




Kriesow,
Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I/97 mit örtlichen Bauvorschriften "Campingplatz Lobbe", Gemeinde Middelhagen

1) Geltungsbereich

Für das Gebiet entsprechend der Planzeichnung

(von Punkt A (Schnittpunkt westliche Grenze L 292 mit der Gemarkungsgrenze nach Gager / Groß Zicker) entlang der Gemarkungsgrenze nach Westen bis zur westlichen Grenze Flst. 142, auf dieser nach Norden, nach 327 m abweichend von der Parzellengrenze in Verlängerung der erstgenannten Richtung 343 m weiter nach Norden, dann rechtwinklig nach Osten abzweigend bis zur östlichen Grenze Flst. 101/4, dieser nach Norden folgend bis zur südlichen Grenze Flst. 105/2, entlang der westlichen und nördlichen Grenzen von Flst. 104/16, in Verlängerung letzterer 25 m nach Osten, im Winkel von 77 Grad nach Süd-Westen bis zur nord-östlichen Ecke von Flst. 99/4, auf dessen östlicher Grenze nach Süden, nach 138 m 14 m orthogonal nach Westen, von dort in gerader Linie zielend auf einen Punkt B auf der Gemarkungsgrenze 85 m westlich des Punktes A, jedoch 45 m vor Erreichen der Gemarkungsgrenze orthogonal nach Westen abbiegend bis zur westlichen Grenze L 292, auf dieser nach Süden zum Punkt A.

wird ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aufgestellt.

Das Gelände befindet im unmittelbarem Anschluss an die Ortslage Lobbe. Es liegt in großen Teilen innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats "Südost-Rügen" sowie innerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens gemäß des "Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern". Gleichzeitig ist das Planungsgebiet durch die das Gebiet der Länge nach querende L 292 stark lärmbelastet.

2) Ziele der Planung

2.1) Anlass der Planung

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die Entwicklung des Bereichs gemäß den heutigen Erfordernissen sicherzustellen; d.h. vor allem:

- Entwicklung des bestehenden Campingplatzes, um den Betrieb den Anforderungen der Campingplatzverordnung M-V anzupassen und die teilweise ungenügende Einbindung in die Landschaft zu verbessern
- Neuordnung des Bereichs der Fischerhütten nach dem Neubau des Deichs
- Anlage eines Parkplatzes, um das drängende Stellplatzproblem in Strandnähe zu entschärfen
- Anlage bzw. langfristige Sicherung der Grünanlage zwischen der Ortslage Lobbe und der Düne
- Langfristige Sicherung des Salzhauses in den Dünen gemäß seinem Denkmalstatus durch eine öffentliche, kulturelle Nutzung

2.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan / RROP

Ein genehmigter Flächennutzungsplan für das Gebiet der Geinde Middelhagen besteht nicht. Der Bebauungsplan entspricht dem derzeitlich in Aufstellung befindliche FNP-Entwurf, der mit den Trägern bereits abgestimmt ist.

Der Bebauungsplan strebt mit Ausnahme des geringen Bereichs der Fischerhütten weder neue Nutzungen noch eine flächenmäßige Ausweitung vorhandener Nutzungen an. Die kulturelle Gemeinbedarfsnutzung des Salzhauses ist von Denkmalwert des Objekts her geboten.

Qualitätsverbessernde Maßnahmen bei gleichzeitiger Reduzierung von Spitzenbelastungen und die damit einhergehende Möglichkeit zur Saisonverlängerung entsprechen den langfristigen Planungsabsichten der Gemeinde Middelhagen als auch den Entwicklungsabsichten des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP, vgl. 7.2.1(3), 7.5.3(5)). Der Campingplatz liegt in Zuordnung zur Ortslage Lobbe und verfügt über Anschluß an das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV (vgl. RROP 7.5.3(1,6)).

3) Nutzungen

3.1.1) Sondergebiet Campingplatz

Der Campingplatz im Bereich Lobbe besteht seit 1959. Durch erste Neuordnungen (Vergrößerung der Standplätze, Ausbau der Sanitär- und Gemeinschaftsbereiche, Grünordnungsmaßnahmen) seit 1992 sowie einer Reduzierung der Fläche durch den Deichbau Lobbe (Wegfall von 49 Zeltplätzen) wurde die ursprüngliche Kapazität von ca. 500 Standplätzen auf ca. 300 Standplätze reduziert; die Übernachtungszahlen sanken von 2000 Personen auf unter 1000 / Tag. Der Abbau des saisonbedingten Massentourismus schlägt sich umgekehrt bereits in einer deutlichen Ausweitung der Saisondauer 1997 auf 35 Tage (mit einer Auslastung von 80 %) nieder.

Die Entwicklung, durch Qualitätsverbesserung auf gleicher Fläche die kurzfristige Spitzenbelastung zugunsten einer deutlichen Saisonverlängerung abzubauen, soll auch dem angestrebten weiteren Ausbau des Campingplatzes gemäß der Campingplatzverordnung M-V zugrunde liegen. Derzeit nutzt der Campingplatz eine Fläche von 7,1 ha (davon 4,57 ha westlich und 2,08 ha östlich der L 292).

Der Campingplatz wird als Einheit von der Lebens Touristik KG betrieben. Eine Teilung ist angesichts des anhaltenden Trends zu großen Einheiten im gewerblich-kommerziellen Bereich unwahrscheinlich; sie wird von der Gemeinde nicht gewollt, um die ökonomisch gesunde, professionell geführte Anlage zu erhalten. Dementsprechend entfällt die Darstellung einer inneren Erschließung. Darüber hinaus besteht nur bei einer zusammenhängenden Anlage die Möglichkeit, die notwendigen hochbaulichen Anlagen auf den ökologisch weniger sensiblen westlichen Teilbereich A zu konzentrieren.

Die Ausweitung der Sanitär- und Gemeinschaftsbereiche sowie die verbindliche Grünordnung reduzieren die für Standplätze verfügbare Fläche und verbessern sowohl die Aufenthaltsqualität auf dem Platz als auch die landschaftliche Einbindung / Fernwirkung des Platzes. Bauliche Anlagen werden soweit möglich auf den landschaftlich und ökologisch weniger sensiblen Teilbereich A westlich der L 292 konzentriert. Der östliche Teilbereich wird nur saisonal als Zelt- und Campingplatz genutzt und wird von Ende Oktober bis Mitte März von Zelten und Campingwagen freigehalten. Damit wird der Natur die Möglichkeit zu Regeneration gegeben.

Der Aufenthaltsraum steht nur Gästen des Platzes zur Verfügung; eine Störung der Umgebung wird durch die in der Campingplatzverordnung festgelegte Ruhezeiten von 22 bis 7 h ausgeschlossen.

Angesichts einer ungeschickten Terminologie bereitet die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für einen Campingplatz gewisse Schwierigkeiten. Gemäß § 2(1)Nr.3 LBO M-V gehören Zelt- und Campingplätze zu den baulichen Anlagen. Dies widerspricht der Logik des BauGB, das den Campingplatz als Baugebiet ausweist und nicht als bauliche Anlage selber. Im Kommentar heißt es dementsprechend: „Diese landesrechtliche Fiktion ist für das Bundesrecht nicht maßgebend, denn Baugebiete im planungsrechtlichen Sinn sind regelmäßig nicht selbst bauliche Anlagen, sondern im Bebauungsplan räumlich abgegrenzte Bereiche, auf denen bestimmte bauliche und sonstige Anlagen zulässig sind. Dies gilt auch für Campingplatzgebiete“ (Gerhard Boeddinghaus, Jochen Diekmann, Kommentar zur BauNVO, Essen 31995).

Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in Bezug auf die Auswirkung auf Grund und Boden sowie in Übereinstimmung mit den Intentionen des § 19 BauNVO festgesetzt. Unterschieden wird zwischen den festen, nicht ortsveränderlichen hochbaulichen Anlagen, den Standplätzen sowie den befestigten Flächen der inneren Erschließung.

- An festen, hochbaulichen Anlagen sind zu veranschlagen im Teilbereich A

3 Sanitärgebäude	420 qm GR	
Anmeldung, Verwaltung, Laden	300 qm GR	
Wohnung	100 qm GR	
Aufenthaltsraum	300 qm GR	= insgesamt 1120 qm GR
- An hochbaulichen Anlagen sind zu veranschlagen im Teilbereich B

2 Sanitärgebäude	280 qm GR	= insgesamt 280 qm GR
------------------	-----------	-----------------------

Die GF der hochbaulichen Anlagen entspricht gemäß der eingeschossigen Bauweise der GR.

- Die Größe der Standplätze ergibt sich aus der jeweils gültigen Campingplatzverordnung (derzeit CWVO vom 09. Januar 1996); sie sollen mind. 80 qm groß sein. Da eine dezentrale Unterbringung der Autos auf den Standplätzen nicht ausgeschlossen werden soll, wird von einer durchschnittlichen Standplatzgröße von ca. 100 qm ausgegangen. Bei geplanten 300 Plätzen resultiert eine GR für Standplätze von 30.000 qm.
- Nebenflächen für die innere Erschließung, für Stellplätze sowie für sonstige Nebenanlagen (Müll, Trafo, etc.) werden in Anlehnung an § 19(4)3 als Zuschlag zu der GR für die hochbaulichen Anlagen festgeschrieben: generell 0,2 * Grundstücksfläche.

Auf eine Darstellung einer inneren Gliederung der Anlage wird verzichtet. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Campingplatz als Ganzes nach Landesrecht *eine* bauliche Anlage darstellt, die im Bauantrag differenziert darzustellen ist. Die Darstellung der inneren Gliederung im Bebauungsplan stellt nach Ansicht der Gemeinde eine in diesem Fall nicht gerechtfertigte Einmischung in die entwerfliche Freiheit des Bauantrags. Die Einhaltung der CWVO sowie des Brandschutzes ist ebenso im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Eine gewisse Einschränkung für zukünftige innere Organisation der Anlage resultiert aus der vorgegebenen Lage der Ein- und Ausfahrten. Angesichts des breiten Pflanzstreifens gegenüber der Ortslage sowie der angrenzenden offenen Landschaft und angesichts der an die Zahl der Standplätze gebundene starken Durchgrünung der Anlage bleibt die innere Organisation ohne wesentliche Auswirkungen auf die umgebenden Flächen und somit auf öffentliche oder private Belange Dritter. Eine Aufspaltung in mehrere unabhängige Einheiten ist angesichts des Trends zu großen Einheiten im gewerblichen Tourismus weder zu erwarten noch wird dies von der Gemeinde gewollt.

Im Bereich der Leitungen wird eine eingeschränkte Bebaubarkeit zugelassen. Obwohl Gebäude ausgeschlossen bleiben, können die Flächen im Rahmen der Campingplatznutzung für mobile Anlagen zur Verfügung stehen, ohne die Leitungen sowie ihre Zugänglichkeit wesentlich zu

beeinträchtigen.

3.1.2) Sondergebiet Fischer- und Strandnutzung

Die Neuordnung der derzeit wenig ansehnlich wirkenden Situation am Zusammenstoß von Deich und Düne wird nach den erfolgten Arbeiten am Deich auch durch die veränderten funktionalen Anforderungen gerechtfertigt. Handelt es sich doch um einen der wenigen ob seiner naturräumlichen Bezüge herausragenden "Ort" Lobbes - am Übergang von der nicht auf die nahe Küste orientierten Bebauung und dem zu rekultivierenden Küstenschutzwald. Schon durch diese Zweiseitigkeit (Meer / überörtliche Straße mit ÖPNV) erscheint der Ort geradezu vorherbestimmt, in Erweiterung der Fischereinutzung die nötige und wünschenswerte Infrastrukturausstattung des Strandes Lobbes zu konzentrieren und durch Konzentration zu entwickeln: befahrbarer Strandzugang und Rettungsstelle mit Erste Hilfe Posten; Fischerschuppen für Boote, Netze, etc.; "Hafenbude" (mit Imbiss, Strandbar/-café, Strandkorbverleih, etc.); Surfbrettverleih mit Schule, etc.

Eine Konkurrenz zu den in der Ortslage Lobbe entwickelten touristischen Betriebe (Beherbergung, Gastronomie) besteht nicht, da nur mit dem Strand- und Badebetrieb in unmittelbarem Zusammenhang stehende Einrichtungen angesiedelt werden sollen. Nicht zuletzt auch die geringe Größe der möglichen Bebauung verhindert, dass eine dem Ort konkurrierende Entwicklung einsetzt. Vielmehr wird die Entwicklung des bisher ob seines geringen historischen Erbes sowie des nicht unproblematischen Ortsbilds benachteiligt scheinenden Ortes Lobbe durch den Ausbau des Strandes als eines der wichtigen touristischen Anziehungspunkte der Gemeinde Middelhagen überhaupt Auftrieb erfahren.

Die zulässigen Nutzungen sind immissionschutzrechtlich schon angesichts der geringen Größe der möglichen Bebauung unbedenklich.

4) Ökologie / Natur- und Küstenschutz

4.1) Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt zu einem großen Teil innerhalb des 200 m Gewässerschutzstreifens gemäß §7 des "Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" sowie zudem in der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Südost-Rügen": "In der Schutzzone III ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten."

4.1.1) Campingplatz

Oberstes Ziel ist es, die derzeit ungenügende Einbindung des Campingplatzes in die Landschaft zu verbessern. Die beiden Teilbereiche östlich und westlich der L 292 werden je nach landschaftlicher Ausprägung unterschiedlich behandelt und entwickelt:

- Teilbereich A: Unbefriedigend ist derzeit sowohl die negative Fernwirkung des Platzes nach Süden und Westen als auch der ungeordnete Anschluß nach Norden (Anschluß an die Ortslage, Erscheinung der Einfahrt bzw. des Parkplatzes von der Überquerung L 292 / Deich). Die teilweise vorhandene Eingrünung wird als Sichtschutz gegen die freie Landschaft erhalten und weiterentwickelt. Im Norden der Einfahrt wird das Erscheinungsbild (etwa vom Fuß- und Radweg auf dem Deich) durch eine größere Abpflanzung verbessert. Durchwurzelung und Beschattung des Deichs incl. Deichschutzstreifen sind aus Gründen der Hochwasserschutzsicherheit auszuschließen.
- Teilbereich B wird weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten und wird nur saisonal genutzt werden. Die festgesetzte Bepflanzung sucht den südlich angrenzenden Küstenschutzwald (Kiefern), der sich in geringen Teilen auch auf dem Platz selber erhalten hat, als lichten Hain über dem gesamten

Gebiet zu entwickeln, mit einem dichten, die Länge des Platzes gliedernden Waldstück in der Mitte sowie einem dichten Abschluß vor den Fischerhütten.

Im sensiblen östlichen Teilbereich wird zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur eine temporäre Nutzungsbeschränkung außerhalb der Saison verfügt. Damit erhält die Natur die Möglichkeit der Regeneration, so dass deren Leistungsfähigkeit langfristig gesichert bleibt.

Die Integration der baulichen Anlagen in die Landschaft wird durch Vorschriften über Gestaltung unterstützt: Festgelegt wird neben der Dachform eine max. Wandhöhe sowie der Ausschluss greller Farben mit einem Helligkeitswert über 70.

4.1.2) Sondergebiet Fischer- und Strandnutzung

Das Sondergebiet Fischer und Strandnutzung liegt am Übergang von dem wiederaufgeforsteten Küstenschutzwald (Kiefern) und der Ortslage Lobbe. Die Konzentration der Strandnutzung entlastet die angrenzenden Bereiche der Düne. In Anlehnung an § 7(3)2,3 des "Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" wird eine Ausnahme von den Bestimmungen zum Gewässerschutzstreifen angestrebt.

Die Integration der baulichen Anlagen wird durch Vorschriften über Gestaltung unterstützt: Festgelegt wird neben der Dachform eine max. Wandhöhe sowie der Ausschluss greller Farben mit einem Helligkeitswert über 70.

4.1.3) Gemeinbedarfsfläche Kultur

Das denkmalgeschützte Salzhaus wird für eine kulturelle Nutzung im Zusammenhang mit der geplanten öffentlichen Grünfläche östlich der Verbindungsstraße nach Göhren vorgesehen.

4.2) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.2.1) Campingplatz

Der für den weiteren Ausbau des Campingplatzes gemäß Campingplatzverordnung M-V notwendige Ausgleichsbedarf durch die zu erwartende Versiegelung ist durch Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung, Rückbau alter Anlagen) sowie durch Ausgleichspflanzungen auszugleichen, Ersatzmaßnahmen außerhalb der Fläche des Campingplatzes werden nicht notwendig.

Die vorliegende Bilanzierung wurde in Anlehnung an den "Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung" aus Schleswig-Holstein durchgeführt.

a) Ermittlung des Eingriffs:

zulässige max. Vollversiegelung durch Bebauung	1400 qm
Entsiegelung durch Abriss etc. (bereits erfolgt: ehem. Arztgeb., etc.)	- 2860 qm
	+ 1460 qm

zulässige max. Teilversiegelung gem. Pt. 7 der Festsetzungen auszuführen in wasserdurchlässiger Bauweise	14200 qm
---	----------

Summe Neuversiegelung	12740 qm
-----------------------	----------

b) Ermittlung Ausgleich

Nach Punkt 7 des Schleswig-Holsteinischen Bewertungsmodells sind Bebauungen mit einer durchschnittlichen Versiegelung von 30-60% auf Ackerland im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Erneuerung des Campingplatzes findet auf einer beeinträchtigten und schon als Campingplatz genutzten Fläche statt. Angesichts dieser Tatsache sowie des Versiegelungsgrades von etwa 15% ist das Ausgleichsverhältnis zu halbieren, so dass sich ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 ergibt. Der Campingplatz liegt im Biosphärenreservat; aus diesem Grund ist das Ausgleichsverhältnis um den

Faktor 1 zu erhöhen.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von:

$$12740 \text{ qm} * 1,5 = 19110 \text{ qm}$$

c) Ausgleichsmaßnahmen

- Entsigelung vorhandener Gebäude
(in Bilanzierung bereits enthalten)

-

- Pflanzung großkroniger Einzelbäume

(je Standplatz 1 Baum als Hochstamm 16/18)

$$\text{ca. } 300 \text{ St.} * 25 \text{ qm} = 7500 \text{ qm}$$

- Pflanzung von Sträuchern zur Gliederung
(je Standplatz 50 qm)

$$\text{ca. } 300 * 50 \text{ qm} = 15000 \text{ qm}$$

Summe der Ausgleichsmaßnahmen

22500 qm

Ausgleichsbedarf

19110 qm

Differenz

+ 3390 qm

Wie diese Flächenzusammenstellung zeigt kann der Eingriff, der durch die bauliche Veränderung des Campingplatzes hervorgerufen wird, auf dem eigentlichen Campingplatzbereich ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Aufwertung und Umgestaltung des Campingplatzes in den letzten Jahren bereits weitgehend umgesetzt.

4.2.2) Sondergebiet Fischer und Strandnutzung

Die Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartende Versiegelung werden in Form von Baumpflanzungen als nördlicher Abschluß des Küstenschutzwaldes konzentriert sowie in der Gestaltung der notwendigen Stellplätze integriert.

4.2.3) Parkplatz

Die Fläche zwischen der Ortslage Lobbe und der Verbindungsstraße nach Göhren wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt. Die Überplanung sucht den ungeordneten Eindruck des jetzigen wilden Parkens in eine ortsbild und landschaftsästhetisch verträgliche Gestalt zu lenken.

4.2.4) Gemeinbedarfsfläche Kultur

Neben dem bestehenden, denkmalgeschützten Salzhaus sollen keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden.

5) Verkehr / Erschließung

5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die überörtliche L 292 sowohl für den MIV als auch den ÖPNV (Buslinie nach Thiessow) gut erschlossen.

5.2) Strandzugänge

Die Strandzugänge werden im Bereich des Campingplatzes von 6 auf 4 reduziert. Im Bereich der ehem. Fischerhütten wird der befahrbare Strandzugang erhalten und durch Gehrechte für die Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten eines von der Gemeinde bestimmten Personenkreises gesichert.

5.3) Fuß- / Radweg auf Deich und Düne

In Fortsetzung des bestehenden Fuß- / Radwegs auf dem Deich wird auf dem Deich sowie nördlich anschließend der Düne ein Fuß- / Radweg eingerichtet. Da die Fläche jedoch primär als Fläche für den Hochwasserschutz zu kennzeichnen ist - das BauGB aber keine überlagernden Flächenausweisungen kenn - wird der Weg nicht in der Planzeichnung dargestellt. Das STAUN erklärte der Gemeinde gegenüber die Bereitschaft zur Realisierung, so dass eine weitere planungsrechtliche Sicherung überflüssig erscheint. Die genaue Führung wird parallel mit dem Nationalparkamt abgestimmt.

5.3) Ruhender Verkehr

Angesichts fehlender Ausweichmöglichkeiten parken die (Strand-)Besucher derzeit ungeordnet auf der Brachfläche westlich der Verbindungsstraße nach Göhren. Die Neuanlage eines geordneten Parkplatzes in diesem Bereich ermöglicht, die groben gestalterischen Mängel der Strandseite Lobbes durch Eingrünung zu mildern. Die Gliederung der Gesamtanlage in zwei Abschnitte mit seitlichen Ein- bzw. Ausfahrten und einem mittigen Fußgängerzugang sowie die Randabpflanzung erreicht für die angrenzenden Grundstücke eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

6) Ver- und Entsorgung

6.1) Sondergebiet Campingplatz

6.1.1) Abwasser: Der Campingplatz ist direkt an die Schmutzwasserdruckleitung von Thiessow angeschlossen; eine ausreichende Kapazität ist gewährleistet.

6.1.2) Trinkwasser: Der Campingplatz besitzt einen eigenen Anschluß an die Hauptleitung nach Thiessow.

6.1.3) Elektrizitätsversorgung: Auf dem Gebiet des Campingplatzes befindet sich eine ausreichend dimensionierte Trafostation der HEVAG.

6.1.4) Niederschlagswasser: Aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtfläche geringen Versiegelung kann das Niederschlagswasser dezentral versickert werden.

6.2) Sondergebiet Fischer und Strandnutzung

Die zu erwartenden Anschlußwerte sind gering, ein Anschluß analog dem Campingplatz an die Hauptleitungen nach Thiessow ist möglich. Aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtfläche geringen Versiegelung kann das Niederschlagswasser dezentral versickert werden.

6.3) Versorgungstrassen

Im Gebiet des Bebauungsplans queren zahlreiche Versorgungstrassen, deren Lage jedoch zum Teil nur ungefähr bekannt ist. Soweit die Leitungen nicht auf einer Verkehrsfläche bzw. sonstigen öffentlichen Fläche verlaufen, werden die Trassen über Wegerecht zusätzlich abgesichert.

7) Hochwasserschutz

Die Fläche des Campingplatzes ist nicht durch den Deich Lobbe geschützt und somit in Höhenlagen unter ca. 2,30 m ü. H.N. als überschwemmungsgefährdet einzuschätzen.

8) Immissionsschutz

8.1) Sondergebiet Campingplatz

Die L 292 stellt die einzige Zufahrt zu den Ortschaften Gager, Thiessow sowie den großflächigen

Erholungsgebieten Süd-Ost-Rügens dar; sie wird dementsprechend vor allem in der touristischen Saison stark befahren. Zur Klärung der Konfliktsituation wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach ist gemäß der Stichprobe von einer Verkehrsmenge von 4458 Kfz/24h, davon 95 SV über 2,8 t Gesamtgewicht (2,1 %) auszugehen. Konflikte, d.h. Richtwertüberschreitungen ergeben sich in großen Bereichen des Campingplatzes. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Beurteilungszeitraum Tag:

Die Orientierungswerte werden innerhalb eines Streifens, der parallel zur Straße und beiderseits der Straße liegt und eine Tiefe von ca. 26 m Abstand zur Baugrenze hat (bzw. ca. 38 m Abstand zur Fahrbahnmittle), z.T. erheblich überschritten. Direkt an der Baugrenze beträgt die Überschreitung 6 dB(A).

Beurteilungszeitraum Nacht:

Die Orientierungswerte werden nahezu auf dem gesamten Campingplatz überschritten. Direkt an der Baugrenze beträgt die Überschreitung 12 dB(A).“

Baulicher Lärmschutz ist nicht möglich. Eine Lärmschutzwand ist nicht nur aus landschaftsästhetischen Gründen ausgeschlossen, die Kosten von mehr als 1 Mill. DM, die bei einer beidseitigen Ausführung angesichts der erforderlichen Höhe von mind. 2,0 m und der großen Länge entstünden, stehen in keinem Verhältnis zu dem möglichen Ertrag. Die Landesstraße ist im Bereich des Campingplatzes mit nicht geriffeltem Gußasphalt belegt, so dass weitere Lärminderungen auch hier nicht zu erwarten sind.

Die Konfliktsituation entschärft sich jedoch weitgehend, wenn die Geschwindigkeit reduziert wird.

- Bei einer Tempobegrenzung tags wie nachts auf 50 km/h würden die Orientierungswerte tags in einem Streifen von 38 m beiderseits der Fahrbahnachse sowie nachts in einem Streifen von 29 m beiderseits der Fahrbahnachse zum Teil erheblich überschritten. Dennoch bringt eine Beschränkung auf 50 km/h besonders in den Nachtstunden eine erhebliche Lärminderung von >4 dB(A). Direkt an der Baugrenze beträgt die Überschreitung 6 bzw. 7 dB(A).
- Bei einer Tempobegrenzung auf 30 km/h tags wie nachts werden die Orientierungswerte hingegen tags wie nachts nahezu auf der gesamten Fläche eingehalten; lediglich in einem Streifen von 8 m Abstand zur Baugrenze werden die Werte geringfügig überschritten.

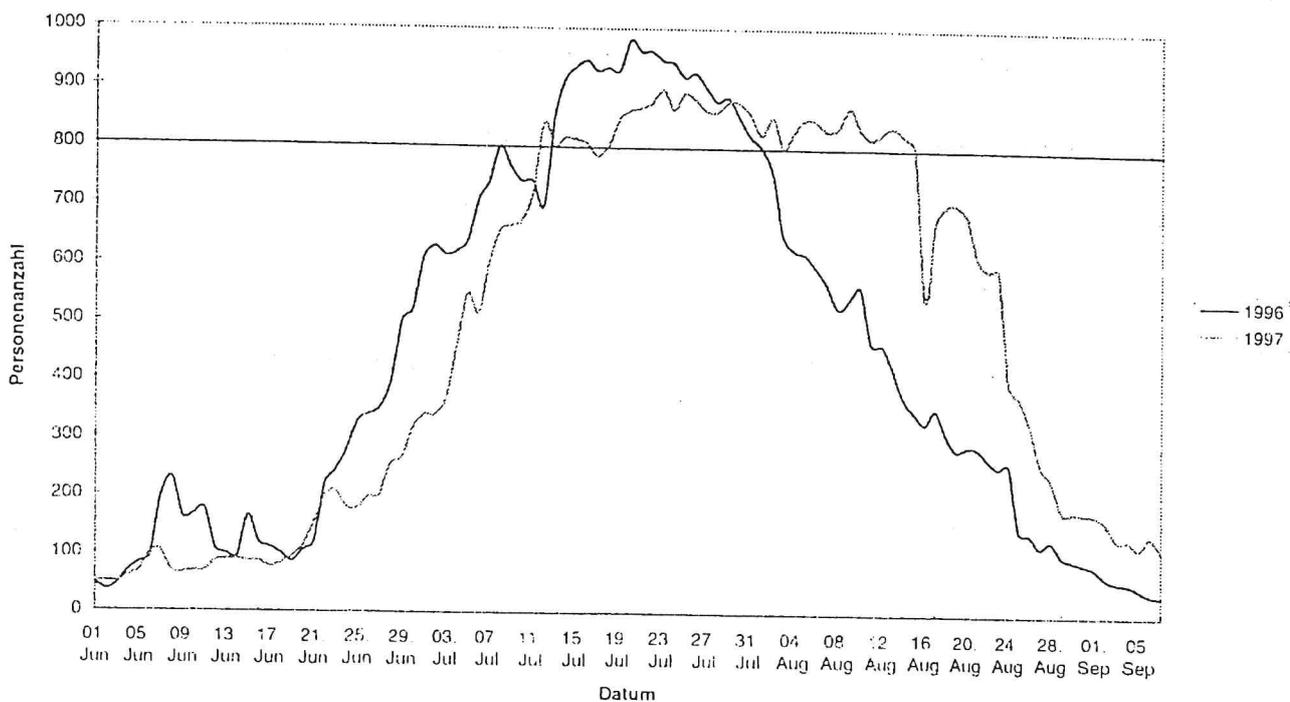
Ein Antrag der Gemeinde auf eine dauerhafte Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h wurde durch die Straßenverkehrsbehörde abgelehnt, da die Grenzwerte nach RSL-90, die zu einer straßenverkehrlichen Maßnahme zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm und Abgasen ermächtigen, nicht erreicht werden. Der Richtwert (Mittlungspegel am Immissionsort) beträgt für Wohngebiete, Krankenhäuser, Schulen und Altenheime 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts.

Festgesetzt wurde durch das Straßenbauamt jedoch eine saisonale Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h für den Zeitraum vom 15.06. bis 15.09.2001; von einer solchen Regelung ist nach Aussagen der Straßenverkehrsbehörde auch in den nächsten Jahren dauerhaft auszugehen.

Angesichts des Charakters der Straße als Touristenroute ist außerhalb der Saison von einem wesentlich verringerten Verkehrsaufkommen auszugehen - dementsprechend wird die Verlärmung außerhalb der Saison auch ohne Geschwindigkeitsbegrenzung erheblich unter der Darstellung des Lärmgutachtens liegen. Dies entspricht letztlich auch der Begründung der Straßenverkehrsbehörde für die saisonale Geschwindigkeitsbegrenzung. Desweiteren sinkt angesichts des extrem witterungsabhängigen Betriebs eines Campingplatzes auch die Belegung des Campingplatzes außerhalb der Saison nahezu auf null, wie nachfolgende Graphik zeigt.

Der Bebauungsplan stellt deshalb die erreichte Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h tags wie

Anzahl Übernachtungen 1996/1997 Campingplatz Lobbe (ohne Dauercamper -1996=146, 1997=129)



nachts nachrichtlich zur Vermeidung rechtlicher Ansprüche dar. Auch dies bedeutet gegenüber dem Ist-Zustand besonders für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ eine erhebliche Lärminderung von >4 dB(A). Gekennzeichnet wird ein Korridor von ca. 38 m Breite gemessen von der Straßenachse, in dem je nach Entwicklung mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 zu rechnen ist. Somit ist sichergestellt, dass Nutzer des Baugebiets verbindlich informiert werden, in voller Kenntnis der Lärmsituation siedeln und gegenüber der Gemeinde keinen Anspruch auf zusätzlichen Schallschutz geltend machen können.

Ergänzend wird dieser Bereich für Caravans und Wohnmobile reserviert, deren Außenhülle eine gewisse Lärminderung garantieren und die zusätzlich als Lärmschirm wirken.

Außerdem legt der B-Plan fest, dass außerhalb der Saison der verlärmte Streifen nicht für eine Benutzung als Standplatz herangezogen werden soll - damit wird sichergestellt, dass sich die wenigen Dauercamper nicht unmittelbar auf den schwierigen Flächen entlang der Straße aufstellen.

Durch die saisonale Geschwindigkeitsbegrenzung sowie die ergänzenden Regelungen sowohl während wie außerhalb der Saison wird eine erhebliche Minderung des Konflikts zwischen der touristischen Nutzung und den letztlich ebenfalls tourismusinduzierten Immissionsbelastungen erreicht.

8.2) Parkplatz

Die Belastung der angrenzenden Bebauung durch den Parkplatz wird durch die Ausweisung eines mind. 3 m, in der Regel über 5 m breiten Grünstreifens sowie durch die Ordnung der Zufahrten der gegenüber dem jetzigen Zustand des wilden Parkens verbessert. Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Fazit, dass die Immissionsgrenzwerte durch den Verkehrslärm (Parkplatzverkehr + Straßenverkehr) an den relevanten Immissionsorten im Nahbereich des Parkplatzes während der Beurteilungszeiten „Tag“ und „Nacht“ nicht überschritten werden (S. 15).

9) Örtliche Bauvorschriften

Durch Örtliche Bauvorschriften wird eine ortbildverträgliche und landschaftsadäquate Gestaltung der baulichen Anlagen gefestigt. Die Vorschriften über Trauf- und Firsthöhe (als Regel Wandhöhe 4 m über natürlichem Gelände), über Dachform (Satteldach mit eindeutiger Firstrichtung) sowie die Ausbildung der Dachaufbauten orientieren sich an den landschaftsspezifischen Bauformen. Ziel ist nicht eine enge Kopie historischer Formen und deren Übernahme auf neue Bauformen, sondern der Ausschluß von groben Verunstaltungen, die sich aus einer generellen Missproportionierung der einzelnen Teile eines Gebäudes (Bezug Dachneigung zu Giebelbreite, Dachfläche zu Dachaufbauten, etc.) ergeben können.

Der Ausschluss von weithin auffälligem Dachmaterial sowie von grellen Wandfarben mit einem Helligkeitswert von über 70 unterstützt die Integration der Bebauung in die weit einsehbare Landschaft.

10 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine 1997 durch das Vermessungsbüro Krawutschke . Meissner . Schönemann (Bergen) neu angefertigte Vermessung, die in Bezug auf Flurstücksnummern im Laufe des Planungsprozesses gemäß den Angaben des Katasteramts aktualisiert wurde.