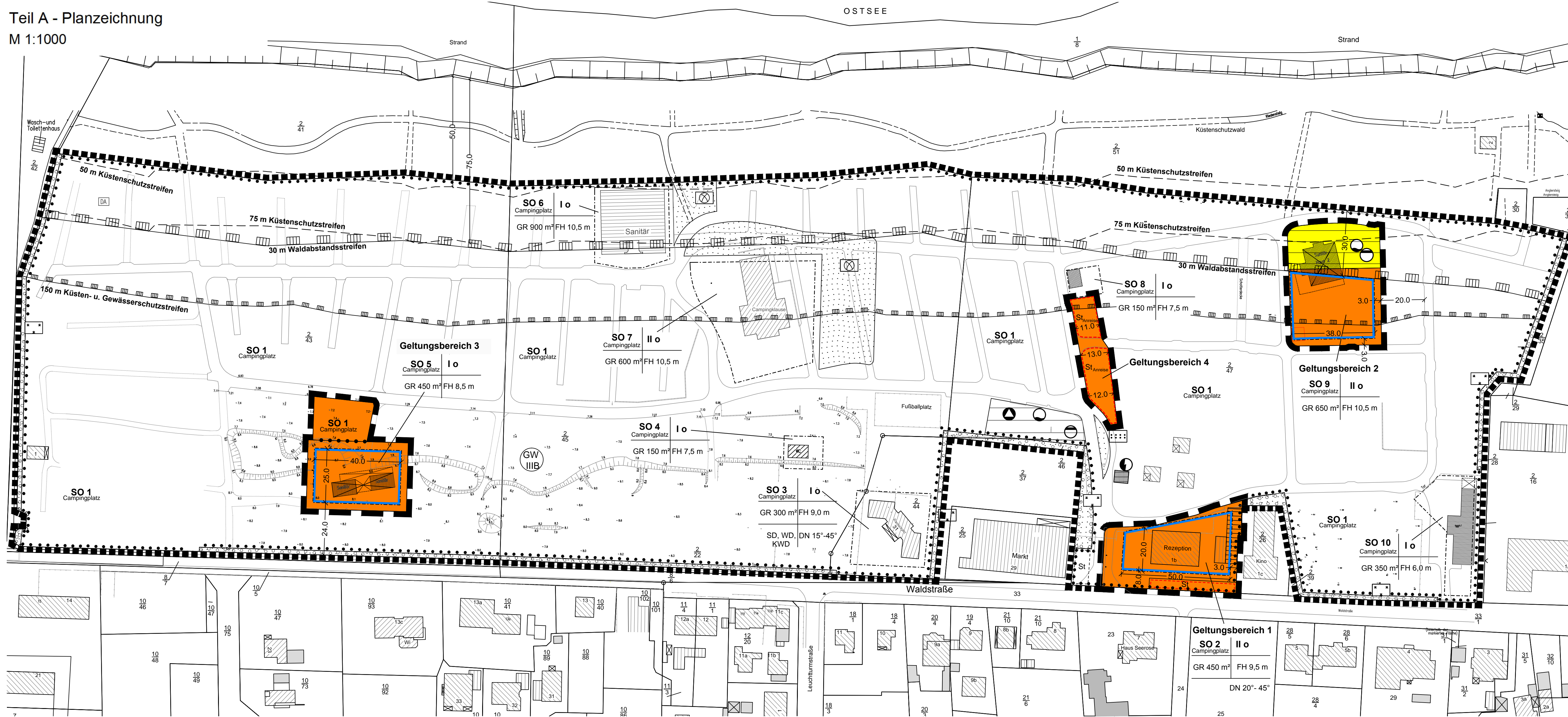
Mit freundlichen Grüßen,

Die Stadt nimmt die Anmerkung zu den erweiterten Wellnessangeboten zur Kenntnis. Eine entsprechende Bedarfserhebung wurde durch den Eigentümer durchgeführt. Es sind die gestiegenen Bedürfnisse der Camper, die diese Qualitätsverbesserung erfordern. Die vorhandene und geplante Entwicklung des Campingplatzes entspricht daher durchaus den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für einen qualitativ hochwertigen Tourismus, der zu saisonverlängernden Maßnahmen beiträgt.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es nicht, regulierend in den Markt für bestimmte Dienstleistungen einzugreifen. Im Prinzip steht es jedermann zu, eine Dienstleistung im Stadtgebiet anzubieten. Innerhalb der eingriffsrelevanten Änderungsbereiche befinden sich Bäume, die nicht erhalten werden können und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. Es ist dabei jedoch zu beachten, dass die hier betrachteten Baufelder bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung baumschutzrechtlich bearbeitet worden sind, auch wenn sie bis jetzt nicht vollständig bebaut wurden. Im geltenden Bebauungsplan ist je 150 m² der Erhalt oder das Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich eine Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Grundfläche vorgenommen.

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Campingpark Kühlungsborn"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde am 16.04.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.04.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.04.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.04.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.04.2015 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.04.2015 in Kraft getreten.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO 1 Sondergebiete, die der Erholung dienen
Zweckbestimmung Campingplatz (§ 10 BauNVO) mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

GR Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
-0,5 Höhenpunkte in m über NN
Baugrenze

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Wasser
Abwasser

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St Anreize Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - Anreize von Wohnwagen und Wohnmobilen
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Nachrichtliche Übernahmen

GW IIIB Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III B
30 m Waldabstandstreifen gemäß § 20 LWaldG i.V.m. Waldabstandserlass M-V
150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
-0,5 Höhenpunkte in m über NN
künftig fortfallend

4. Unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

DN zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

vorgesehene Hauptwege innerhalb des Sondergebietes
vorgesehene Nebenschließung innerhalb des Sondergebietes

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Stellplatz für Abfallbehälter
Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Spiel-, Aktions- und Bolzplatz
Heckenpflanzungen
Zäsurgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Darstellungen ohne Normcharakter

Böschung
Zaun

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Ingenieurbüro Deutsch, Rostock; Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Zweickverband Kühlung; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27, eigene Erhebungen.
Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Unverbindliche Planerläuterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 27 gliedert sich in vier Geltungsbereiche. Betroffen sind die Sondergebiete "Campingplatz" aus der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 mit den Bezeichnungen SO 1, SO 2, SO 5 und SO 9.
Im Geltungsbereich 1 der 1. Änderung (SO 2) erfolgt eine Erweiterung der Baugrenzen, die Erhöhung der zulässigen Geschosse von ein auf zwei Vollgeschosse, eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche von 350 m² auf 450 m² sowie die Änderung der zulässigen Firsthöhe von 9,0 m auf 9,5 m.
Im Geltungsbereich 2 (SO 9) werden die Sondergebietsfläche und die Baugrenzen erweitert, die zulässigen Geschosse von ein auf zwei Vollgeschosse erhöht, die zulässige Grundfläche von 350 m² auf 650 m² erweitert sowie die zulässige Firsthöhe von 7,5 m auf 10,5 m geändert. Darüber hinaus werden die zulässigen Nutzungen um Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken und Wellnessangeboten dienen, erweitert. Anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen "Wasser" und "Abwasser" festgesetzt.
Im Geltungsbereich 3 (SO 5) erfolgt eine Vergrößerung des Baufeldes und des Baugbietes. Die zulässige Grundfläche wird von 350 m² auf 450 m² und die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,5 m erhöht.
Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in den Geltungsbereichen 2 und 3 entfallen, da an anderer Stelle ein großer, zentraler Spielplatz errichtet wurde.
Im Geltungsbereich 4 (SO 1) werden Anreisestellplätze für Wohnmobile und Wohnwagenspärne festgesetzt.
Mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen gelten alle Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 unverändert fort.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 16.04.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn", umfassend vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen im Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwald im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik, umfassend die Flurstücke 2/43 (teilw.) und 2/47 (teilw.) in der Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B – Text

Es gilt die Bauartenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich 2 (SO 9) sind zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Nutzungen auch Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und Wellnessangebote allgemein zulässig.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünlandfläche östlich des Gnitbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 378/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 800 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Hinweise

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Die Beseitigung von Gehözen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehözflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

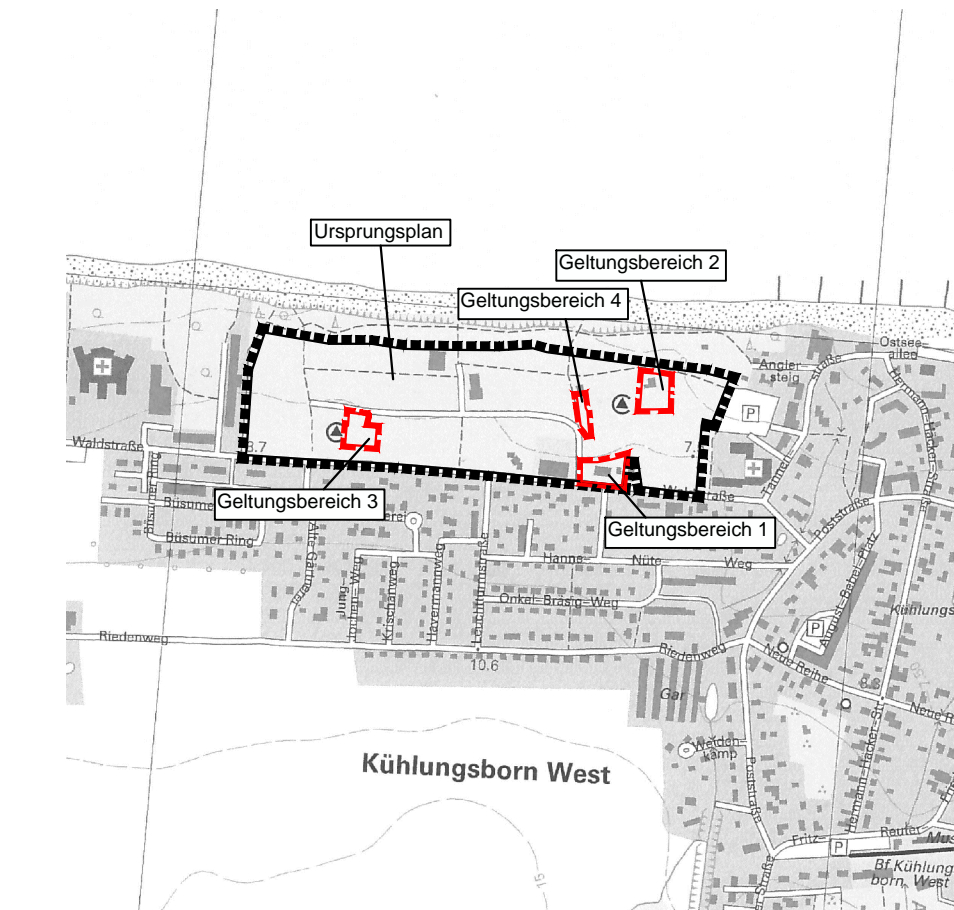
Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Gebäuderückbau bzw. Abrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen. Andernfalls ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen entstehen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Baum der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseelallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Stadt- und Regionalplanung

Verfahrensbeteiligter:
Dr. rer. oec.
Martin Hülfsmann
Dr. rer. oec.
Lars Fröde
Hilfsverwalter:
Ulrich
Tel. 03841 470 4040
Fax 03841 470 4040
www.stp.kuehlungsborn.de

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "Campingpark Kühlungsborn"

umfassend vier Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen im Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwald im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik

Satzungsbeschluss
Bearbeitungsstand 09.06.2015