

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „Campingplatz- und Ferienhausgebiet Sellin“



endgültig ausgefertigte
SATZUNGSFASSUNG VON 11-2020

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seite
1.0 Einleitung	4 - 14
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 7
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 11
1.4 Rechtsgrundlagen	11 - 12
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	12 - 14
2.0 Planinhalt und Festsetzungen	14 - 38
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	14 - 30
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	14 - 21
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	21 - 23
2.1.2.1 Grundflächen/Grundflächenzahl	21 - 22
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	22 - 23
2.1.3 Bauweise	23
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	23
2.1.5 Flächen für Nebenanlagen	23 - 25
2.1.6 Verkehrsflächen	25 - 26
2.1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung	26
2.1.8 Grünflächen	26 - 27
2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27 - 29
2.1.10 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	29 - 30
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	30 - 33
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	31 - 32
2.2.1.1 Fassaden	31
2.2.1.2 Dachformen und Dachneigungen	31
2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten	31 - 32
2.2.2 Einfriedungen	32
2.2.3 Sammelstelle für Abfallbehälter	32 - 33
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	33

	Seite
2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	33 - 34
2.4 Hinweise	35 - 37
2.4.1 Brandschutz	35
2.4.2 Denkmalpflege	35 - 36
2.4.3 Stellplätze	36
2.4.4 Hochwasserschutz	37
2.4.5 Immissionschutz	37 - 38
3.0 Verkehr unterstützt durch eine Verkehrsuntersuchung	38 - 42
4.0 Ver- und Entsorgung	42 - 47
5.0 Flächenbilanz	47
6.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	47 - 50
6.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	48
6.2 Kompensationserfordernis der Grundstücke	48
6.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	49 - 50
6.4 Kompensationsmaßnahmen	50
7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	51 - 56

A N L A G E zur Begründung

Tabellarische Auflistung der im Plangebiet vorkommenden Bäume 1 - 3

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen 1 - 41

1.0 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wurde von der damaligen Gemeinde Bansin der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 für das „Campingplatz - und Ferienhausgebiet Sellin“ aufgestellt.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften Sicherung des Campingplatzes mit ca. 70 Standplätzen und eines Ferienhausgebietes mit maximal 6 Häusern geschaffen werden.

Die damalige Gemeinde Bansin befürwortete die Planung, da das Gebiet unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung angrenzt und es sich um eine vorbelastete Fläche handelt, die bereits seit Anfang der 90er Jahre als Campingplatz genutzt wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 konnte keine Rechtskraft erlangen, da der vormalige Vorhabenträger den Nachweis des Überwegerechtes vom Campingplatz- und Ferienhausgebiet über das damals in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 100 zur Badestelle (Flurstück 101) nicht erbringen konnte.

Danach ruhte das Verfahren für mehrere Jahre.

Da die Betreibung des Campingplatzes aufgrund fehlender bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zwischenzeitlich untersagt wurde, stellte der Vorhabenträger 2010 den Antrag, das Bauleitverfahren wieder aufzunehmen.

Die Planungsabsichten stehen in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Zielsetzungen. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat das Campingplatz- und Ferienhausgebiet im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen und damit die Absicht einer nachhaltigen Sicherung des Standortes als wichtiges Segment der gemeindlichen Beherbergungsstruktur dokumentiert.

Da die Planungsinhalte modifiziert werden sollen und eine Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen unumgänglich ist, wurde in der Gemeindevertreterversammlung des Ostseebades Heringsdorf am 30.09.2010 ein neuer Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Campingplatz- und Ferienhausgebiet Sellin“ gefasst.

Die Flurstücke 100 teilweise und 101 als Übergang zur Badestelle wurden von der erneuten Überplanung ausgenommen.

Im Jahr 2012 wurde ein Eigentümerwechsel vollzogen.

Die neue Eigentümerin hat zur Übernahme der für die Bauleitplanung anfallenden Aufwendungen eine Kostentragungsvereinbarung mit der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf abgeschlossen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 zur Klärung aller das Vorhaben betreffenden Belange einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen hat, wurde von der Vorhabenträgerin eine Ausnahmegenehmigung zur Betreibung des Campingplatzes beantragt und die damit im Zusammenhang stehenden Bauanträge gestellt.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mit Bescheid vom 26.06.2013 eine befristete Baugenehmigung für eine vorzeitige, eingeschränkte und zeitlich begrenzte Nutzung des Campingplatzes für 40 Stellplätze Caravan und Wohnmobile mit Nutzung Rezeption und Imbiss erteilt.

Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus der befristeten Baugenehmigung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Nach Ablauf der befristeten Baugenehmigung wurde einer Duldung der Campingplatznutzung seitens der Gemeinde Heringsdorf und des Landkreises Vorpommern – Greifswald zugestimmt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Bansin, Heringsdorf, Ahlbeck, Gothen, Sellin sowie Alt- und Neu- Sallenthin.

Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im östlichen Teil der Insel Usedom.

Das Ostseebad Heringsdorf ist siedlungsstrukturell als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in 17419 Heringsdorf, Ortsteil Ahlbeck, Kurparkstraße 4.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sellin.

Es wird im Norden durch den Schmollensee, im Osten durch die dörfliche Bebauung sowie im Süden und Westen durch Grünlandflächen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Sellin
Flur	1
Flurstücke	Teilflächen aus 96, 98 und 99

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.976 m².

Eine detaillierte Flächenbilanz findet sich unter Punkt 5.0 der Begründung.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne von 11-2013/Aktualisierung 03-2014 erstellt.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 99 ist Eigentum der Betreiberin des Campingplatzes, die gleichzeitig als Vorhabenträgerin für das Plangebiet fungiert.

Das Flurstück 96 gehört anteilig mehreren Privateigentümern. Zur Sicherung der Zufahrt von der Dorfstraße bis zur Anbindung Flurstück 98 liegt eine Baulasteintragung zugunsten des Flurstückes 99 vor.

Die Eigentümer des Flurstückes 98 haben für Flächen angrenzend an Flurstück 96 der Eintragung einer Baulast (Baulastenblatt Nr. 4098) zugunsten des Flurstückes 99 als Zuwegung sowie zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugestimmt.

Zustand der Plangebietsfläche

Aufgrund der Lage des Plangebietes auf einem Nordhang am Rande der Endmoränenlandschaft des Ahlbecker Raumes weist das Plangebiet ein sehr bewegtes Gelände mit Höhenunterschieden bis zu 10 m HN auf. In Richtung des Schmollensees fällt das Gelände ab.

Das Plangebiet wurde seit 1993 als Camping- und Caravanplatz genutzt. In diesem Zuge erfolgte eine kleingliedrige Terrassierung und Bepflanzung des Geländes. Zur Abgrenzung der Standplätze wurden insbesondere Hecken gepflanzt, die stellenweise in Baumgruppen übergehen. Die Pflanzungen bestehen zum größten Teil aus nicht landschaftstypischen Ziergehölzen, die einen geringen Biotopwert besitzen. Auffallend sind die zahlreichen Nadelgehölze, die sich aus nichtheimischen Gehölzarten zusammensetzen und teilweise auch Exoten aufweisen.

In dem Zeitraum der Einstellung des Campingplatzbetriebes wurde die Pflege der Anlagen und insbesondere der Gehölzflächen nur noch sporadisch durchgeführt, so dass ein ungehindertes Wachstum der Gehölze eintrat. Die zerfallenden Baulichkeiten und Wohnwagen verstärken den ungeordneten und stark verwilderten Eindruck, der sich dem Betrachter bietet. Teilweise bedingt der Wildwuchs eine massive Beschattung der Stellplatzbereiche. Einige Bäume sind aufgrund der fehlenden Entwicklungspflege bruchgefährdet. Zwischenzeitlich wurde durch die neue Eigentümerin der Gehölz- und Vegetationsbestand einer umfangreichen Pflege unterzogen.

Im Rahmen des vorgezogenen Bauantragsverfahrens zur saisonalen Betreuung des Campingplatzes wurden an den Standorten der geplanten Baulichkeiten teilweise bereits Gehölze entfernt und die Sichtbeziehungen zum Schmollensee wieder hergestellt. Die Verluste wurden in einer zum Bauantrag erstellten Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Im Bereich der Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte weist die Vegetation vorwiegend Grasarten auf, so dass hier eine Zuordnung zur Biotopkategorie *Artenarmer Zierrasen* erfolgt. Diese Zierrasenflächen sind auch im Bereich der bestehenden inneren Erschließungswege anzutreffen. Teilweise sind die Beanspruchungen der Vegetationen und Böden so stark, dass hier zumeist einjährige und ausdauernde Pflanzenarten zur Ausprägung kommen oder offene Bodenbereiche verbleiben.

In Richtung des Uferbereiches zum Schmollensee ist eine eintretende Sukzession der Wiesenflächen erkennbar. Eine Verbuschung durch Gehölzinitiale und die massive Ausbreitung von Schilfröhrichten ist in einigen Bereichen bereits gegeben. Die an das Plangebiet grenzenden Röhrichtbestände unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz und stellen wichtige Lebensräume für die Fauna des Schmollensees dar.

Im Plangebiet selbst wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope erfasst.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

- Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 derzeit noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

Die Anpassung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 36 an die Gemeindeentwicklung soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Hierzu wurde im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet die Ausweisung als Campingplatz- und Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO vorgenommen.

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 36 angestrebten touristischen Kapazitäten werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in die gemeindliche Gesamtbilanzierung eingestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt damit eine nachhaltige Sicherung des Standortes als wichtiges Segment der gemeindlichen Beherbergungsstruktur zu unterstützen.

- Raumordnerische Belange

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).

„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“

(Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)

„In Tourismusräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben.“

„Die Neuordnung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuweisung von Standorten.“

(Auszug Punkt 3.1.3 (14) RREP VP)

Mit der vorgelegten Planung soll ein vorhandenes touristisches Angebot gestärkt und eine nachhaltige Sicherung des Standortes gefördert werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.03.2013 (zur Planungsanzeige), vom 20.02.2015 (zum Vorentwurf) und vom 18.07.2015 (zum Entwurf) erklärt, dass die touristische Vorprägung und Zielsetzung dem Programmsatz 3.1.3 (4) RREP VP entspricht, so dass dem Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wird.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

- Das Plangebiet befindet sich derzeit noch größtenteils im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes verläuft derzeit entlang der östlichen Plangebietsgrenze, wobei der vormals zur Hoffläche zählende Bereich westlich des Wohnhauses (Flurstück 12) bereits mit ausgegliedert wurde.

Nach § 4 der LSG- Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabengebietes wird im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Da absehbar ist, dass das Bebauungsplanverfahren vor Wirksamwerden des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist, wurde durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf für die sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücksflächen mit Schreiben vom 08.01.2015 eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald mit Bescheid vom 16.01.2017 erteilt.

- Das Plangebiet befindet sich teilweise im **Gewässerschutzstreifen** (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) des Schmollensees.
An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen, mit einer Größe von einem Hektar und mehr, dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerseitig von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat daher mit Schreiben vom 08.01.2015 den Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 50 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen zum Schmollensee entsprechend § 29 NatSchAG M-V für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 gestellt.
Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald mit Bescheid vom 12.01.2017 erteilt.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.
Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna sowie Landschaftsbild besondere Befindlichkeiten vorliegen und in unterschiedlichem Maße Eingriffe zu erwarten sind. Dieses betrifft hauptsächlich den Verlust von Biotopen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe Wertigkeit haben.

Gesetzlich geschützte Biotopie werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Die **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen sowie durch die Funktionsverluste von Vegetationen und Gehölzbeständen Eingriffe in einer Größenordnung von 1.901 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) zu erwarten sind, die eine entsprechende Kompensation erforderlich machen. Der Kompensationsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht ausgeglichen werden, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Zum Ausgleich des Kompensationserfordernisses wurden 1.901 Ökopunkte aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ (VG 015) abgelöst und dies durch ein Abbuchungsprotokoll bestätigt.

- Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich und gemeindlich geschützten Bäumen unvermeidbar. Der zu fällende Gehölzbestand ist im Plangebiet auszugleichen. Für die Fällung der gesetzlich und gemeindlich geschützten Bäume wurde mit Datum vom 08.01.2015 eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt. Die Ausnahmegenehmigung zur Fällung der Bäume wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald mit Bescheid vom 16.01.2017 erteilt. Für die erhaltenswerten Bäume wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Es wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände der Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen zu zulässigen Rodungszeiträumen u. a.) nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetzlichkeiten bilden die Grundlagen zur Planaufstellung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- **Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg – Vorpommern** (CWVO MV) vom 20.02.2006 (GVOBL. M-V 2006, S. 96), zuletzt geändert am 07.12.2010 (GVOBL. MV S. 771)

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 36 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 36 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Verkehrsuntersuchung

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am **30.09.2010** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 36 „Campingplatz- und Ferienhausgebiet Sellin“ gefasst und im „Kaiserbäderboten“ am 22.10.2010 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **21.02.2013** eingegangenen Hinweise und Auflagen aus den Stellungnahmen der Raumordnung und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- Gemeinde und Grundstückseigentümer haben die grundlegenden Planungsziele einvernehmlich abgestimmt und das städtebauliche Konzept mit Stand von 02-2013 im Rahmen des **Scoping- Termins am 07.03.2013** anhand der Checkliste eine Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung vorgenommen. Die Ergebnisse des Scoping- Termines wurden bei der Ausarbeitung des Planvorentwurfes umfassend berücksichtigt.

- Die **Vorentwurfsunterlagen von 11-2014** wurden am **18.12.2014** den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung und Beschlussfassung vorgelegt. Danach erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Hierzu wurden die Vorentwurfsunterlagen vom **02.02.2015 - 06.03.2015** öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme aufgefordert.

- Nach Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 03-2016** erarbeitet und der Gemeinde **am 26.05.2016** erneut zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen **von 03-2016** wurden **vom 27.06.2016 bis 29.07.2016** öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

- Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurden die Entwurfsunterlagen von 03-2016 erneut in der Zeit vom 07.08.2017 bis zum 08.09.2017 öffentlich ausgelegt.

- Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die von der Änderung berührte Behörde und die Vorhabenträgerin wurden mit Schreiben vom 18.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend soll die Behandlung der eingegangenen vorgebrachten Hinweise und Anregungen erfolgen, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf schließt mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ab, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.

- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.

- Der Bebauungsplan Nr. 36 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird jedoch im Parallelverfahren neu aufgestellt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird die zu genehmigende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

Anmerkung:

Der *eingerrückte Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) wieder.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Text (Teil B) wurde unter Punkt I. 1. eine genaue Definition der im Plangebiet zulässigen Nutzungen vorgenommen:

(1)

Festgesetzt werden die Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 (5) BauNVO und Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

(2)

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) wird folgende Gliederung vorgenommen:

- *Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 (5) BauNVO mit Zweckbestimmung*
 - *Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 - Standplätze*
SO Camp 1
 - *Sondergebiet Campingplatzgebiet 2 - Standplätze/Übernachtungshütten*
SO Camp 2
 - *Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 - Rezeption*
SO Camp 3
 - *Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 - Sanitärgebäude*
SO Camp 4
- *Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 (4) BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet -*
SO Ferien

(3)

Für die einzelnen Sondergebiete gelten folgende Nutzungsfestsetzungen:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 (5) BauNVO mit Zweckbestimmung
 - Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 - Standplätze
 - a)
Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, Caravan und Zelten zu Erholungszwecken für einen wechselnden Personenkreis.
 - b)
Zulässig sind nur:
 - Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze (Wasserzapfstellen, Stromverteiler etc.) und
 - nichtüberdachte Stellplätze
 - c)
Nicht zulässig sind:
 - An- und Umbauten von Wohnmobilen, Caravan und Zelten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer
 - Sondergebiet Campingplatzgebiet 2 - Standplätze/Übernachtungshütten
 - a)
Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 2 dient der Errichtung von Übernachtungshütten und dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen, Caravan und Zelten zu Erholungszwecken für einen wechselnden Personenkreis.
 - b)
Zulässig sind nur:
 - Übernachtungshütten
Als Übernachtungshütten werden kleine ortsfeste oder transportable Gebäude zur saisonalen Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit bezeichnet. Sie zeichnen sich durch eine einfache Ausstattung aus und sind medienseitig lediglich mit einer Stromversorgung versehen.
 - Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Wasserzapfstellen, Stromverteiler etc.) und
 - nichtüberdachte Stellplätze

c)

Nicht zulässig sind:

- An- und Umbauten von Wohnmobilen, Caravan, Zelten und Übernachtungshütten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer

- Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 - Rezeption

a)

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 hat für das gesamte Plangebiet die Verwaltung, Betreuung, Versorgung und Freizeitgestaltung der Nutzer des Plangebietes sicherzustellen.

b)

Zulässig sind nur:

- Rezeption
- Verwaltung
- Schank- und Speisewirtschaft
- eine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs und Campingartikel
- Mehrzweckräume mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen wie Spiel- und Fernsehraum
- Nebenräume (Lager, Toiletten, Umkleide)
- nichtüberdachte Stellplätze
- Terrassen und
- Solaranlagen auf Dachflächen

- Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 - Sanitärgebäude

a)

Das Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 dient vorwiegend der Bereitstellung von Sanitär- und Serviceeinrichtungen für die Nutzer der Standplätze, Übernachtungshütten und Ferienhäuser.

b)

Zulässig sind nur:

- Sanitärgebäude (Toiletten und Wascheinrichtungen) zur Absicherung der Versorgung der Nutzer der Standplätze und der Übernachtungshütten
- Dienstleistungseinrichtungen (Geschirr- und Wäsche-spüleinrichtungen, Trockner, Bäder etc.)
- Nebenanlagen zur Bewirtschaftung
- Carports
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung und
- Solaranlagen auf Dachflächen

- *Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 (4) BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet*

a)

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

b)

Zulässig sind nur:

- *Ferienhäuser und*
- *die die Hauptnutzung ergänzenden Nebenanlagen*
- *nichtüberdachte Stellplätze und*
- *Solaranlagen auf Dachflächen*

(4)

Dauerwohnungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Städtebauliches Grundkonzept

Als grundlegendes Planungsziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 die Entwicklung von Sondergebieten Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatz- und Ferienhausgebiet § 10 BauNVO bestimmt.

Gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) wird entsprechend der spezifischen Nutzungen eine Gliederung in die Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet 1 bis 4 und in das Ferienhausgebiet vorgenommen sowie die als Liegewiese ausgewiesene private Grünfläche und die Verkehrsanbindung zur Dorfstraße dargestellt.

Campingplatzgebiet 1 - Standplätze

Mit rd. 6.172 m² nimmt das Campingplatzgebiet 1 den größten Anteil an den ausgewiesenen Gebieten ein. Hier sollen ausschließlich die Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte vorgesehen werden.

Als Wohnmobil werden Kraftfahrzeuge mit einer zum Wohnen geeigneten Inneneinrichtung bezeichnet.

Caravan ist das zeitgemäße Wort für Wohnwagen oder Wohnanhänger. Ein Caravan enthält eine Wohneinheit, die an der Anhängerkupplung eines Pkws befestigt werden kann, um einen mobilen Wohnraum zu erhalten.

Zelte sind mobile, d. h. transportable und zerlegbare Bauten, die sich durch eine leichte Tragkonstruktion und eine wasserabweisende Zelthaut auszeichnen.

Geplant werden rd. 70 Standplätze mit jeweils mindestens 70 m² je Standplatz für Wohnmobile und Caravan sowie mindestens 40 m² je Standplatz Zelt.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze und nichtüberdachte Stellplätze sind inbegriffen.

Die Standplätze sollen in der vorhandenen Aufteilung weitestgehend unverändert bleiben.

Entsprechend der Erfahrungen der letzten Jahre wird von einem Anteil von unter 30 % in der Nachfrage nach Standplätzen für Zelte ausgegangen.

Aufgrund des zeitweisen Ruhens der Campingplatzbetreuung hat der Gehölzbewuchs stark zugenommen. Mit der unteren Naturschutzbehörde wurden erforderliche und sinnvolle Maßnahmen abgestimmt, um die Flächen für Zufahrten und Standplätze zu vergrößern und die Blickbeziehungen in Richtung Schmollensee wiederherzustellen.

Der Grünanteil der Flächen bleibt jedoch weiter hoch und wird mit rd. 30 % an der Gesamtfläche des Campingplatzgebietes 1 eingeschätzt.

Campingplatzgebiet 2 - Standplätze/Übernachtungshütten

Westlich des Ferienhausgebietes sollen bis zu 4 Übernachtungshütten a rd. 30 m² Grundfläche errichtet werden.

Insbesondere in der Vor- und Nachsaison, wenn die Standplätze für Zelte aufgrund der Witterungsverhältnisse bereits verwaist sind, erfreuen sich Übernachtungshütten insbesondere bei Radtouristen großer Beliebtheit.

Als Übernachtungshütten werden kleine ortsfeste oder transportable Gebäude zur saisonalen Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit bezeichnet. Sie zeichnen sich durch eine einfache Ausstattung aus und sind medienseitig lediglich mit einer Stromversorgung versehen. Sie verfügen jedoch nicht über Wasser- bzw. Abwasseranschlüsse.

Für sanitäre Zwecke wird die zentrale Einrichtung des Platzes ausreichend dimensioniert.

Bis zur Umsetzung der Bebauung mit Übernachtungshütten soll das Campingplatzgebiet 2 weiterhin für 4 Standplätze zur Verfügung stehen.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung und nichtüberdachte Stellplätze sind im Flächendargebot berücksichtigt.

Die ausdrückliche Festsetzung, dass keine An- und Umbauten von Wohnmobilen, Caravan, Zelten und Übernachtungshütten, deren feststehende Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer zulässig sind, unterstützt die Erhaltung des Charakters des Campingplatzes.

In § 1 der CWVO MV heißt es dazu:

„(1)

Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind.

Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden, und Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.

(2)

Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

(3)

Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist."

Campingplatzgebiet 3 - Rezeption

Das Campingplatzgebiet 3 stellt für das gesamte Plangebiet die Verwaltung, Betreuung, Versorgung und Freizeitgestaltung der Nutzer sicher. Bereits vorhanden ist ein Mehrzweckgebäude, welches die Rezeption, Verwaltung, eine Schank- und Speisewirtschaft in der Art eines Imbisses und Nebenräume (Lager, Toiletten, Umkleide) beherbergt.

Zur Vervollständigung der infrastrukturellen Ausstattung ist eine kleine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs und Campingartikel zulässig.

Des Weiteren werden Räumlichkeiten für die Freizeitgestaltung (Spiel- und Fernsehraum) zugelassen, um besonders an Schlechtwettertagen ein Angebot für einen Treffpunkt der Familien und speziell der Kinder bereitzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen, Grundflächen) berücksichtigen den Flächenbedarf der Einrichtungen.

Westlich des Gebäudes wurden Freisitz- und Aufenthaltsflächen für die Erholungssuchenden angeordnet. In der Planzeichnung (Teil A) sind die Flächen als Terrassen bezeichnet.

Nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Campingplatzgebiet 4 - Sanitärgebäude

Die Betreuung des Campingplatzgebietes erfordert entsprechend der Kapazitäten die notwendigen Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Platz verfügte in der Vergangenheit über 3 Sanitäreinrichtungen, die hinsichtlich Qualität und Quantität nicht den perspektivischen Anforderungen an eine standardgerechte Betreuung des Platzes entsprechen.

Sie wurden stillgelegt und teilweise bereits zurückgebaut.

Um kurzfristig die Betreuung des Platzes sicherzustellen, wurde im Rahmen der vorzeitigen Baugenehmigung insgesamt 3 Container, davon 1 WC Container mit einem Bereich für Männer (3 WC + 2 Bidets), einem Bereich für Frauen (3 WC) und 2 Duschcontainern, getrennt für Frauen/Männer mit je 5 Duschen und je Container 4 Waschbecken aufgestellt.

Für die langfristige Betreuung des Campingplatzes ist entsprechend der Anzahl von rd. 70 Standplätzen auf dem Standort der Sanitärcontainer ein neues Sanitärgebäude zu errichten, welches neben Toiletten und Duschanlagen auch Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen aufweist.

Dabei sind insbesondere die Regelungen der CWVO MV zu berücksichtigen:

„§ 6 Wascheinrichtungen

In nach Geschlechtern getrennten besonderen Räumen müssen ausreichend Waschplätze und Duschen und jeweils ein Waschplatz und eine Dusche in einer Einzelzelle vorhanden sein.

§ 7 Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen

Es müssen Geschirrspülbecken und getrennt davon mindestens ein Wäschespülbecken oder eine Waschmaschine vorhanden sein. Diese Einrichtungen sind von den Wascheinrichtungen und den Toilettenanlagen räumlich zu trennen.

§ 8 Toilettenanlagen

In nach Geschlechtern getrennten Räumen müssen ausreichend Toiletten vorhanden sein. Die Toilettenräume müssen Vorräume mit Handwaschbecken haben.“

Im Campingplatzgebiet 4 werden auch die notwendigen Flächen für Nebenanlagen zur Bewirtschaftung zur Ver- und Entsorgung (z. B. Sammelgrube und Chemieentsorgung, Sammelstelle für die Abfuhr des Abfalls) und Carports ausgewiesen.

Ferienhausgebiet

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird auf einer Fläche von rd. 1459 m² ein kleines Ferienhausgebiet ausgewiesen.

Es wird eine kleinteilige Ferienhausbebauung mit maximal 6 eingeschossigen Ferienhäusern als Einzelhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 70 m² zugelassen. Zulässig sind auch die die Hauptnutzung ergänzenden Nebenanlagen und nichtüberdachte Stellplätze.

In den Campingplatzgebieten 3 und 4 und im Ferienhausgebiet werden Solaranlagen auf Dachflächen zugelassen, um bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Voraussetzungen für eine energieeffiziente Bebauung zu schaffen.

Kapazitäten

- Campingplatzgebiet

Das Gebiet wird auf rd. 70 Standplätze ausgelegt. Hinzu kommen 4 Übernachtungshütten.

Je Standplatz bzw. Übernachtungshütte werden aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre und des am Standort zu erwartenden Urlauberklientels maximal 200 Urlauber erwartet.

- Ferienhausgebiet

Aufgrund der Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und Geschossigkeit wird von 1 Ferienwohnung je Ferienhaus ausgegangen. Die Kapazität wird mit durchschnittlich 4 Betten je Ferienhaus eingeschätzt, so dass die Gesamtkapazität bei 24 Betten liegen wird.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass die Betreibung der Anlagen im Plangebiet durch die Vorhabenträgerin erfolgt und die vorhandenen und geplanten Anlagen im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleiben.

Unter Berücksichtigung der weiteren plan- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der großzügig vorgenommenen Flächenaufteilungen stellen die festgelegten Kapazitätsobergrenzen und die Verteilung der spezifischen Nutzungen innerhalb des Plangebietes eine landschaftsbezogene Nutzung für eine individuelle Erholung sicher.

Die Vervollkommnung der Ausstattung der Standplätze und der Infrastruktureinrichtungen hebt den Campingplatz auf einen zeitgemäßen und konkurrenzfähigen Standard. Die Bebauung mit den Übernachtungshütten dient der Verlängerung der saisonalen Nutzung. Mit der Umsetzung der Ferienhausbebauung wird eine ganzjährige Betreibung des Plangebietes bewirkt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen/Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden die zulässigen Unter- bzw. Obergrenzen der Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen wie folgt festgelegt:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)/Grundflächen (GR)
Campingplatzgebiete 1 und 2	GR je Standplatz Wohnmobile/Caravan 70 m ² als Untergrenze
	GR je Standplatz Zelte 40 m ² als Untergrenze
Campingplatzgebiet 2	GRZ 0,3 GR je Übernachtungshütte 30 m ² als Obergrenze
Campingplatzgebiet 3	GR 209 m ² als Obergrenze
Campingplatzgebiet 4	GR 168 m ² als Obergrenze
Ferienhausgebiet	GRZ 0,4 GR je Ferienhaus 70 m ² als Obergrenze

Entsprechend Ausweis in den Nutzungsschablonen für die Campingplatzgebiete 1 und 2 wird für die Standplätze eine Untergrenze von 70 m² bzw. 40 m² je Standplatz festgesetzt.

Die größtenteils bereits vorhandenen Standplätze sind großzügig und naturnah angelegt, so dass die angesetzten Werte lediglich eine theoretische Größe und Untergrenze darstellen.

Die für die Campingplatzgebiete 3 und 4 festgelegten Grundflächen resultieren aus der Bestandssituation und den festgesetzten Baugrenzen, die alle noch notwendigen Baumaßnahmen zur Ergänzung der Gebietsstruktur berücksichtigen.

Die Grundfläche (GR) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung finden soll, um entsprechend der vorhabenkonkreten Festlegungen die notwendigen Flächen für die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen zu ermöglichen.

Dies bedeutet z. Bsp.

- bei einer GR von 209 m² eine Überschreitung durch o. g. Anlagen um maximalen 104,5 m² oder
- bei einer GRZ von 0,3 eine Überschreitung durch o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurde für die Campingplatzgebiete 2 bis 4 und das Ferienhausgebiet gemäß § 16 (2) 3. und § 16 (4) BauNVO ein Vollgeschoss* als Obergrenze bestimmt.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit korrespondiert mit den funktionellen Anforderungen an die baulichen Anlagen und berücksichtigt die Einfügung des Plangebietes in die vorhandene Ortsbebauung von Sellin.

Auf die Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen wurde verzichtet, da das Höchstmaß von einem Vollgeschoss eine ausreichende Reglementierung zur Erreichung der gewollten städtebaulichen Qualität darstellt.

*In der Landesbauordnung M-V, gültig ab 15.10.2015 ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss in § 2 (6) folgendes festgelegt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

2.1.3 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für die Campingplatzgebiete 2 bis 4 und das Ferienhausgebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V und hier insbesondere nach den §§ 6, 30 und 32.

Für das Ferienhausgebiet werden die Bebauungen in aufgelockerter Form erfolgen. Daher wurde gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO die Regelung getroffen, dass ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden. Mit dieser Untersetzung wird unter Beachtung der vorhandenen Ortsbebauung und des Landschaftsbildes ein qualitativ hochwertiger Erholungscharakter des Gebietes bewirkt.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen vorgenommen.

Aufgrund der überwiegenden Bestandsüberplanung und des Entwicklungserfordernisses wurden die Baugrenzen in den Campingplatzgebieten 3 und 4 standortbezogen eingeordnet.

Im Campingplatzgebiet 2 und im Ferienhausgebiet wurden die Baugrenzen unter Beachtung der geplanten Grundstückszuschnitte und zulässigen Grundflächen/Grundflächenzahlen ausgewiesen.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

(3)

Nebengebäude sind ausschließlich im Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 und im Sondergebiet Ferienhausgebiet zugelassen.

(4)

Im Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 sind die Terrassen und im Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 die Nebengebäude ausschließlich auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

(5)

Nichtüberdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

- In den Sondergebieten Campingplatzgebiet 1 und 2 ist je Standplatz für Caravan und Zelt bzw. je Übernachtungshütte ein nichtüberdachter Stellplatz für Pkw auszuweisen.
- Im Sondergebiet Ferienhausgebiet ist je Ferienhaus ein nichtüberdachter Stellplatz für Pkw herzustellen.

(6)

Carports sind nur im Campingplatzgebiet 4 zulässig.

(7)

Im gesamten Plangebiet sind ober- und unterirdische Garagen sowie Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder den Baugebieten selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Ein Ausschluss wird für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart der Erholungsgebiete und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widersprechen.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Erholungssuchenden nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Die Zulässigkeit von Nebengebäuden soll auf das Campingplatzgebiet 4 und das Ferienhausgebiet beschränkt werden, um Nebengebäude verbindlich auf das für das Plangebiet notwendige Maß zu reduzieren.

Damit werden der Eingriff und die hierfür notwendigen Kompensationsmaßnahmen minimiert.

Die Festsetzung der örtlichen Zulässigkeit für die Anlage von Terrassen im Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 und von Nebengebäuden im Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 dient der nachhaltigen städtebaulichen Neuordnung.

Die Einordnung der nichtüberdachten Stellplätze für Pkw auf dem jeweiligen Standplatz für Caravan und Zelte sowie für die Übernachtungshütten wurde bei der Bemessung der einzelnen Standplatzflächen bzw. der Regelungen zur Grundfläche/Grundflächenzahl für die Übernachtungshütten beachtet. Die Vorhaltung der Stellplätze auf dem jeweiligen Standplatz bzw. an der jeweiligen Übernachtungshütte zählt zum niveauvollen Standard eines Platzes und trägt zur Erhöhung der Sicherheit bei.

Für das Ferienhausgebiet gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, die mindestens 1 Stellplatz je Ferienhaus vorschreibt. (siehe auch Punkt 2.4.3 der Begründung)

Die Anlage von Carports soll nur im Campingplatzgebiet 4 zugelassen werden, da hier die infrastrukturellen Einrichtungen zur Betreibung des Campingplatzes eingeordnet sind.

In den anderen Gebieten ist die Zulässigkeit von Carports nicht notwendig.

Ober- und unterirdische Garagen sowie Gemeinschaftsgaragen werden ausgeschlossen, weil diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, da es sich um ein Erholungsgebiet mit ständig wechselndem Personenkreis handelt.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Da das Plangebiet nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt wird, verbleiben alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes im Eigentum der Vorhabenträgerin. Es erfolgt auch keine öffentliche Widmung.

Das neue Baugesetzbuch eröffnet entsprechend § 9 (1) 11 die Möglichkeit Verkehrsflächen auch als private Flächen festzusetzen.

Dementsprechend wurden in der Planzeichnung (Teil A) die innergebietlichen Wege als **private Verkehrsflächen** ausgewiesen und gemäß dem Erholungscharakter des Gebietes **mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“** belegt.

Im westlichen Bereich des SO Camp 1 wird am Umfahrtsweg eine Fläche zur Anlage von 5 Stellplätzen festgesetzt, die in der Planzeichnung (Teil A) als **privater Parkplatz** gekennzeichnet ist. Dieser ist für die Urlauber zur An- und Abmeldung sowie für sonstige Besucher vorgehalten.

Westlich der Plangebietszufahrt wurde ein Löschwasserbrunnen angelegt. Daran anschließend wird eine **Aufstellfläche für die Feuerwehr** ausgewiesen, die durch die Vorhabenträgerin entsprechend zu beschildern ist.

Weitere Aussagen zur verkehrlichen Erschließung einschließlich Darlegung der Ergebnisse der durchgeführten Verkehrsuntersuchung erfolgen in Punkt „3. Verkehr“.

2.1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Bis zur zentralen Erschließung des Ortsteiles Sellin hat die Entsorgung der Abwässer des Plangebietes über abflusslose Sammelgruben zu erfolgen. In der Planzeichnung (Teil A) wurden mit dem Planzeichen 7 der PlanZV die Standorte der Sammelgruben 1 bis 3 ohne Flächensignatur dargestellt. Im Bereich der Sammelgrube 3 wird ein Standort für die Chemieentsorgung der Wohnmobile festgelegt.

Weitere Ausführungen zur medienseitigen Erschließung sind dem Punkt „4.0 Ver- und Entsorgung“ zu entnehmen.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Um den Gästen und Besuchern des Campingplatz- und Ferienhausgebietes einen naturnahen und erholsamen Aufenthalt zu ermöglichen, ist in Richtung des Schmollensees die Ausweisung einer privaten Grünfläche vorgesehen, die mit der Zweckbestimmung Liegewiese unterlegt wird. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzbeständen. Aufgrund der sensiblen Lage der Wiese in Angrenzung zu dem gesetzlich geschützten Röhricht- und vereinzeltm Gehölzbestand des Schmollensees, sind eine anderweitige Nutzung der Wiesenfläche und die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich auszuschließen.

Für die private Grünfläche im Sinne des § 9 (1) 15 BauGB wurde im Rahmen der Entwurfsfassung von 03-2016 zunächst folgende Festsetzung getroffen:

Die mit der Zweckbestimmung Liegewiese festgesetzte private Grünfläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und maximal 4x im Jahr zu mähen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und Schädigungen infolge der geplanten Nutzungen auszuschließen. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, das vorübergehende Aufstellen von Caravan, Wohnmobilen und Zelten sowie das Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten sind nicht zulässig.

Im Rahmen der Abstimmung zum Städtebaulichen Vertrag wurde durch die Vorhabenträgerin eingewendet, dass die Entwicklung einer Extensivwiese und die damit verbundene begrenzte Mahd auf 4x im Jahr einer möglichen Nutzung als Liegewiese entgegenstehen. Da sich an dem Standort auch bei höheren Pflegeintensitäten bereits eine entsprechende Artenvielfalt an Gräsern und Kräutern ausprägen konnte, kann auf die Festsetzung der Liegewiese als Extensivwiese verzichtet werden. Die Extensivwiese wurde zudem nicht als Kompensationsmaßnahme bzw. kompensationsmindernde Maßnahme in die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen eingestellt.

Daher wurde Satz 1 der Festsetzung zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Liegewiese durch folgende Regelung ersetzt:

Auf der mit der Zweckbestimmung Liegewiese festgesetzten privaten Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und Schädigungen infolge der geplanten Nutzungen auszuschließen.

Der von der Änderung berührte Landkreis Vorpommern - Greifswald und die Vorhabenträgerin haben im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung keine Einwände gegen die Festsetzungsanpassung vorgebracht.

2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Mit den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild begrenzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)

Die Verkehrsflächen und Standplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen oder mit Rasen zu begrünen.

Abweichend von § 2 der Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 sind die Stellplätze und deren Fahrgassen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zulässig.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Regenwasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Durch die Verminderung des Versiegelungsgrades wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(2)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

Begründung:

Um den naturnahen Charakter der Anlage zu unterstreichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Im Plangebiet sind 12 Bäume der Artenauswahl gemäß Pflanzliste (unter Hinweise Pkt. 6) mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

(2)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Die Baumpflanzungen sind als Ersatz für die erforderlich werdenden Baumfällungen zu werten. Mit der Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen werden 6 Ersatzpflanzungen, für die Fällung gemeindlich geschützter Bäume ebenfalls 6 Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese 12 Ersatzpflanzungen sind in den benannten Pflanzqualitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Die Artenauswahl orientiert sich am Bestand und den Erfordernissen der standörtlichen Bodensituation.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung für die zu pflanzenden Bäume geschaffen. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Handschachtung oder in grabenlosen Verfahren umzusetzen.

(2)

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Nahbereich der geplanten Terrasse im Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 sowie der Anlagen für Ver- und Entsorgung sind im Zuge der Nutzungen Schädigungen und Beeinträchtigungen der standörtlichen Bedingungen auszuschließen.

Begründung:

Der im Plangebiet vorkommende Gehölzbestand ist für den Landschaftsraum prägend und unterstreicht den naturnahen Charakter des Campingplatzes. Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, sind jegliche Schädigungen der Bäume zu vermeiden. Diese Forderung stellt sich insbesondere für die campingplatzspezifischen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze.

(3)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

**2.1.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die Zufahrt von der Dorfstraße erfolgt über das Flurstück 96, welches anteilig mehreren Privateigentümern gehört. Zur Sicherung der Zufahrt von der Dorfstraße bis zur Anbindung Flurstück 98 liegt eine Baulasteintragung zugunsten des Flurstückes 99 vor.

Im Einfahrtsbereich zum Plangebiet wird auch eine Teilfläche aus Flurstück 98 in den Geltungsbereich einbezogen. Die einbezogene Fläche hat eine Breite von 4 m und weist, angrenzend zu Flurstück 99, eine Verbreiterung auf 10 m auf.

Die Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 98 wird notwendig, da die Zufahrt über das Flurstück 96 aufgrund der Überbauung mit einem Wohngebäude nicht in der erforderlichen Breite gegeben wäre.

Die Eigentümer des Flurstückes 98 haben daher für die Flächen angrenzend an Flurstück 96 der Eintragung einer Baulast (Baulastenblatt Nr. 4098) zugunsten des Flurstückes 99 als Zuwegung sowie zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugestimmt.

Der Nachweis der grundbuchlichen Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Flurstücke 96 und 98 erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

In der Planzeichnung (Teil A) werden die einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 96 und 98 als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt und gleichzeitig mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV als „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gekennzeichnet.

Die zeichnerische Festsetzung wurde im Text (Teil B) unter Punkt I. 9 wie folgt untersetzt:

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter **II.** ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Gemeinde Mindestanforderungen festlegen möchte, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen und eine harmonische Einbindung der Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

Nicht gewünschte Gestaltungselemente sollen ausgeschlossen werden.

Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Die gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch entsprechend § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern getroffen.

Anmerkung:

Der eingerückte Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) II. wieder.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- glatte und feinstrukturierte Flächen
- Sichtmauerwerk
- Naturmaterialien und
- durchsichtige Materialien

(2)

Die unter (1) getroffenen Regelungen gelten nicht für mobile bauliche Anlagen.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichend Spielraum für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern gleichzeitig den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

2.2.1.2 Dachformen und Dachneigungen

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zulässig.

Die Ferienhäuser sind in einheitlicher Dachneigung zu errichten.

Das Ferienhausgebiet grenzt unmittelbar an die örtliche Bebauung, die durch eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt ist.

Die Vorprägung wird aufgenommen und für die Ferienhausbebauung entsprechende Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (ein Vollgeschoss und Grundflächen als Obergrenze) getroffen.

Mit der Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung zwischen 40° und 50° werden die grundlegenden städtebaulichen Vorgaben untersetzt.

In den Campingplatzgebieten 3 und 4 sind Gebäude vorgesehen, die ausschließlich funktionalen Charakter tragen.

Daher soll ausschließlich für das Ferienhausgebiet die Regelung einer einheitlichen Gestaltung hinsichtlich Dachform und Dachneigung erfolgen.

2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)

An dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort im Eingangsbereich des Plangebietes ist ein Aufsteller (Symbol: i) mit einer Ansichtsfläche von maximal 5 m² zulässig.

(2)

Innerhalb der Sondergebiete Campingplatzgebiet 1 und 2 ist durch Hinweisschilder auf die Lage der einzelnen Platzeinrichtungen zu verweisen.

(3)

In den Sondergebieten Campingplatzgebiet 3 und 4 sowie im Sondergebiet Ferienhausgebiet dürfen Werbeanlagen ausschließlich an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden oder als freistehende Aufsteller in die Außenanlagen integriert werden.

Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf 1 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

(4)

Warenautomaten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist für die Betreibung der Anlagen im Plangebiet unerlässlich, da die Nutzungen für einen ständig wechselnden Personenkreis bestimmt sind.

Die angegebenen Obergrenzen für die Ansichtsflächen der Werbeanlagen werden für die angestrebte Nutzung als angemessen angesehen und verhindern Überfrachtungen durch gebietsuntypische Gestaltungselemente. Die örtliche Zulässigkeit wurde aus funktionellen und städtebaulichen Gründen eingegrenzt.

2.2.2 Einfriedungen

(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind nur blickdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

(2)

Für Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind nur Gehölzpflanzungen zulässig.

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen korrespondiert mit der vor Ort vorgefundenen Bestandssituation, fördert eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung und schließt nicht gewünschte Gestaltungselemente aus.

2.2.3 Sammelstelle für Abfallbehälter

(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Sammelstelle für Abfallbehälter ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Fläche einzurichten und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Die Stellfläche für Abfallsammelbehälter ist auf dem in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standort im Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 einzurichten.

Die Festsetzung ist erforderlich, um dauerhaft eine Störung des Verkehrsraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Abfallbehälter auszuschließen.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. (Punkte 2.2.1 bis 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Diese Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Artengruppen des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen, wurde eine Potentialabschätzung hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten der Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen und Weichtiere kann aufgrund der fehlenden Habitate, insbesondere von Feuchtbiotopen ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe Falter und Käfer weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde speziell zu Fledermäusen und Vogelarten zusätzlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Dieser sollte insbesondere mögliche Nist- und Brutplätze im vorhandenen Gehölzbestand und an den zum Abriss vorgesehenen Baulichkeiten betreffen.

Nach Aussage des Fachgutachtens wird das Plangebiet hauptsächlich als Jagdrevier für Fledermäuse genutzt. Aufgrund der Biotopausstattung und des vorhandenen Gebäudebestandes ist mit potentiellen Lebensstätten der geschützten Tierarten zu rechnen. Allerdings wurden im Zuge der Bestandsaufnahmen keine Lebensstätten und Besiedlungsspuren festgestellt, so dass mit den Planungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange für Fledermäuse keine Befindlichkeiten ausgelöst werden.

Zeitnah vor dem Abriss und der Entfernung der Baulichkeiten ist durch einen Artenschutzbeauftragten nochmals eine Prüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen. Entsprechende Festsetzungen trifft hierzu der Bebauungsplan.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind als Nahrungs- und Brutquartier für Vögel geeignet. Im Zuge der Kartierungen im Frühjahr 2013 wurden im Baum- und Strauchbestand vier Nistplätze von freibrütenden Singvogelarten vorgefunden. Mit den Festsetzungen zu Bauzeitenregelungen, speziell dem Ausschluss von Fällarbeiten in den Brutzeiten der Vögel, kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand wird durch das Planvorhaben nicht berührt. Beeinträchtigungen der Populationen der Avifauna sind in Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Rodungen von Gehölzen sowie der Abriss von Baulichkeiten sind außerhalb der Brutzeiten in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchzuführen, um Verluste von besonders und streng geschützten Tierarten gemäß BNatSchG auszuschließen. Es ist zeitnah vor der Rodung oder dem Abbruch durch einen Artenschutzbeauftragten der Bestand auf einen möglichen Besatz zu prüfen.

Zusätzlich wurde unter Punkt 4 folgender Hinweis aufgenommen:

5. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und Schadstoffbelastungen der gesetzlich geschützten Röhrichtbestände des Schmollensees, der für die Fauna ein wichtiges Habitat darstellt, und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

2.4 Hinweise

2.4.1 Brandschutz

Durch die Vorhabenträgerin sind alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes einzuhalten. Dazu zählen die baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzvorkehrungen.

In einem Campingplatzgebiet werden an den Brandschutz besondere Anforderungen gestellt.

Insbesondere die Einhaltung der in den § 4 (1), (3) und (4), § 11(2) und (3) sowie § 12 (2) der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze festgelegten Anforderungen sind bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten. Hierzu sind die Anlage bzw. Verbreiterung der gleichzeitig als Brandschutzstreifen fungierenden Erschließungswege, die Bereitstellung der vorgeschriebenen Anzahl an Feuerlöschern und eine ausreichende Beschilderung sicherzustellen.

Westlich der Plangebietszufahrt wurde ein Löschwasserbrunnen errichtet, der die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitstellt.

(siehe auch Punkt „4.0 Ver- und Entsorgung“, Abschnitt „Löschwasserbereitstellung“)

Die Verantwortung der Vorhabenträgerin zur Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz wird zusätzlich im Städtebaulichen Vertag fixiert.

2.4.2 Denkmalpflege

Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald, untere Denkmalschutzbehörde vom 25.03.2013 und 11.02.2015 sowie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 18.02.2015 werden durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, werden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „1. Denkmalpflege“ folgende Aussagen aufgenommen:

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet entdeckt werden können, sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBL. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2.4.3 Stellplätze

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt und für die „Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V“ gilt.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung sollen auf das Plangebiet angewendet werden.

In Punkt 1.4 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Ferienhaus 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Da Übernachtungshütten mit einfachen Ferienhäusern vergleichbar sind, ist hier entsprechend der Regelung zu den Ferienhäusern zu verfahren und 1 Stellplatz je Übernachtungshütte einzuordnen.

Für Standplätze im Campingplatzgebiet trifft die Stellplatzsatzung keine Festlegungen. Werden die Standplätze zum Aufstellen von Zelten und Caravan genutzt, ist je Standplatz 1 Stellplatz vorzusehen. Gemäß den Regelungen in den Nutzungsschablonen sind die Mindestflächen der Standplätze großzügig festgelegt, so dass diese Regelung auch in der Praxis umsetzbar ist.

Für die Anmeldung der Urlauber und für Besucher wird im westlichen Bereich des SO Camp 1 am Umfahrtsweg ein kleiner Parkplatz mit 5 Stellplätzen ausgewiesen.

2.4.4 Hochwasserschutz

Aus dem Lage- und Höhenplan ist ersichtlich, dass sich die als Campingplatz- und Ferienhausgebiet ausgewiesenen Flächen auf einem Höhenniveau zwischen 4 m und 10 m über HN befinden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für die zu schützenden Bereiche des Plangebietes keine Hochwassergefährdung besteht.

Dies wurde im Rahmen des Scoping bzw. der Beteiligung zur vorzeitig beantragten Baugenehmigung durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bestätigt:

„Bei den an den Schmollensee angrenzenden Grünflächen kann es bei Eintreten eines Bemessungshochwassers durch Einströmen zu geringen Überflutungen kommen. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt für das Achterwasser 2,10 m NHN und für die Außenküste der Insel Usedom 2,90 m NHN (siehe Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Entsprechend dem vorliegenden Lageplan ist aufgrund der Höhenverhältnisse > 4,0 m NHN für die Campingplatzgebiete und Gebiete mit Wohnbebauung keine Hochwassergefährdung ersichtlich.“

2.4.5 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diesem Grundsatz wird mit der vorgelegten Planung entsprochen.

Entsprechend dem Erholungscharakter des Plangebietes sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 wie folgt einzuhalten;

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	bei	45 dB(A) und
nachts	(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	bei	35 dB(A).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Sellin. Es wird im Norden durch den Schmollensee, im Osten durch die dörfliche Bebauung sowie im Süden und Westen durch Grünlandflächen begrenzt.

Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte durch die Nutzung des Campingplatzes, der Ferienhäuser und Infrastruktureinrichtungen sowie den damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr ist aufgrund der Erholungsnutzungen, der begrenzten Kapazitäten und der Ortsrandlage des Gebietes nicht zu befürchten.

Vom Plangebiet ausgehende erhebliche Lärmbeeinträchtigungen auf die umgebende Wohnbebauung bzw. von der vorhandenen Wohnbebauung auf das Erholungsgebiet können ausgeschlossen werden, insbesondere da Wohn- und Erholungsgebiete identische Schutzbedürfnisse aufweisen.

Die Vorhabenträgerin trägt die Verantwortung für die Einhaltung der Rechtsvorschriften des Immissionsschutzes. Die Auflagen der Baugenehmigung sind einzuhalten.

Die Flächen im Plangebiet sind entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen räumlich so eingeordnet, dass mit Lärmbelastigungen innerhalb der Nutzungsbereiche des Gebietes nicht zu rechnen ist. So wurde die Liegewiese auf den dem Schmollensee zugewandten Flächen eingeordnet. Die Standplätze sind großzügig bemessen und bieten ausreichend Fläche für eine wenig störende Anordnung der Erholungsflächen und des ruhenden Verkehrs.

Die Parkplätze für den Besucherverkehr werden im westlichen Bereich des SO Camp 1 am Umfahrtsweg eingeordnet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Das Plangebiet liegt am Ende der Dorfstraße, so dass hier lediglich Anliegerverkehr zu verzeichnen ist.

Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 wurden für den gesamten Ortsteil Sellin einschl. des Plangebietes prognostische Frequentierungszahlen der Dorfstraße ermittelt. Das Gesamtverkehrsaufkommen liegt durchschnittlich bei 500 Kraftfahrzeugen pro 24 h.

Das Plangebiet wird vorrangig in den Tagesstunden frequentiert. In den Nachtstunden ist mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Von einer Überschreitung der Richtwerte für die Wohn- und Erholungsgebiete ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und des Charakters der Dorfstraße als innerörtliche Anliegerstraße nicht auszugehen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

3.0 Verkehr unterstützt durch eine Verkehrsuntersuchung

- Äußere Erschließung

Überörtlich

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt unmittelbar an der regionalen Achse Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde), die als Bundesstraße 111 und ab Schmollensee weiterführend als Landesstraße 266 gewidmet ist.

Von Süden kann das Gemeindegebiet über Anklam - Stadt Usedom - Zirchow (Bundesstraße 110) und anknüpfend in nördlicher Richtung über die Landesstraße 266 erreicht werden.

Ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindungen in der Nähe der Stadt Gützkow, bei Jarmen bzw. Burow als nächstgelegenen zu Heringsdorf verlaufen.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Rostock - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Die Usedomer Bäderbahn hat in der Gemeinde mehrere Haltepunkte eingerichtet und verkehrt in regelmäßigen Zeitabständen.

Außerdem ist ein örtliches Bussystem vorhanden.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend der natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee von Wolgast bis Ahlbeck.

Örtlich

Der Ortsteil Sellin befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes des Ostseebades Heringsdorf.

Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße 39 in Bansin Dorf über die Kreisstraße 38 durch den Ortsteil Neu Sallenthin nach Sellin. Am Ortseingang Sellin befindet sich der Endpunkt der Kreisstraße 38.

Die Ortslage Sellin wird über die Dorfstraße erschlossen.

Das Campingplatz- und Ferienhausgebiet liegt am Endpunkt der Dorfstraße.

Die unmittelbare Anbindung des Plangebietes verläuft weiter über die Flurstücke 96 und 98, für die eine grundbuchliche Sicherung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten des Campingplatz- und Ferienhausgebietes vorliegt.

Im Rahmen des Scoping-Termins zum B-Planverfahren wurde vom Landkreis Vorpommern - Greifswald eine Auseinandersetzung mit der Verkehrsproblematik eingefordert. Dieser Forderung wurde gefolgt und eine **Verkehrsuntersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 36 durchgeführt.

Hierzu wurden für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich (Dorfstraße bis Anschluss an das überörtliche Netz) die Verkehrsverhältnisse analysiert.

Auf Grundlage der ermittelten prognostischen Verkehrsnachfrage des Plangebietes erfolgte die Beurteilung der vorhandenen Verkehrsanlagen (Dorfstraße) in Bezug auf Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit. Grundlagen zur Ermittlung der Prognosekennzahlen bildeten die Betreiberdaten des Campingplatzes in Bezug auf Stellplatzkapazität, Auslastung und Umschlagszahlen je Gästeplatz und das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsnetzbereich vom überörtlichen Netz bis zum Erschließungsnetz des Plangebietes.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde folgendes Verkehrsaufkommen ermittelt:

Bewohner einschl. Ferienwohnungsanlage im Dorfkern:	rd. 390 Kfz/24 h
Campingplatz- und Ferienhausgebiet:	rd. 110 Kfz/24 h
Gesamt:	rd. 500 Kfz/24 h

Die Spitzenstundenverkehrsstärke ist das Kriterium für die Querschnittsausweisung einer Verkehrsanlage in Bezug auf die Leistungsfähigkeit. Entsprechend der Berechnung ergibt sich ein prognostischer Wert von rd. 55 Kfz/h.

Bei einer Verkehrsstärke < 400 Kfz/h und geringen Verkehrsgeschwindigkeiten ≤ 30 km/h ist eine Durchmischung der Verkehrsarten möglich. Eine bestimmte Querschnittsbreite zur Erreichung einer bestimmten Leistungsfähigkeit ist nicht erforderlich.

Die Dorfstraße weist eine wechselnde Breite von 3 m bis 5 m und genügend Ausweichstellen auf, um das Passieren der Fahrzeuge im Begegnungsfall möglich zu machen. Auch für die Fahrzeuge der Entsorgungsfirmen, die den Campingplatz anfahren, ist der notwendige Verkehrsraum gegeben.

Damit ist das Netz der öffentlichen Gemeindestraße geeignet, das Verkehrsaufkommen des Plangebietes aufzunehmen. Durch das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird kein größerer Straßenquerschnitt notwendig, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen. Das Gesamt-Verkehrsaufkommen liegt weit unter dem Bemessungskriterium für einen Straßenquerschnitt zur Sicherung der Leistungsfähigkeit infolge Verkehrsbelegung.

Die Befestigung der Dorfstraße mit Pflaster endet ca. 100 m vor dem Privatgrundstück zum Bebauungsplangebiet Nr. 36.

Die Sandoberfläche der Dorfstraße ist nicht mehr geeignet den Quell- und Zielverkehr von und zum Bebauungsplangebiet Nr. 36, den Anwohnerverkehr und den landwirtschaftlichen Verkehr dauerhaft aufzunehmen.

Zudem bestehen aufgrund der Auswaschungen und nicht vorhandener Vorflut Probleme bei der Ableitung des Regenwassers, die nur über einen grundhaften Ausbau der Straßenbefestigung und Herstellung einer Regenwasserableitung gelöst werden können.

Die Gemeinde hat daher ergänzend zur Verkehrsuntersuchung eine Vorplanung für den Ausbau des bisher unbefestigten Teils der Dorfstraße durchgeführt.

Aufgrund der Ermittlung der bestehenden und künftig zu erwartenden Frequentierung dieses Abschnitts der Dorfstraße mit max. 158 Kfz/24 h und zusätzlich 12 Kfz/24 h landwirtschaftlicher Schwerverkehr sowie unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden öffentlichen Straßenraums wäre eine durchgehende Befestigung in einer konstanten Breite von 3,80 m umsetzbar.

Zur effektiven Nutzung des zur Verfügung stehenden öffentlichen Bauraumes soll im Ergebnis der durchgeführten Variantenuntersuchung die Straßenbefestigung über die gesamte zur Verfügung stehende Breite ausgeführt werden. Die so befestigten Ausweichstellen gewährleisten den Begegnungsfall von Wohnmobilen bzw. LKW/Pkw im eingeschränkten Fall. Durch die kurze Ausbaustrecke und die vorhandenen Sichtbeziehungen ist eine störungsfreie Verkehrsabwicklung gewährleistet. Als Befestigungsart wird Betonpflaster angedacht. Die Ableitung des Regenwassers wird über Sickerrigolen vorgesehen.

Durch den Ausbau wird die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche eindeutig definiert sowie die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer durch die Schaffung eines festen Straßenbelages wesentlich erhöht.

Das Kreisstraßennetz ist ausreichend leistungsfähig zur Aufnahme der Verkehrsströme bis zur Landesstraße 266 bzw. Bundesstraße 111 und wurde nicht weiter untersucht.

2015 wurde die Kreisstraße 38 vom Ortsausgangsschild Neu Sallenthin bis zum Ortseingangsschild Sellin mit einer neuen Bitumenbefestigung einschließlich einer Ausweichstelle versehen.

Die Verkehrsuntersuchung zum Ausbau der Dorfstraße wurde mit den Entwurfsunterlagen von 03-2016 offengelegt.

- Innere Erschließung

Da das Plangebiet bereits als Campingplatzgebiet genutzt wird, sind auf dem Grundstück bereits die Wegebeziehungen vorhanden, die zur Erschließung der einzelnen Grundstücksflächen notwendig sind.

Die innere Erschließung des Gebietes soll auf Grundlage der vorhandenen Wegebeziehungen vervollständigt werden.

Der Hauptfahrweg ist als Umfahrt und mit Richtungsverkehr konzipiert, so dass für die meisten Flächen ein Befahren ohne Wenden ermöglicht und der Begegnungsverkehr wesentlich reduziert wird.

Die in der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV getroffenen Festlegungen sind berücksichtigt. Der § 2 „Zufahrt, innere Fahrwege und Bepflanzung“ schreibt fest:

„Camping- und Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öffentlichen Weg liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. An den Enden der Fahrwege müssen Feuerwehrfahrzeuge wenden können.“

Der Hauptfahrweg wird unter Beachtung des Brandschutzes entsprechend § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV mit einer Breite von mindestens 5 m ausgewiesen. Dabei wird berücksichtigt, dass sich in einem Abschnitt nicht mehr als 20 Standplätze befinden.

Die Infrastruktureinrichtungen, die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Löschwasserbrunnen sind am Hauptfahrweg eingeordnet, so dass insbesondere die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ungehinderten Zugang haben und ein Wenden nicht erforderlich ist.

Da die inneren Erschließungswege nur von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden, erfolgt die Ausweisung als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** wurden im Plangebiet im erforderlichen Umfang vorgesehen. Dabei wurden die Regelungen der örtlichen Stellplatzsatzung in die Planung eingestellt.
(siehe Punkt 2.4.3 der Begründung)

4.0 Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom wurde bereits in Vorbereitung des vorzeitigen Bauantrages für die Aufstellung der Container für Sanitär sowie Rezeptions- und Versorgungsgebäude hinsichtlich der Baumaßnahmen zur Sicherung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung beteiligt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an einem trinkwasserseitig erschlossenen Bereich. Die Versorgung erfolgt aus der **Trinkwasserleitung** (PE 90 x 6,3) in der Dorfstraße.

Rezeption sowie Sanitär- und Servicegebäude sind an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Für die Ferienhäuser ist eine Netzerweiterung notwendig.

Für die Standplätze sollen auf dem Platz verteilt ausreichend Wasserzapfstellen eingerichtet werden. (§ 5 Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV)

Eine Berechnung des Trinkwasserbedarfes ist im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig beim Zweckverband einzureichen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Der Ortsteil Sellin verfügt über kein zentrales **Abwassernetz**.

Zur geplanten öffentlichen abwasserseitigen Erschließung der Ortslage Sellin hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ mit Stellungnahme vom 01.07.2016 zum Entwurf von 03-2016 mitgeteilt, „dass der Beschluss zur Realisierung „Entsorgungsgebiet Ost“ (Gemeinde Heringsdorf: Ortsteile Gothen, Neu Sallenthin und Sellin) durch unsere Verbandsversammlung gefasst worden ist. Nach erfolgtem Beschluss wird nun die Planung in Auftrag gegeben. Anders als im Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes mitgeteilt, wird die abwasserseitige Erschließung voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein.

Bis zur öffentlichen abwasserseitigen Erschließung sollten vorhandene private Abwasseranlagen weiter genutzt werden. Der Betrieb vorhandener privater Abwasseranlagen und die Errichtung neuer Anlagen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Den Nachweis der bestandenen Dichtigkeitsprüfung der vorhandenen privaten Abwasseranlagen haben wir erhalten. Die Nutzung wurde befristet bis zum 31.12.2020 erteilt.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Heringsdorf stimmen wir zu.“

Zum aktuellen Stand der Planung der Entsorgungsunterlagen teilte der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ auf Anfrage der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit Stellungnahme vom 17.01.2019 mit, dass die „Weiterführung der Planungen im Wirtschaftsplan des Zweckverbandes ab 2022 vorgesehen ist. Aus heutiger Sicht ist somit für die Realisierung der Gesamtmaßnahme 2023-2025 realistisch.“

Bis zur zentralen Erschließung des Ortsteiles Sellin ist die Entsorgung der Abwässer des Plangebietes über abflusslose Sammelgruben zu sichern. Zwei Sammelgruben sind im Plangebiet vorhanden. Sammelgrube 1 mit einem Fassungsvermögen von rd. 23 m³ befindet sich im SO Camp 4 und dient der Entsorgung der vorhandenen Sanitäreinrichtungen. Die Sammelgrube 2 mit einem Volumen von rd. 5 m³ ist im SO Camp 3 vorhanden und nimmt die Abwässer des Rezeptionsgebäudes auf. Für beide Sammelgruben wurden im Rahmen des vorzeitigen Bauantrages die Nachweise der Funktionstüchtigkeit, Kapazität und Dichtigkeit erbracht.

Für die künftige Betreuung des Campingplatzes mit der zulässigen Kapazität von 70 Standplätzen wird im SO Camp 4 eine zusätzliche Sammelgrube 3 mit einer Aufnahmekapazität von mindestens 20 m³ errichtet.

Die Übernachtungshütten und Ferienhäuser werden erst nach 2016 errichtet. In Abhängigkeit von der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes werden die geplanten Anlagen an die zentrale Entsorgung angeschlossen oder übergangsweise durch Sammelgruben entsorgt.

Im Bereich der Sammelgrube 3 wird auch ein Standort für die Chemieentsorgung der Wohnmobile eingerichtet.

Die Entsorgung von Camping/Chemietoiletten bedarf der Genehmigung des Abwasserentsorgers.

Auflage der unteren Wasserbehörde:

„Der Weiterbetrieb der vorhandenen Sammelgruben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. (A)“

Löschwasserbereitstellung

Die im Zusammenhang mit der Löschwassersicherung stehenden Belange sind durch die Vorhabenträgerin in die Erschließungsplanung einzustellen,

Im Vorfeld wurden Varianten der Löschwasserversorgung untersucht.

Eine Entnahme aus dem Schmollensee ist nicht möglich, da von den betroffenen Grundstückseigentümern keine Zustimmung zur Nutzung der Überwegung erteilt wurde.

Daher wurde im Jahr 2015 ein Löschwasserbrunnen im Eingangsbereich zum Plangebiet errichtet. Von dort sind alle Grundstücksteile in einer Entfernung von maximal 200 m erreichbar.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb des Löschwasserbrunnens wurde durch die Vorhabenträgerin eingeholt.

Aufgrund des Ausschlusses der Dachdeckung mit Rohr wird von einem Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden, also 96 m³ ausgegangen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist der Standort des Löschwasserbrunnens mit der Bezeichnung **Lö** bestimmt.

Die sich westlich des Standortes anschließende Fläche wird als Aufstellfläche für die Feuerwehr (**AFw**) festgelegt.

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr Ostseebad Heringsdorf bestehen gemäß den Stellungnahmen vom 14.01.2015 und vom 12.09.2016 keine Bedenken zur Umsetzung des Bauvorhabens.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf trifft im Städtebaulichen Vertrag Regelungen, die die Vorhabenträgerin verpflichten, die Anlagen der Löschwasserbereitstellung und Entnahme mit den vorgeschriebenen Parametern dauerhaft vorzuhalten sowie ein Hinweisschild „Löschwasserbrunnen“ mit Richtungsangabe aufzustellen, um die Feuerwehren auf die Löschwasserentnahmestelle ausreichend hinzuweisen.

Regenentwässerung

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und des sandigen Baugrundes ist eine Versickerungsfähigkeit des Regenwassers auf dem Grundstück gegeben.

Die Erschließungswege bleiben weitestgehend unbefestigt und das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Eine dahingehende Festlegung wurde im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 3 getroffen:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Elektroenergieversorgung

Da es sich um einen bereits genutzten Campingplatz handelt, ist eine Versorgung mit Elektroenergie bereits vorhanden, wobei der Leitungsbestand nicht Eigentum der E.DIS AG ist.

Zur Erweiterung des Leitungsnetzes zur Vervollständigung der Ausstattung der Standplätze sowie für die geplanten Übernachtungshütten und Ferienhäuser hat die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Energieversorgungsunternehmen einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die E.DIS AG hat mit Stellungnahme vom 20.01.2015 der Planung grundsätzlich zugestimmt.

„Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Erforderlichenfalls muss dazu möglichst mittig im Plangebiet eine zusätzliche Trafostation gestellt werden. Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist der Leistungsbedarf anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostengebote für eine Erschließung oder auch für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

Als Vorhaltestandort für die ggfs. notwendige Errichtung einer Trafo-Station wird in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche von rd. 20 m² westlich der Plangebietszufahrt festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung mit der E.DIS AG abzuschließen.

Gasversorgung

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH teilte mit Stellungnahme vom 02.02.2015 mit, dass sich *direkt im Plangebiet keine Gasleitungen befinden.*

Im angrenzenden Straßenbereich sind Niederdruckleitungen vorhanden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ist vorgesehen, über die Stromversorgung auch die Heizung und Warmwasseraufbereitung abzusichern.

- Verbundnetz Gas AG

Gemäß Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG vom 30.01.2015 „werden durch das Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat mit Stellungnahme vom 25.02.2015 mitgeteilt, dass sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bausträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bausträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan ist ersichtlich, dass Leitungsbestand im Bereich der Gebietszufahrt vorhanden ist.

Im Städtebaulichen Vertrag wird fixiert, dass die Vorhabenträgerin für die Erschließung verantwortlich ist und sich vor Baubeginn vom Versorger in die aktuellen Leitungsbestände einweisen zu lassen hat.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die örtliche Einordnung der Fläche für Abfallsammelbehälter und die Chemieentsorgung im Bereich des SO Camp 4 soll bewirken, dass Störungen der Nutzer der Sondergebiete durch die Entsorgungsfahrzeuge minimiert werden.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

Alle im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes stehenden Kosten sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf schließt vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag ab. Dieser regelt u. a. für alle relevanten Erschließungsmaßnahmen die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin.

5.0 Flächenbilanz

(überschlägige Ermittlung)

Geltungsbereich **14.976 m²**

davon

SO Campingplatzgebiete 1 - 4 8.295 m²

davon

- SO Campingplatzgebiet 1 6.102 m²
- SO Campingplatzgebiet 2 761 m²
- SO Campingplatzgebiet 3 542 m²
- SO Campingplatzgebiet 4 890 m²

SO Ferienhausgebiet 1.139 m²

Private Verkehrsflächen 3.070 m²

Davon

- Wegeflächen 2.912 m²
- Parkplatz 70 m²
- Aufstellfläche für die Feuerwehr 88 m²

Vorhaltefläche für eine Trafostation 20 m²

Grünflächen 2.166 m²

nicht überbaubare Flächen

(Hausvorzone Wohngebäude Flurstücke 12 und 96) 286 m²

6.0 Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

6.1 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Um den Bestimmungen des Brandschutzes Rechnung zu tragen, ist eine Verbreiterung der vorhandenen inneren Erschließungswege auf eine Breite von 5 m erforderlich. Zudem ist im Plangebiet die Anordnung von Parkplätzen im Eingangsbereich des Campingplatzes vorgesehen.

Mit der Ausweisung und Verbreiterung der Verkehrsflächen sind Funktionsverluste und teilweise Biotopverluste von Gehölzen zu verzeichnen.

Da sich die inneren Erschließungswege teilweise bereits als Bestand darstellen, wurde in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Minderung des Biotopwertes der betroffenen Vegetationsflächen vorgenommen. Betroffen sind vorrangig artenarme Zierrasenbestände und Siedlungshecken aus nicht heimischen Gehölzarten, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung sind.

Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Bilanzierung des Kompensationsbedarfs durch die Anlage der Verkehrsflächen ergibt ein Ausgleichserfordernis von **352** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

6.2 Kompensationserfordernis der Grundstücke

Durch die geplanten Bauvorhaben in den Campingplatzgebieten 2 bis 4 und im Ferienhausgebiet sind auch unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen Verluste von Biotopstrukturen zu erwarten. Dieses betrifft insbesondere artenarme Zierrasenflächen und Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzarten.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplanten Bebauungen ist die Festlegung der überbaubaren Grundfläche maßgebend. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen u. ä. ist bis zu 50 % zulässig. Die unter diesem Aspekt überbaubare Grundfläche wurde bei der Berechnung der betroffenen Biotopflächen berücksichtigt. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Baugrundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Die gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Standplätze für Zelte, Wohnmobile und Caravan im Bereich des Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet 1 befinden sich weitgehend im Bestand.

In Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist der funktionale Verlust der Rasenflächen unter Berücksichtigung der Anzahl der Standplätze jedoch zu bilanzieren. Hierbei kann aber ein reduzierter Biotopwert zum Ansatz gebracht werden, so dass sich daraus ein geringeres Kompensationserfordernis ergibt.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch die geplanten Bebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung auf den Grundstücken einen Kompensationsbedarf von **1.549 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

6.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Der im Plangebiet vorkommende Baumbestand wurde vermessen, nummeriert und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf dieser Basis konnte eine Schutzzuordnung der Einzelbäume vorgenommen werden. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm ist der Gehölzschutz der Gemeinde Heringsdorf zutreffend.

Insgesamt wurden 101 Einzelbäume im Plangeltungsbereich kartiert. Von diesen unterliegen 46 Bäume dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und 55 dem gemeindlichen Schutz.

In Umsetzung der Planvorhaben sind trotz Berücksichtigung von Maßnahmen der Eingriffsminimierung Fällungen erforderlich. Insbesondere in den Campingplatzgebieten 3 und 4, den Standorten der geplanten Freianlagen und Terrassen sowie der Sanitärgebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung des Campingplatzes, sind einzelne Baumfällungen vorgesehen. Betroffen sind 5 gesetzlich und 5 gemeindlich geschützte Bäume.

Eine mit der Bestandsnummer 23 ausgewiesene Kiefer weist nach einem Unwetter einen Kronenbruch auf. Der noch als Rudiment verbliebene Stamm ist nur noch bedingt standsicher. Für diesen Baum wurde keine Kompensationspflicht ausgewiesen. Eine Entnahme des Baumes ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gestaltung erforderlich.

Für die im Plangebiet zur Fällung vorgesehenen Bäume wurde entsprechend dem Schutzstatus der Bäume eine Ausnahme vom gesetzlichen und gemeindlichen Gehölzschutz bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald beantragt.

Die Ausnahmegenehmigung zur Fällung der Bäume wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald mit Bescheid vom 16.01.2017 erteilt.

Der Ausgleich wurde gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V bzw. der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Heringsdorf festgelegt.

Insgesamt sind für folgende Bäume des Plangebietes Fällungen erforderlich:

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatzpflanzungen
Baumfällungen in Umsetzung der Planvorhaben					
2	Fichte	<i>Picea abies</i>	94	GehSchS Hd*	2 Bäume
3	Birke	<i>Betula pendula</i>	110	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
4	Fichte	<i>Picea abies</i>	157	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
5	Fichte	<i>Picea abies</i>	63	GehSchS Hd*	1 Baum
6	Fichte	<i>Picea abies</i>	94	GehSchS Hd*	2 Bäume
7	Fichte	<i>Picea abies</i>	63	GehSchS Hd*	1 Baum

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatzpflanzungen
13	Kiefer	Pinus sylvestris	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
42	Fichte	Picea abies	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
43	Fichte	Picea abies	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
Gesamt- Ersatzpflanzungen					12 Bäume
Baumfällungen aus Gründen der Verkehrssicherheit					
23	Kiefer	Pinus sylvestris	94	GehSchS Hd*	

* Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Heringsdorf

Die Ersatzpflanzungen sind in den definierten Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu realisieren. Der Ersatz kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Qualitäten und Erfordernisse für die Ausgleichspflanzungen wurden textlich festgeschrieben. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Ersatzpflanzungen von 12 Laubbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.4 Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der Spezifik des Plangebietes und der vorrangig aus gestalterischen Gründen gewählten grünordnerischen Maßnahmen, die nur bedingt den Kriterien von Ausgleichsmaßnahmen entsprechen, ist der Ausgleich im Plangebiet nicht möglich.

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Da im Umfeld des Plangebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, erfolgte eine Ablösung von Ökopunkten gemäß dem gesamten Kompensationserfordernis von **1.901 KFÄ** aus dem Ökokonto VG 015 „Insel Görnitz“ auf der Insel Usedom. Hierzu wurde eine vertragliche Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Betreiber des Ökokontos und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffe im Gemeindegebiet Heringsdorf. Das Abbuchungsprotokoll für die Ablösung der Ökopunkte liegt vor und bestätigt damit das Erbringen des Ersatzerfordernisses durch die Vorhabenträgerin.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch die Vorhabenträgerin übernommen.

Die Beschreibung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin wurden im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geregelt.

7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 05.02.2015)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 "Campingplatz- und Ferienhausgebiet Sellin" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

befindet sich innerhalb folgender Bergbauberechtigungen:

- „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“

Inhaber dieser Bewilligung ist die DISA energy GmbH, Am Theresenhof 3, 15834 Rangsdorf.

- "Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“

Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an die Inhaber der o.g. Bergbauberechtigungen.“

Die DISA - energy GmbH und die CEP Central European Petroleum GmbH wurden ebenfalls im Verfahren beteiligt.

Die CEP Central European Petroleum GmbH hat mit Stellungnahme vom 16.01.2015 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die DISA energy GmbH hat auf das geplante Projekt „Ökovision Usedom - Geothermische Fernwärme für die Kaiserbäder“ und die Bewilligung vom Bergamt Stralsund zur Gewinnung von Sole und Erdwärme bis zum Jahr 2038 verwiesen.

Auswirkungen der Bergbauberechtigungen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 36 bestehen nicht.

Landesbehörden

- **Polizeiinspektion Anklam**

(Stellungnahme vom 22.01.2015)

„Hinweisen möchte ich darauf, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.

Erforderliche verkehrsrechtliche Anordnungen sind rechtzeitig beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.“

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 12.02.2015)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.“

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt und hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 11.02.2015 ebenfalls keine Bedenken zum Brand- und Katastrophenschutz vorgebracht.

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Bauausführung ein Auskunftersuchen zu beantragen. Eine entsprechende Verpflichtung wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und der Vorhabenträgerin fixiert.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 25.03.2013, 11.02.2015 und 27.07.2016)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.
(A)

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.veo-karlsburg.de/>) verfügbar. (H)

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)“

- **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf-oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. (A) Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten. (A)

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren. (A)

Das Warten, Reinigen und Betanken von Baustellenfahrzeugen hat nur in den dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser darf nicht erfolgen, auch nicht in geringen Mengen. (A)

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Bei der Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten. (A)

Schädliche Umwelteinwirkungen können dabei gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden. (H)

Weiterhin sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sowie der Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie M-V) einzuhalten. (A)

Bei eventueller Planung von Straßenbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in der aktuellen Fassung zu beachten. (A)

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. (A)“

Unter Punkt „2.4.5 Immissionsschutz“ wurde dargelegt, dass aufgrund der Lage, Kapazität, des Erholungscharakters des Plangebietes und des Erschließungskonzeptes schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können.

- **Gesundheitsamt**

„Aus kommunalhygienischer Sicht wird von Seiten des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung bezogen:

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Ortes erfolgt über den Zweckverband Insel Usedom. Der Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten der neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Zur Installation der Trinkwasserleitung sind nur Materialien und Geräte zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, das heißt ein DIN-DVGW- bzw. DVGW-Prüfzeichen aufweisen.

Die Errichtung der Trinkwasseranlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik von einem eingetragenen Installationsunternehmen (Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens) auszuführen.

Warmwasseranlagen müssen so installiert sein, dass eine gesundheitsgefährdende Vermehrung von Legionellen vermieden wird. Die Regeln der Technik W 551 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Trinkwasserversorgung, Wasseruntersuchungen und Überwachung des Warmwassernetzes (z.B. Legionellen) gilt die Trinkwasserverordnung.

Die Überwachung der Hausinstallation wird vom Gesundheitsamt vorgenommen.

Für die Entnahme von Frischwasser müssen ausreichend Trinkwasserzapfstellen mit Abläufen vorhanden sein.

Strand/Badestelle

Im Bereich des Planungsgebietes „Campingplatz- und Ferienhausgebiet Sellin“ der Gemeinde Seebad Bansin wird keine Badestelle laut Badegewässerlandesverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern v. 6. Juni 2008 vom Gesundheitsamt überwacht. Wir weisen in diesem Zusammenhang daraufhin, dass Badegewässer im Sinne der Badegewässerlandesverordnung M/V, jeder Abschnitt eines Oberflächengewässers ist, bei dem das Gesundheitsamt mit einer großen Anzahl von Badenden rechnet und für den es kein dauerhaftes Badeverbot erlassen hat oder nicht auf Dauer vom Baden abrät.

Die Betreibung einer Badestelle verlangt außer dem Nachweis der gesundheitlichen Unbedenklichkeit des Badewassers, einer Transparenz von 1 m, auch andere hygienische Anforderungen.

Campingplatz

Bei der Errichtung des Campingplatzes ist die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 20.2.2006 zu berücksichtigen.

Die einzelnen Gewerbeeinheiten sind dem Gesundheitsamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald zur weiteren Beurteilung vorzulegen.“

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Versorgung des Ortsteiles Sellin sichergestellt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planung ist keine Ausweisung einer öffentlichen Badestelle im Ortsteil Sellin vorgesehen.

Die Vorschriften der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg -Vorpommern (CWVO MV) vom 20.02.2006 (GVOBL. M-V 2006, S. 96), zuletzt geändert am 07.12.2010 (GVOBL. MV S. 771), wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend beachtet.

• **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Grundsätzlich bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.)
- bei der Ausfahrt vom B- Plan-Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,

- bei der Anlage von Straßen berücksichtigt wird, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325 Verkehrsberuhigte Bereiche – Die mit Z. 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltswirkung überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.) und
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen. Die Stellungnahme wird nachgereicht.“

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahmen vom 04.02.2015 und 01.07.2016)

„Bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer (auch außerhalb des Plangebietes), müssen Einleitgenehmigungen von der unteren Wasserbehörde des Landkreises V-G vorliegen.“

Ostseebad Heringsdorf im November 2020

Die Bürgermeisterin

