



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	08.04.2015	15/60/025

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
<i>Entscheidung</i>	<i>SVV</i>	<i>16.04.2015</i>	<i>Öffentlich</i>

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat in heutiger Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 beschlossen.
Der entsprechend erarbeitete Entwurf soll nun den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden..

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

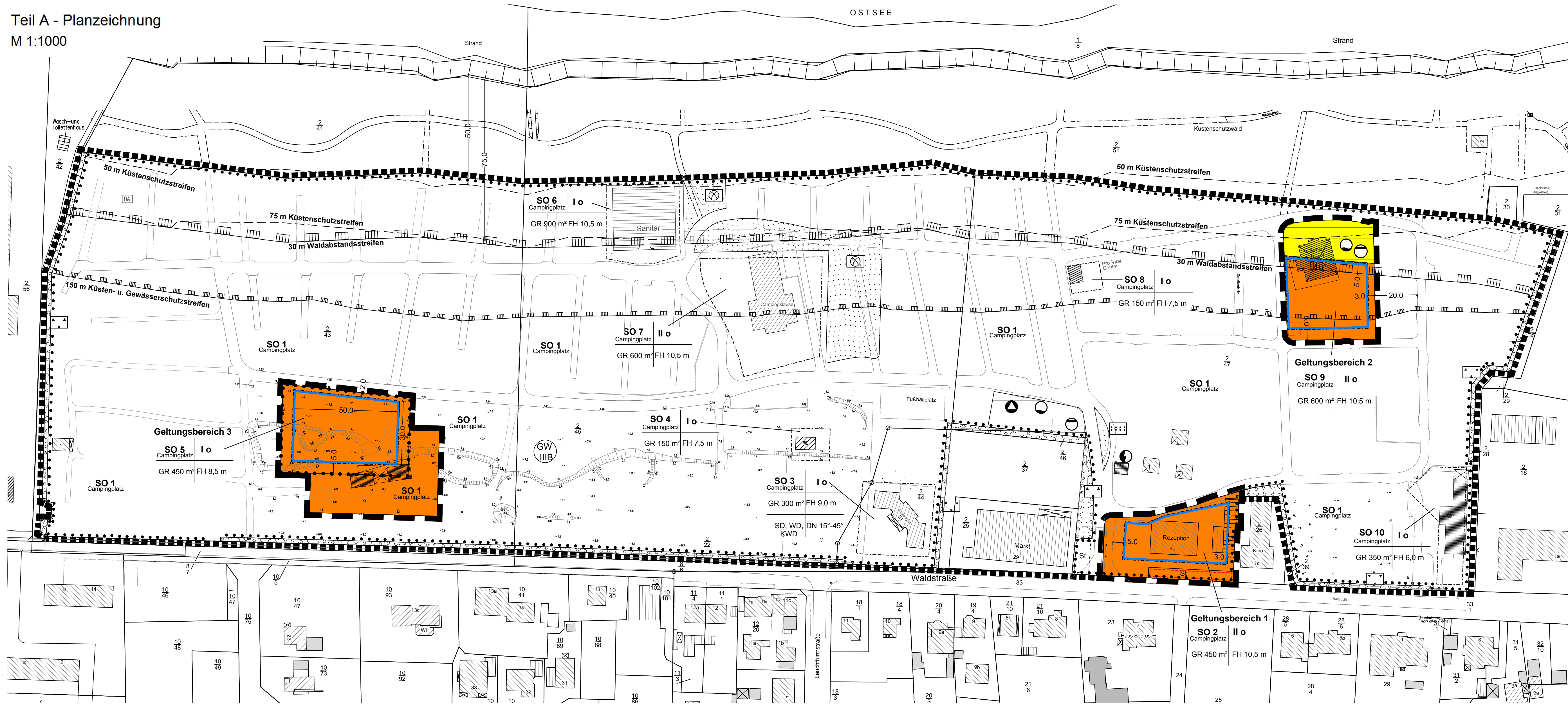
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)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

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

Anlage/n:
Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, Entwurf vom 31.07.2014
Begründung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, Entwurf vom 31.07.2014

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 ... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ... 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 ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltschadung 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 ... 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 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Der katastrmäßige Bestand innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... 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 ... 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 ausgeteilt.
- 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 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Planzeichenerklärung

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

- Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
SO 1 Campingplatz
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
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
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

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grundwasserergänzung - Schutzzone III B
- 30 m Waldabstandstreifen gemäß § 20 i.V.m. Waldabstandsterrass M-V
- 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- Höhenpunkte in m über HN
- künftig fallend

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
- Verkehrsmittel (§ 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
- Zaungrün

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 Döberen; Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Zweckschwarz- und Topographische Karte Maßstab 1:10000; Landschaft 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 Bauunterlagen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Unverbindliche Planerläuterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 27 gliedert sich in drei Geltungsbereiche. Betroffen sind die Sondergebiete "Campingplatz" aus der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 mit den Bezeichnungen SO 2, SO 5 und SO 8. 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 10,5 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 600 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 Verschiebung des Baufeldes an den Erdschließungsweg. Die zulässige Grundfläche wird von 350 m² auf 450 m² und die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,5 m erhöht sowie die Baugrenze und die Baugrenzen erweitert. Ein Teil des ursprünglichen Sondergebietes 5 wird dem Sondergebiet "Campingplatz" SO 1 zugeordnet. Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in den Geltungsbereichen 2 und 3 entfallen, da an anderer Stelle ein großer Spielplatz errichtet wurde. Mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen gelten alle Festsetzungen, ertlichen Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 unverändert fort.

Praambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn", umfassend die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 27, gelegen in Kühlungsborn-West, zwischen der Waldstraße im Süden, dem Küstenschutzwald im Norden sowie westlich der Mutter-Kind-Klinik, umfassend die Flurstücke 2/45 (hell) und 2/47 (hell) 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 Bauzeicherverordnung 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).

- 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 Gitterbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, in einer Größe von 370 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

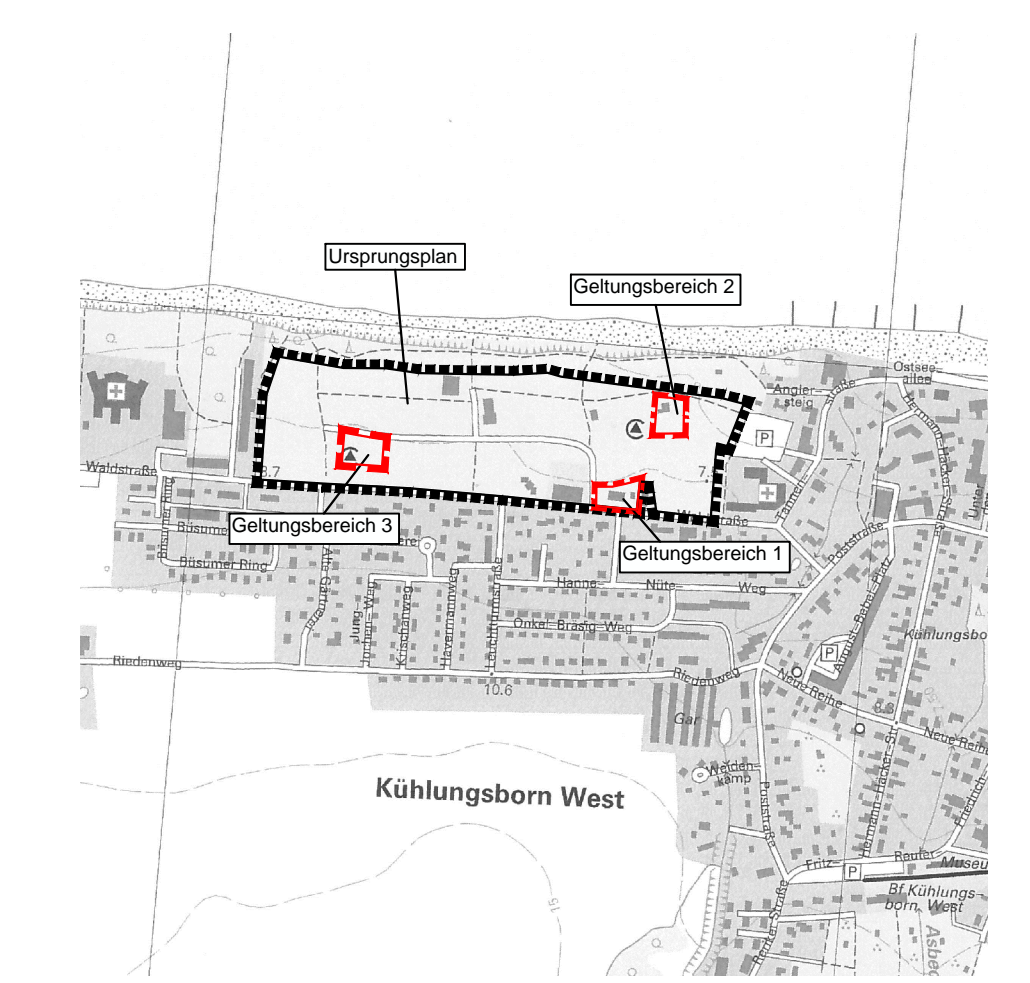
Hinweise

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, 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 gütliche 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 außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgt. Andernfalls ist ein gütlicher Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen entstehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Übersichtsplan

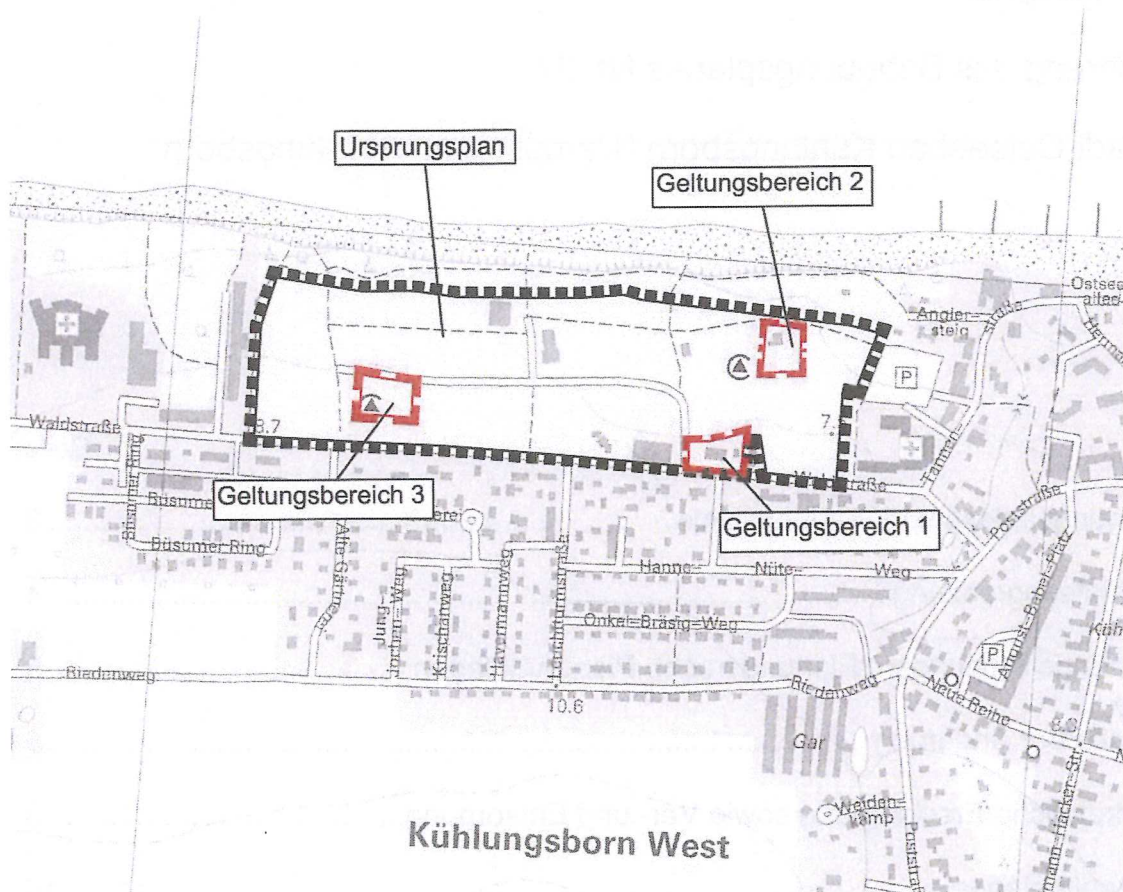


SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "Campingpark Kühlungsborn"

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

Entwurf
Bearbeitungsstand 07.07.2014

Übersichtsplan



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

umfassend drei 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

Entwurf

Bearbeitungsstand 31.07.2014

Begründung zur

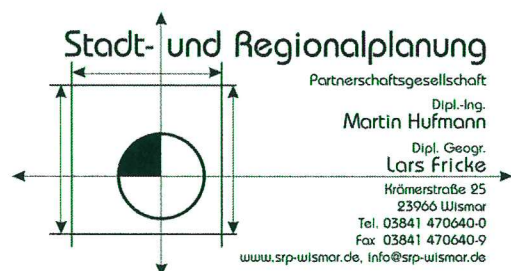
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Campingpark Kühlungsborn"

- Entwurf -

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
8. Sonstiges.....	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. Sanitäranlagen, 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 drei Teilflächen (Geltungsbereiche 1 bis 3) 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 Sanitäranlagen 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 Entsorgungsanlage 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.

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 Unterschreitung 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 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 drei 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



Geltungsbereich 2: bestehendes Sanitärgebäude mit vorgelagerter Spielfläche



Geltungsbereich 3: bestehendes Sanitärgebäude

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 drei 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 (Vermessungsbüro Golnik, 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 drei 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 Sanitärräumen, 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 vorhandenen 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 Bau-

fenster 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.

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 Sanitärgebäudes soll ein Neubau errichtet werden. In dem Sondergebiet SO 5 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Sanitärgebäude, 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 Verschiebung und Erweiterung des Sondergebietes SO 5. 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 ehemalige Baufläche 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.

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 Bau- und 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 Gnittbarg 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. Der Ersatz wird daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret geregelt.

5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

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

Die Erschließungsanlagen sind im Plangebiet vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung. 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 im Folgenden 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 oder Neubau von Bestandsgebäuden auf dem Campingplatzgelände geschaffen werden. Angaben zur Größe der Geltungsbereiche und detaillierte Aussagen zu den städtebaulichen Zielen sind unter den vorangegangenen Punkten dargestellt.

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.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 wird der 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 Gemeinde 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 ist derzeit noch nicht 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 der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 zu betrachten und auszugleichen sind.

6.2 Erfassung der Biotoptypen

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 Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ als Teil des bestehenden Campingplatzes kartiert.

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp 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 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 3 Geltungsbereiche betrachtet.

Im Geltungsbereich 1 erfolgt die Aufstockung des Rezeptionsgebäudes um ein zweites Geschoss. Somit ist im dem Eingriff keine zusätzlich versiegelte Fläche verbunden und wird daher nicht in der nachfolgenden Bilanzierung berücksichtigt.

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 damit 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 ebenso weitere Versiegelungen verbunden.

Ähnliches gilt für den Geltungsbereich 3, wo ein Gebäude mit Sanitär- und Versorgungseinrichtungen für den Campingplatz errichtet werden und das bestehende Wasch- und Toilettengebäude somit versetzt und vergrößert 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)	Freiraumbeschränkungsggrad (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
G2 (PCZ) Nebenanlagen	100	0,5	0,2	0,75	53
				Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ	1.050

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	1.050
Biotopverlust	-
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff:	1.050 m²KFÄ

Tab. 4: Zusammenstellung Kompensationsbedarf

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die nachstehenden Maßnahmen werden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“(Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) der 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 1.050 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 Projektraum (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 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 notwendigen Baumfällungen. Auf dem Gelände sind zahlreiche ältere Einzelbäume vorhanden. Der 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 außerhalb 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)	Bäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
<i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn	<i>Acer campestre</i> Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel	<i>Betula pendula</i> Birke
<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche
<i>Rosa arvensis</i> Feldrose	<i>Quercus robur</i> Stieleiche
<i>Rosa canina</i> Hundsröse	<i>Pinus sylvestris</i> Kiefer
Heister (3x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm)	<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche
<i>Acer campestre</i> Feldahorn	
<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	

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

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrogene 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.

8. Sonstiges

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister