



Begründung
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4
„Campingplatz Göhren“
der Gemeinde Göhren

Bearbeitungsstand:
Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung

Begründung zum Satzungsexemplar in der Fassung des
satzungsändernden Beschlusses der Gemeindevertretung
vom 27.01.2003 (Beschluss Nr. 1111-55/03).

Göhren, 30.01.2003



Koos
Koos
Bürgermeisterin

Contextplan
Oranienstrasse 140-142
D – 10969 Berlin

T +49 (0) 30 61 40 17 - 44
F +49 (0) 30 61 40 17 - 45

E mail@contextplan.de
www. contextplan.de



5. Nov. 2002

I.	GEGENSTAND DER PLANUNG	2
I.1.	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	2
I.2.	LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGBIETES	2
I.3.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNIÖSSE	2
I.4.	GBÄUDE- UND WOHNWAGEN- / WOCHENENDHAUSBESTAND	3
I.5.	VERKEHRERSCHLIEÖUNG	3
I.6.	GEOMORPHOLOGIE UND GEOLOGIE	4
I.7.	KLIMA / LUFT	4
I.8.	BÖDEN	4
I.9.	GRUNDWASSER	5
I.10.	VEGETATION, BIOTOPE UND FAUNA	5
I.11.	LANDSCHAFTSBILD	7
I.12.	SCHUTZGBIETE UND SCHUTZZONEN	8
I.13.	IMMISSIONSSCHUTZ	8
I.14.	NUTZUNGSKONFLIKTE	9
II.	PLANINHALT	10
II.1.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÖBERLEGUNGEN	10
II.2.	WESENTLICHER PLANINHALT	10
II.3.	ABWÄGUNG UND BEGRÖNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	11
II.4.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBEWÄLTIGUNG	21
II.5.	HINWEISE	30
II.6.	NACHRICHTLICHE ÖBERNAHMEN	31
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	32
III.1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SOZIALEN UND WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNIÖSSE	32
III.2.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERFORDERLICHE BODENORDNUNG	32
III.3.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	32
III.4.	HAUSHALTMÄÖIGE AUSWIRKUNGEN	33
IV.	VERFAHREN	34
IV.	ANHANG	37ff

I. Gegenstand der Planung

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die geplante Neuordnung des Campingplatzareals erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, um vor allem die städtebaulichen Belange auf der einen und die naturschutz- und wasserrechtlichen Belange auf der anderen Seite in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander zu bringen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist gemäß § 25 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27. Juli 2001 nicht erforderlich, weil das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 eingeleitet worden ist, und die vor dem 3. August 2001 geltende Fassung des UVPG keine Campingplätze als UVP-pflichtige Vorhaben enthielt.

I.2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Campingplatz Göhren liegt am Ortseingang der Gemeinde Göhren und ist über den Abzweig der B 196 so erreichbar, dass die Ortslage Göhren vom Zielverkehr des Campingplatzes nicht tangiert wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt die tatsächliche Ausdehnung des Campingplatzareals wieder. Der zur Hälfte bereits freigezogene sogenannte „Ökostreifen“ gehört nicht zum Plangeltungsbereich.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 43/3 (vollständig), 43/8 (teilweise), 48/12 (teilweise), 48/16 (teilweise) und 48/18 (teilweise) der Gemarkung Mönchgut Forst, Flur 1 in der Gemeinde Göhren.

Die Größe des Plangebiets beträgt 208.136 m², und ist entsprechend den Eigentumsverhältnissen gegenüber der Planfassung für die erste öffentliche Auslegung am süd-östlichen Rand des Plangeltungsbereichs geringfügig, um 79 m², vergrößert worden.

I.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 4 stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf wird die Fläche als Sonderbaufläche „Erholung Campingplatz“ dargestellt.

Der durch die Vermessung zum Bebauungsplan konkretisierte Geltungsbereich liegt zu ca. 30 % im 200m-Gewässerschutzstreifen. Der Beschluss, den Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 zu ändern, ist von der Gemeindevertretung Göhren am 8. Juni 1999 gefasst worden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs liegt in der Trinkwasserschutzzone 3 (ca. zwei Drittel); die Trinkwasserschutzzone 2 wird entgegen der ursprünglichen Annahme nicht berührt. Bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 nicht.

(Zu den Auswirkungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes auf die Kündigungsmöglichkeiten von bestehenden Pachtverträgen durch die Gemeinde und hieraus ableitbaren, möglichen Entschädigungsansprüchen der Wochenendhauseigentümer vgl. III. Auswirkungen des Bebauungsplans.)

I.4. Gebäude- und Wohnwagen- / Wochenendhausbestand

I.4.1. Gebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich insgesamt 31 Gebäude mit einer Grundfläche von 16 m² (Trafostationen) bis zu 925 m² (Supermarkt). Es überwiegen Gebäude mit Grundflächen von 50 m² bis 150 m² (überwiegend Sanitärgebäude). Die Gebäude werden wie folgt genutzt:

Gebäudenutzung	Anzahl	überbaute Fläche (m²)
Platzverwaltung	1	156
Wohnen ¹	1	75
Einzelhandel ¹	3	1.022
Fewo / Wochenendhäuser (massiv) ²	2	176
Gaststätten / Imbiss	4	676
Kino	1	220
Sanitärgebäude ³	10	1.046
Trafostationen	3	66
Baracken / Lagerschuppen	6	554
Summe	31	3.991

1 Teilweise leerstehend

2 Drei Einheiten

3 Davon eins ungenutzt (T 2a)

I.4.2. Wohnwagen- / Wochenendhausbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gegenwärtig 493 feststehende Wohnwagen, die überwiegend weniger als 40 m² Grundfläche einnehmen und somit als Kleinwochenendhäuser gelten, die auf Wochenendplätzen im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendhausplätze M-V zulässig sind.

I.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über einen unbeschränkten Bahnübergang (Kleinbahn „Rasender Roland“) direkt an die B 196 angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen mit Betonplatten befestigten Hauptfahrweg von dem unbefestigte Stichwege abzweigen. Lediglich der an der Rezeption abzweigende Erschließungsweg zum Strandrestaurant ist mit Rasengittersteinen befestigt. Der Querschnitt dieser beiden Hapterschließungswege beträgt zwischen 3,0 und 4,0 m.

Geordnete Stellplatzanlagen für Pkw sind kaum vorhanden. Nur entlang des Hauptfahrweges befinden sich einzelne, teilweise mit Rasengittersteinen befestigte Stellplätze.

I.6. Geomorphologie und Geologie

Das Planungsgebiet umfasst vornehmlich bewaldete Küstendünen. Sie sind das Ergebnis holozäner Küstendynamik. Eiszeitliche Sedimente sowie die liegenden kreidezeitlichen Bildungen wurden dort wo sie sich über den Meeresspiegel erhoben von der Brandung abgetragen, aufgearbeitet, sortiert und parallel zum Ufer verfrachtet. Dieses Abtragungsgeschehen spielt sich auch heute noch an den aktiven Kliffs bei Sellin und Göhren ab. Die Akkumulation der entstehenden Sande fand, bzw. findet in den Senken zwischen den eiszeitlichen Kuppen statt. Die Entwicklung der Küstenlinie von 1885 bis 1985 ist denn auch durch einen leichten Zuwachs von im Mittel 10 cm pro Jahr gekennzeichnet. Der am Strand in großer Menge zur Verfügung stehende Sand wird durch Wind weiter verfrachtet, weiter sortiert und zu Dünen geformt. In einem Bereich mit derartigen Küstendünen befindet sich der Campingplatz.

Der geologische Untergrund des Planungsgebietes wird folglich durch Sande gebildet. Sie besitzen eine hervorragende Durchlässigkeit für Niederschlagswasser.

I.7. Klima / Luft

Der betrachtete Raum liegt großräumlich gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. In den Sommermonaten überwiegt allgemein der ozeanische Einfluss mit West- bis Südwestwinden. Der Winter hingegen ist durch das Vorherrschen von Ost- bis Südostwinden und durch osteuropäische Hochdruckgebiete gekennzeichnet. Es werden 500-600 mm Jahresniederschlag verzeichnet.

Aufgrund der Meeresnähe ist die Region bioklimatisch als reizstark einzustufen. Der Frühlingseinzug findet ca. 10 Tage später als im Hinterland statt.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe ist das Planungsgebiet als gering belastet einzustufen.

I.8. Böden

Die Entwicklung von Böden steht unter der Einwirkung verschiedener Umweltfaktoren. Dazu gehören insbesondere Klima, Relief, Ausgangsgestein und Zuschusswasser. Da für ein kleines Areal - wie das Planungsgebiet - das Klima einheitlich ist und auch das Relief keine starken Differenzierungen aufweist, sind Unterschiede in der Bodenbildung in erster Linie auf die beiden letzteren Faktoren zurückzuführen. Als Ausgangsgestein dominieren im Planungsgebiet primär aeolische Sande.

Die Bodenentwicklung ist relativ schwach. Typische Böden sind schwach podsolige Braunerden. Diese Böden stellen trockene und nährstoffarme Standorte dar. Ihr Humusgehalt im Oberboden ist gering.

I.9. Grundwasser

Die anstehenden Flugsande sind für Niederschlagswasser gut durchlässig. Darunter findet sich Geschiebemergel als Grundwasserstauer. Der Geschütztheitsgrad des oberen Grundwasserleiters ist demnach als relativ niedrig einzustufen. Das Gebiet liegt überwiegend im Bereich der Trinkwasserschutzzone 3 (ca. zwei Drittel).

I.10. Vegetation, Biotope und Fauna

Für die Ausprägung der Vegetation ist neben den Böden, dem Klima und dem Relief insbesondere der Einfluss des wirtschaftenden Menschen von Bedeutung.

Entsprechend der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist das Gebiet ein Campingplatz (Hauptcode PZC) sowie teilweise ein Ferienhausgebiet (PZF). Auf dem Campingplatz befinden sich zahlreiche Baukörper und versiegelte Erschließungswege.

Die Ausstattung des Campingplatzes ist ungenügend und muss im Rahmen der vorliegenden Planung hinsichtlich der Vegetation und Standortbedingungen verfeinert und präzisiert werden. Die Vegetationskartierung im Anhang verdeutlicht die Verteilung der angesprochenen Vegetations- und Biotopseinheiten.

Der größte Teil des Geländes ist bewaldet. Dieser Wald ist auf der Grundlage der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt zu charakterisieren.

Dominierend ist **Kiefernwald** (Hauptcode: WZK) mit der Gemeinen Waldkiefer (*Pinus sylvestris*). Kiefernwald bedeckt ca. 50 % des Geländes, insgesamt ca. 10 ha. Daneben findet sich **Stieleichenbestimmter Laubwald** nährstoff- und basenarmer Sandböden mit Kiefer, Stieleiche, Eberesche, Buche und Ahorn (Nebencode: WQS). Dieser Waldtyp ist einerseits inselartig in den Kiefernwald eingestreut. Andererseits bestimmt er das Bild der Bewaldung im südöstlichen Bereich des Platzes (Flächen 2, 3, 4 und 6, insgesamt ca. 6,5 ha, Flächennummerierung für die Baumzählung vgl. Anhang).

Der Kronenschluss der Kiefern ist überwiegend licht (Zusatzcode HDL). Für die Bereiche mit höherem Laubwaldanteil können dichtere Kronenschlüsse festgestellt werden.

Der Aufbau des Kiefernwaldes ist vorwiegend einschichtig (Zusatzcode HSE), das Alter hoch, z.T. auch mittel (Zusatzcode HAA - z.T. HAO).

Zahlreiche Bäume - insbesondere die alten Kiefern - sind geschädigt. Vielfach liegen die Wurzeln als Folge von Tritterosion frei. In den Kronen befindet sich relativ viel totes Holz. Teilweise sind die Stämme durch Nägel, Kabeleinschnürungen oder ähnliches geschädigt.

Verschiedentlich finden sich im Kiefernwald auch Holunderbüsche (*Sambucus nigra*), die als Zeichen für eine lokale Nährstoffanreicherung gewertet werden können.

In der Krautschicht dominiert das relativ trittresistente einjährige Rispengras (*Poa annua*). Daneben findet sich Ruchgras (*Anthoxanthum sp.*) und Aufrechtes Trespengras (*Bromus erectus*). An Blütenpflanzen konnten Gemeine Kuhblume (*Taraxacum officinale*), Springkraut

(*Impatiens noli tangere*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) sowie verschiedene Gartenflüchtlinge, wie Winterportlak (*Montia perfoliata*) beobachtet werden. Die Krautschicht spiegelt die intensive Nutzung des Geländes durch den Menschen wider.

Der geologische Untergrund wird von **Küstendünen** (Überlagerungscode UGK) gebildet.

Diese Landschaftsform ist nach § 16 des Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) geschützt.

Der hier umrissene Wald ist auch in dem Streifen zwischen dem Plangeltungsbereich und den unbewaldeten Küstendünen ausgebildet. In diesem Streifen, der zum „Ökostreifen“ entwickelt werden soll, fand bzw. findet in Teilbereichen noch heute ebenfalls eine Campingnutzung statt. Diese Nutzung wird jedoch zügig zurückgedrängt. Im Rahmen der Entwicklung zum Ökostreifen werden Winterlinden- und Berg-Ahornsetzlinge gepflanzt. Der sich südwestlich an das Plangebiet anschließende Wald ist als junger bis mittelalter Kiefernforst mit mehr oder weniger ungestörtem Unterholz zu charakterisieren.

Weitere Landschafts- bzw. Biotoptypen spielen im Plangebiet eine eher untergeordnete Rolle: Im Bereich des Caravanplatzes (SO mit der Zweckbestimmung „Camping 2“) wurde das natürliche Relief eingeebnet und durch Bauschutteinbringung nachhaltig verändert. Hier findet sich eine von Trittrasengesellschaften dominierte Frischwiese (GMF). Im östlichen Teil des Caravanplatzes ist ein lichter Pappelforst mit 76 Bäumen ausgebildet. Das natürliche Relief wurde im Bereich des Jugendzeltplatzes (SO mit der Zweckbestimmung „Camping 1“) ebenfalls eingeebnet. Auch hier wurde Bauschutt eingebracht. Diese Fläche ist unbewaldet und eine Frischwiese.

I.10.1. Baumzählung

Zur besseren Charakterisierung des Waldbestandes wurde eine Baumzählung durchgeführt. Es wurden Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 30 cm in 130 cm über Grund erfasst. Der Fehlerquotient der Zählung liegt bei ± 5 %.

Ergebnis der Baumzählung

(ohne Ausgleichsflächen, Platzeinteilung für die Baumzählung siehe Anhang)

Fläche Nr.	Größe m ²	Bäume Anzahl	Dichte m ² /Baum	Dichte Baum/m ²
1	7.500	36	208,3	0,005
4	35.800	3.894	8,9	0,113
5	15.640	76	205,8	0,005
6	24.500	1.682	14,6	0,068
8	16.650	378	44,0	0,023
9	14.950	667	22,4	0,045
10	14.450	211	68,5	0,015
11	17.565	218	80,6	0,012
13	28.150	777	36,2	0,028
Summe	175.205	7.939		
Mittelwert			21,9	0,046

Die Zählung belegt unter Ausklammerung des Jugendzeltplatzes (SO CAMPING 1) und des Caravanplatzes (SO CAMPING 2) für den südöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs eine sehr hohe Dichte. Insbesondere die Fläche 4 ist dicht bewaldet, obwohl hier eine intensive Nutzung durch Dauercamper stattfindet. Hierbei ist wahrscheinlich von Bedeutung, dass in diesem Bereich das unregelmäßige Parken und Befahren mit Pkw eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Des Weiteren findet eine saisonale Nachverdichtung durch Zelte praktisch nicht statt. Gerade das unregelmäßige Befahren mit Pkw und das Zelten sind aber eines der Hauptprobleme bei ohnehin schon sehr dünn bewaldeten Abschnitten, wie im Umfeld des Sanitärgebäudes T4 im mittleren Platzbereich. Hier kann immer wieder beobachtet werden, wie Pkw-Führer den Versuch unternehmen die Düne hinaufzufahren, und der am Hang gelegene Platz für das Zelt eingeebnet wird.

I.10.2. Fauna

Die Tierwelt des Plangeltungsbereichs wird sowohl durch den Kiefernwald als auch durch die Nähe des Menschen geprägt. An Säugetieren wurden Eichhörnchen und Igel beobachtet.

An charakteristischen Vögeln sind verschiedene Meisenarten (*Parus major*, *Parus caeruleus*), Grünfink (*Chloris choris*), Haussperling (*Passer domesticus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Buchfink (*Fringilla coelbs*), Elster (*Pica pica*), Saatkrähe (*Corvus frugilegus*), Buntspecht (*Dendrocopus major*) und Kleiber (*Sitta europaea*) vertreten.

Erkenntnisse über besonders schützenswerte Horststandorte (Adler, Wanderfalken, Weihen, Schwarzstörche, Kraniche, Uhus) liegen nicht vor. Ihr Vorhandensein ist jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

I.11. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch das starke Relief der Dünen sowie durch den Kiefernwald geprägt. Hierin eingebettet sind die zahlreichen Kleinwochenendhäuser und saisonal Zelte. Bei den Kleinwochenendhäusern finden sich sehr unterschiedliche Typen. Die Vielfalt ist so groß, dass es kaum möglich ist, aus dem Bestand gestalterische Leitlinien abzuleiten. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude weisen Sattel- oder Walmdächer auf. Zumeist liegt eine Dachdeckung mit Asbestzement vor. Die Fassaden sind teilweise verputzt und überwiegend Weiß, Braun oder Grün gestrichen. Insgesamt zeigt der überwiegende Teil der Baulichkeiten kein ansprechendes Bild. Daneben wird ein Großteil des Geländes auch mit Pkw befahren. Pkw werden vielfach breit gestreut auch an hierfür nicht vorgesehenen Plätzen abgestellt. Das Landschaftsbild wird hierdurch belastet.

I.12. Schutzgebiete und Schutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen, Schutzzone III und außerdem zu ca. zwei Dritteln innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3. Die Trinkwasserschutzzone 2 wird nicht tangiert.

Des weiteren liegen insgesamt 184 nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, die Wochenendhäuser im Sinne der Campingplatzverordnung M-V sind (§1 Abs. 4), ganz oder teilweise innerhalb des 200 m-Gewässerschutzstreifens.

I.13. Immissionsschutz

Um die aktuell von der B 196 und der Kleinbahn ausgehenden Immissionen sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, ist ein Gutachten beauftragt worden, dessen Ergebnisse sich der Planungsgeber im folgenden zu eigen macht.

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Anh. 7.1) ist der Orientierungswert für Wochenendhaus- und Wochenendplatzgebiete dem für reine Wohngebiete gleichgesetzt worden. Die besondere Störanfälligkeit trifft für Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete und auf Gebiete, in denen stationäre und mobile Unterkünfte in Mischform zulässig sind, nicht zu.

Soweit es sich um Wochenendhaus- oder Wochenendplatzgebiete handelt, kann die Störanfälligkeit einem reinen Wohngebiet gleichgestellt werden. Entscheidend hierbei ist jedoch die Eigenart des jeweiligen Gebiets, insbesondere der Grad der „wohnmäßigen“ Nutzung.

Dieser Grad ist in den festgesetzten Wochenendplatzgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans gering, was durch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste pro Saison von konstant sechs Tagen in den vergangenen drei Jahren belegt wird. Für die Annahme signifikanter Änderungen dieser Gewohnheiten in Zukunft gibt es keine Hinweise.

Die Gewohnheiten der Wochenendplatznutzer werden danach durch einen auf die Saison bezogen häufigen Wechsel geprägt, und unterscheiden sich damit nicht von denen der übrigen Campinggäste.

Dieses Verhalten führt deshalb in der Abwägung zur Gleichbehandlung von Wochenendplatz- und Campingplatzgebieten, für die hinsichtlich der Störanfälligkeit höchstens die Werte eines allgemeinen Wohngebietes (WA, 55/45 dB) anzusetzen sind.

Diese Orientierungswerte werden am Tag und in der Nacht eingehalten. Lediglich im unmittelbar an die Kleinbahntrasse grenzenden südöstlichen Bereich des Platzes kommt es zu geringen Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht (max. 3 dB). Hierdurch ist nur die private Stellplatzanlage und die unmittelbar hieran angrenzenden Bereiche betroffen.

Die Baugrenze nördlich der Stellplatzanlage wird deshalb so korrigiert, dass diese Bereiche nicht mit Kleinwochenendhäusern bebaut werden können.

Darüber hinaus ist in der Hauptsache die Vorbelastung und nicht die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufene Zusatzbelastung für die Gesamtimmissionsbelastung der in Rede stehenden Gebiete verantwortlich.

Der Betrieb des Parkhauses und der Stellplatzanlage haben insgesamt keine Überschreitungen der zu Grunde gelegten Orientierungswerte auf Stand- / und Aufstellplatzflächen zur Folge und führen im Übrigen zu einer nahezu vollständigen Beruhigung der sonstigen Camping- und Wochenendplatzgebiete.

Die von diesen Anlagen verursachten Immissionswerte bleiben mit unter 50 dB (A) am Tag auf den umliegenden Stand- und Aufstellplätzen sogar noch unter den Orientierungswerten für reine Wohngebiete (WR).

Erst in Verbindung mit der Vorbelastung durch den Schienen- und Kfz-Verkehr werden Werte bis zu 55 dB (A) im nördlichen Anschluss an die Stellplatzanlage erreicht. Dies gilt für ca. 30 Aufstellplätze und tritt in der Abwägung aus den dargelegten Gründen, insbesondere der Geringfügigkeit der Überschreitungen in Verbindung mit den Nutzergewohnheiten, zurück.

Vorbelastung durch den IV

(Gemäß Verkehrsmengenzählung vom 16.08.2000)

Zählort / Fahrzeugart	24 Std.	Davon nachts
Campingplatzeinfahrt	2.590	122
Davon Pkw	2.459	110
Davon Lkw	131	12
Lkw-Anteil	5%	10%
Gegenüber Campingplatzeinfahrt	1.333	67
Davon Pkw	1.296	63
Davon Lkw	37	4
Lkw-Anteil	7%	6%

Eine wesentliche Verringerung dieser Vorbelastung könnte zum Beispiel durch einen anderen Belag im Bereich der Ortseinfahrt (gegenwärtig Kleinpflaster) erreicht werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund dieser Sachlage nicht erforderlich.

I.14. Nutzungskonflikte

Die Nutzung des Plangebietes als Campingplatz kollidiert in Teilbereichen mit den Anforderungen des Küsten- und Gewässerschutzes, des Trinkwasserschutzes sowie mit den Anforderungen des Naturschutzes (Baumschutz und Schutz des Waldes).

Durch die große Besucherzahl treten die Konflikte in der Hauptsaison naturgemäß offener zu Tage als in der Vor- und Nachsaison. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Schäden durch Tritterosion sowie die Erosions- und Baumschäden, die durch unkontrolliert in die Stand- und Aufstellplatzbereiche hineinfahrende Pkw hervorgerufen werden.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gemeindevertretung Göhren hat auf Ihrer Sitzung am 24.02.1997 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Campingplatz Göhren“ einzuleiten (Beschluss-Nr.: 863-44/97).

Im Vorfeld dessen wurde in Abstimmung mit der Forstdirektion Vorpommern bereits 1992 mit dem Freizug des unmittelbaren Küstenstreifens (sog. „Ökostreifen“, ca. 7,2 ha) begonnen. Der Freizug verläuft planmäßig und ist voraussichtlich im Jahr 2001 abgeschlossen.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurden die Eckdaten der Planung auf Einladung der Gemeinde Göhren im Rahmen einer Abstimmungsrunde am 15.08.1997 im Bauamt Bergen mit den für das Verfahren bedeutsamsten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

II.2. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 soll der Campingplatz in seiner Nutzung grundsätzlich planungsrechtlich gesichert, hinsichtlich seiner Ausdehnung und Kapazität verkleinert sowie im Hinblick auf seine Ausstattung entsprechend den Anforderungen der Camping- und Wochenendhausplatzverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 1. März 1996 weiterqualifiziert werden.

Folgende Maßnahmenbündel sind geplant:

- Reduzierung der Campingplatzfläche von ehemals ca. 28,2 ha (Geltungsbereich zuzüglich „Ökostreifen“) auf ca. 14,5 ha (Geltungsbereich abzüglich Grün-/Ausgleichsflächen).
- Reduzierung der Aufstell- und Standplatzkapazität von derzeit 940 bis 1.064 (Spitzenbelegungen zwischen 1996 und 2000) auf 600.
- Rückbau des inneren Erschließungssystems und Neuorganisation der Stellplätze für Pkw durch Festsetzung eines Parkhauses im Eingangsbereich des Campingplatzes.
- Schutz und Verjüngung des Baumbestandes sowie Reduzierung der Tritterosion durch grünordnerische Maßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Gegenüber der Planfassung für die erste öffentliche Auslegung sind die im 25 m-Waldschutzbereich gelegenen Flächen gemäß dem Abstimmungsergebnis mit dem Forstamt Werder den Grünflächen zugeschlagen worden, wodurch sich die Sondergebietsflächen nochmals um ca. 3,0 ha, von 17,5 ha auf 14,5 ha, verringert haben (inkl. Verkehrs- und Versorgungsflächen).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird hierdurch entsprechend zugunsten der Belange des Umwelt- und Naturschutzes verbessert.

Im Gegenzug ist vereinbart worden, dass die in dieser Fläche gelegenen Kleinwochenendhäuser bis zum 31.12.2015 Bestandschutz genießen. Festgesetzt wird für diese Flächen deshalb nunmehr private Grünfläche, auf Teilflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“.

II.3. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

In Anerkennung der naturräumlich sensiblen Lage und der Planungsvorgaben ordnet der Bebauungsplan das Areal des Campingplatzes nicht grundlegend neu, sondern entwickelt vielmehr die bestehende Platzaufteilung fort und reduziert das innere Erschließungssystem.

Jeder grundlegende Eingriff in das Erschließungssystem durch die Aufgabe der bestehenden Hauptwege und Anlegung neuer Erschließungsstraßen hätte zwangsläufig die Rodung einer größeren Anzahl von Bäumen sowie die Querung noch weitgehend intakter Dünenkämme zur Folge. Gleiches gilt für die Neuanlage größerer zusammenhängender Standplätze für Zelte und mobile Wohnwagen, die über die genannten negativen Auswirkungen hinaus auch größere Eingriffe in die Topographie des Geländes erforderlich machen würden.

An diesen Prinzipien hat im Verlauf des Planungsverfahrens nichts geändert.

II.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet“ fest (94.802 m², textliche Festsetzung Nr. 1). Innerhalb der auf diesen Flächen festgesetzten Baufenster können maximal 400 Kleinwochenendhäuser errichtet werden.

Neben den für die Versorgung und den Betrieb des Wochenendplatzes allgemein zulässigen Anlagen ist ein Parkhaus für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des gesamten Plangeltungsbereichs allgemein zulässig (vgl. hierzu II.3.7.3. Ruhender Verkehr).

Gegenüber früheren Planfassungen ist die textliche Festsetzung Nr. 1 um die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe ergänzt worden, um hier auch künftig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Als Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der möglichen Einzelhandelsflächen wurde abzüglich Erschließungs- und Flächen für eine gastronomische Einrichtung 1 m² Verkaufsfläche pro Stand-/Aufstellplatz angenommen.

Die planungsrechtlich ermöglichte Geschossfläche geht damit nicht über das bislang vorhandene Maß hinaus. Negative Folgewirkungen sind in den Jahren 1997 bis 2000 nicht beobachtet worden. Die Einrichtungen auf dem Platzgelände waren in der Hauptsaison vielmehr eine Entlastung für den örtlichen Einzelhandel.

Im Hinblick auf den bestehenden kleinteiligen Charakter, das starke Relief, und um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind nur eingeschossige, nicht unterkellerte Kleinwochenendhäuser mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 40 m² und 3,5 m Höhe zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10m² oder ein Vorzelt unberücksichtigt (textliche Festsetzung Nr. 4). Das Nutzungsmaß ist damit ausreichend bestimmt.

Für das Parkdeck werden gesonderte Bauhöhen festgesetzt. Das Garagengebäude soll sich als flacher, langgestreckter Baukörper in die Landschaft einfügen. Die Bauhöhe steigt treppenartig auf maximal zulässige 14,0 m über HN im der Bahntrasse zugewandten Parkhauschenkel an (entsprechend ca. 5,0 bis 8,0 m über Gelände). Durch die Festsetzung von 15,9

bzw. 16,8 m über HN, entsprechend ca. 9,0 bis 11,0 m über Gelände im Eingangsbereich wird darüber hinaus bewusst die Möglichkeit von zwei turmartigen Erhöhungen (z. B. mit Blick auf den Eingangsbereich) offen gehalten. Gleichzeitig sollen ein Café und ein Supermarkt in das Gebäude integriert werden.

Um die zulässige Grundfläche (GR) planungsrechtlich eindeutig zu bestimmen, wird diese zusätzlich festgesetzt. Gleiches gilt für die sonstigen über Baugrenzen festgesetzten baulichen Anlagen, wie Sanitär- und Aufenthaltsräume.

Für die Rezeption soll nunmehr das am Platzeingang bestehende Gebäude umgenutzt und vergrößert werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dem mit einem Satteldach versehenen Gebäude im Bestand.

Zwei Bereiche mit insgesamt 20.106 m² und 138 Standplätzen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2). Es sind nach Art und Umfang nur solche Nutzungen zulässig, die für die Funktion des Campingplatzes unmittelbar notwendig sind.

Die im 25 m-Waldschutzstreifen gelegenen Standplätze für Zelte in der Platzmitte werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ mit insgesamt 62 Standplätzen festgesetzt.

Analog den Aufstellplätzen für Kleinwochenendhäuser sind auch hier die möglichen Standplätze als Hinweis im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Auf Grund der aus dem Trinkwasserschutz resultierenden Anforderungen sind Caravans (Wohnwagen) und Wohnmobile nur im Sondergebiet mit der Bezeichnung Camping 2 zulässig (bestehender Caravanplatz, textliche Festsetzung Nr. 3).

Vier Ausgleichsflächen mit insgesamt 30.483 m² und weitere 33.142 m² private Grünflächen werden perspektivisch der Nutzung als Stand- und Aufstellplatzbereiche dauerhaft entzogen.

Die Gesamtkapazität des Geltungsbereichs umfasst nach den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt 600 Stand- und Aufstellplätze, die sich in 200 Standplätze für Zelte, mobile Wohnwagen und Wohnmobile sowie 400 Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser gliedern.

II.3.2. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Die beiden festgesetzten Standplatzbereiche weisen eine im Vergleich zum übrigen Geltungsbereich geringe Topographie und Baumdichte sowie nur wenige feststehende Wohnwagen im Bestand auf. Ihr Eignungsprofil als Standplatz für Zelte und mobile Wohnwagen ist deshalb größer als auf den übrigen Flächen.

Auf diesen Flächen ist nur das temporäre Aufstellen von Zelten zulässig. Wohnwagen und Wohnmobile sind hier nicht zugelassen. Bauliche Anlagen für die Versorgung sind ebenfalls nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese werden vollständig in den benachbarten Teilen des Wochenendplatzgebietes nachgewiesen.

Die Festsetzung von Sondergebietsflächen in der Planfassung für die erste öffentliche Auslegung ist deshalb zugunsten der Festsetzung privater Grünfläche gewichen.

Insgesamt werden 9.010 m² des Geltungsbereichs als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt (vgl. II.3.5.1.).

II.3.3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“

Die Standplätze für Zelte, Wohnmobile und mobile Wohnwagen liegen in Bereichen, die eine überwiegend ebene Geländeoberfläche und keinen bzw. lediglich lichten Baumbestand aufweisen.

Die maximal zulässige Standplatzzahl wird festgesetzt; die räumliche Lage zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Größe der Standplätze beträgt grundsätzlich 65 m² und entspricht damit der gemäß Camping- und Wochenendhausplatzverordnung erforderlichen Mindestgröße ohne Pkw-Stellplatz.

Der bestehende Caravanplatz wird bedingt durch das geplante Parkhaus (dessen Ausdehnung und einzuhaltender Abstandsflächen) von derzeit ca. 150 auf 88 Standplätze reduziert. Die veränderte Konzeption für das Parkhaus führt hier bei verringerter Standplatzgröße zu einer gegenüber der Planfassung für die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichbleibenden Anzahl von Standplätzen.

Ein weiterer Campingplatz ist auf einer überwiegend baumfreien Wiese am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches lokalisiert und weist eine Kapazität von 50 Standplätzen auf. Um eine platznahe Versorgung mit sanitären Einrichtungen sicherzustellen, ist jenseits des landwärtigen Dünenfußes, ca. 170 m von der Mittelwasserlinie entfernt, ein Standort für ein Sanitärgebäude festgesetzt. Gegenüber der Planfassung für die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist das Gebiet um die durch geringes Relief gekennzeichnete Fläche auf der Rückseite der Düne erweitert worden.

Zwar liegt der neue Standplatzbereich vollständig innerhalb des 200m-Gewässerschutzstreifens, ist jedoch neben der Fläche des Caravanplatzes das einzige ebene Gelände ohne schützenswerte Vegetation bzw. ohne großes Relief. In der Abwägung treten deshalb die Belange des Küstenschutzes zugunsten eines minimierten Eingriffs in Natur und Landschaft zurück.

Insgesamt werden 20.106 m² des Geltungsbereichs als Sondergebiet Campingplatzgebiet festgesetzt (vgl. II.3.5.1.).

II.3.4. Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser

Die Aufstellplätze für Kleinwochenendhäuser nehmen den übrigen Teil der Sondergebietsflächen ein.

Durch die Anforderung der Forstverwaltung, in einem Abstand von 25 m zum Wald keine zusätzlichen baulichen Anlagen zu errichten, ist der planerische Gestaltungsspielraum für die Errichtung von Kleinwochenendhäusern nach wie vor gering. Diese Flächen werden nunmehr als Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen festgesetzt. Die dort befindlichen Wohnwagen genießen Bestandsschutz bis zum 31.12.2015 (vgl. hierzu auch II.4.3.6).

Analog dem Campingplatzgebiet wird die räumliche Lage aller Aufstellplätze als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Größe der Aufstellplätze muss entsprechend der Camping- und Wochenendhausplatzverordnung 105 m² betragen (erforderliche Mindestgröße ohne Pkw-Stellplatz).

Festgesetzt werden Baufenster, für die jeweils die maximal zulässige Anzahl der Aufstellplätze festgesetzt wird. Ferner wird die überbaubare Grundfläche mit maximal 40 m² (zuzüglich 10 m² für einen Freisitz/Vorzelt) und die maximal zulässige Bauhöhe mit 3,5 m über Gelände festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4). Es gilt die offene Bauweise.

Die Lage der Bau- und Aufstellplatzfenster orientiert sich am Bestand, der auf die geforderte Gesamtzahl reduziert wird, und an den Anforderungen des Küsten- und Gewässerschutzes sowie des Umwelt- und Naturschutzes.

Die einzelnen Aufstellplätze bedürfen zwar keiner planungsrechtlichen Festsetzung oder Kennzeichnung im Sinne einer überbaubaren Grundstücksfläche, sind jedoch auf Grund des starken Reliefs und der Vielzahl der sich teilweise überlagernden Schutzzonen als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Entgegen früheren Planfassungen sind die Aufstellplatzfenster teilweise vergrößert worden, um den „Suchraum“ nach einem geeigneten, ressourcenschonenden Standort für das jeweilige Kleinwochenendhaus zu vergrößern. Hierdurch sollen größere Eingriffe in die charakteristische Topographie des Geländes von vornherein minimiert werden.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft beim Bau der Kleinwochenendhäuser planungsrechtlich eindeutig zu beschränken, werden Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zugelassen. Bezugshöhe ist die gewachsene Geländeoberfläche. Für die Ermittlung der gewachsenen Geländeoberfläche sind die eingemessenen Höhenkoten maßgeblich. Um Schwierigkeiten beim Vollzug der Planung zu vermeiden, wird auf die in der Planfassung für die dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange enthaltene Ausnahmeregelung zur textlichen Festsetzung Nr. 6 verzichtet, d.h. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abschließend nur bis maximal 0,5 m zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu minimieren, und weil ein Erfordernis für die Zulässigkeit solcher Anlagen im Hinblick auf die festgesetzte Nutzung nicht besteht. Anlagen für die Kleintierhaltung sind keine standortgerechte Nutzung und stehen den Planungszielen entgegen (textliche Festsetzung Nr. 5).

Auf Grund des Umstandes, das jeder Abbruch und Neuaufbau eines Kleinwochenendhauses mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist (z. B. durch Abgrabungen, Einebnungen), soll nach den als Hinweise im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Aufstellplätzen der überwiegende Teil der Bestandssicherung dienen; 124 Aufstellplätze sollen für den Umzug bestehender Kleinwochenendhäuser oder für die Aufstellung neuer verwendet werden.

Entsprechend den aus dem Brandschutz resultierenden Anforderungen sind maximal 20 Aufstellplätze räumlich zu einer Einheit zusammengefasst worden, bei Reihung lediglich 10, wie zum Beispiel im Bereich des bestehenden Supermarktes in der Platzmitte.

Die Lage der Brandschutzstreifen orientiert sich an der Topographie des Geländes und bestehenden Wegen, so dass in der Regel keine linearen Streifenraster festgesetzt werden.

Auf Grund der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften und der Obergrenze von 20 Kleinwochenendhäusern pro Brandabschnitt, wird es auch außerhalb der Schutzzonen zu einem Rückbau einzelner Kleinwochenendhäuser kommen.

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte maximal zulässigen Grundfläche (GR) ergibt sich aus der festgesetzten maximalen Anzahl der zulässigen Kleinwochenendhäuser pro Wochenendplatzgebiet in Verbindung mit den textlich festgesetzten 40 m², die von jedem Kleinwochenendhaus maximal überbaut werden dürfen (zuzüglich 10 m² für einen überdachten Freisitz).

Durch diese Festsetzungen und die erforderliche Mindestgröße pro Aufstellplatz von 105 m², entstehen locker mit Kleinwochenendhäusern bestandene Bereiche, die auf Grund des Flächenzuschnitts in der Regel mindestens 5 m breite Freiräume zwischen den Häusern gewährleisten (bauordnungsrechtlich geforderter Mindestabstand). Im Bestand wird dieser Abstand in einigen Bereichen unterschritten. Auf Grund des Bestandsschutzes der bestehenden Anlagen müssen die erforderlichen Mindestabstände hier sukzessive, im Rahmen von Aus- und Umbauanträgen hergestellt werden.

In Verbindung mit dem Verbot von Einfriedungen (textliche Festsetzung Nr. 21, Satz 3) bleiben Durchwegungen möglich und der Charakter des „Waldcampingplatzes“ gewahrt.

Die Festsetzung, die Kleinwochenendhäuser nur aus Holz auszuführen, und die Vorschrift nur Brauntöne als Anstrich zu verwenden, soll das Einfügen der Häuser in den Wald unterstützen. (textliche Festsetzung Nr. 21, Satz 2).

Das Gros der neuen Aufstellplätze liegt im mittleren Bereich des Campingplatzes und damit sowohl innerhalb wie auch außerhalb des 200m-Gewässerschutzstreifens. Vor allem durch die Überplanung des Supermarktes zugunsten zusätzlicher Aufstellplätze ist hier die Planung einer neuen, zusammenhängenden Fläche für Kleinwochenendhäuser möglich geworden. Insgesamt sind in der näheren Umgebung der geplanten größeren Sanitäreinrichtung etwa 50 von insgesamt 124 neuen Aufstellplätzen vorgesehen.

In dem dicht bewaldeten und gering vom Kfz-Verkehr belasteten südöstlichen Teil des Plangebungsbereichs wird mit 63 Aufstellplätzen eine Zahl festgesetzt, die deutlich hinter dem Bestand von 81 Kleinwochenendhäusern zurückbleibt, um die günstigen Ausgangsbedingungen hier nicht zu verschlechtern. Der Rückbau soll sich dabei vor allem im seewärtigen Bereich vollziehen.

Dort, wo die Topographie es ermöglicht, soll der HAUPTerschließungsweg von Kleinwochenendhäusern gesäumt werden.

Da eine veränderte Trassenführung des Hauptfahrweges, etwa in der Mitte des Plangebiets, auf Grund des hiermit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft als nicht tragfähig erachtet wird, soll das Gros der feststehenden Wohnwagen und Kleinwochenendhäuser nach wie vor beiderseits des Hauptfahrweges lokalisiert sein.

Insgesamt werden auf 94.802 m² des Geltungsbereichs 400 Aufstellplätze festgesetzt (vgl. Pkt. II.3.5.1.).

II.3.5. Stand- / Aufstellplatzbilanz

II.3.5.1. Geplante Flächen

Position	m ²	Anzahl
Aufstellplätze (Alle SO Woch)	94.802	400
Bestehende Kleinwochenendhäuser mit vorgeschlagenem Aufstellplatz		276 ¹
Neue Aufstellplätze		124
Standplätze (Gesamt)	29.116	200
SO Campingplatzgebiet	20.106	138
davon SO Camping 1	5.902	50
davon SO Camping 2	14.204	88
Private Grünfläche „Zeltplatz“ (2 Flächen)	9.010	62
Gesamtsumme	123.918	600
Zuzüglich Verkehrsflächen	19.850	
Zuzüglich Versorgungsflächen	743	
Zuzüglich Maßnahmenflächen	30.483	
Zuzüglich Grünflächen	33.142	
Größe des Geltungsbereichs	208.136	

1. Bestand (12/2000): 514

II.3.4.2. Rückbaubilanz Kleinwochenendhäuser

Position	Anzahl
25m-Waldabstandsstreifen (Grünfläche)	130 ¹
Gewässerschutzstreifen (SO Woch)	28
Maßnahmenflächen und sonstige Grünflächen	36
Sonstige (SO Woch)	23
Gesamtsumme (brutto)	217
Neue Aufstellplätze	124
Gesamtsumme (netto)	93

1. Bestandschutz bis 31.12.2015

II.3.6. Sonstige Bauflächen

Der Katalog der nach den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 zulässigen Nutzungen erfordert die Festsetzung weiterer Bauflächen, insbesondere eines Parkhauses, das mit einer festgesetzten GR von 5.000 m² (aktueller Parkhausentwurf: 4.870 m² überbaute Fläche) gegenüber der Planfassung für die erste öffentliche Auslegung zwar um 910 m² Grundfläche

verkleinert worden ist, jedoch nach wie vor den größten Teil der sonstigen Bauflächen einnimmt.

Da im 25 m-Waldabstandsstreifen keine zusätzlichen Bauten errichtet werden dürfen, werden auch die hier befindlichen Sanitärgebäude planungsrechtlich nicht gesichert, um diesen Geländestreifen perspektivisch von baulichen Anlagen freihalten zu können.

An geeigneter Stelle werden deshalb neue Standorte festgesetzt. Lediglich das am Caravanplatz (SO Camping 2) befindliche neue Sanitärgebäude und das Gebäude mit der Bezeichnung T3 (südlich des Lager- und Aufenthaltsraums) werden planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren soll das Gebäude der gegenwärtigen Rezeption zu einem modernen Sanitärgebäude umgebaut werden, weshalb auch dieses nunmehr planungsrechtlich gesichert wird.

Auf Grund der Lage und der Topographie des Platzes wird für alle sonstigen Baufelder der jeweilige Nutzungszweck eindeutig festgesetzt.

Nutzung	Festgesetzte GR (m ²)	Anzahl
Parkhaus	5.000	1
Rezeption	300	1
Sanitärgebäude	1.950	7
Einzelhandel / Lager / Aufenthaltsraum ¹	170	1
Summe	7.420	10

1 u.a. Räumlichkeiten für die DLRG

II.3.7. Maßnahmenflächen

Der Bebauungsplanentwurf setzt insgesamt vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Gesamtfläche von 30.483 m² fest (vgl. hierzu II.4.).

Die Realisierung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

II.3.8. Verkehrserschließung und Versorgung

II.3.8.1. Überörtliche Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über einen unbeschränkten Bahnübergang (Kleinbahn „Rasender Roland“) direkt an die B 196 angeschlossen.

II.3.8.2. Innere Verkehrserschließung

Die straßenseitige Erschließung erfolgt wie bisher über den bestehenden Hauptfahrweg und einen Hauptstichweg, der am bestehenden Spielplatz abzweigt. Gemäß Campingplatzverordnung betragen die Querschnitte der Haupteerschließungswege 3,0 bis 5,0 m. Der Geltungsbereich soll künftig vollständig vom Autoverkehr freigehalten werden. Ungeachtet dessen werden überwiegend 5,0 breite Straßenquerschnitte festgesetzt, um die Erschließung des Geltungsbereichs für Rettungsfahrzeuge sicherzustellen.

Die vom Hauptfahrweg abzweigenden Stichwege sind im Bestand bereits vorhanden. Das SO Camping 1 wird nunmehr zusätzlich durch einen Fahrweg in der Verlängerung des geplanten Parkplatzes im Eingangsbereich des Campingplatzes erschlossen. Zum einen wird hierdurch ein zusätzlicher Rettungsweg geschaffen. Zum anderen werden die übrigen Platzbereiche gegenüber der Planfassung für die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weniger vom Erschließungsverkehr des SO Camping 1 belastet.

Der zum Strandrestaurant und die strandnahen Teile des Campingplatzes führende Erschließungsweg wird mit einem Querschnitt von 3,0 m festgesetzt. Im unbebauten und auch künftig von Bebauung freizuhaltenden Seitenraum des Weges bestehen hier ausreichend Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge von durchgängig 2,0 m oder mehr. Für den Begegnungsfall sind zwei zusätzliche Buchten (Aufweitungen) festgesetzt.

Über den Kreisverkehr im Eingangsbereich sollen die Urlauber bei ausgebuchtem Campingplatz ohne Wenden und Zurücksetzen die verkehrssichere Möglichkeit haben, das Platzgelände wieder zu verlassen.

Die beschränkte Zufahrt zum Platzgelände wird sich erst hinter diesem Kreisverkehr befinden, weshalb der Abzweig zum Strandrestaurant verlegt werden musste.

In den Bereichen, in denen die Erschließungswege auch die Funktion von Brandschutzstreifen übernehmen, haben diese einen Querschnitt von 5,0 m.

Festgesetzt werden ausschließlich private Verkehrsflächen. Das Erfordernis der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines bestimmten Personenkreises oder der Allgemeinheit, etwa die Querung des Platzgeländes in Verlängerung bestehender Hauptwanderwege wird nicht gesehen, weil solche Wegebeziehungen nicht bestehen. Genutzt werden hier vor allem der Strand und die Strandpromenade und die beschilderten Rad- und Wanderwege in den umliegenden Forsten.

Von den bestehenden und vorgeschlagenen Fußwegen sollen zwei Zugänge zum Strand behindertengerecht ausgeführt werden; einer im hinteren (bereits asphaltierter Weg zur „Strand-oase“) und einer im vorderen Platzbereich mit Anbindung an den Caravanplatz (Rampe erforderlich).

Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen der Kleinwochenendhäuser auf 40 m² verbleibt zwischen den Einrichtungen hinreichend Gestaltungsspielraum für die Herstellung zusätzlicher Wege, ohne dass diese planungsrechtlich festgesetzt werden müssten.

Die Größe der festgesetzten Verkehrsflächen beträgt nunmehr insgesamt 19.850 m² (inklusive Stellplatzflächen). Der Verkehrsflächenanteil in den Sondergebiets- und Zeltplatzflächen

beträgt damit ca. 16%. Damit sind ca. 9,5 % des Plangeltungsbereichs als Verkehrsflächen festgesetzt.

II.3.8.3. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden vorwiegend in dem gegenüber der Planfassung für die erste öffentliche Auslegung verkleinerten und auf Grund haushaltstechnischer Restriktionen ohne integrierte Rezeption festgesetzten Parkhaus nachgewiesen. Weitere Stellplatzflächen sollen zwischen neuer Rezeption und Bahntrasse außerhalb der Trinkwasserschutzzone 3 untergebracht werden, auf Flächen, die auf Grund ihrer unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse ein nur geringes Eignungsprofil für Stand- oder Aufstellplätze aufweisen (56 Stellplätze, Ansatz: 25 m² / Stellplatz).

Auf den übrigen Sondergebietsflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

Das Parkhaus ist so dimensioniert, dass es ca. 504 Pkw und 30 Kräder aufnehmen kann. Auf dem Caravan-/Wohnmobilplatz befinden sich nach wie vor ca. 90 Standplätze (88).

Dem steht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Bedarf von 618 Stellplätzen gegenüber (geplante Stand- und Aufstellplätze zuzüglich Besucherstellplätze).

Damit ist der langfristige Stellplatzbedarf des Campingplatzes planungsrechtlich gesichert.

Als Zwischennutzung könnte die für das Parkhaus festgesetzte Fläche ebenerdige Stellplätze aufnehmen. Der im Bauantragsfall durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche Nachweis von Stellplätzen außerhalb der Trinkwasserschutzzone III lässt dies geboten erscheinen. Standortalternativen für die am äußersten Rand der Trinkwasserschutzzone gelegene Fläche bestehen weder im Plangeltungsbereich noch im Umfeld.

Auf der festgesetzten Grundfläche für das Parkhaus von 5.000 m² ließen sich zwischenzeitlich ca. 200 weitere PKW unterbringen (Ansatz: 25 m² / Stellplatz).

Mit bauordnungsrechtlichen Auflagen und der zeitlichen Beschränkung einer solchen Zwischennutzung, die nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, ist zu rechnen.

II.3.8.4. Versorgung

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit Wasser und Elektrizität sowie die Abfall- und Abwasserentsorgung ist bzw. sind gesichert.

Die vorhandenen Trafostationen sind technisch in einem nicht den Vorschriften entsprechenden Zustand. Im Übernahmefall durch ein Energieversorgungsunternehmen kann der gesetzlich geforderte Zustand jedoch hergestellt werden. Das Plangebiet wird durch eine 20-KV-Leitung erschlossen, die als Hinweis genauso in der Planzeichnung enthalten ist, wie die vorhandenen Trafostationen und Hydranten.

Die Wasserversorgung kann über die öffentlichen Anlagen sichergestellt werden. Der Campingplatz hat einen Trinkwasseranschluss der Dimension DN 80. Der Übergabeschacht befindet sich an der Grundstücksgrenze.

Entwässert wird über ein grundstückseigenes Pumpwerk/ Abwasserdruckleitung mit Einleitpunkt in den Freigefällekanal in der Nähe des Kleinbahnhofs.

Die weiteren im Plangeltungsbereich befindlichen Entsorgungsanlagen sind planungsrechtlich nicht gesichert worden, weil ein weiterer Betrieb dieser Anlagen nicht geplant ist.

Die übrigen für die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereichs erforderlichen Anlagen bedürfen keiner ausdrücklichen Festsetzung im Bebauungsplan, weil diese bauordnungsrechtlich erforderlich sind (BauO M-V in Verb. m. CWVO-MV).

Die vorhandenen Fernmeldeanlagen müssen im Zuge der planerisch vorbereiteten Baumaßnahmen verändert oder verlegt werden. Für eine bedarfsgerechte Versorgung mit sanitären Einrichtungen werden insgesamt sieben Baufelder für Sanitärgebäude vorgehalten.

Auf der Rückseite des Parkhauses wird des weiteren eine Fläche für eine Abfallsammelanlage festgesetzt (743 m²). Der Abtransport der gesammelten Abfälle wird so organisiert, dass keine Immissionsbelastungen entstehen können.

Der Übersichtsplan im Anhang zu dieser Begründung gibt den Bestand an Versorgungsleitungen wieder.

II.3.9. Grünflächen

Insgesamt werden 33.142 m² des Plangeltungsbereichs als private Grünflächen festgesetzt, deren Zuwachs aus den zusätzlich als Grünflächen festgesetzten Bereichen des 25 m-Waldschutzstreifens sowie der weitgehend innerhalb des landseitigen Dünenfußes gelegenen Fläche an der Strandpromenade resultiert (Grünfläche „Zeltplatz“ vgl. II.3.2.).

Diese Flächen im Umfeld des Parkhauses werden mit Bindungen zum Anpflanzen belegt, um den großmaßstäblichen Baukörper des Parkhauses städtebaulich in baumbestandene Flächen einzubetten, bzw. den Übergangsbereich zwischen Platzgelände und Wald naturnah zu gestalten (textliche Festsetzung Nr. 17).

II.3.10. Altlasten

Nach der Rechtsprechung gebietet es die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dass die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen ermittelt und in die planerische Abwägung einstellt, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können.

Auf dem geplanten SO CAMPING 1 und dem bestehenden Caravanplatz (SO CAMPING 2) soll nach Auskunft der Campingplatzleitung in der Vergangenheit zur Befestigung Bauschutt mineralischen Ursprungs verbracht worden sein. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit kann angenommen werden, dass eine mögliche Gesundheitsgefährdung,

auch geringfügiger Art, im Hinblick auf die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden kann.

II.3.11. Fahr- und Leitungsrechte

Gegenüber früheren Planfassungen werden Fahr- und Leitungsrechte für die auf dem Platzgelände vorhandenen 0,4 KV- und 20 KV-Erdkabel zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers festgesetzt (gegenwärtig die e.dis Energie Nord AG).

Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass die zu belastenden Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen, um die Zugänglichkeit der Leitungen dauerhaft sicherzustellen (textliche Festsetzung Nr. 15).

II.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

II.4.1. Rechtsgrundlagen und Planungserfordernisse

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend im Bauleitplan zu entscheiden.

Für die Beurteilung, ob auf Grund eines Bebauungsplans ein Eingriff ermöglicht wird, ist das bereits bestehende Baurecht und nicht die reale Situation maßgebend. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dabei umfassen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze (§ 200a Satz 1 BauGB).

Die Eingriffe nach § 15 Landeswaldgesetz (LWaldG) werden gesondert behandelt.

II.4.2. Bewertungsmethode

Entsprechend der Komplexität des behandelten Raumes und seiner Nutzung wird die verbalargumentative Bewertung gewählt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich Naturgegebenheiten durch die Zuweisung von Zahlen und Faktoren nur unzureichend bewerten lassen. Bewertungsformeln täuschen eine Objektivität vor, in der sich regelmäßig die subjektive Einschätzung des Betrachters verbirgt. Zudem ist es im vorliegenden Fall problematisch, den Status quo des Naturhaushaltes zu kennzeichnen. Die heutige Nutzung des Gebietes ist derart, dass beinahe jede geordnete Planung eine positive Bilanz erwarten lässt. Daher erscheint es sinnvoller, die Zusammenhänge und positiven Planungsansätze verbal zu unterstreichen.

Eingriffe werden im Hinblick auf Möglichkeiten zu ihrer *Vermeidung*, *Minderung*, ihres *Ausgleiches* und *Ersatzes* bewertet. Gemäß dieser Hierarchie wurden im Grünordnungsplan Darstellungen erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf Eingang gefunden haben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs bedingen Einflüsse auf die Schutzgüter *Boden*, *Wasser/Grundwasser*, *Klima/Lufthygiene*, *Biotop/Artenschutz* und *Landschaftsbild*. Diese fünf Parameter gilt es im Rahmen der Eingriffsbewältigung zu berücksichtigen.

II.4.3. Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Vordergrund der grünordnerischen Entwicklungsziele steht die Sicherung und Entwicklung eines funktionsfähigen Naturhaushalts als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze. Hierbei sind die Vermeidung und Minderung sowie der Ersatz und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser und Grundwasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild wesentlich.

Für das Plangebiet sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende Aspekte bedeutsam:

- Vermeidung von Erosion - Erhalt des natürlichen Reliefs;
- Pflege und Entwicklung des Waldbestandes;
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Trinkwasserbildung;
- weitgehende Freihaltung des Areals vom fahrenden und ruhenden Pkw-Verkehr;
- Rückbau von Kleinwochenendhäusern, insbesondere im 200 m-Gewässerschutzstreifen.

II.4.3.1. Schutzgut Boden

Unter Einbeziehung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten etc. und der Teilversiegelung der geplanten Anlagen vermindert sich die Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs um ca. 6 %. Die Vielzahl von stark geschädigten, unbefestigten bestehenden Wegen wird hierbei jedoch nicht berücksichtigt. Würde man diese in die Bilanz mit einstellen, wäre hinsichtlich der Verkehrswege eine noch deutlichere Abnahme des durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffs gegenüber dem Status quo gegeben.

Der Bebauungsplanentwurf bereitet bezüglich des Schutzgutes Boden demnach keinen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Die Maßnahmenflächen sind dauerhaft einer Campingnutzung zu entziehen. Die Bodenentwicklung auf diesen Flächen wird von Störungen freigehalten. Beeinträchtigungen werden dauerhaft vermieden. Hierdurch wird auch ein Ersatz für die Nutzung des Jugendzeltplatzes geschaffen.

Die Begrünungsverpflichtungen für Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° und die Außenwandflächen von Gebäuden sowie die bislang festgesetzte Pflanzrinne auf dem Parkhaus ist entfallen, weil diese Maßnahme durch die Festsetzung umfangreicher weiterer Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen (25 m-Waldschutzstreifen) mehr als kompensiert wird.

Das Parkhaus - der mit Abstand größte Baukörper - soll auf einer Fläche entstehen, auf der das Schutzgut Boden bereits vorgeschädigt ist. Das Areal ist eingeebnet und teilweise mit Bauschutt verfestigt. Dennoch ist der durch das Parkhaus begründete Eingriff in das Schutzgut Boden in der Abwägung nur durch die hierdurch ermöglichte Verkehrs- und damit Eingriffsvermeidung auf dem übrigen Platzgelände zu rechtfertigen.

Durch die bestandsorientierte Verkehrswegeplanung werden überwiegend bereits vorgeschädigte und/oder vollversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Das ungeordnete Befahren

des gesamten Plangeltungsbereiches ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr möglich. Hierdurch wird den stark geschädigten Böden in diesen Bereichen die Möglichkeit der Regeneration gegeben und damit ein erheblicher Ausgleich von Eingriffen erreicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 13, nach der Wege nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen sind, wirkt zusätzlich eingriffsmindernd. Die heute vollversiegelten Verkehrsflächen (insgesamt 5.929 m² - z.B. der Hauptweg) müssen folglich teilentsiegelt werden.

Das starke Relief im Plangebiet ist mit einer Neigung zu Erosionsschäden verbunden. Daher soll der Tritterosion auf Fußwegen durch das Aufbringen einer Rindenmulchdecke entgegengewirkt werden (textliche Festsetzung Nr. 13). Die stark erosionsgefährdeten Hänge sind durch die Anlage von Faschinen zu schützen (textliche Festsetzung Nr. 14). Hierdurch werden Beeinträchtigungen gemindert.

Die Erosionsgefährdung resultiert vornehmlich aus den Trittbelastungen. Das teilweise Befahren der Dünen ist zu unterbinden. Die Tritterosion ist aufgrund des Bodensubstrates mit lockerem, rundkörnigen Sand besonders wirksam. Bereits sehr flache Dünenhänge sind hochgradig gefährdet. Ihre Krautschicht ist zumeist schütter. Die mit der Tritterosion verbundene Zerstörung der Krautschicht eröffnet auch der Winderosion Angriffspunkte. Faschinen können das Relief und damit auch die Krautschicht stabilisieren. Die Schaffung einer geschlossenen Krautschicht durch das Bepflanzen mit Gräsern oder Kräutern ist sehr wirksam gegen die Erosion.

Der Erosion wirkt auch der Umstand entgegen, dass das ungeordnete Befahren und Campen auf dem Gelände durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft verhindert wird.

Wassererosion ist aufgrund der hervorragenden Versickerungseigenschaften des Bodens von geringer Bedeutung. Hinsichtlich der Erosion, als gegenwärtigem Hauptbeeinträchtigungsfaktor des Schutzgutes Boden, stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine deutliche Verbesserung des Status quo dar.

II.4.3.2. Schutzgut Wasser und Grundwasser

Die mögliche Bodenversiegelung stellt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung dar, wenn das auf den Versiegelungsflächen gesammelte Niederschlagswasser abgeführt wird. Um negative Auswirkungen zu vermeiden und zu mindern, soll das im Gebiet fallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen örtlich versickert werden. Für das auf den Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser müssen Versickerungseinrichtungen geschaffen werden, die es ermöglichen, das anfallende Niederschlagswasser zu 100 % auf den entsprechenden Grundstücken zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft erfolgen, um die Filterwirkung des Oberbodens zu nutzen. Geeignet sind Mulden-Rigolen-Systeme. Die Grundwasserstände und die geologischen Verhältnisse stehen dem Gebot der Versickerung von Niederschlagswasser nicht entgegen (textliche Festsetzung Nr. 11).

Insgesamt ist durch diese Maßnahmen mit keiner Einschränkung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Grundwasserverschmutzungen werden vermieden, indem der ruhende Verkehr aus dem Gebiet herausgehalten wird.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die unmittelbar benachbarte Schmalspurbahn einen hohen Eintrag von Schmierstoffen bedingt.

Gegenüber dem Status quo sorgen die Festsetzungen des Bebauungsplans für eine nachhaltige Verbesserung.

II.4.3.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der durch die Planungen vorgesehene gestiegene Grad an Versiegelung stellt eine potentielle Beeinträchtigung des Mikroklimas dar. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht erheblich und wird durch die zahlreichen Ausgleichspflanzungen mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemindert und kompensiert. Die Bilanz ist in dieser Hinsicht neutral.

II.4.3.4. Schutzgut Arten und Biotope

Die gegenwärtigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope sind gravierend. Im Rahmen der Planungen werden eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz getroffen:

Der dauerhafte Erhalt des Platzes muss deshalb mit einer nachhaltigen Sicherung des Naturraumes einhergehen. Eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle wäre den Bedingungen vor Ort dabei nicht zuträglich. Mit einer solchen Maßnahme würde an anderer Stelle ein Ersatz in einem störungsfreien Areal geschaffen. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass hinsichtlich der Neuaufforstung eine Entwicklungszeit von ca. 50-100 Jahren anzusetzen ist, ehe ein dem Platz vergleichbarer Baumbestand entstehen wird. Dabei ist der Kiefern- bzw. Kiefern-mischwald auf dem Platz stark geschädigt. Ihm kommt daher aus landschaftsplanerischer Sicht nur eine mittlere Bedeutung zu.

Entsprechend müssen im Rahmen der Planungen auf dem Platz selbst Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen getroffen werden.

Als wesentliche Eingriffe sind für die Schutzgüter Arten und Biotope folgende Aspekte herauszustellen:

- Bei der Errichtung des Parkhauses muss ein kleiner Pappelforst beseitigt werden. Der stark vorbelastete Pappelforst ist jedoch aus der Sicht des Biotopschutzes als weniger wertvoll anzusehen (Bedeutungsstufe 2). Von den 76 Bäumen des Pappelforstes können nach wie vor nur ca. 30 % erhalten werden.
- Der Kiefern- bzw. Kiefern-mischwald (Bedeutungsstufe 3) wird in geringem Maße beeinträchtigt. Hauptsächlich im Eingangsbereich des Platzes werden im Rahmen der Planungen auf ca. 900 m² Baumfällungen im Bereich des Kiefern-mischwaldes erforderlich. Ca. 120 vornehmlich jüngere Bäume werden hiervon betroffen sein.
- Ca. 2.500 m² Frischwiese, die jedoch größtenteils stark vorbelastet ist (Bedeutungsstufe 2), werden versiegelt.

Dem stehen zahlreiche Festsetzungen gegenüber, die Flächen für die Entwicklung von standortgerechten Vegetationsgesellschaften unterstützen:

- Rückbau von Wohnwagen sowie Verminderung der Stand- und Aufstellplatzflächen;
- Herausnahme des Pkw-Verkehrs vom Platzgelände;
- Schaffung von Pufferzonen und Maßnahmenflächen;
- Festsetzung von Ausgleichspflanzungen.

Zentrale Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage von Maßnahmenflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Eingriffe werden auf den insgesamt vier Maßnahmenflächen mit einer Gesamtgröße von 30.483 m² dauerhaft vermieden.

Die Fläche am Ende des Platzes ist als Puffer gegenüber dem Campingplatz Baabe angelegt. Der Rückbau der Campingnutzung in diesem 11.389 m² großen Areal fungiert auch als Ausgleich für die Nutzung des SO CAMPING 1 (5.902 m²).

Die Fläche im Umfeld des Kinos ist durch einen relativ dichten mittelalten Kiefernforst gekennzeichnet, in deren Mitte das Kino des Platzes liegt. Schon aus Gründen des Lärmschutzes ist hier eine Campingnutzung zu vermeiden. Die Entwicklung zur Maßnahmenfläche bietet sich an.

Im „Eichenwäldchen“ am Fahrweg Richtung Strandrestaurant ist ein mehrschichtiger, relativ dichter und gesunder Mischwald ausgebildet. Sein Erhalt und seine Entwicklung wird planungsrechtlich auch deshalb gesichert weil hier eine hohe Reliefenergie vorliegt.

Gleiches gilt auch für die hohe, teilweise vegetationsfreie Düne am SO CAMPING 1. Um diese Düne vor Erosionsschäden zu bewahren, soll das Betreten erschwert werden. Hierzu ist die Anlage von Reisigwällen vorgesehen.

Entsprechend der natürlichen Vegetation ist auf den Maßnahmenflächen je angefangene 1.000 m² Grundfläche die Pflanzung von acht Kiefern (*Pinus sylvestris*) und drei Traubeneichen (*Quercus petraea*) vorgeschrieben (textliche Festsetzungen Nr. 9).

Des weiteren müssen Baumaßnahmen auf den Bestand an Bäumen Rücksicht nehmen. Geschützt sind insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von größer/gleich 10 cm in 1,0 m über Grund. Diese Bäume dürfen nur gefällt werden, wenn andernfalls die Nutzung des Grundstücks in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird. Hierdurch werden Eingriffe weitgehend vermieden. Für gefällte Bäume müssen standortgerechte Ersatzpflanzungen aus der Pflanzliste 1a geleistet werden (textliche Festsetzungen Nr. 7). Da sich die Planungen hinsichtlich der Verkehrswege und Gebäude stark an den Bestand anlehnen, sind nur geringfügige Vegetationsbeeinträchtigungen zu erwarten. Lediglich bei der Errichtung des Parkhauses müssen Pappeln gefällt werden. Der Pappelforst ist jedoch als weniger wertvoll anzusehen.

Als Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen ist weiterhin vorgesehen, den Baumbestand des Kiefern-Trockenwaldes unabhängig von sonstigen Ersatzpflanzungen durch Neupflanzungen zu verjüngen. Je angefangene 1.000 m² Grundfläche ist entsprechend der natürlichen Vegetation das Anpflanzen von sechs Kiefern (*Pinus sylvestris*) und zwei Traubeneichen (*Quercus petraea*) vorgeschrieben. Kranke Bäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

Hierdurch erfolgt die dringend erforderliche Verjüngung des Waldes (textliche Festsetzung Nr. 8).

Als Ausgleichsmaßnahme ist weiter festgesetzt, auf den das Parkhaus einrahmenden Grünflächen und den Flächen des 25 m-Waldschutzstreifens je 1.000 m² Grundfläche mindestens vier standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste 1a zu pflanzen. Als Unterwuchs ist eine artenreiche, zweischürige Mahdwiese zu entwickeln (textliche Festsetzung Nr. 16).

Zudem wird der Caravanplatz mit einer Hecke eingefasst. Die Hecke muss mindestens 5 Pflanzen je laufendem Meter haben. Es sind standortgerechte Arten aus den Pflanzlisten 1b oder 2 zu verwenden. Die Hecken müssen einen mehrschichtigen Aufbau haben sowie in der Wuchshöhe variieren. Im Verhältnis von mindestens 50 % sind dornenreiche und fruchttragende Sträucher zu verwenden. Ein Pflegeschnitt hat nach Bedarf zu erfolgen - jedoch nicht häufiger als im zweijährigen Rhythmus (textliche Festsetzung Nr. 16). Mit dieser Ausgleichsmaßnahme werden insbesondere Habitate für Vögel und Kleinsäuger geschaffen.

Zum weiteren Ausgleich des Eingriffs sind die einzelnen Standplätze des Caravanplatzes durch einreihige Hecken mit mindestens 30 Sträuchern je Standplatz aus der Pflanzliste 2 zu gliedern. Je vier Standplätze ist ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste 1a zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 18).

Auch das SO CAMPING 1 ist durch die Pflanzung von vier Bäumen je 1.000 m² Grundfläche aus der Pflanzliste 1a zu gliedern (textliche Festsetzung Nr. 19).

Die festgesetzten Bepflanzungen müssen eine Größe und Beschaffenheit aufweisen, die ihre dauerhafte Vitalität von vornherein sichert. Alle festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 20).

Der Vermeidung von Beeinträchtigungen dient die textliche Festsetzung, Stellplätze und Verkehrsflächen durch ortsbildgerechte Poller (z.B. Holzpflocke) so einzufassen, dass der Schutz der angrenzenden Vegetation gewährleistet wird (Nr. 10).

II.4.3.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs gegenüber dem Status quo insbesondere durch die Errichtung des Parkdecks beeinträchtigt. Das eingeschossige Parkdeck stellt einen unverhältnismäßig großmaßstäblichen Baukörper dar. Minderungen der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Baumpflanzungen auf den umgebenden Grünflächen erreicht.

Durch die Einmuldung des Gebäudes und die Geländemodellierung mit dem vor Ort anfallenden Bodenaushub kann eine weitere Eingriffsminderung erreicht werden (Hinweis 3).

Andererseits kann durch das Parkdeck der ruhende Verkehr von dem Platz herunter gezogen werden. Hierdurch ergibt sich eine zusätzliche Entlastung des Landschaftsbildes.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Parkhaus selbst lässt sich jedoch nicht vollständig ausgleichen.

Des Weiteren werden weitere Flächen im Eingangsbereich des Campingplatzes als Stellplatzflächen festgesetzt. Eingriffsmindernd wirkt hier die unmittelbare Nachbarschaft der Bahntrasse (vorbelasteter Bereich).

Bezüglich des restlichen Areals ist die Bilanz positiv. Dies wird durch zahlreiche Pflanzvorschriften, wie die Hecke um den Caravanplatz oder die Verjüngung des Waldes, erreicht. Der grüne Charakter des Gebietes wird durch die Planungen gestärkt.

Auch die Sicherung des vorhandenen Reliefs durch Maßnahmen gegen die Erosion wirkt positiv hinsichtlich der Wahrung des Landschaftsbildes. Positiv wirkt sich auch die Teilentsiegelung der vollversiegelten Wege aus.

Insgesamt wird die Bilanz im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild deshalb als neutral bewertet.

II.4.3.6. Schutzgut Wald

Durch die Nutzung des Plangeltungsbereichs als Camping- und Wochenendplatz können 18 ha Wald im Sinne des § 15 Landeswaldgesetz (LWaldG) forstwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden.

Als Ausgleich hierfür ist mit der zuständigen Forstbehörde eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von DM 10.000,00 / ha vertraglich vereinbart worden, die binnen 10 Jahren zu leisten ist.

Mit Schreiben vom 29.09.2000 ist die von der Gemeinde Göhren beantragte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zwischenzeitlich genehmigt worden.

II.4.4. Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die Planungen gegenüber dem Status quo grundsätzlich positiv zu bewerten sind. Dies gilt, abgesehen von der Belastung des Landschaftsbildes durch das Parkhaus, für alle Schutzgüter.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nachhaltig gesichert und erhalten werden.

Die Stand- und Aufstellplatzbilanz macht deutlich, dass die Flächeninanspruchnahme durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem Bestand stark reduziert wird (vgl. II.4.5.).

Die unversiegelten Verkehrsflächen konnten aufgrund des ungeordneten Befahrens und Parkens auf dem Platzgelände nicht quantifiziert werden.

Durch die geplante vollständige Herausnahme des Pkw-Verkehrs vom Campingplatzgelände wird der Naturhaushalt spürbar entlastet.

Der Kiefern- und Kiefernmischwald wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird ein Teil dieses Waldes durch die Schaffung von Maßnahmenflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nachhaltig gesichert.

Zudem bedingen die aus dem Grünordnungsplan übernommenen textlichen Festsetzungen eine Entwicklung und Sicherung auch des in die Camping- und Wochenendplatznutzung einbezogenen Waldes.

Die Versiegelung durch Gebäude erhöht sich durch das erforderliche Parkhaus um ca. 85 %, obwohl der überwiegende Teil der Gebäude planungsrechtlich nicht gesichert wird. Das Parkhaus eröffnet jedoch überhaupt erst die Möglichkeit, den vor allem die Belange des Trinkwasser- und Naturschutzes beeinträchtigenden Pkw-Verkehr auf dem Platz nachhaltig zu reduzieren.

Durch die genannten Maßnahmen wird in der Abwägung damit auch den naturschutzrechtlichen Belangen hinreichend Rechnung getragen.

II.4.5. Flächenbilanzen

II.4.5.1. Gesamtflächenbilanz

Position	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gesamtfläche des Geltungsbereichs¹	208.136	100,0 %
Bestand		
550 Standplätze (80 m ² /Platz, inkl. Pkw) ²	44.000	21,1
514 Aufstellplätze (120 m ² /Platz, inkl. Pkw)	61.680	29,6
Gebäude	3.991	1,9
Verkehrsfläche (vollversiegelt)	5.929	2,8
Verkehrsfläche (teilversiegelt)	1.860	0,9
Festsetzungen des Bebauungsplans		
SO Campingplatzgebiet	20.106	9,7
Standplätze netto (138 à 65 m ² /Platz, ohne Pkw)	8.970	4,3
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Zeltplatz“	9.010	4,3
Standplätze netto (62 à 65 m ² /Platz, ohne Pkw)	4.030	1,9
SO Wochenendplatzgebiet	94.802	45,5
Aufstellplätze netto (400 à 105 m ² /Platz, ohne Pkw)	42.000	20,2
davon bebaubar (max. 40 m ² / Aufstellplatz, zuzüglich Freisitz 10 m ²)	20.000	9,6
Gebäude	7.420	3,6
davon Parkhaus	5.000	2,4
Verkehrsfläche (teilversiegelt)	19.850	9,5
Versorgungsflächen	743	0,4
Maßnahmenflächen	30.483	14,6
Sonstige private Grünflächen	33.142	15,9

1. Nach vermessener Plangrundlage

2. Maximalzahl, ermittelt über die von der Campingplatzleitung genannte Spitzenbelegung in der Saison 2000 von 1.064 Plätzen

II.4.5.2. Stand- und Aufstellplatzflächenbilanz

Die gesonderte Betrachtung der Stand- und Aufstellplatzflächen verdeutlicht den Umfang der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans reduzierten Flächeninanspruchnahme.

Position	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Veränderung in %
Standplätze	44.000	13.000	-70,5
Aufstellplätze	61.680	42.000	-31,9

II.4.4.3. Veränderung des Versiegelungsgrades

Zwar geht mit der Verringerung der Stand- und Aufstellplatzflächen auch eine Verringerung des Versiegelungsgrades einher. Diese wird jedoch durch die zusätzliche Festsetzung von Verkehrsflächen (Stellplätze im Eingangsbereich, von überwiegend 3,5 m auf 5,0 m verbreiterte Fahrwege) gegenüber dem Bestand mehr als ausgeglichen.

Position	Bestand	Planung	Veränderung in %
Gebäude	3.991	7.420	+85,9
Verkehrsfläche	7.789	19.850	+154,8
Kleinwochenendhäuser ¹	25.700	20.000	-22,2
Summe	37.480	47.270	+26,1

¹ *Berechnungsgrundlage:* Maximal überbaubare Fläche 40 m² pro Aufstellplatz zzgl. 10 m² Freisitz (§ 1 Abs. 4 CWVO); die bestehenden Kleinwochenendhäuser sind überwiegend kleiner

Die planungsrechtliche Sicherung des Parkhauses ist dafür verantwortlich, dass die Versiegelung durch feste Gebäude um ca. 85 % zunimmt.

Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist dabei auch wegen ihrer Funktion als Rettungswege unverzichtbar. Der tabellarisch nicht erfasste Rückbau vollversiegelter Verkehrsflächen (Bestand: 5.929 m², textliche Festsetzung Nr. 13) wirkt hier weiter ausgleichend.

Die Bilanz im Bereich der Verkehrsflächen würde schließlich noch günstiger ausfallen, wenn bei der Erhebung des Bestandes die zahlreichen unbefestigten Fahrwege und Kfz-Stellplätze hätten mit berücksichtigt werden können. Die Erfassung der unversiegelten Verkehrsflächen, insbesondere deren Abgrenzung, erwies sich jedoch als unmöglich, zumal diese Flächen saisonalen Schwankungen unterworfen sind.

II.5. Hinweise

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und der Herstellung von Straßen und Wegen ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Geschützt sind insbesondere Bäume mit einem Stammumfang von größer/gleich 30 cm in 130 cm Höhe über Gelände. Erdarbeiten im Wurzelraum von Bäumen sind so auszuführen, dass an den Wurzeln und Bäumen die Schädigungen so gering wie möglich gehalten werden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss größer / gleich 6 cm in 130 cm über Gelände sein. Die Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 30 cm aufweisen. Die Pflanzen müssen mindestens zweimal umgepflanzt worden sein.

Der bei der Errichtung der baulichen Anlagen anfallende unbelastete Bodenaushub soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans, zum Beispiel für die Reliefgestaltung, verwendet werden.

In unmittelbarer Nähe des Campingplatzes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bislang nicht ermittelt werden konnte.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

II.6. Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenze der Trinkwasserschutzzone 3 ist von der unteren Wasserbehörde nachrichtlich übernommen worden.

Die Abstimmung hat ferner ergeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht von der Trinkwasserschutzzone 2 tangiert wird.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung und stellen sicher, dass der Campingplatz der Gemeinde Göhren als bedeutsame Einnahmequelle erhalten bleibt.

Der Vollzug der Planung kann jedoch zu sozialen Härten führen, weil gemäß den an die Planung gestellten Anforderungen nicht für alle perspektivisch abzubauenen Kleinwochenendhäuser Ersatzstandorte planungsrechtlich gesichert werden konnten.

Die Langfristigkeit des Planungsvollzugs wirkt hier jedoch „eingriffsmindernd“. Der seitens der unteren Forstbehörde gewährte Bestandschutz bis 31.12.2015 für die im 25 m-Waldschutzstreifen gelegenen Kleinwochenendhäuser lässt hinreichend Zeit, entsprechende Umsetzungskonzepte zu erarbeiten.

Die Gemeinde beabsichtigt, alle rechtlichen und tatsächlich zulässigen und notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um den Waldschutzstreifen bis zum 31.12.2015 von jeglicher Bebauung zu befreien.

Die Kündigungsmöglichkeiten der Gemeinde Göhren sind auf Grund der Wirkungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes dessen ungeachtet beschränkt.

Ferner können sich in diesem Zusammenhang Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 Baugesetzbuch ergeben (Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung), deren Höhe gegenwärtig nicht beziffert werden kann.

III.2. Auswirkungen auf die erforderliche Bodenordnung

Die Gemeinde Göhren hat die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Sondergebietsflächen von der Bundesrepublik Deutschland erworben und in ihr Grundvermögen überführt.

III.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich im Vergleich zum Status quo positiv auf annähernd alle Schutzgüter aus.

Die Nutzungsintensität wird vermindert und neu geordnet. Der Naturhaushalt, der bei einem weiteren Betrieb in der jetzigen Form mittel- bis langfristig völlig zerstört werden würde, kann nachhaltig gesichert werden.

Die als wertvoll einzuschätzenden Vegetationsbestände des Kiefern-mischwaldes werden von den Planungen nur in geringem Maße tangiert (vergleiche hierzu im Einzelnen Pkt. II.4).

III.4. Haushaltmäßige Auswirkungen

III.4.1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die künftigen Einnahmen der Gemeinde durch den Betrieb des Campingplatzes lassen sich zur Zeit nur schwer beziffern. Die Entwicklung der Einnahmenseite ist einerseits vom zeitlichen Fortgang des Wohnwagen- und des Standplatzrückbaus und andererseits von der künftigen Preisgestaltung abhängig.

Für die Inanspruchnahme von 18 ha Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes muss nunmehr keine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 mehr nachgewiesen werden. Stattdessen ist für diese forstwirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Flächen eine Entschädigung in Geld (Walderhaltungsabgabe) in Höhe von DM 10.000,00 / ha binnen 10 Jahren zu leisten. Hieraus ergeben sich Kosten in Höhe von DM 18.000,00 / Jahr über diesen Zeitraum.

Die Kosten für den per 01.06.1999 erfolgten Grunderwerb belaufen sich auf DM 1.300.000,00.

Eine differenzierte Kosten- und Finanzierungsübersicht wird gegenwärtig im Auftrag der Gemeinde Göhren erarbeitet und sobald wie möglich in diese Begründung eingestellt.

III.4.2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich aus dem Betrieb des Campingplatzes in Abhängigkeit von der künftigen Mitarbeiterzahl.

IV. Verfahren

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Vertreter der Gemeinde Göhren vom 24. Februar 1997. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.11.1997 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.12.1997 bis 23.01.1998 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 08.12.1997 bis 23.01.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 15.03.1999 bis einschließlich 26.04.1999 öffentlich ausgelegen.
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 25.02.1999 bis 26.04.1999 zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 05.06.2000 bis einschließlich 10.07.2000 erneut öffentlich ausgelegen.
8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 19.05.2000 bis 10.07.2000 zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 19.03.2001 bis einschließlich 27.04.2001 erneut öffentlich ausgelegen (Teiloffenlage gemäß § 3 Abs. 3 BauGB).
10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 26.02.2001 bis 17.04.2001 zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme aufgefordert worden.

Aufgestellt:

Göhren, den2001

Die Bürgermeisterin

Amtsvorsteher

Siegel

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 4 vom 8. Dezember 2000 nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 2001 bis einschließlich 2001 öffentlich ausgelegen.

Baabe, den 2001

.....

Amtsvorsteher

Anlage zur Begründung:

Übersicht der gegenüber der Planfassung für die zweite öffentliche Auslegung geänderten Planinhalte

Für die erneute öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 3, 2. Halbsatz bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden können. Diese Änderungen und Ergänzungen lauten im einzelnen:

Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung

- Für die Baufelder, die bauliche Anlagen planungsrechtlich ermöglichen sollen (u.a. Sanitärgebäude), wird erstmals die zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt.
- Für die Baufelder für Kleinwochenendhäuser wird die jeweils insgesamt zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Die pro Kleinwochenendhaus zulässige GR wird textlich festgesetzt (Nr. 4, s.u.).
- Korrektur von Baugrenzen
 - Aus Immissionsschutzgründen an der privaten Stellplatzanlage.
 - Wegen des eingefügten Fahr- und Leitungsrechts für die neue Rezeption.
- Korrektur der Nutzungsgrenze zwischen den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zeltplatz (westliche Zeltplatzfläche) und Parkanlage.
- Für das Baugebiet des Parkhauses wird die Zweckbestimmung ergänzt (SO Wochenendplatzgebiet).
- Ergänzung der Zweckbestimmung für die im 25 m-Waldschutzstreifen gelegenen privaten Grünflächen („Parkanlage“).
- Änderung der Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ in „Abfallsammelanlage“ für die Versorgungsfläche am Parkhaus.
- Ergänzung eines Fahr- und Leitungsrechtes für Erdleitungen zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers (Haupterschließungsweg) und hiermit verbundene Korrektur der Aufstellplatzanzahl und -einteilung im Bereich des Trafos am bestehenden Supermarkt. Ergänzung von zwei zusätzlichen Aufstellplätzen als Kompensation im SO Wochenendplatzgebiet gegenüber dem Sanitärgebäude im SO Camping 2.
- Der besondere Nutzungszweck von Flächen wird ohne Abkürzungen benannt (Sanitärgebäude statt SAN).
- Ergänzung der Bezeichnung „OK“ (Oberkante) in der Nutzungsschablone für die Baugebiete und Flächen, die einem besonderen Nutzungszweck dienen.
- Korrektur des gesetzlichen Bezuges für die Festsetzung der Baugrenzen in der Legende.
- Aufnahme der Signatur „Private Stellplatzanlage“ in den Katalog der Festsetzungen (bislang Hinweis).
- Änderung der Bezeichnung „Küstenschutzstreifen“ in „Gewässerschutzstreifen“ gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz.
- Streichung der Arten *Ulmus glabra*, *Ulmus laevis* und *Ulmus minor* aus den Pflanzlisten, weil deren Anforderungen nicht den standörtlichen Gegebenheiten entsprechen.
- Aktualisierung der Flurstücksnummern in der Planunterlage.

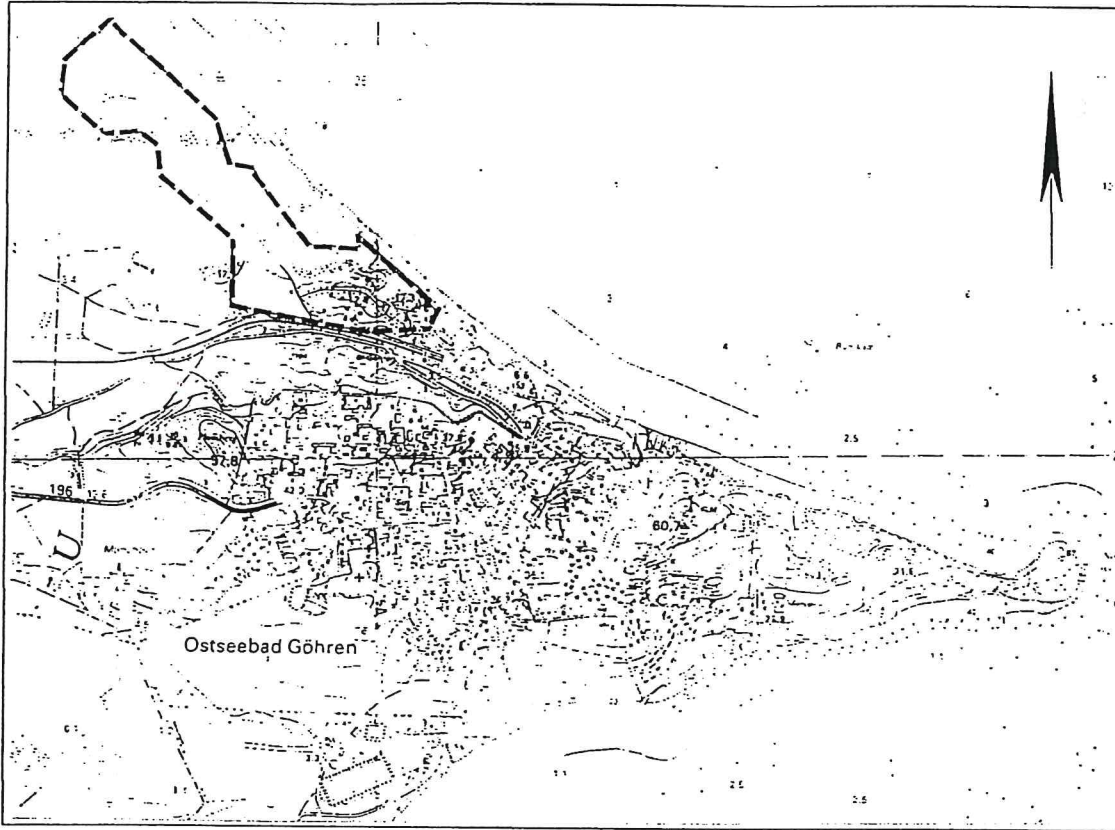
Änderungen und Ergänzungen an den textlichen Festsetzungen

- *Textliche Festsetzung Nr. 1*
Ergänzung der zulässigen Verkaufsfläche für den Einzelhandel (600 m²).
- *Textliche Festsetzung Nr. 4*
Ergänzung der zulässigen Grundfläche (GR) pro Kleinwochenendhaus.
- *Textliche Festsetzung Nr. 6*
Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen wird abschließend auf 0,5 m beschränkt.
- *Textliche Festsetzung Nr. 8 und Nr. 11*
Die textlichen Festsetzungen werden auf die Baugebiete bezogen.
- *Textliche Festsetzung Nr. 7, Nr. 13 und Nr. 14*
Die textlichen Festsetzungen werden auf den Plangeltungsbereich bezogen.
- *Textliche Festsetzung Nr. 15*
Neue textliche Festsetzung mit Bestimmungen zum Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers.

V. Anhang

Lageplan

Maßstab ca. 1 : 20.000



Flächennummerierung

ohne Maßstab

