

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

„Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf
südlich des Heringsdorfer Bahnhofs“



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 03-2019

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 19
1.1	4 - 5
1.2	6 - 9
1.3	10 - 14
1.4	15
1.5	16 - 19
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	20 - 41
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	20 - 33
2.1.1	20 - 25
2.1.2	25 - 27
2.1.2.1	25 - 27
2.1.2.2	27
2.1.3	27 - 28
2.1.4	28
2.1.5	28 - 29
2.1.6	29
2.1.7	30
2.1.8	30
2.1.9	31 - 33
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	33 - 34
2.2.1	33 - 34
2.2.1.1	33
2.2.1.2	34
2.2.2	34
2.3 Hinweise	35 - 41
2.3.1	35 - 37
2.3.2	37 - 38
2.3.3	39 - 41

	Seite
3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	42 - 51
3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bewertung der Eingriffe in das Landschaftsbild	42 - 49
3.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	49 - 51
4.0 FORSTRECHTLICHE BELANGE	52 - 58
4.1 Belange der Forst i.V.m. Waldumwandlung	52 - 55
4.2 Kur- und Heilwald untersetzt durch eine gutachterliche Stellungnahme	55 - 58
5.0 FLÄCHENBILANZ	58
6.0 VERKEHR untersetzt durch eine Verkehrstechnische Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“	59 - 60
7.0 MEDIEN	61 - 66
8.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	67 - 68
9.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	69 - 76

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 67

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

Vorhaben zur Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes und insbesondere Maßnahmen, die einen wichtigen Beitrag zur Saisonverlängerung leisten und neue dauerhafte Arbeitsplätze schaffen, stehen dabei im Vordergrund.

In Umsetzung dieser gemeindlichen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Ortsteil Seebad Heringsdorf eine Naturerlebniseinrichtung in Form eines Baumwipfelpfades zu entwickeln.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kann ein für die Insel Usedom einmaliges ganzjähriges Erlebniskonzept etabliert werden, welches Wissen zum Naturraum der Insel Usedom vermittelt und das Bewusstsein für ökologische Belange schärft.

Als Standort für den Baumwipfelpfad einschließlich Aussichtsturm werden die Waldflächen südlich des Heringsdorfer Bahnhofs favorisiert.

Das Grundstück des ehemaligen Bauhofs soll in das Vorhaben einbezogen und als zentraler Eingangsbereich mit dem Einstiegsturm entwickelt werden.

Die ersten Planungen sehen vor, vom rd. 19,50 m hohen Einstiegsturm in südöstlicher Richtung einen rd. 660 m langen Rundweg anzulegen, in den am höchsten Geländepunkt ein Aussichtsturm mit einer Höhe von rd. 33 m eingebunden wird, der einen 360 Grad Panoramablick über die Insel Usedom ermöglicht.

Die Erlebnis Akademie AG mit Sitz in 93444 Bad Kötzing, Hafenberg 4, nachfolgend als Vorhabenträgerin bezeichnet, hat der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf das Angebot unterbreitet, die Errichtung und Betreibung des Baumwipfelpfades zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin betreibt bereits an anderen Standorten erfolgreich Baumwipfelpfade.

Im Vorfeld der Ansiedlungsentscheidung für den Standort südlich des Heringsdorfer Bahnhofs hat die Gemeinde auf Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes fünf alternative Standorte im Gemeindegebiet Heringsdorf geprüft.

Es wurden drei mögliche Alternativstandorte im Umfeld des Ortsteils Gothen sowie die Standorte Langer Berg westlich des Ortsteils Bansin und Zirowberg im Ortsteil Ahlbeck untersucht.

Die Nachteile der fünf Alternativstandorte liegen vorrangig in den verkehrstechnischen sowie in naturschutz- und trinkwasserschutzrechtlichen Problematiken, so dass abschließend festgestellt wurde, dass die fünf

Alternativstandorte nicht für die Errichtung eines Baumwipfelpfades in Betracht kommen.

Der Standort südlich des Heringsdorfer Bahnhofs ist aus folgenden Gründen für die Anlage eines Baumwipfelpfades geeignet:

- Die Waldflächen bieten aufgrund der Topographie und der Baumbestände beste Voraussetzungen. Der Pfadverlauf kann in das stetig ansteigende Gelände optimal eingebunden werden.
Der rd. 33 m hohe Aussichtsturm kann auf einem Plateau mit einer Geländehöhe von rd. 42,6 m errichtet werden. Dies ermöglicht von der Aussichtsplattform einen Panoramablick über die Insel Usedom.
- Der Standort ist über die Straße Am Bahnhof auf kurzem Weg an die Landesstraße 266 angebunden, die als Hauptverkehrsachse des Tourismusstroms fungiert.
Medien liegen vor Ort an.
Das Grundstück des ehemaligen Bauhofs kann einer wertvollen touristischen Nachnutzung zugeführt werden.
- Ein wesentlicher Vorteil liegt in der direkten Lage des Plangebietes an den Haltestellen der Usedomer Bäderbahn GmbH bzw. des ÖPNV am Bahnhof Heringsdorf.
Am Bahnhofsvorplatz sind P & R Parkplätze und Parkplätze für Reisebusse vorhanden. Die Parkplätze sind ausbaufähig, um den Bedarf des Baumwipfelpfades abzudecken.
- Die zentrale örtliche Lage des Baumwipfelpfades ermöglicht eine gute Erreichbarkeit anderer touristischer Attraktionen.
- Das Vorhaben kann mit den Belangen des Naturschutzes, des Trinkwasserschutzes sowie mit den forstlichen Belangen in Übereinstimmung gebracht werden.
Die Planinhalte des Baumwipfelpfades und des Kur- und Heilwaldes ergeben Potentiale für ein Gesamtkonzept, welches Gesundheit und Tourismus verbindet.
- Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben, da die Flurstücke Gemeindeeigentum sind.

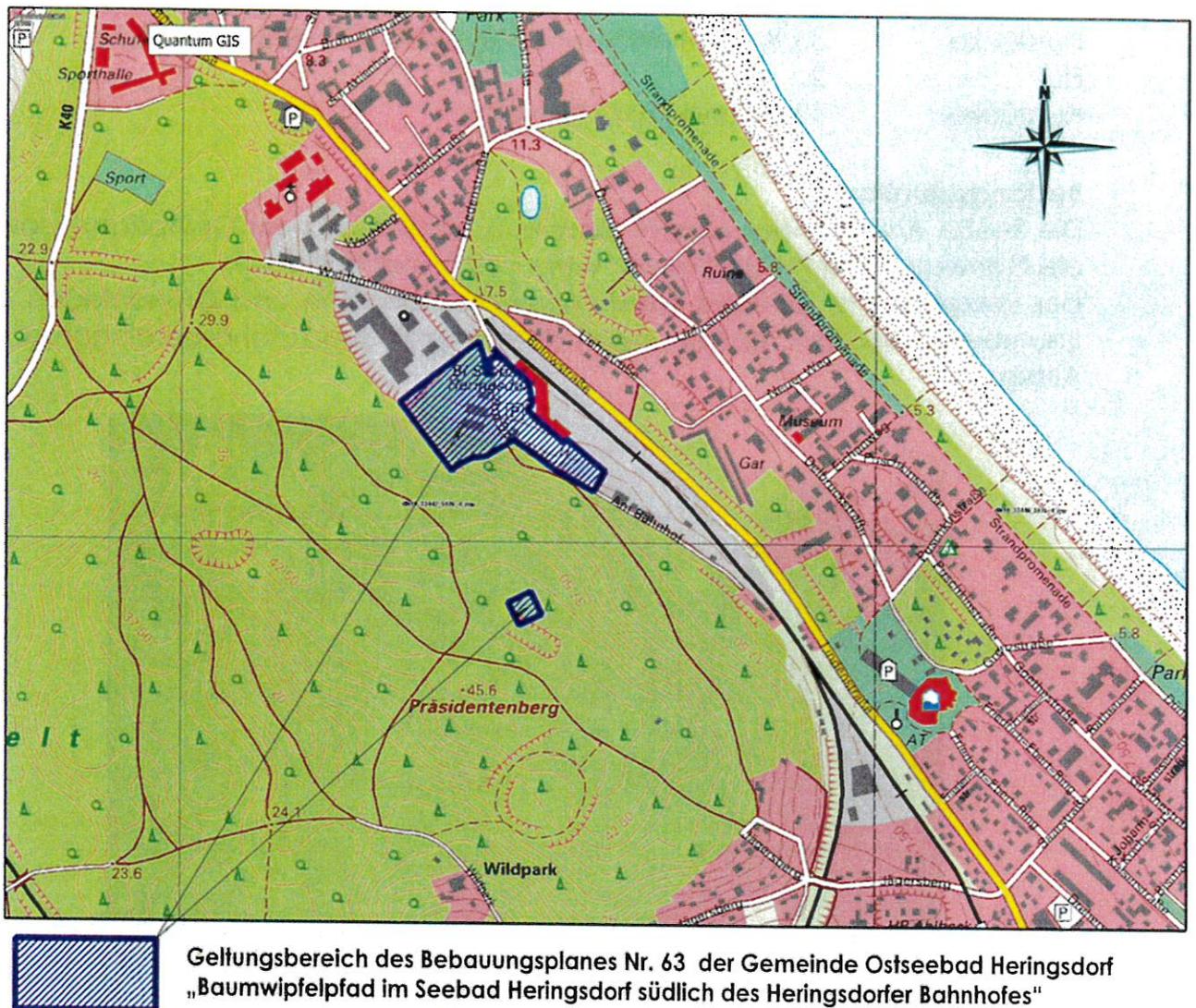
Der Standort südlich des Heringsdorfer Bahnhofs erfüllt somit alle Anforderungskriterien, um einen Baumwipfelpfad städtebaulich und verkehrstechnisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen und eine touristisch nachhaltige und wirtschaftliche Betreibung sicherzustellen.

Die ausführlichen Darlegungen zur Standortuntersuchung können dem Punkt 1.1. der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf entnommen werden.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heringsdorf.



Einbezogen werden folgende Flächen:

- Parkplatzflächen am Bahnhof Heringsdorf,
- Straße Am Bahnhof im Bereich der Parkplatzflächen,
- ehemaliger Bauhof südlich der Straße Am Bahnhof einschl. den in einer Tiefe von mind. 30 m angrenzenden Waldflächen und
- Standort des Aussichtsturmes.

Der Pfadverlauf des Baumwipfelpfades wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 einbezogen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 63 wurden zunächst vom Parkplatz am Bahnhof Heringsdorf nur Teilflächen im Geltungsbereich ausgewiesen. Im weiteren Verfahren wurden der gesamte Parkplatz am Bahnhof Heringsdorf und der Standort des Aussichtsturmes in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 2,62 ha.

Betroffen sind folgende Grundstücke:

Gemarkung	Heringsdorf
Flur	1
Flurstücke	33/8 und Teilflächen aus 33/20, 37, 38/3 sowie 38/4
Flur	2
Flurstücke	124/4 und 126/2 teilweise

Bestandssituation

Die Straße Am Bahnhof einschl. Bahnhofsumfahrt sind mit Großpflaster sowie die Gehwege und Parkplätze mit Verbundpflaster angelegt.

Der Parkplatz am Bahnhof weist gepflegte Rabatten und Grünanlagen mit Baumbeständen auf. Eingebunden darin sind in den Zufahrtbereichen auch Altbäume.



Foto: Blick in Richtung des Parkplatzes und der Zufahrten am Vorplatz des Bahnhofes Heringsdorf. Hier überwiegen gepflegte Rasenflächen und Rabatten mit Baum- und Strauchbeständen.

Am Standort des ehemaligen Bauhofes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind zwei Hallen sowie diverse Anbauten und kleinere Schuppen vorhanden. Insbesondere die kleinen Anbauten und Schuppen befinden sich in einem maroden Zustand.

Die ehemalige Strandkorbhalle soll in das Bebauungskonzept eingebunden werden. Die anderen Baulichkeiten werden abgerissen.

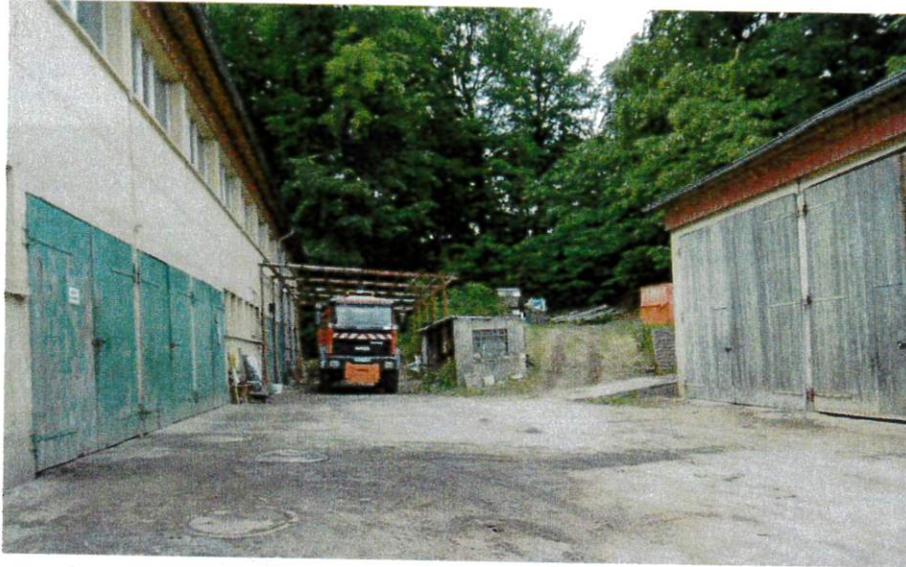


Foto: Blick in den Bereich des Bauhofes. Hier überwiegen die Bodenversiegelungen durch befestigte Zufahrten und Gebäudebestände.

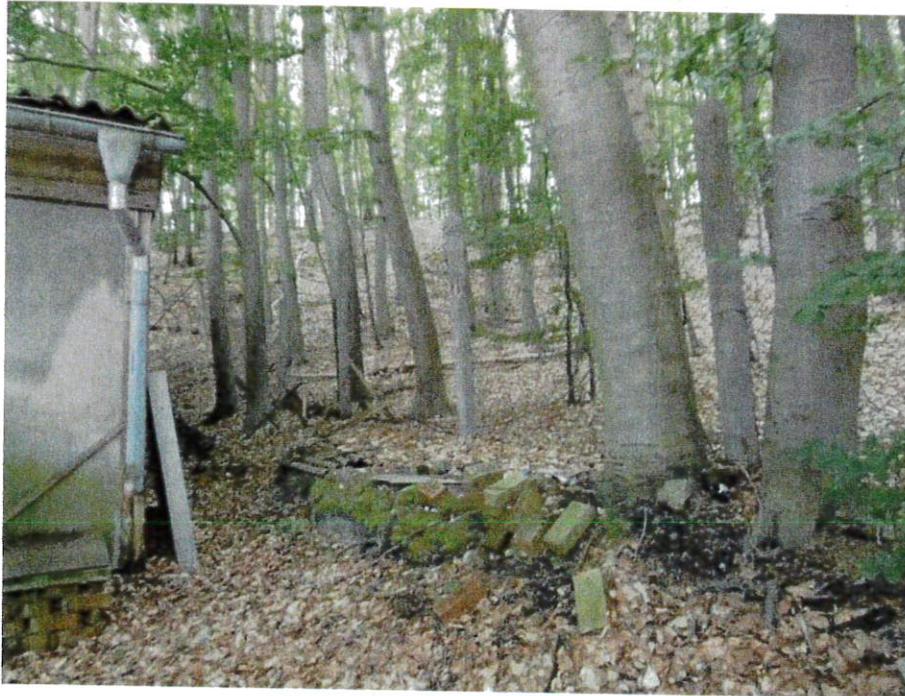


Foto: Blick in den Buchenwaldbestand, der an die Betriebsflächen des Bauhofes heranreicht. Hier sind bereits die unterschiedlichen Höhenformationen zu erkennen. Unterwuchs kommt kaum zur Ausprägung.

An das Gelände des Bauhofes reichen Buchenwaldbestände heran, die dem Heringsdorfer Wald, speziell der sogenannten „Alten Welt“ zugeordnet werden.



In den Waldflächen wurde 2016/2017 ein Kur- und Heilwald entwickelt. Die Verordnung über den „Kur- und Heilwald Ostseebad Heringsdorf“ wurde am 13.09.2017 erlassen.

Es handelt sich hierbei um den 1. Kur- und Heilwald Europas. Maßgebend für das Konzept sind die heilklimatische Bedeutung des Waldes sowie die Erholungseignung durch die Ruhe und naturnahe Ausstattung.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 63 liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung über den „Kur- und Heilwald Ostseebad Heringsdorf“.

Für das Plangebiet weist das Kataster des Landes M-V keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Auch bei den Bestandsaufnahmen wurden keine Biotope vorgefunden.

Das Planvorhaben berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 folgende Nutzungsarten aus:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (ehemaliger Bauhof),
- Waldflächen Zweckbestimmung Erholungswald gemäß § 5 (2) 9 b) BauGB,
- öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) 3 BauGB (Straße Am Bahnhof),
- Flächen für Bahnanlagen gemäß § 5 (2) 3 BauGB einschließlich öffentlicher Parkplatz (ohne Flächensignatur),
- Trassenverlauf Trinkwasser und 20 kV- Leitung gemäß § 5 (2) 4 BauGB sowie
- Nachrichtliche Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ahlbeck gemäß § 5 (4) BauGB

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Da der Abschluss des Verfahrens noch einen nicht genau bestimmbareren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, soll für eine zeitnahe Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Baumwipfelpfades eine 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

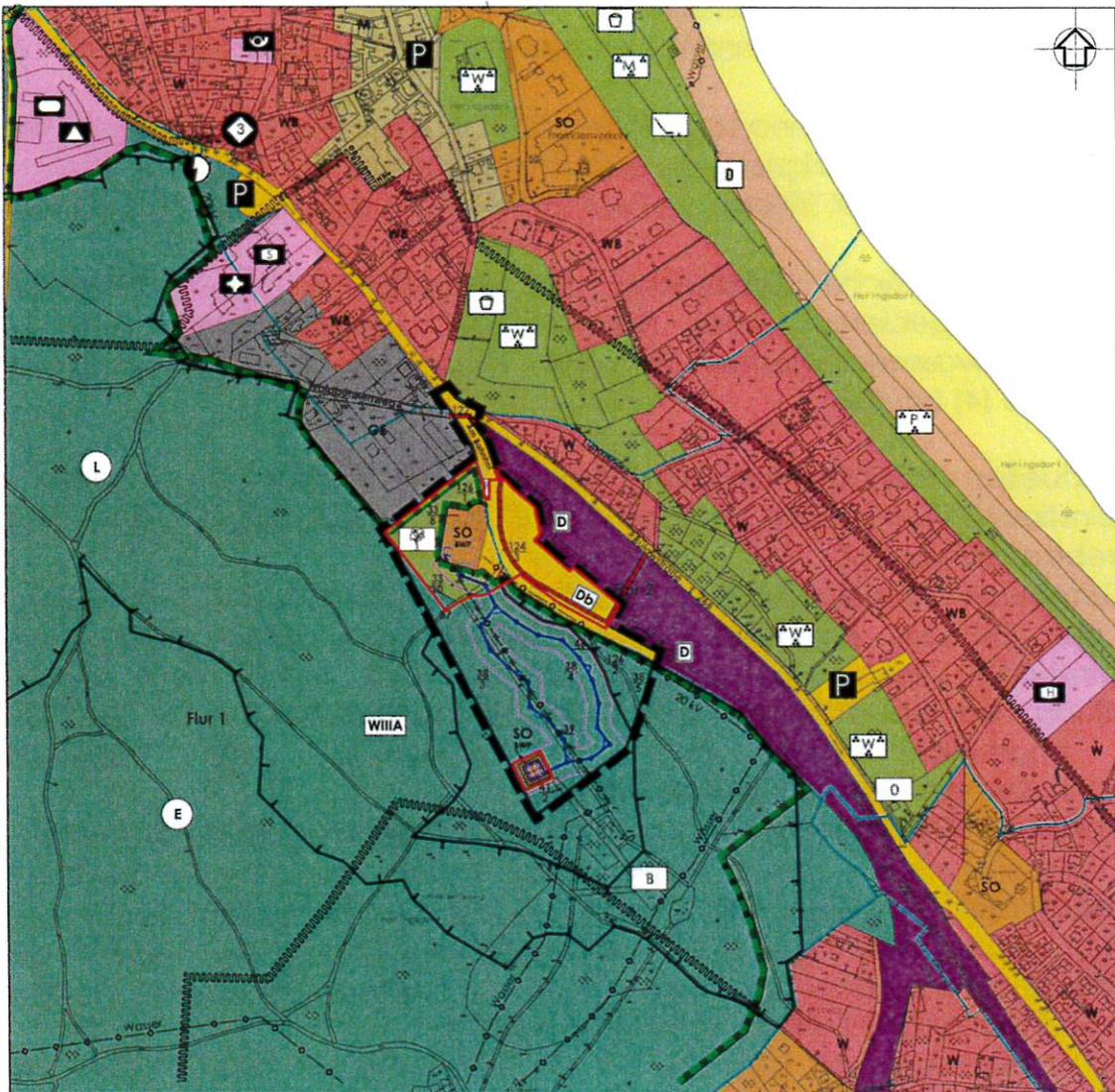
Dabei werden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 hinaus die Knotenpunkte Landesstraße 266 (Bülowstraße/Friedenstraße/Am Bahnhof/Waldbühnenweg und Liehrstraße), die an die Parkplatzflächen am Bahnhof Heringsdorf südöstlich angrenzenden Freiflächen sowie die Waldflächen im Bereich des Pfadverlaufes des Baumwipfelpfades in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Damit wird sichergestellt, dass die mit der Errichtung des Baumwipfelpfades zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld in die Gesamtbetrachtung eingebunden werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden wie folgt ausgewiesen:

- **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Baumwipfelpfad (SO BWP)** (Eingangsbereich mit Einstiegsturm und Aussichtsturm),
- **Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) 3 BauGB,**
- **Trassenverlauf Trinkwasser, umzuverlegen, und 20 kV gemäß § 5 (2) 4 BauGB,**

- Öffentliche Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB Zweckbestimmung Großgrün (Waldumwandlungsflächen),
- Waldflächen gemäß § 5 (2) 9 b) BauGB sowie
- nachrichtliche Übernahmen
 - des Denkmalsbereiches Heringsdorf,
 - der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ahlbeck,
 - der Abgrenzung der betroffenen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und
 - der Verordnungsgrenze zum Kur- und Heilwald.



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf „Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofes“

 Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 24.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Am 29.06.2017 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofes“ eingeleitet.

Die Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren aufgestellt. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63:

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.
„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

- 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)

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
„Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden.“
(Punkt 5.2 (1) RREP VP)

Landschaftsschutzgebiet

Bereiche des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 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.

Innerhalb der Schutzgebietsausweisung befinden sich alle Plangebietsflächen südlich der Straße Am Bahnhof.

Für die den ehemaligen Bauhof umfassende Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Baumwipfelpfad sowie für die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Vorplatz soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Ausgliederungsverfahren eingeleitet werden. (Bezeichnung als Standort 8 im Ausgliederungsverfahren)

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde in der Planzeichnung (Teil A) bereits die künftige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Gemäß Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindenden Plangebietsflächen eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt und für das Vorhaben das öffentliche Interesse dargelegt.

Die Ausnahmegenehmigung liegt vor und ist Bestandteil der Verfahrensakte.

FFH- Vorprüfung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.

- Das Plangebiet liegt gemäß Punkt 5.5.1 (2) RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in die Planungen einzustellen sowie die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** hat mit den **Stellungnahmen vom 06.09.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 23.02.2018 (im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** die Berücksichtigung folgender Belange angezeigt:

Zitat:

„Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden der Gemeinde, mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.05.2017, die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt.

Demnach liegt das Vorhaben gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser. **Grundsätzlich ist die Entwicklung eines Baumwipfelfades in einem Tourismusschwerpunktraum dazu geeignet, die Qualität und die Struktur des touristischen Angebotes als saisonverlängernde Maßnahme zu verbessern (3.1.3 (4) RREP VP).** Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden (5.2 (1) RREP VP).

Erhebliche raumordnerische Konflikte zwischen der Planung und dem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Die Wirkungen des Vorhabens auf den motorisierten Individualverkehr sowie auf das Landschaftsbild (Sichtbeziehungen durch die Höhe der Aussichtsplattform) sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu konkretisieren und zu untersuchen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Belange ist der Bebauungsplan Nr. 63 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Die raumordnerischen Vorgaben werden beachtet. Die Wirkungen des Vorhabens auf den motorisierten Individualverkehr werden in einer Verkehrstechnischen Untersuchung analysiert und Maßnahmen für eine geordnete Erschließung für den fließenden und den ruhenden Verkehr festgelegt. In der Umweltprüfung sowie in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffswirkungen durch das geplante Vorhaben auch im Hinblick auf das Landschaftsbild untersucht. Die Zielsetzungen der Planung können somit mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden. (§ 1 (4) BauGB)

Dies wurde durch das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** mit der **abschließenden Stellungnahme vom 15.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** bestätigt.

Auch der **Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung**, hat in der **Gesamtstellungnahme vom 08.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** mitgeteilt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens mitgetragen werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 63 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken

- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen sind speziell die forstrechtlichen sowie verkehrlichen Belange einzustellen.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste wurden als Eingriff bilanziert und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Dabei wurden auch die sich mit der Errichtung des Baumwipfelpfades und des Aussichtsturmes ergebenden mittelbaren Eingriffe in die Bilanzierung zum Bebauungsplan eingestellt. Die Auswirkungen der Anlage des Aussichtsturmes auf das Landschaftsbild wurden in einem separaten Fachgutachten ermittelt. Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild erfordern einen zusätzlichen Kompensationsbedarf.

Da der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Mit der Ablösung von Ökopunkten aus den Ökokonten „Am Kargberg“ in Gummlin und „Insel Görmitz“ kann das sich mit den Eingriffen durch den Baumwipfelpfad ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen werden. (siehe ausführliche Darlegungen gemäß Punkt 3.1 der Begründung)

- **Gutachten zur Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Errichtung eines Aussichtsturmes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63**

- **Artenschutz**
 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 Planänderungsgebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden verschiedene Vogelarten hinsichtlich ihres territorialen oder brutbezogenen Verhaltens erfasst. Das Plangebiet ist als Habitat für Amphibienarten geeignet. Umfassende Untersuchungen wurden zu den Vorkommen von Fledermausarten durchgeführt. Für 12 Bäume im Waldbestand konnte eine Quartiernutzung von Fledermäusen nachgewiesen werden. Mit der Umsetzung des Planvorhabens kann ein Verlust von Brutplätzen für Vögel sowie von Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (CEF-Maßnahmen) getroffen. (siehe ausführliche Darlegungen gemäß Punkt 3.2 der Begründung)

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und die Usedomer Bäderbahn GmbH beabsichtigen, das Umfeld des Heringsdorfer Bahnhofs zukunftssträftig umzugestalten. Hierzu wurde u. a. eine **Verkehrstechnische Untersuchung** durchgeführt, in der in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auch das durch die Errichtung des Baumwipfelpfades zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen analysiert und notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen festgelegt wurden.

- Das Planvorhaben berührt den Kur- und Heilwald. In einer **Gutachterlichen Stellungnahme** wurden die **potentiellen Auswirkungen des geplanten Baumwipfelpfades auf den Kur- und Heilwald** ermittelt sowie Vermeidungsstrategien und Alternativen aufgezeigt, um potentielle Konflikte zwischen den Vorhaben zu vermeiden. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde.

- In einer **Luftschadstoffuntersuchung** wurde belegt, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen relevanten Veränderungen der Luftqualität im Umfeld kommt.

- Die zulässigen Immissionswerte der 39. BImSchV und die Vorsorgewerte für Kurorte werden auch nach Realisierung des Vorhabens sicher eingehalten und deutlich unterschritten.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am **29.06.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 63 gefasst und im „Kaiserbäderboten“ am 26.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **04.08.2017/14.08.2017** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald werden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung in der Gemeindevertreterversammlung am **28.09.2017** durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung wurden dargelegt.
- Der **Vorentwurf** mit Stand von **12-2017**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf mit Stand von 12-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 08-2018** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 05.11.2018 - 07.12.2018 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und der Vorhabenträgerin sowie der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, und Anregungen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
Die als Voraussetzung zum Satzungsbeschluss erforderliche Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ liegt vor.
- Der Bebauungsplan Nr. 63 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (2. Änderung des FNP).

Bei dem Bebauungsplan Nr. 63 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 63 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Baumwipfelpfad setzt sich aus den Baugebieten SO 1 bis SO 3 - Eingangsbereich mit Einstiegsbauwerk und dem Baugebiet SO 4 - Aussichtsturm zusammen.

Zur visuellen Darstellung des Gesamtvorhabens sind die nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 gehörigen Steganlagen nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Baugebiete SO 1 bis SO 3 - Eingangsbereich mit Einstiegsbauwerk

Für die Betreuung des Baumwipfelpfades werden unmittelbar angrenzend Grundstücksflächen benötigt, auf denen die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden können. Von der Lage und Grundstücksgröße bietet sich die Nachnutzung des ehemaligen Bauhofgeländes unmittelbar südwestlich der Straße „Am Bahnhof“ an.

Hier können das erforderliche Servicegebäude mit Eingangsbauwerk und Anbauten für weitere erforderliche Funktionsflächen sowie Freiflächen für den Aufenthalt der Besucher ausgewiesen werden.

Durch die Vorhabenträgerin wurden eine Baubeschreibung, ein Lageplan mit Schnitten, ein Außenanlagenplan sowie ein Lageplan mit Pfadabwicklung vorgelegt, die als Grundlage für die folgende Erläuterung des Vorhabens dient.

- Baugebiet SO 1 - Servicegebäude

Die ehemalige Strandkorbhalle soll nach Möglichkeit in ihrer Form erhalten bleiben und als „Überdachung“ für das Servicegebäude dienen. Derzeit werden genauere Untersuchungen durchgeführt, um die Machbarkeit insbesondere im Hinblick auf Statik, Brandschutz etc. zu prüfen.

In das Servicegebäude werden als Auftakt zum Baumwipfelpfad ein großzügig gestalteter Eingangsbereich von der Straße Am Bahnhof, Kassen, Merchandise-Shop, Gastronomie/Imbiss, Küche, Sanitäreinrichtungen und Verwaltung integriert.

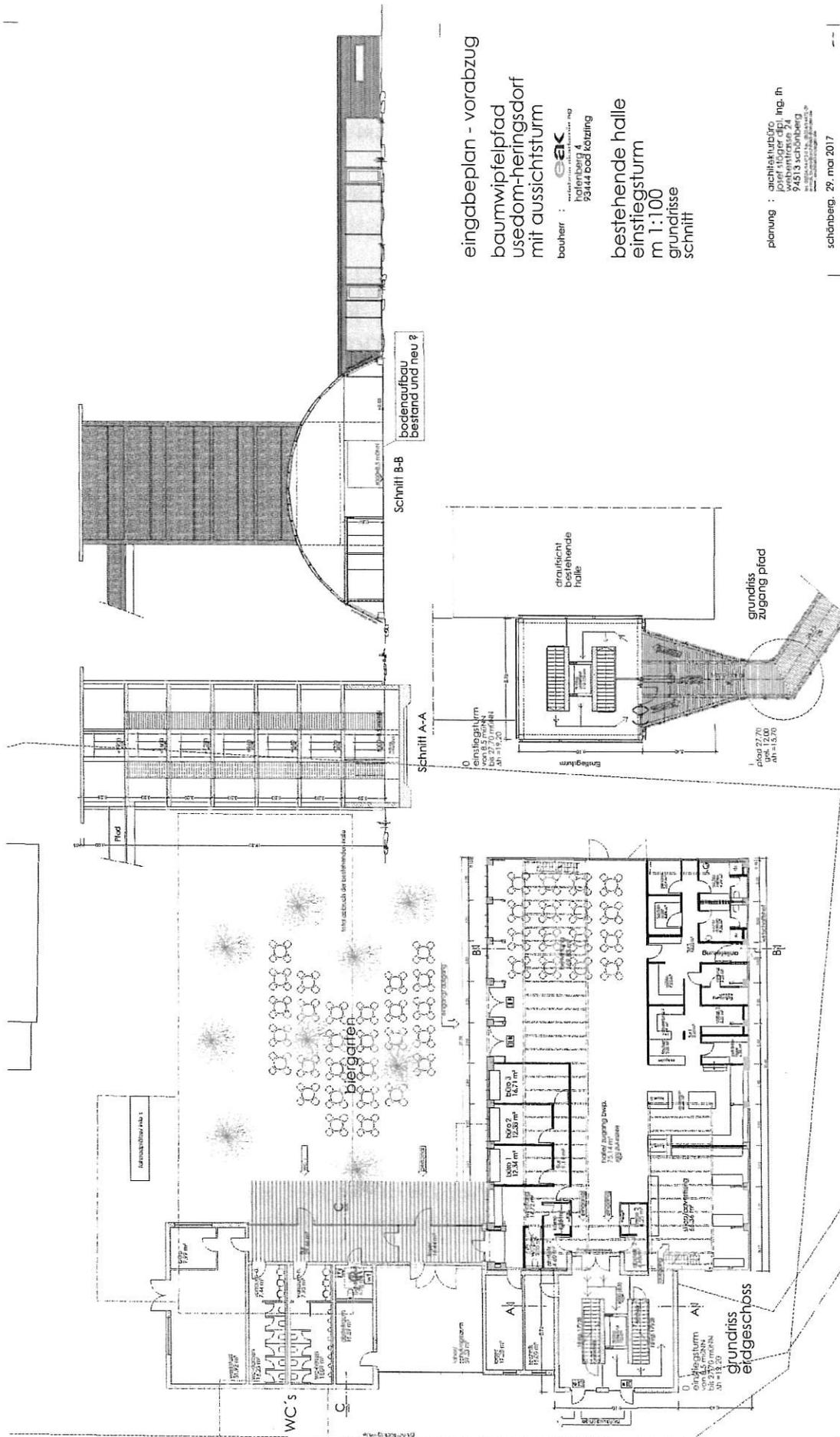
- Baugebiet SO 2 - Werkstatt/Naturlabor

An das Servicegebäude wird in nördlicher Richtung ein eingeschossiger Anbau geplant, der im Wesentlichen Werkstatt, Naturlabor, Schulungsraum für umwelt- und naturpädagogische Aktivitäten, sanitäre Anlagen für die Besucher, Lager sowie Technik- und Büroräume beherbergen soll.

Der durch die Bebauung entstehende Innenhof soll als offene Fläche mit ebenerdigen Terrassen, Bierhofgarten, Fahrradabstellplätzen und Grünanlagen gestaltet werden.

- Baugebiet SO 3 - Eingangsbauwerk

Um Höhe für den Einstieg in den Baumwipfelpfad zu gewinnen, wird an der Westseite des Servicegebäudes ein Einstiegsturm mit Treppe und Aufzug errichtet. Dieser Turm dient auf dem Rückweg zugleich als Ausstiegsturm. Der Turm wird eine Höhe von ca. 19,50 m über Gelände aufweisen.



eingabeplan - vorabzug
 baumwipfeldrad
 usedom-heringsdorf
 mit aussichtsturm

baubherr : **BAW**
 heringsdorf
 93444 bad katzung

bestehende halle
 einstiegsturm
 m 1:100
 grundrisse
 schnitt

planung : architekturbüro
 architektur
 weberstrasse 24
 94513 schönberg
 tel. 09201 1400-10
 fax 09201 1400-10
 e-mail: architektur@architektur.de

ing. th
 schönberg, 29. mai 2017

- Steganlagen (nachrichtlich)

Der Steg wird zum Großteil aus Holz errichtet. Nur einzelne, verbindende Elemente sind aus Stahl. Damit wird auch dem konstruktiven Holzschutz Rechnung getragen.

Die tragenden Hauptstützen bestehen aus jeweils drei Massivholzstämmen. Die Douglasienstämmen werden am oberen Ende durch ein Stahlteil zu einer Dreiecksstütze verbunden. Zusätzliche Stämme dienen als „Kopfbänder“ und verkürzen so die Spannweiten. So können von Dreiecksstütze zu Dreiecksstütze ca. 30 m überspannt werden. Dadurch ist eine nur relativ geringe Anzahl von Einzelfundamenten nötig. Zudem können die Fundamente (üblicherweise aus Fertigteilen) mit möglichst geringen Abmessungen ausgeführt werden.

Je Dreiecksstütze werden drei Einzelfundamente mit ca. 130 x 130 cm benötigt. Die Fundamente für die Kopfbänder sind ebenfalls ca. 130 x 130 cm groß. Die Fundamente werden frosttief gegründet (ca. 110 cm) und nach dem Einbau mit ca. 30 cm Waldboden überdeckt.

Die Eingriffe in den Wald und in den Boden werden somit möglichst gering gehalten.

Auch während der Bauphase wird auf den Schutz des Waldbodens geachtet. Es werden deshalb keine aufgeschotterten Fahrstraßen errichtet, sondern mittels Holzhackschnitzel und darauf verlegten, befahrbaren Aluminiumplatten temporäre Baustraßen geschaffen, die nach Beendigung der Baumaßnahme wieder vollständig zurückgebaut werden.

Der Pfadbelag besteht aus ca. 8 - 10 cm dicken Holzbohlen aus Lärchenholz. Die Pfadbreite beträgt ca. 1,80 m, in Begegnungsbereichen ca. 2,50 m (Aussichtsturm und erstes Wegstück beim Zugang bzw. Rückweg).

Material und Konstruktion erlauben Assoziationen zum natürlichen Wald. Nach dem natürlichen Vergrauen der Douglasienstämmen sind diese kaum von den anderen Baumstämmen im Wald zu unterscheiden.

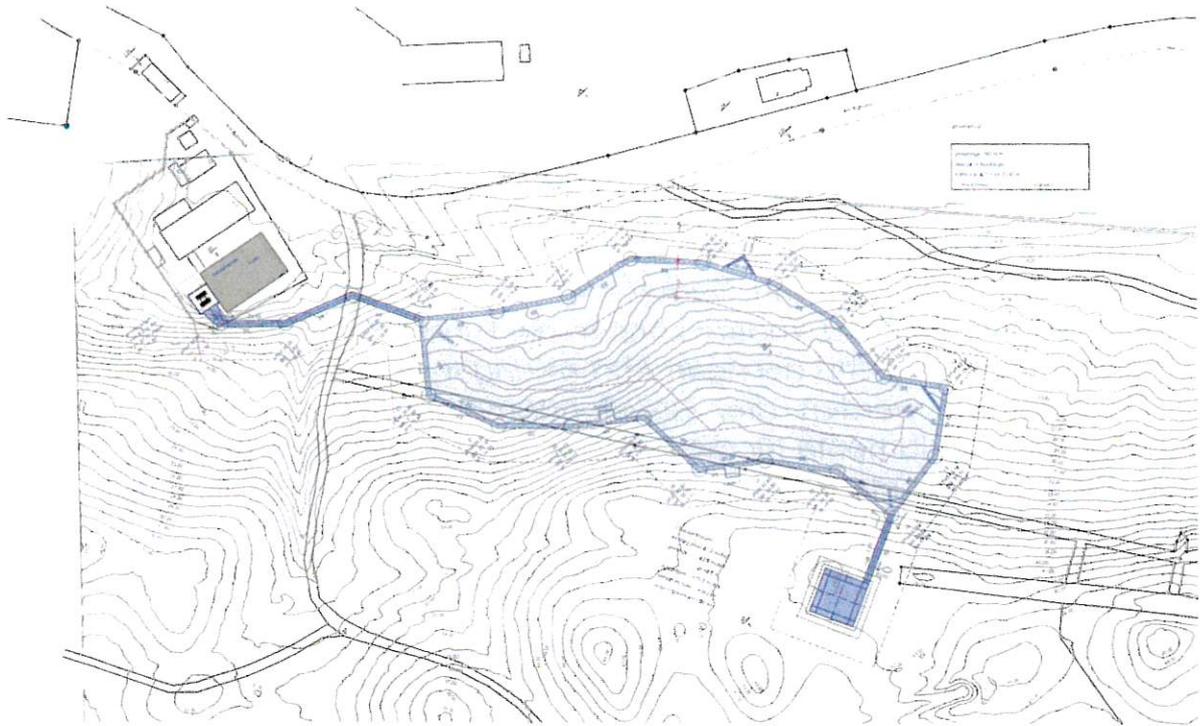
Konstruktion und Abstützung fügen sich filigran ein.

Das Geländer wird ebenfalls aus Lärchenholz erstellt und mit einer Fußleiste zur behindertengerechten Ausstattung versehen. Die Geländerfüllung wird transparent mit Edelstahlgitter ausgeführt. Wegen der dadurch möglichen Durchsichtigkeit wird das Erleben des Waldes für Kinder, Rollstuhlfahrer, aber auch für Erwachsene, spürbarer.

Die gesamte Baulänge des Baumwipfelpfades beträgt 1321 m.

Diese verteilen sich auf 660 m Pfad und 661 m Rampe im Aussichtsturm.

Vom Aussichtsturm führt der Rückweg auf dem Steg in Richtung Ein- bzw. Ausstiegsturm. Der Baumwipfelpfad endet beim Treppenabgang bzw. beim Aufzug.



Verkleinerter Lageplan der Pfadabwicklung

Beidseitig der Pfadachse ist ein Korridor von 15 m gekennzeichnet. Der Korridor ist als Eingriffstrasse zu verstehen, innerhalb der ggfs. Anpassungen des Pfadverlaufes zur Erhaltung von Bäumen erfolgen können.

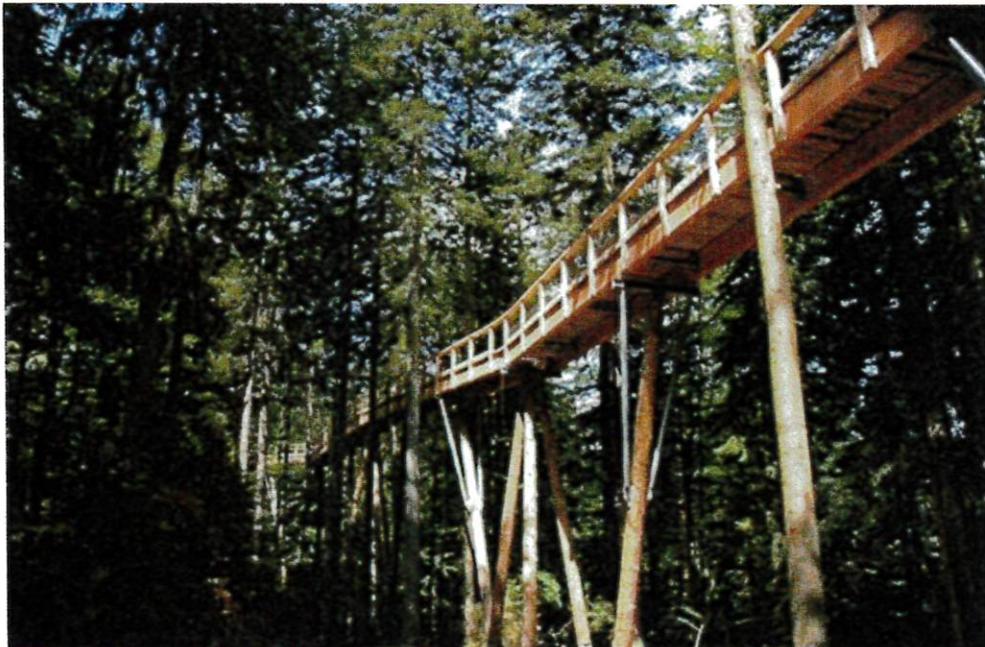


Foto Steg Baumwipfeldfad (aus Archiv der Vorhabenträgerin)

Der Pfad wird belebt durch Erlebnisstationen sowie durch edukative Stationen, die in Abstimmung mit den örtlichen Natur- und Umweltverbänden gestaltet werden und sich mit den Eigen- und Besonderheiten der lokalen Flora und Fauna vor Ort beschäftigen werden. Ein Schwerpunkt wird die biologische Vielfalt des Küstenwaldes sein. Weitere didaktische und „Hands on“ Stationen werden auf dem Turm etabliert.

Neben der Bildung werden der Spaß und das Erlebnis nicht zu kurz kommen. Deshalb wird es im Pfadverlauf einige Abzweige geben, auf denen sich Stationen befinden, an denen man gefahrlos über dem „Abgrund“ balancieren und bewusst die Höhe des Pfades wahrnehmen kann. Diese Stationen sind nach dem momentanen Stand nicht barrierefrei. Die gesamte Anlage ist so gestaltet, dass sie ein generationenübergreifendes, spannendes und lehrreiches Erlebnis in ungewohnter Umgebung ist.

- Baugebiet SO 4 - Aussichtsturm

Der Einstieg in den Aussichtsturm erfolgt vom Steg aus in einer Höhe von ca. 5,00 m.

Der Turm wurde mit quadratischem Grundriss entworfen. Damit wird ein Bezug zu dem früher in der Nähe vorhandenen Bismarckturm hergestellt, der ebenfalls einen quadratischen Grundriss aufwies.

Für den Aussichtsturm wird eine Höhe von ca. 33 m über Gelände vorgesehen.

Die Ausführung erfolgt als transparente Holzkonstruktion mit Leimholzträgern. Auf der Innenseite der Leimholzträger führt eine ca. 250 cm breite Rampe auf den Turm. Die Rampe ist mit einer maximalen Steigung von 6% auch für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen und Menschen mit Gehbehinderung leicht zu bewältigen. Dies umso mehr, als im Abstand von ca. 14 m waagerechte Podeste das Erholen oder Rasten ermöglichen. Damit ist der Turm auch für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen bis hin zur obersten Aussichtsebene erreichbar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden die Nutzungsarten im **Text (Teil B) I. „1. Art der baulichen Nutzung“** wie folgt definiert:

(1)

*Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Baumwipfelpfad gemäß § 11 (2) BauNVO. Entsprechend der differenzierten Nutzung erfolgt gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) die Untergliederung in die Baugebiete **SO 1 bis SO 4**.*

(2)

Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes dient der Ausweisung eines Baumwipfelpfades mit Eingangsbauwerk und Aussichtsturm sowie von Flächen für Infrastruktureinrichtungen des Baumwipfelpfades.

(3)

Zulässige Nutzungen

- Baugebiet **SO 1**

Zulässig sind:

- ein **Servicegebäude** mit Kassen, Merchandise- Shop, Gastronomie/Imbiss, Küche, sanitären Anlagen, Verwaltung und
- Freiflächen als Aufenthaltsbereich für die Besucher einschl. Außensitzflächen für Gastronomie/Imbiss sowie Fahrradabstellplätze und gestaltete Grünanlagen

- Baugebiet **SO 2**

Zulässig sind:

- ergänzende infrastrukturelle Nutzungen wie **Werkstatt/Naturlabor**, Schulungsraum für umwelt- und naturpädagogische Aktivitäten, sanitären Anlagen für die Besucher, Lager sowie Technik- und Büroräume.

- Baugebiet **SO 3**

Zulässig ist:

- ein **Eingangsbauwerk**, bestehend aus einem Einstiegsturm mit Treppe und Aufzug, sowie dem Pfadeinstieg. Der Einstiegsturm dient auf dem Rückweg vom Aussichtsturm zugleich als Ausstiegsturm.

- Baugebiet **SO 4**

Zulässig ist:

- ein **Aussichtsturm** in transparenter Holzkonstruktion mit Rampe und Aussichtsebene.

(4)

Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind alle Anlagen, die nicht der Zweckbestimmung des Plangebietes als Baumwipfelpfad dienen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl/Grundflächen

(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

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

Für die Baugebiete SO 1 bis SO 3 wurde in den Nutzungsschablonen jeweils eine Grundflächenzahl von 0,55 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes des ehemaligen Bauhofes, der geplanten Bebauung sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für das Baugebiet SO 4 - Aussichtsturm wurde vorhabenkonkret eine Grundfläche von 713 m² festgelegt, da das Baugebiet nur den Standort des Turmes einschließlich einer Umfahrt für Wartung/Feuerwehr umfasst.

Zur Festsetzung der Grundflächenzahl/Grundfläche gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO.

„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.“

Für das Plangebiet wird festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht angewendet werden soll, da in den Berechnungen zur Grundflächenzahl/Grundfläche bereits die Anrechnungen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO berücksichtigt sind.

Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,55 bzw. der GR von 713 m² werden somit nicht zugelassen.

Bei dem geplanten Parkhaus handelt es sich um eine bauliche Anlage. Daher wird in der Planzeichnung (Teil A) die örtliche Einordnung am Standort des vorhandenen Parkplatzes am Bahnhof Heringsdorf durch Baugrenzen dokumentiert und das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige überbaubare Grundstücksfläche sowie die zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhe festgesetzt.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche 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,*
- mitzurechnen.*

(2)

Die zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

(3)

Auf der in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkhaus dargestellten Fläche ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf einer Grundfläche von maximal 1.953 m² ein maximal dreigeschossiges Parkhaus mit einer Gebäudehöhe von 14 m über NHN als Höchstmaß zulässig.

**2.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) BauNVO)**

In den Nutzungsschablonen sind gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die maximal zulässigen Gebäudehöhen über NHN differenziert für jedes Baugebiet wie folgt festgesetzt:

Baugebiete	Gebäudehöhen <u>über NHN</u> als Höchstmaß
SO 1	16,00 m
SO 2	12,50 m
SO 3	31,00 m
SO 4	77,00 m

Die Höhenangaben erfolgen vorhabenkonkret und basieren auf der von der Vorhabenträgerin bereits vorgelegten Objektplanung. Dies ist notwendig, um die städtebauliche Einordnung des Vorhabens zu untersetzen.

Für das Baugebiet SO 4 - Aussichtsturm bildet die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhen zusätzlich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

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

Für die Baugebiete SO 1 - SO 3 wird in den Nutzungsschablonen die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Diese Regelung wird erforderlich, da es sich bei der geplanten Bebauung um einen Gebäudekomplex handelt, welcher eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen wird und im Bereich des Einstiegturmes eine Grenzbebauung vorsieht.

Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise ist eine Definition der Abweichung notwendig. Daher wurde in den Text (Teil B) I.3 eine entsprechende Formulierung aufgenommen:

*In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Im Baugebiet SO 3 wird zum Flurstück 33/20 eine Grenzbebauung für den Einstiegsturm und den Pfadeinstieg zugelassen.*

Für den im Baugebiet SO 4 geplanten Aussichtsturm wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen für die Baugebiete SO 1 - SO 4 wurden vorhabenkonkret auf der Grundlage der Objektplanung der Vorhabenträgerin bemessen.

Im Bereich des Parkplatzes am Bahnhof Heringsdorf ist ein Parkhaus geplant. Dabei handelt es sich um eine bauliche Anlage die ebenfalls einer Festsetzung von Baugrenzen bedarf. Die vorgesehene Ausdehnung des Parkhauses wird entsprechend der Vorplanung als überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.

2.1.5 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.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Der Vorplatz Bahnhof Heringsdorf einschließlich dem Vorplatz im Eingangsbereich des Baumwipfelpfades und der Straße Am Bahnhof werden als **öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Vorplatz Bahnhof Heringsdorf** festgesetzt.

Die vorgesehene örtliche Einordnung des Parkhauses am Standort des vorhandenen Parkplatzes am Bahnhof Heringsdorf wurde in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen dokumentiert.

Zur Untersetzung der Verkehrstechnischen Untersuchung i.V.m. dem Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf wird für das geplante Parkhaus, die Neuordnung der ebenerdigen Parkplätze für Pkw und Busse sowie für den Vorplatz im Eingangsbereich des Baumwipfelpfades, ein Gestaltungsplan erstellt.

In diesem Zusammenhang ist eine Umgestaltung des derzeitigen Vorplatzes des ehemaligen Bauhofes unerlässlich, da es sich beim Baumwipfelpfad um ein touristisches Vorhaben handelt, welches aufgrund des zu erwartenden Besucheraufkommens und der beabsichtigten barrierearmen Umsetzung eine Optimierung der Wegebeziehungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen erfordert.

Der aus dem derzeitigen Planungsstand resultierende Festsetzungsbedarf wurde in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) verankert.

In der Entwurfsfassung der Planzeichnung (Teil A) von 08-2018 wurde im Bereich des Bahnhofsvorplatzes die Trasse der geplanten Umverlegung der Straße *Am Bahnhof* dargestellt.

Aufgrund des laufenden Planungsprozesses zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ wird die Straßendarstellung aus der Planzeichnung (Teil A) genommen. Es erfolgt eine Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Vorplatz Bahnhof Heringsdorf.

So kann den konkreten Anforderungen an die laufende Verkehrsplanung entsprochen werden und die Übereinstimmung mit den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 63 bleibt gewahrt.

Die in der Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 12.10.2006 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 keine Anwendung finden, da hinsichtlich der Stellplatzkapazitäten in der Anlage zur Satzung keine beispielhaft anwendbaren Vergleichsvorhaben aufgeführt sind.

Ein entsprechender Vermerk wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 9 aufgenommen.

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

Auf dem Grundstück des ehemaligen Bauhofs befindet sich eine Trafostation. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschl. Flächensignatur und Zweckbestimmung.

2.1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die als Baugebiete SO 1 bis SO 3 ausgewiesenen Flächen des ehemaligen Bauhofs grenzen unmittelbar an Waldflächen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde aufgrund des öffentlichen Interesses des Vorhabens bei der zuständigen Forstbehörde eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung für die angrenzenden Waldflächen beantragt.

Für die Waldumwandlungsflächen wird als Nachnutzung die Ausweisung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün vorgenommen und hierzu im Text (Teil B) I. 4. folgende Maßnahmen festgelegt:

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ist nach erfolgter Waldumwandlung naturnah zu entwickeln und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der zuständigen Naturschutzbehörde der markante Großbaumbestand zu erhalten. Standortuntypische Gehölze sind durch Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen zu entfernen. Veränderungen der Geländeformationen sind nicht zulässig, wenn durch diese die Standsicherheit zu erhaltender Bäume gefährdet wird.

Es wird empfohlen, die Grenzen zwischen der Waldumwandlungsfläche und der zu erhaltenden Waldfläche mit naturnahen Materialien zu kennzeichnen. Dieses könnte mit den im Zuge der erforderlichen Fällungen anfallenden Holzstämmen erfolgen. Diese können im Wechsel mit Benjes-Hecken und einzelnen Sitzelementen (z. B. aus geschnitzten Holzstämmen) zu lockeren Begrenzungen zusammengefügt werden. Hierzu wird im Text (Teil B) unter Hinweise im Pkt. 5 (1) folgende gestalterische Empfehlung gegeben:

Zwischen der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün und der Waldfläche sind naturnah gestaltete Grenzen, z.B. durch Baumstämme, Benjes-Hecken u. ä., herzustellen. Auch Sitzelemente aus natürlichen Materialien sind zulässig.

2.1.8 Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) als Wald ausgewiesenen Flächen befinden sich angrenzend an die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün und dienen zur idealisierten Abgrenzung des Plangebietes und als Pufferzone für ggf. im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens notwendige Anpassungen der Abgrenzung der Umwandlungsflächen.

Die Waldflächen werden durch die Bauvorhaben nicht berührt.

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)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig den Schutz des Wald- und Einzelbaumbestandes sowie den Schutz gefährdeter Tierpopulationen. Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu begrenzen, werden zusätzliche Festsetzungen getroffen.

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

Die Baumaßnahmen sind in Bezug auf die Umsetzung der umweltrelevanten, ökologischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen.

Begründung:

Um Betroffenheiten für den vorhandenen Einzelbaum- und Waldbestand infolge der Umsetzung der Baumaßnahme ausschließen zu können, ist eine Umweltbaubegleitung in die Umsetzung der Bauvorhaben einzubinden. Aufgabe der Baubegleitung ist die Kontrolle der Umsetzung der umweltrelevanten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Baumschutz sowie auf die artenschutzrechtlichen Belange.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

In den Freiflächen der Baugebiete SO 1 bis SO 3 sind mindestens 6 Bäume als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl ist den Hinweisen Pkt. 4 zu entnehmen.

(2)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen Parkplatz und Vorplatz Bahnhof Heringsdorf sind mindestens 23 Bäume als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl ist den Hinweisen Pkt. 4 zu entnehmen.

Begründung:

Mit der Umsetzung der Planungen sind insbesondere infolge der geplanten Verkehrsflächen Fällungen von gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sowie von gemeindlich geschützten Einzelbäumen gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unumgänglich. Dieses macht Ersatzpflanzungen erforderlich. Ein Teil der Ersatzerfordernisse soll in den geplanten Verkehrsflächen sowie im Vorplatzbereich zum Baumwipfelpfad gepflanzt werden. Um als Ersatzpflanzungen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass anerkannt zu werden, sind die Baumpflanzungen in der erforderlichen Pflanzqualität umzusetzen. Die Artenauswahl berücksichtigt neben naturschutzfachlichen auch gestalterische Wirkungen der geplanten Bäume. Eine Artenauswahl für zu pflanzende Bäume ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes kann nur ein Teil der Ersatzpflanzungen umgesetzt werden. Es werden zusätzlich Ersatzzahlungen für die verbleibenden Ersatzpflanzungen erforderlich.

(3)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 13 m³ nicht unterschreiten. Die Baumscheibe muss eine unversiegelte bzw. mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag befestigte Fläche mit einer Mindestgröße von 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind weitgehend Gehölze 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 mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Begründung:

Bei dem zu erhaltenden Einzelbaumbestand handelt es sich um Bäume, die sich durch ihren besonderen Habitus auszeichnen oder die sich in die Gestaltung der Freianlagen einbinden lassen können. Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, sind jegliche Schädigungen der Bäume zu vermeiden. Diese Forderung stellt sich insbesondere im Zuge der Bauausführung.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Der im Text (Teil B) unter II. festgesetzte bauordnungsrechtliche Gestaltungsrahmen wurde auf das erforderliche Maß begrenzt. Er soll im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die angestrebte städtebauliche Qualität sichern und den Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufzeigen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

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

2.2.1.1 Dacheindeckungen

Im gesamten Plangebiet sind Weichbedachungen unzulässig.

Weichbedachungen werden ausgeschlossen, da es sich um eine Eindeckungsart handelt, die für den Bereich des Plangebietes untypisch ist und aufgrund der Funktionalität der Gebäude sowie unter Berücksichtigung des Brandschutzes keine Anwendung finden soll.

2.2.1.2 Werbeanlagen

(1)

Die in der Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes (Werbeanlagensatzung) vom 08.07.1999 getroffenen Festlegungen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 63 nicht anzuwenden.

(2)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt.
Zulässig ist nur ein freistehender, unbeleuchteter Aufsteller im Bereich der Freiflächen der Baugebiete SO 1 - SO 3.

Lediglich die Flächen nördlich der Straße Am Bahnhof befinden sich im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Daher wird die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nicht auf das Plangebiet angewendet, sondern in Anlehnung an die gemeindliche Satzung gesonderte Regelungen getroffen, welche die Spezifik des Vorhabens berücksichtigen.

Entsprechend der Objektplanung wird nur ein freistehender, unbeleuchteter Aufsteller im Bereich der Freiflächen der Baugebiete SO 1 - SO 3 vorgesehen.

2.2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1.1 und 1.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

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

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

2.3 Hinweise

2.3.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Der **Landkreis Vorpommern- Greifswald, Sachbereich Baudenkmalpflege**, hat in den **Stellungnahmen vom 08.09.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige), vom 02.02.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 08.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** mitgeteilt, dass das Vorhaben folgende Belange der Baudenkmalpflege berührt:

- Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb der „Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf“ und
- unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich Baudenkmale gemäß Positionsnummer 729 der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern - Greifswald.

Im Text (Teil B) wird unter Hinweise „1. Denkmalschutz“ auf die Belange der Baudenkmalpflege verwiesen:

Baudenkmalschutz

(1.1)

Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) liegen Teilflächen des Plangebietes innerhalb der „Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf“.

Der Umgang mit einem Denkmal (Denkmalbereich) ist im DSchG M-V geregelt. Gemäß § 6 (1) DSchG M-V- Erhaltungspflicht - sind Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtige von einem Denkmal verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Dieses findet Anwendung auf das gesamte Denkmal. Anliegen ist es auch, dass durch geplante Maßnahmen es zu keiner Beeinträchtigung des gesamten Denkmals und deren Erscheinungsbild kommt.

Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal (im Denkmalbereich) bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

(1.2)

Entsprechend nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) sind unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 die in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern - Greifswald unter der Positionsnummer 729 aufgeführten Baudenkmale bekannt:

- Am Bahnhof 01
Bahnhof mit Stellwerk, Güterschuppen, Sommerhalle, Empfangsgebäude und Bahnsteigüberdachung,
- Am Bahnhof 02
Bahnarbeiterhaus mit Nebengebäuden.

Die nachrichtliche Kennzeichnung des Geltungsbereiches der „Verordnung über den Denkmalsbereich Seebad Heringsdorf“ im Bereich des Plangebietes wurde in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 14.2 der PlanZV und der Bezeichnung **Db** vorgenommen.

Für die unter der Pos. Nr. 729 der kreislichen Liste der Baudenkmale gelisteten Denkmale erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) die nachrichtliche Kennzeichnung mit **D** (Planzeichen 14.3 der PlanZV).

Am 27.07.2017 und am 24.10.2017 wurden mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV Abstimmungen durchgeführt, um die geplante Anlage eines Parkhauses am Standort des bestehenden Parkplatzes am Bahnhof Heringsdorf vorzustellen. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat dargelegt, dass eine Zustimmung zur Anlage des Parkhauses unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes zu den Denkmalen durch entsprechende Abstände, Höheneinordnung und Gestaltung grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann.

Bodendenkmale

Der Landkreis Vorpommern- Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege, hat in den **Stellungnahmen vom 08.09.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige), vom 02.02.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 08.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Belange der Bodendenkmalpflege berührt werden. Es sind jedoch jederzeit Funde im Plangebiet möglich. Daher wird im Text (Teil B) unter Hinweise „1. Denkmalschutz“ auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen verwiesen.

Bodendenkmalschutz

(2.1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2.2)

Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 (1) UVPG wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das **Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege** hat mit **Stellungnahme vom 07.03.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** mitgeteilt, dass in der vorliegenden Planung die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege berücksichtigt wurden.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 08.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) hinsichtlich der Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege als genehmigungsfähig eingeschätzt.

2.3.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurden die immissionsschutzrelevanten Grundsätze berücksichtigt.

Das Planvorhaben berührt den Kur- und Heilwald. In einer gutachterlichen Stellungnahme wurden die potentiellen Auswirkungen des geplanten Baumwipfelpfades auf den Kur- und Heilwald ermittelt. Für die kleinteiligen Schnittstellen zwischen Baumwipfelpfad und Kur- und Heilwald wurden Alternativen zur Verlegung von Abschnitten der Einrichtungen des Kur- und Heilwaldes aufgezeigt, die künftige Konflikte zwischen den beiden Vorhaben vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der bebauten Ortslage. Es wird im Nordosten durch das Bahngelände und die Landesstraße 266 begrenzt, so dass Vorbelastungen durch Straße und Bahn zu verzeichnen sind.

Zu allen anderen Himmelsrichtungen ist eine Abgrenzung durch Waldflächen gegeben.

Die unmittelbar nordöstlich angrenzende Bebauung besteht aus dem Gebäudeensemble des Heringsdorfer Bahnhofs, die nordwestlich angrenzende Bebauung ist durch gewerbliche Nutzung gekennzeichnet.

Der Abstand zu der am nächsten gelegenen schützenswerten Bebauung beträgt nördlich der Landesstraße 266 rd. 130 m und nördlich des Waldbühnenweges rd. 300 m.

Die Ortsrandlage im Abstand zu vorhandenen Wohngebieten und die Pufferzonen durch das Bahngelände und gewerbliche Betriebe unterstützen eine verträgliche Einbindung des Planvorhabens in die Siedlungsstruktur.

Der Verkehr wird über die Landesstraße 266 unmittelbar in das Plangebiet geleitet. In der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass der Knotenpunkt an der Landesstraße 266 ausreichend dimensioniert ist, um den durch das Vorhaben zusätzlich induzierten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Umgekehrt werden die auf den Standort wirkenden Lärmbelastungen grundsätzlich für unbedenklich erachtet, da es sich um ein Sondergebiet handelt, welches nur für den zeitweisen Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist.

Die Nutzungen befinden sich in ausreichendem Abstand zu den Verkehrsflächen, die durch Gehölzflächen abgeschirmt sind, so dass Beeinträchtigungen des Naturerlebnisses Baumwipfelpfad nicht zu verzeichnen sein werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes für die Schutzgüter Klima und Luft vorgenommen. Zur Untersetzung der prognostischen Einschätzung wurde durch den TÜV Nord 2018 eine **Luftschadstoffuntersuchung im Zuge des B-Planverfahrens zum B-Plan 63 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf „Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofs“** durchgeführt.

Die Berechnungen und Ergebnisdarstellungen erfolgten jeweils mit und ohne das Vorhaben Baumwipfelpfad unter Berücksichtigung der besonders hohen Ansprüche an die Luftqualität in Kur- und Erholungsorten. Die Zusatzbelastungen von Stickstoffdioxid und Feinstäuben (PM 2,5 und PM 10) im Vergleich zur Vorbelastung sind gering. Bei den Gesamtbelastungen werden die anzuwendenden Immissions- und Vorsorgewerten sicher eingehalten und deutlich unterschritten.

Zusammenfassend wird in dem Schadstoffgutachten belegt, dass es durch das geplante Vorhaben Baumwipfelpfad zu keinen relevanten Veränderungen der Luftqualität im Umfeld kommt. Die zulässigen Immissionswerte der 39. BImSchV und die Vorsorgewerte für Kurorte werden somit auch nach Realisierung des Vorhabens sicher eingehalten und deutlich unterschritten.

2.3.3 Bahnflächen

Belange des Eisenbahnbundesamtes Schwerin

In den Geltungsbereich der Planung wurden die Flächen des Bahnhofsvorplatzes einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Es handelt sich dabei um eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen des Flurstückes 124/3 (nach Neuvermessung Flurstück 124/4) der Flur 2 in der Gemarkung Heringsdorf.

Das **Eisenbahnbundesamt Schwerin** hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit **Stellungnahme vom 24.01.2018** dargestellt, dass *die Planungshoheit über die Fläche beim Eisenbahn-Bundesamt liegt. Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur über eine Entscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes auf Entlassung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung nach § 23 AEG erreicht werden. Zuständige Behörde für die Durchführung des Verfahrens und Erlass der Entscheidung ist das Eisenbahn-Bundesamt.*

Im Vorfeld wurde die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in einem **Konsultationsgespräch am 24.10.2017** beim Eisenbahnbundesamt Schwerin über die verfahrensrechtlichen Schritte zur Entwidmung der Bahnflächen informiert.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat zwischenzeitlich den Antrag auf Freistellung beim Eisenbahnbundesamt für eine Teilfläche aus Flurstück 124/3 der Flur 2, Gemarkung Heringsdorf gestellt.

Die Teilungsvermessung ist ebenfalls bereits erfolgt.

Das neu vermessene Flurstück trägt die Bezeichnung 124/4. Die Planunterlagen wurden entsprechend korrigiert.

Entsprechend der **Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes Schwerin vom 07.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 63 keine Einwände.

Die Bedingungen für einen positiven Bescheid des Freistellungsantrages hinsichtlich der Gewährleistung des Erhalts der Zuwegung für die Öffentlichkeit zu den Personenverkehrsanlagen der Bahn werden eingehalten.

Die Freistellungsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 63 in den zeichnerischen Darstellungen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die förmlichen Hinweise zum Ablauf des Freistellungsverfahrens werden beachtet. Das Eisenbahnbundesamt wird über den noch zu fassenden Satzungsbeschluss in Kenntnis gesetzt, um den Freistellungsbescheid einzufordern.

Die Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 63 erfolgt erst nach Vorlage des Freistellungsbescheides.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Freistellungsflächen noch als Bahnflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Parallelaufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Freistellungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Belange der Usedomer Bäderbahn GmbH

Mit **Schreiben vom 16.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** hat die **Usedomer Bäderbahn GmbH** wie folgt zum Vorhaben Stellung genommen:

- „1. *Der Weg bzw. Straße zu unserem Stellwerk und zum dahinterliegenden Betriebsgelände muss für LKW Verkehr (Versorgungsfahrzeuge) nutzbar bleiben.*
2. *Die Parkplätze vor dem Güterschuppen des Bhf. Heringsdorf sind Parkplätze der UBB und werden auch weiterhin von der UBB benötigt.*
3. *Die Einfahrt (zum Betriebsgelände der UBB) an der Stirnseite des Güterschuppens des Bhf. Heringsdorf ist für Rettungskräfte/Feuerwehr/Versorgungsfahrzeuge befahrbar zu gestalten.*
4. *Der Haltestellenbereich vor dem Bhf. Heringsdorf ist so zu gestalten, dass min. 4 Busse Platz finden. Eine Vermischung des Haltestellenbereiches mit dem Taxistand ist zu vermeiden.“*

In der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 63 ist der gesamte Vorplatz als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. So bleibt die Erschließung von der Straße „Am Bahnhof“ zum Stellwerk und zum dahinterliegenden Betriebsgelände für den Verkehr mit Versorgungsfahrzeugen der Usedomer Bäderbahn GmbH uneingeschränkt nutzbar.

Es wird auch sichergestellt, dass die Einfahrt an der Stirnseite des Güterschuppens für Rettungskräfte/Feuerwehr/Versorgungsfahrzeuge gemäß den technischen Vorschriften befahrbar gestaltet wird.

Die Parkplatzflächen vor dem Güterschuppen wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 genommen.

Die Usedomer Bäderbahn GmbH hat sich mit Schreiben vom 22.10.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) erneut zum Vorhaben geäußert.

Zur Erörterung der in der Stellungnahme vom 22.10.2018 vorgebrachten Hinweise fand am 12.12.2018 ein Abstimmungstermin zwischen der Usedomer Bäderbahn und der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf statt.

Das „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ ist aufgrund des gestiegenen Fahrgastaufkommens und der Vielschichtigkeit der Verkehrsströme den prognostischen verkehrlichen Anforderungen anzupassen.

Den Hinweisen der Usedomer Bäderbahn aus der Stellungnahme vom 22.10.2018

- zur Umgestaltung des Omnibusbahnhofes,
 - zur Erhöhung der Kapazität der Bushaltestellen mit räumlicher Trennung von ÖPNV- sowie Reisebus- und Fernbusverkehr sowie
 - die Prüfung der Auslagerung des nicht in die KaiserbäderCard integrierten Fernbuslinienverkehrs sowie des sonstigen Busverkehrs über eine Bushaltestelle entlang der Landesstraße 266
- wird in den Planungen Rechnung getragen.

Zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und der Usedomer Bäderbahn GmbH erfolgt im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauleitplanungen, des Gestaltungsplanes Bahnhofsvorplatz und der Verkehrstechnischen Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ eine enge Abstimmung entsprechend Planungsfortschritt. Somit werden die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs in vollem Umfang berücksichtigt.

Wie bereits unter Punkt „2.1.5 Verkehrsflächen“ dargelegt, wurde im Entwurf der Planzeichnung (Teil A) im Bereich des Bahnhofsvorplatzes die Trasse der geplanten Umverlegung der Straße *Am Bahnhof* dargestellt. Aufgrund des laufenden Planungsprozesses zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ wird die Straßendarstellung aus der Planzeichnung (Teil A) genommen. Es erfolgt eine Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Vorplatz Bahnhof Heringsdorf.

So kann den konkreten Anforderungen an die laufende Verkehrsplanung entsprochen werden und die Übereinstimmung mit den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 63 bleibt gewahrt.

3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bewertung der Eingriffe in das Landschaftsbild

Methode

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 (1999).

Die Bewertung des Landschaftsbildes sowie die sich mit der Errichtung des Aussichtsturmes als Teil des Baumwipfelpfades in Heringsdorf ergebenden Auswirkungen erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde nach den „Hinweisen zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen“ des LUNG M-V (2006).

Eine detaillierte Beschreibung der Methoden und die ausführlichen Bilanzierungen des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie dem Fachgutachten zur Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild zu entnehmen.

Baugebiete SO 1 bis SO 3

In den Baugebieten SO 1 bis SO 3 ist die Errichtung der Infrastruktureinrichtungen für den Baumwipfelpfad sowie des Einstiegsturmes geplant. Die Bebauung erfolgt im Bereich des Geländes des ehemaligen Bauhofs, das bereits von einem hohen Versiegelungsgrad durch Hallen, Schuppen und versiegelte Freiflächen gekennzeichnet ist. Der Anteil der versiegelten Flächen im Bereich der benannten Baugebiete beträgt ca. 61%. Für die geplanten baulichen Anlagen in den Sondergebieten sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von GRZ=0,55 vor. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% wird gemäß den Festsetzungen ausgeschlossen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Bauungen das Maß der derzeitigen Versiegelungen unterschritten wird und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden und Biotopflächen ausgeschlossen werden kann. Es ergeben sich lediglich funktionale Verluste für die in die Sondergebietsflächen hineinreichenden Waldbestände und Saumbereiche, die von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Die Bilanzierung für die Baugebiete SO 1 bis SO 3 bedingt ein Kompensationserfordernis in Höhe von **2.052 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Baugebiet SO 4

Der Aussichtsturm wird auf einem erhöhten Plateau im Waldbestand, der als *Frischer bis trockener Buchenwald mäßig nährstoffversorgter Standorte (WBL)* kartiert wurde und aus naturschutzfachlicher Sicht von hoher Bedeutung ist, errichtet.

Versiegelungen ergeben sich mit der Anlage der Ringfundamente, wobei die Bodenversiegelungen eine Größenordnung von 165 m² einnehmen. Für die verbleibenden Waldflächen des Sondergebietes ergeben sich mit der Errichtung des Aussichtsturmes funktionale Verluste. Hier sind die erforderlichen Baumfällungen am Standort des Aussichtsturmes sowie zur Reduzierung des Bestockungsgrades im Rahmen der Waldumwandlung mit einbezogen worden. Die Biotopbeseitigung mit einhergehenden Versiegelungen sowie der funktionale Verlust von Waldbeständen am Standort des Aussichtsturmes erfordern eine Kompensation in Höhe von **5.858 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Verkehrsflächen

Im Zuge der Planungen zu den Infrastruktureinrichtungen des Baumwipfelpfades ist eine Neuordnung des Eingangsbereiches zum Bauhof unerlässlich. Gemäß einem Vorentwurf zur Gestaltung der Freianlagen im Bereich der Baugebietsflächen wird sich der Anteil der Grünflächen im Eingangsbereich erhöhen und sich der Anteil der Versiegelungen verringern. Es ist somit nicht von einer zusätzlichen Inanspruchnahme von siedlungstypischen Biotopen auszugehen, so dass keine Eingriffe zu erwarten sind.

Der Bahnhofsvorplatz soll neu geordnet und hier **Parkplätze für Pkw und Busse** ausgewiesen werden. Die Bereiche wurden als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Vorplatz Bahnhof Heringsdorf in die Planzeichnung aufgenommen. Es ist von einem vollständigen Verlust der Beete und Rabatten sowie des Baumbestandes auszugehen, wobei die siedlungstypischen Biotop nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Um dem zunehmenden Stellplatzbedarf durch den Baumwipfelpfad Rechnung zu tragen, ist zusätzlich zu den ebenerdigen Stellplätzen die Errichtung eines **Parkhauses** vorgesehen. Die Errichtung des Parkhauses bedingt Verluste sowohl von siedlungstypischen als auch von ruderalen Biotopbeständen, die sich vornehmlich im östlichen Teil der ausgewiesenen Baugrenze befinden. Diese ruderalen Staudenfluren sind aus naturschutzfachlicher Sicht von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2). Mit dem Verlust der Biotop und den zu erwartenden Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Kompensationsbedarf. Insgesamt wurde ein Kompensationserfordernis in Höhe von **2.808 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) ermittelt.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün/ Waldumwandlungsfläche

Die Baugebiete SO 1 bis SO 3 grenzen unmittelbar an Waldflächen an. Zur Erreichung des erforderlichen Waldabstandes von 30,0 m ist eine Waldumwandlung und damit eine Umnutzung des Waldbestandes in eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün erforderlich.

In den Waldabstand wurden über den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand hinaus Waldflächen einbezogen, die aufgrund der entstandenen verinselten Lage und Flächengröße nicht mehr den Kriterien des Waldes gemäß Landeswaldgesetzes entsprechen.

Die Waldumwandlung geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldfläche einher. Vorgesehen ist die Entnahme von Jungaufwuchs und kleinerer Gehölze. Jedoch sind zur Erreichung des erforderlichen Bestockungsgrades unter 50% auch Fällungen älteren Baumbestandes erforderlich. Diese Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht zu bewerten und der funktionale Verlust des Waldbestandes als Eingriff zu bilanzieren. Die Bilanzierung erbrachte ein Kompensationserfordernis von **19.451 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Steganlage des Baumwipfelpfades im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden drei Stützenstandorte mit Dreiecksstützen sowie zusätzliche Stützen, die als Kopfbänder fungieren, errichtet. Je Dreiecksstütze werden drei Einzelfundamente mit ca. 1,50 m x 1,50 m benötigt. Die Fundamente für die Kopfbänder sind 1,20 m x 1,20 m groß. Die Fundamente werden frosttief gegründet (1,10 m tief) und nachfolgend mit einer ca. 30 cm hohen Waldbodenschicht bedeckt. Die Fundamente sind als vollständige Versiegelungen zu betrachten und wurden flächenmäßig entsprechend in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Mittelbare Beeinträchtigungen durch den Pfadverlauf können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vernachlässigt werden, da diese Flächen bereits in die Bilanzierung der Nutzungsänderungen durch die erforderliche Waldumwandlung eingegangen sind. Für die Steganlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **141 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Insgesamt ergibt sich für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Kompensationserfordernis in Höhe von 30.310 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Steganlage des Baumwipfelpfades einschl. mittelbarer Beeinträchtigungen durch den Aussichtsturm außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Teilbereiche der Steganlage des Baumwipfelpfades befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den Pfad der Eingriff zu ermitteln und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis auszuweisen. Eingriffswirkungen ergeben sich mit den Bodenversiegelungen durch die Anlage der Fundamente für die Holzstützen, die einen vollständigen Verlust des Waldbestandes und der Böden bedingen. Weiterhin sind auch die durch die Steganlage und durch den Aussichtsturm zu erwartenden mittelbaren Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Betroffenheiten ergeben sich für den Waldbestand, der dem Biotoptyp *Frischer bis trockener Buchenwald mäßig nährstoffversorgter Standorte (WBL)* zugeordnet wird und von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung ist.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden 18 Stützenstandorte mit Dreiecksstützen sowie Kopfbänder eingeordnet. Die Bodenversiegelungen durch die Fundamente wurden in die Bilanzierung eingestellt.

Im Zuge der Errichtung des Baumwipfelpfades sind einzelne Baumfällungen entlang der Trassenführung erforderlich. Diese Baumfällungen wurden separat als funktionale Verluste des Waldbestandes bilanziert. Hier wurden die Kronentraufen der Bäume als Flächenverluste bilanziert.

Weiterhin sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auch die mittelbaren Beeinträchtigungen auf den Waldbestand und die Fauna des Waldes infolge der Anlage des Steges und des Aussichtsturmes sowie der damit einhergehenden Störwirkungen zu ermitteln. Hierzu ist von Pfadmitte ein jeweils 10,0 m breiter Beeinträchtigungstreifen beidseitig des Pfades zu berücksichtigen. Die den Aussichtsturm umgebenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in einer Breite von 20,0 m als beeinträchtigte Fläche zu werten.

Die mittelbaren Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung eines Wirkungsfaktors von 0,2 als Eingriff in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses eingestellt.

Insgesamt ergibt sich für die benannten Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Kompensationserfordernis von **16.718 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Insgesamt ergibt sich mit den Bauvorhaben zur Errichtung des Baumwipfelpfades einschließlich der Verkehrsflächen sowohl im als auch außerhalb des Geltungsbereiches ein Kompensationsbedarf in Höhe von 47.028 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Mit der Errichtung des Aussichtsturmes können Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausgeschlossen werden. Zur Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgte eine Bilanzierung gemäß einem für Vertikalstrukturen geltenden Modell des Landes M-V zur Eingriffsbewertung.

Um die Auswirkungen des geplanten Aussichtsturmes auf das Landschaftsbild einschätzen zu können, ist neben der Höhe und Gestalt des Eingriffsobjektes die Wertigkeit des Landschaftsraumes maßgebend. Als Untersuchungsraum wurde ein Wirkradius von 1.500 m festgelegt. Für das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt seit 2005 eine flächendeckende Erfassung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten vor, die die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart erfasst und daraus die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ableitet. Im Wirkradius des Vorhabens befinden sich drei Landschaftsbildräume, die von sehr hoher Schutzwürdigkeit sind.

Zur Feststellung des tatsächlich beeinträchtigten Gebietes wurden alle möglichen Sichthindernisse ermittelt. Es handelt sich hierbei um sichtverstellte (geschlossene Siedlungsbereiche, Wälder, Forste sowie lineare Gehölzstrukturen ab einer Höhe von 3,0 m) und sichtverschattete Flächen, in denen die Wahrnehmung des Eingriffsobjektes nicht oder nur bedingt möglich ist. Die verbleibenden Flächen wurden als sichtbeeinträchtigte Flächen in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Insgesamt ergibt die Bilanzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild in der visuellen Wirkzone des geplanten Aussichtsturmes des Baumwipfelpfades einen Kompensationsbedarf von 1.882 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation von **Eingriffen in das Landschaftsbild** sind insbesondere Maßnahmen zu treffen, die zu einer Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes führen. Die Gemeinde Heringsdorf hat sich umfassend mit der Findung von Kompensationsmaßnahmen auseinandergesetzt, die zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen. Favorisiert wurde als Maßnahme die Entfernung baulicher Ruinen einer ehemaligen Ferienanlage auf den Flurstücken 323/1 und 324/1, Flur 1 der Gemarkung Bansin. Da sich die Flurstücke nicht im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befinden, ein grundsätzliches Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer noch nicht hergestellt werden konnte und damit von einer zeitnahen Inanspruchnahme nicht ausgegangen werden kann, wurde von der Umsetzung der Maßnahmen abgesehen. Die Gemeinde Heringsdorf hat sich nunmehr für die Ablösung von 1.882 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ in Gummlin entschieden. Die Maßnahmen im Ökokonto wurden auf der Grundlage einer großräumigen Gesamtkonzeption landschaftspflegerischer Entwicklungsziele auf einer Fläche von 19,4 ha am Kargberg in Gummlin bereits umgesetzt.

Mit der Pflanzung von Baumreihen aus Kopfweiden, einzelnen Gehölzstrukturen sowie der Anlage einer Streuobstwiese wurden auch landschaftsbildprägende Strukturen geschaffen, wobei aber weiterhin der Charakter des Offenlandes bewahrt bleiben sollte.

Mit der Errichtung des Baumwipfelpfades und der Anlage der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 sowie des Baumwipfelpfades ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **47.028 KFÄ**.

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgte durch die Vorhabenträgerin eine Ablösung von 24.072 Ökopunkten aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ in Gummlin. Davon werden 1.882 KFÄ als Kompensation für die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Errichtung des Aussichtsturmes gewertet. Als Kompensation für die Eingriffe durch die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 können in dem Ökokonto 22.190 KFÄ abgelöst werden.

Das verbleibende Erfordernis von 24.838 KFÄ wird im Ökokonto „Insel Görnitz“ ausgeglichen. Die Vorhabenträgerin hat hierzu eine Ablösung von 22.030 KFÄ und die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf eine Ablösung von 2.808 KFÄ vorgenommen.

Die Ökokonten befinden sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind damit für die Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet Heringsdorf anrechenbar.

Die zuständige Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald mit nachgereichter Stellungnahme vom 18.12.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) der Bilanzierung des Eingriffs und den Kompensationsmaßnahmen zugestimmt.

Die Abbuchungsprotokolle sind Anlage zum Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 63 zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und der Vorhabenträgerin.

Eingriffe in den Baumbestand und Kompensation

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen, speziell im Bereich der Parkplatzflächen, kann eine Fällung von Einzelbäumen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet gelten die Regelungen zum gemeindlichen und gesetzlichen Gehölzschutz. Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Bäume des Waldbestandes unterliegen nicht dem gesetzlichen und gemeindlichen Gehölzschutz. Die Belange des Gehölzschutzes wurden in die Planung eingestellt.

Mit der Umsetzung der Planungen ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Insgesamt sind im Plangeltungsbereich **51 Einzelbaumfällungen** erforderlich, wobei 32 Bäume dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unterliegen.

Ein zu fällender Baum ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. 17 Bäume unterliegen keinem Schutzstatus. Es sind dieses Bäume mit Stammumfängen von weniger als 50 cm. Bei den Bäumen handelt es sich gemäß der Aussage der zuständigen Behörde nicht um Ausgleichspflanzungen.

Insgesamt sind für die Fällung von 33 Einzelbäumen **37 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen.

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V die Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Für einen darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht das Wahlrecht, ob man zusätzliche Baumpflanzungen vornimmt oder Ersatzzahlungen leistet. Dieses wäre z.B. bei der gesetzlich geschützten Fichte (Baum-Nr. 53) der Fall. Für die zu fällende Fichte muss eine Ersatzpflanzung nachgewiesen werden.

Für das darüber hinausgehende Pflanzverfordernis von einem Baum kann **eine Ersatzzahlung** an die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald geleistet werden. Damit verringert sich das Pflanzverfordernis auf 36 Baumpflanzungen.

Gemäß einem sich in Bearbeitung befindenden Gestaltungskonzept sind im Bereich der Freiflächen im Eingangsbereich zum Baumwipfelpfad 6 Baumpflanzungen sowie im Bereich der Verkehrsflächen mit Parkplätzen 23 Baumpflanzungen vorgesehen. Damit können **29 Baumpflanzungen** als Ersatz für Baumfällungen nachgewiesen werden.

Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es **verbleibt ein Ersatzerfordernis von 7 Baumpflanzungen**. Diese sollen im Gemeindegebiet in den benannten Pflanzqualitäten umgesetzt werden bzw. eine Ersatzzahlung gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geleistet werden.

Die Verantwortlichkeit der Gemeinde zur Übernahme der Kosten für die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen bzw. Ersatzzahlungen wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter **IV. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen und Ersatzzahlungen für zu fällende Bäume gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB** wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Ersatzbaumpflanzungen für Baumfällungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zu tragen.

(2)

Die vorgegebenen Ersatzpflanzungen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

(3)

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist für eine Baumpflanzung eine Ersatzzahlung an die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.

(4)

Für das verbleibende Ersatzerfordernis für Fällungen von gemeindlich geschützten Bäumen ist für 7 Baumpflanzungen eine Ersatzzahlung zu leisten.

3.2 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Die Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V brachte für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach BNatSchG.

Ein Vorkommen von störanfälligen Großvogelarten (Rotmilan, Fischadler, Seeadler, Schreiadler, Wanderfalke, Schwarzstorch und Weißstorch) kann im Umfeld des Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten aufzeigt. Untersucht wurden auch die sich mit der Anlage des Baumwipfelpfades und des Aussichtsturmes ergebenden bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna.

Im Plangebiet befindet sich Gebäudebestand, der im Zuge der Umsetzung der Planungen abgerissen bzw. umgebaut werden soll. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden in einem Gebäude Fledermausquartiere sowie ein Nischenbrüternistplatz vorgefunden.

Im Buchenwaldbestand wurden mehrere für Fledermausquartiere geeignete Höhlungen in den Bäumen registriert. Auch zahlreiche Vogelarten nutzen die Waldflächen als Brut- und Nahrungshabitate.

Aufgrund der bestehenden siedlungstypischen Nutzungen im Nahbereich kann davon ausgegangen werden, dass vorrangig Tierarten vorkommen, die eine hohe Toleranz hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche besitzen.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Durch geeignete CEF-Maßnahmen sind für den Verlust von Brut- und Nistquartieren Ersatzhabitate in Form von Fledermaus- Kastenrevieren sowie Vogelkästen im Umfeld zum Planvorhaben zu errichten.

Die CEF-Maßnahmen sind vor dem Verlust der Lebensraumstrukturen der geschützten Tierarten umzusetzen. Dieses bedeutet, dass die Maßnahmen bereits vor der Rodung des Gehölzbestandes sowie vor dem Gebäudeabriss bereitgestellt werden müssen.

Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zur Gewährleistung der kontinuierlichen Funktionalität zu sichern, wurden im Text (Teil B) unter 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)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen der Gehölzbestände mit Ausnahme der Waldflächen nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von gebäudebesiedelnden Tierarten zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche nur in den Zeiträumen Oktober bis März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(4)

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Artenschutzbeauftragten erforderlich. Müssen Höhlenbäume gerodet werden, sind im Vorfeld der Rodung geeignete Maßnahmen zum Schutz des Bestandes zu treffen. Dies sind insbesondere Besatzkontrollen, Abfangen oder Bergen von Tieren und Ausschluss von Einflügen durch Einwegverschlüsse.

(5)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren sowie insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

(6)

Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) ist am Standort des Baumwipfelpfades bzw. im nahen Umfeld (Standort 1) sowie entlang eines Waldweges westlich und nordwestlich des Kleinen Krebssees und eines Waldweges nordöstlich des Schmollensees (Standort 2) ein Fledermaus-Kastenrevier wie folgt anzubringen:

Kastenprogramm Standort 1:

2x Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW

2x Fledermaus-Großraumhöhle 1FS

2x Fledermaus-Universalhöhle 1FFH

2x Fledermaushöhle 2F

2x Fledermaushöhle 1FD

2x Fledermaushöhle 2FN
2x Fledermausflachkasten 1FF
3x Fledermaus Großraumhöhle FGRH
3x Fledermaus Spaltenkasten FSPK

Kastenprogramm Standort 2:

3x Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW
3x Fledermaus-Großraumhöhle 1FS
3x Fledermaus-Universalhöhle 1FFH
3x Fledermaushöhle 2F
3x Fledermaushöhle 1FD
3x Fledermaushöhle 2FN
3x Fledermausflachkasten 1FF
6x Fledermaus Großraumhöhle FGRH
6x Fledermaus Spaltenkasten FSPK

Zur Vermeidung von Okkupationen ist unterhalb jedes Fledermauskastens ein Meisenkasten zu montieren.

(7)

Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist am Standort des Baumwipfelpfades und im Umfeld ein Revier mit verschiedenen Vogelkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Kastenprogramme sind anzubringen:

2x Nischenbrüterhöhle 1N
2x Kleiberhöhle 5KL
2x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
2x Nisthöhle 1B Ø 26mm mit Marderschutz
2x Nisthöhle 1B Ø 32mm mit Marderschutz
2x Baumläuferhöhle 2B

(8)

Als CEF-Maßnahme 3 (CEF 3) sind für den Verlust von Einzelquartieren der Zwergfledermaus und von Nistplätzen von Nischenbrütern infolge des Gebäudeabrisses folgende Ausweichlebensstätten anzubringen:

2x Fledermaus Spaltenkasten FSPK
2x Nischenbrüterhöhle 1N

(9)

Die internen und externen CEF- Maßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin umzusetzen.

(10)

Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die vor dem Verlust der Nist- und Brutplätze bzw. vor dem Verlust der Lebensraumstrukturen der geschützten Tierarten umzusetzen sind. Somit sind die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 vor der Rodung des Gehölzbestandes sowie vor dem Gebäudeabbruch zu realisieren.

4.0 FORSTRECHTLICHE BELANGE

4.1 Belange der Forst i.V.m. Waldumwandlung

Die forstlichen Belange werden gemäß den **Stellungnahmen des Forstamtes Neu Pudagla vom 26.02.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 27.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** sowie den Festlegungen der Konsultationstermine in die Planung eingestellt.

1. Ständige Waldumwandlung gemäß § 15 (1) LWaldG i.V.m. der Sondergebietsausweisung für die Baugebiete SO 1 - SO 3

Die als Sonstiges Sondergebiet Baumwipfelpfad ausgewiesenen Grundstücke grenzen unmittelbar an Waldflächen.

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 WAbstVO M-V).

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, Entscheidungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 soll die bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche des ehemaligen Bauhofs künftig einer Umnutzung als Sonstiges Sondergebiet zugeführt werden und als Eingangsbereich für den Baumwipfelpfad umgestaltet werden.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes des ehemaligen Bauhofes und der geplanten Nutzung wird ein öffentliches Interesse begründet, auf dessen Grundlage die Gemeinde bei der zuständigen Forstbehörde eine Inaussichtstellung für eine ständige Waldumwandlung für die an das Sondergebiet grenzenden Waldflächen beantragt hat.

Für die Waldumwandlungsflächen wird als Nachnutzung die Ausweisung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün festgelegt. Die umgewandelte Fläche ist im Bestockungsgrad auf unter 50% zu reduzieren.

Eine sichtbare Abgrenzung zwischen Wald und Nichtwald soll durch naturnah gestaltete Grenzen, z. B. durch Baumstämme und Benjes-Hecken hergestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Im Falle der Anlage eines Parkhauses am Standort des bestehenden Parkplatzes am Bahnhof Heringsdorf ist für die südlich angrenzenden Waldflächen keine Waldumwandlung erforderlich. Der Waldeigentümer hat jedoch eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass nachteilige Folgen für die Nutzung des Parkhauses z. B. durch Windwurf ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahmeregelung gemäß § 2 Waldabstandsverordnung - Wabst VO M-V zur Unterschreitung des Waldabstandes durch das Parkhaus wurde von der zuständigen Forstbehörde mit Stellungnahme vom 27.11.2018 in Aussicht gestellt.

2. Ständige Waldumwandlung gemäß § 15 (1) LWaldG i.V. m. dem Baumwipfelpfad und dem Baugebiet SO 4 Aussichtsturm

Gemäß nachrichtlicher Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird in den Waldflächen südlich des Heringsdorfer Bahnhofs ein Baumwipfelpfad vorgesehen.

Für die Stützenstandorte und für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 ausgewiesenen Standort des Aussichtsturmes (Baugebiet SO 4) ist eine ständige Umwandlung der Waldflächen erforderlich, die ebenfalls bei der zuständigen Forstbehörde beantragt wurde.

Für den Aussichtsturm hat die zuständige Forstbehörde mit Stellungnahme vom 27.11.2018 aufgrund der Möglichkeiten der Ausnahmeregelung gemäß § 2 Waldabstandsverordnung - Wabst VO M-V eine Unterschreitung des Waldabstandes befürwortet.

3. Befristete Waldumwandlung gemäß § 15 (2) LWaldG

Im Rahmen der Errichtung des Baumwipfelpfades werden zusätzlich innerhalb der Waldflächen Rucketrassen und Bauwege sowie Böschungsbereiche für den Baugrubenaushub der Stützenfundamente in Anspruch genommen.

Dies bedarf einer befristeten Waldumwandlung. Die Beantragung erfolgte auf der Grundlage eines von der Vorhabenträgerin vorgelegten Baustelleneinrichtungsplanes.

Die Sicherung der Zufahrtsmöglichkeiten zu allen Anlagen innerhalb des Plangebietes und die Maßnahmen der Verkehrssicherung werden in den konkreten Bauantragsunterlagen dargestellt.

Die zuständige Forstbehörde hat im Rahmen der Stellungnahme vom 27.11.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 die Genehmigung der ständigen und befristeten Waldumwandlung nach § 15 a LWaldG in Aussicht gestellt.

Die untere Naturschutzbehörde hat die Zustimmung zur Waldumwandlung erteilt und dies der zuständigen Forstbehörde mitgeteilt.

4. Unterschreitung Waldabstand durch Umverlegung Trinkwasserversorgungsleitung

Im Zuge der Planaufstellung wurde festgestellt, dass im Bereich des Baumwipfelpfades eine Trinkwasserleitung verläuft. Es hat sich herausgestellt, dass in mehreren Bereichen Konfliktpunkte mit den Stützenstandorten des Baumwipfelpfades bestehen.

Eine Änderung des Pfadverlaufes außerhalb der Bestandstrasse der Trinkwasserleitung wurde geprüft und aus topographischen, baustatischen und umweltrechtlichen Gründen verworfen.

Daher wird in Abstimmung mit dem Zweckverband eine Umverlegung der Trinkwasserleitung vorgesehen.

Es erfolgte eine Variantenuntersuchung zum Verlauf der Umlegungstrasse der Trinkwasserversorgungsleitung. Im Ergebnis der Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde die Umlegungstrasse festgelegt.

Die zuständige Forstbehörde hat der Umlegungstrasse zugestimmt, da die im Waldbestand befindliche Trinkwasserleitung in einen Weg südlich des Aussichtsturmes umverlegt werden soll und sich damit die Gesamtsituation für den Wald und das Vorhaben verbessert.

Mit Stellungnahme vom 27.11.2018 wurde von der zuständigen Forstbehörde eine Ausnahmeregelung gemäß § 2 Waldabstandsverordnung - Wabst VO M-V zur Unterschreitung des Waldabstandes durch die Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung in Aussicht gestellt.

5. Kompensationserfordernis

Nachteilige Folgen einer ständigen oder befristeten Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind gemäß § 15 LWaldG M-V auszugleichen.

Auf Grundlage der mit dem Waldumwandlungsantrag erstellten flurstücksgenauen Waldbilanz hat die zuständige Forstbehörde ein Kompensationserfordernis von 48.043 Waldpunkten festgesetzt.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der Waldumwandlungen auf die Vorhabenträgerin übertragen wurde.

Die Ersatzaufforstungen können aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht im Gemeindegebiet Heringsdorf umgesetzt werden.

Die Vorhabenträgerin hat daher mit dem Eigentümer des „Waldkontos Krause Hof Udars GbR“ einen Vertrag über den Nachweis von Erstaufforstungsflächen für den „Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofs“ abgeschlossen. Durch diese Maßnahmen können die 48.043 Waldpunkte abgelöst werden.

Der Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Inhaber des Waldkontos sowie der Abbuchungsnachweis sind Anlage des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zum Bebauungsplan Nr. 63.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird nach Vorlage des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 63 und des Feststellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Forstbehörde die Ausfertigung des Genehmigungsbescheides für die Waldumwandlung beantragen.

4.2 Kur- und Heilwald untersetzt durch eine gutachterliche Stellungnahme

Der 1. Kur- und Heilwald Europas wurde 2016 in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im kommunalen Heringsdorfer Wald, im Bereich der sogenannten Alten Welt, mit Mitteln zur Förderung forstwirtschaftlicher Maßnahmen im Rahmen des europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (Forst-ELERFÖRL M-V) geschaffen.

Die Verordnung über den „Kur- und Heilwald Ostseebad Heringsdorf“ wurde am 13.09.2017 erlassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 tangiert im Bereich des geplanten Baumwipfelpfades den Kur- und Heilwald, so dass Konflikte zwischen der Nutzung als Baumwipfelpfad und der Nutzung als Kur- und Heilwald zunächst nicht auszuschließen sind.

Dies betrifft vor allem folgende Bereiche:

- den am Bahnhofsvorplatz beginnenden Kurwaldweg,
- die Heilwaldrunde 3,
- den Poesiepfad,
- die Heilwaldstation „Platz der Ruhe und Stille“ sowie
- den Standort der „Liebesbank“.

Es wurde daher an das Landschaftsarchitekturbüro Stefan Wallmann eine Gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, um potentielle Auswirkungen des geplanten Baumwipfelpfades auf den Kur- und Heilwald zu untersuchen und Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Die Gutachterliche Stellungnahme zieht folgendes Resümee:

Zitat:

„Der Bau eines Baumwipfelpfades mit Aussichtsturm wird einen erheblichen Einfluss auf einzelne Anlagenteile des Kur- und Heilwaldes haben. Dabei ist davon auszugehen, dass der Einfluss derart stark sein wird, dass die medizinisch-therapeutische Wirkung des Kur- und Heilwaldes - zumindest teilweise - stark eingeschränkt wird. Um die medizinisch-therapeutischen Qualitäten dennoch auch weiterhin gewährleisten zu können, die der Besuch des Kur- und Heilwaldes mit sich bringt, wird es notwendig werden, den Kur- und Heilwald in Teilen umzubauen und zu verlegen.“

Dabei wird es darauf ankommen, die vorhandenen Qualitäten auf die neuen Anlagen zu übertragen. Nur wenn es gelingt, den hohen Qualitätsstandard beizubehalten, kann der 1. Kur- und Heilwald Europas langfristig ein Erfolgsmodell werden bzw. bleiben.“

Zitat:

„In den weiteren Abstimmungsprozessen ist ferner zu beachten, dass sowohl der Baumwipfelpfad als auch der Kur- und Heilwald die vorhandenen natur- und landschaftsräumlichen Qualitäten nutzen, die der Heringsdorfer Wald bietet. Beide Anlagen sind zugleich als Teil der touristischen Gesamtstrategie der Gemeinde zu sehen und wirken als saisonverlängernde Maßnahme.

Während der Kur- und Heilwald unentgeltlich genutzt werden kann, wird sich der privatwirtschaftlich betriebene Baumwipfelpfad über Eintrittsgelder und dem Verkauf von Merchandise-Artikel finanzieren.

Es ist davon auszugehen, dass der Baumwipfelpfad intensiv vermarktet wird, um eine möglichst hohe Anzahl an Besuchern zu erreichen. Durch die Vermarktung des Baumwipfelpfades wird sich der Bekanntheitsgrad des Heringsdorfer Waldes deutlich erhöhen und damit auch zusätzliche Besuchergruppen ansprechen.

Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit den Betreibern des Baumwipfelpfades ins Benehmen zu setzen, um den Heringsdorfer Wald zu einem Gesamtensemble mit den Bausteinen Gesundheit und Tourismus zu entwickeln. Die Anlagen des Kur- und Heilwaldes und die Anlagen des Baumwipfelpfades sollten nicht nebeneinander stehen, sondern als Teil einer gemeinsamen Strategie zur Vermarktung des Heringsdorfer Waldes begriffen werden.“

Die Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde sind zwischenzeitlich erfolgt.

Zitat:

„Der Vorhabenträger, die Erlebnis Akademie AG, betreibt verschiedene Baumwipfelpfade in Europa, u.a. den „Baumwipfelpfad und Umweltinformationszentrum im Naturerbe Zentrum Rügen“, dessen Partner die Bundesstiftung Umwelt ist. Im Umweltinformationszentrum werden verschiedene Dauer- und Wechselexstellungen gezeigt, die die landschaftlichen Besonderheiten der Insel Rügen zeigen. Didaktische Stationen zum Thema Natur runden das Gesamtangebot ab. Vor diesem Hintergrund wäre gemeinsam mit dem Vorhabenträger zu prüfen, inwieweit die Bereitschaft besteht, eine Kooperation mit dem Bäderverband bzw. mit der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zu bilden, um das Thema „Heilwirkung des Waldes“ gemeinsam zu vermarkten.

Dazu könnten gemeinsame Ausstellungen, der Verkauf von Merchandise-Artikeln oder auch die gemeinsame Darstellung des Baumwipfelpfades und des Kur- und Heilwaldes in Karten, Flyern oder Internetauftritten organisiert werden. Die auf dem Steg geplanten didaktischen Stationen könnten zugleich den Kur- und Heilwald thematisieren und damit sowohl dem Baumwipfelpfad als auch dem Kur- und Heilwald in der Gemeinde Ostseebad ein weiteres Alleinstellungsmerkmal bieten.“

Für eine wirksame und dauerhafte Konfliktvermeidung und positive Verflechtung beider Nutzungen sind zwischen den betroffenen Behörden, der Gemeinde und der Erlebnis Akademie AG folgende konkrete Maßnahmen vereinbart:

- Der Kurwaldweg weist bereits Beeinträchtigungen im Bestand durch Bauhof und Bahnhof auf. Mit der Anlage des zentralen Zugangs zum Baumwipfelpfad bietet sich die Chance, den Bekanntheitsgrad des Kur- und Heilwaldes weiter zu erhöhen.
Der Kurwaldweg wird in der Trassierung beibehalten.
- Das Wegesystem im Heilwald setzt sich aus drei Wegerunden zusammen. Für die grundhaft ausgebaute Wegerunde 1, die vor allem für Ältere und mobilitätseingeschränkte Personen angelegt wurde, ergibt sich keine Notwendigkeit zur Anpassung. Auch für die Heilwaldrunde 2 ergeben sich keine Änderungen. Die Heilwaldrunde 3 dagegen muss verlegt werden, um potenzielle Störungen durch den Baumwipfelpfad zu vermeiden. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine ca. 500 m lange Wegerunde ausgewiesen, die an das vorhandene Wegesystem im Heilwald anschließt. Für die Besucher des Heilwaldes ergeben sich aus der Umverlegung keine Nachteile. Die Begehrbarkeit und Erreichbarkeit sind nach wie vor gegeben.
Die konkreten Planungen zur Umverlegung der Heilwaldrunde 3 sind bereits mit den betroffenen Behörden und Institutionen abgestimmt und von diesen bestätigt worden. Eine entsprechende Einarbeitung in die Verordnung über den Kur- und Heilwald Heringsdorf erfolgt derzeit.
- Nachweis der Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt
- Zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin wird zur Nutzung des Synergiepotentials des Baumwipfelpfades und des Kur- und Heilwaldes eine dauerhafte Zusammenarbeit in der Öffentlichkeitsarbeit z. B. durch Ausstellungen, Veranstaltungen, Internetauftritte, Informations- und Leitsystem im Kur- und Heilwald u.a.m. angestrebt.
Mit einem Gesamtkonzept, das die Themen Gesundheit, Naturerleben und Tourismus verknüpft, sollen ganzjährige, qualitativ hochwertige Maßnahmen zur Stärkung des Tourismusschwerpunktraumes etabliert werden.

Hinsichtlich möglicher Belastungen durch Luftschadstoffe wurde eine **Luftschadstoffuntersuchung** durchgeführt, in der belegt wurde, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen relevanten Veränderungen der Luftqualität im Umfeld kommt. Die zulässigen Immissionswerte der 39. BImSchV und die Vorsorgewerte für Kurorte werden auch nach Realisierung des Vorhabens sicher eingehalten und deutlich unterschritten.

Die Verordnungsgrenze des Kur- und Heilwaldes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt.

Die Belange der Forst sind im Text (Teil B), Hinweise, Punkt 7 und 8, zusammenfassend dargestellt.

5.0 FLÄCHENBILANZ

(überschlägige Ermittlung)

Geltungsbereich **26.234 m²**

davon

Sonstiges Sondergebiet BWP **4.804 m²**

davon

SO 1 - SO 3 3.508 m²

SO 4 1.296 m²

Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) **30 m²**

**Öffentliche Verkehrsflächen mit
Zweckbestimmung**

Vorplatz Bahnhof Heringsdorf **11.362 m²**

davon

Parkhaus 1.953 m²

öffentliches Großgrün **9.161 m²**

Waldflächen **877 m²**

6.0 VERKEHR

untersetzt durch eine Verkehrstechnische Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“

(Endfassung Machbarkeitsuntersuchung)

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und die Usedomer Bäderbahn GmbH haben sich gemeinschaftlich als Ziel gesetzt, das Umfeld des Heringsdorfer Bahnhofs neu zu gestalten.

Zu diesem Zweck wird das *Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf* erstellt, welches eine *Verkehrstechnische Untersuchung* beinhaltet.

Folgende Themen werden in die Verkehrstechnische Untersuchung eingestellt:

- Prüfung der Leistungsfähigkeit sowie der Verkehrssicherheit an den Knotenpunkten Landesstraße 266 mit Bülowstraße/Friedenstraße und der Landesstraße 266 mit Bülowstraße/Waldbühnenweg/Am Bahnhof
- Auswirkungen auf die v. g. Knotenpunkte durch Errichtung eines Baumwipfelpfades unmittelbar südlich des Bahnhofs Heringsdorf
- Folgen für die v. g. Knotenpunkte durch das am Waldbühnenweg neu in Betrieb genommene Polizeidienstgebäude
- Maßnahmen zur Umgestaltung der Haltestellenbereiche auf dem Bahnhofsvorplatz im Zusammenhang mit der Taktverdichtung der Usedomer Bäderbahn GmbH im Regionalverkehr für die Kaiserbäder Linie
- Neustrukturierung des Parkplatzkonzeptes zur Bewältigung des durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und die Usedomer Bäderbahn GmbH geplanten Maßnahmenpaketes

Das Ziel der Untersuchung ist es, die Machbarkeit der beabsichtigten Maßnahmen in Hinblick auf die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte aufzuzeigen, die neu zu erwartenden Verkehrsmengen abzuschätzen und Aussagen über zusätzlich benötigten Parkraum zu treffen.

In der Endfassung kommt die *Verkehrstechnische Untersuchung* zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Die Umsetzung der Vorhaben Baumwipfelpfad und Polizeidienststellengebäude sowie die Maßnahmen der Usedomer Bäderbahn GmbH führen zwangsläufig durch ihre verkehrserzeugende Wirkung zu einer Verkehrszunahme an den untersuchten Knotenpunkten. Die Verkehrszunahmen wirken sich negativ auf die Verkehrsqualität der Knotenpunkte aus und führen zu Verschlechterungen von bis zu einer Qualitätsstufe. Es wird aber weiterhin eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht und die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte ist weiterhin gegeben.

Zur prognostischen Einschätzung der Verkehrsverhältnisse an den Knotenpunkten wurden sowohl klassische Berechnungen als auch Simulationen durchgeführt. Die Untersuchungen wurden für die Bestandsknotenpunkte, einen bestandsorientierten Ausbau und einen Ausbau als Knochenkreisel durchgeführt.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz wird der bestandsorientierte Ausbau der Knotenpunkte für die direkte Anbindung des Kfz- Verkehrs, der im Zuge des Baumwipfelpfades abgewickelt werden muss, aufgrund des bestandsnahen Ausbaus mit nur geringfügigen Eingriffen in das Umfeld und der umfassenden Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Landesstraße 266 als Vorzugsvariante gewählt.

Die Erarbeitung der Entwurfsplanung für den bestandsorientierten Knotenpunktausbau erfolgt in enger Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz.

Im Rahmen der visionären Betrachtung der Gesamtverkehrskonzeption der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf soll eine weitere Ausbauvariante geprüft werden.

Das **Straßenbauamt Neustrelitz** hat mit **Stellungnahme vom 26.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** dem Bebauungsplan Nr. 63 unter Berücksichtigung der vorgelegten Variante zum bestandsorientierten Ausbau (Modell-Nr. 2 der verkehrlichen Erschließung, Stand 08-2018) in Verbindung mit den beachtlichen fachlichen Hinweisen zugestimmt.

- Durch den Baumwipfelpfad wird ein umfassender Bedarf an neuen Stellplätzen entstehen. Die Variante der Berechnung des notwendigen Parkraums ohne Nutzungsbeschränkungen (Höchstparkdauer) ergab einen Bedarf von 185 Parkplätzen.

Wenn dieser künftige Parkplatzbedarf für den Baumwipfelpfad unter Berücksichtigung der Maßnahmen der Usedomer Bäderbahn GmbH vollständig im Bahnhofsumfeld abgedeckt werden soll, ist aufgrund des begrenzten Flächendargebotes eine Aufstockung von Teilflächen des vorhandenen Parkplatzes durch Bau eines Parkhauses unabdingbar.

Ein Entwurf zur Gestaltung des Parkraums sieht ein dreigeschossiges Parkhaus mit einer Kapazität von rd. 220 Parkplätzen, rd. 70 ebenerdige Pkw- Parkplätze und 8 Bus- Parkplätze vor.

Die *Verkehrstechnische Untersuchung* ist als Leitfaden für eine langfristig wirksame Optimierung der verkehrlichen Infrastrukturstruktur des Bahnhofsumfeldes gedacht. Die Umsetzung der Untersuchung soll den flüssigen Zu- und Ablauf der Verkehre sichern, eine engere Verknüpfung der Verbindung zwischen Straße und Schiene und eine bessere Auslastung bestehender öffentlicher Räume ermöglichen sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer führen.

7.0 MEDIEN

Für das den Eingangsbereich mit Eingangsbauwerk umfassende Sonstige Sondergebiet ist eine medienseitige Erschließung notwendig.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB wurden von den Trägern der Ver- und Entsorgung Leitungsbestand und Anschlussbedingungen abgefragt.

Der wesentliche Leitungsbestand im Plangebiet wurde gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Lageplänen nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Folgende erschließungsrelevante Informationen liegen vor:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“** hat mit **Stellungnahme vom 05.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** folgende Hinweise zur Erschließungssituation gegeben:

„Wir haben Ihre Unterlagen geprüft und teilen Ihnen dazu mit, dass sich im Geltungsbereich auf den Grundstück Flur 1, Flurstück 38/4 eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Die gegenständliche Trinkwasserversorgungsleitung wurde laut Bestandsplan 1963 aufgemessen und ist bis heute für eine stabile Trinkwasserversorgung der Gemeinde Heringsdorf unerlässlich. Die Lage ist in unseren Bestandsplänen als ungenaue Lage gekennzeichnet. Die genaue Lage muss im Gelände durch Suchschachtungen ermittelt werden. Zur Orientierung senden wir Ihnen in der Anlage einen Planauszug. Die Trasse unserer Trinkwasserversorgungsleitung muss im Entwurf des Bebauungsplanes eingeordnet werden.“

Weiterhin konnten wir Ihren Unterlagen entnehmen, dass die ehemalige Strandkorbhalle „Baugebiet S01“ als Servicegebäude dienen soll. Informationen über die Anzahl von Sitzplätzen im Gastronomiebereich bzw. über die Ausführung der sanitären Einrichtungen liegen uns nicht vor. Es ist vom Vorhabenträger zu prüfen, in welchem Umfang die vorhandenen Trink- und Abwasserhausanschlussanlagen erweitert werden müssen. Im Voraus teilen wir mit, dass zum Betrieb gastronomischer Einrichtungen in der Regel ein Fettabscheider in die Abwasseranlage zu installieren ist. Die Planungsunterlagen betreffend der Trink- und Abwasserhausanschlussanlagen sind dem Zweckverband Insel Usedom zur Prüfung zu übergeben.“

Die genaue Trasse der Trinkwasserleitung wurde zwischenzeitlich durch Suchschachtungen ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass in mehreren Bereichen Konfliktpunkte mit den Stützenstandorten des Baumwipfelpfades bestehen.

Eine Änderung des Pfadverlaufes außerhalb der Bestandstrasse der Trinkwasserleitung wurde geprüft und aus topographischen, baustatischen und umweltrechtlichen Gründen verworfen.

Daher wird in Abstimmung mit dem Zweckverband eine Umverlegung der Trinkwasserleitung vorgesehen.

Es erfolgte eine Variantenuntersuchung zum Verlauf der Umlegungstrasse der Trinkwasserversorgungsleitung. Im Ergebnis der Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde die Umlegungstrasse festgelegt.

Derzeit wird die Erschließungsplanung erstellt.

Der Verlauf der öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitung wurde laut dem übergebenen Bestandsplan in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und als „umzuverlegen“ bezeichnet. Auch die im Leitungsplan des Zweckverbandes dargestellten Abwasserleitungen der Usedomer Bäderbahn GmbH wurden in der Planzeichnung (Teil A) ergänzt.

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ mit **Stellungnahme vom 23.10.2018** darauf hingewiesen, „dass die neue Leitungstrasse vor Beginn der Arbeiten zur Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung gesichert werden muss. Der erforderliche öffentlich rechtliche Vertrag zur Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung kommt erst zu Stande, wenn die Ausführungsplanung und mindestens die beglaubigte beschränkt persönliche Dienstbarkeit vorliegen. Die Kosten für die Leitungsrechtssicherung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.“

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 63 ist fixiert, dass die Vorhabenträgerin alle im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Vorhabens entstehenden Planungs- und Baukosten zu tragen hat. Dies schließt auch die Kosten für die Umlegung der Trinkwasserversorgungsleitung und für den Grundstücksanschluss für das Flurstück 33/20 ein, der entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes vorzunehmen ist.

Hierzu hat die Vorhabenträgerin mit dem Zweckverband die voraussichtlichen Bedarfskapazitäten und die Planungen zu den Hausanschlussanlagen abzustimmen.

Die Vorhabenträgerin hat mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ und der Usedomer Bäderbahn GmbH die erforderlichen Erschließungsverträge abzuschließen.

Die Eintragung einer beglaubigten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Umlegungstrasse der Trinkwasserversorgungsleitung wird durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf veranlasst.

Trinkwasserschutz

Entsprechend den **Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde vom 08.09.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige), vom 02.02.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 08.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974).

Zitat:

„Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)“

In den Text (Teil B) wurde unter Hinweise „10. Trinkwasserschutz“ ein Verweis auf die trinkwasserschutzrechtlichen Belange aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Regenentwässerung

Hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers hat sich die Gemeinde wie folgt positioniert und dies im Text (Teil B) unter Hinweise „11. Regenentwässerung“ dargelegt:

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in das örtliche Regenwassernetz abzuleiten.

Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Im Bereich des derzeitigen Standortes der Wertstoffcontainer südlich der Straße „Am Bahnhof“ soll ein Löschwasserbrunnen errichtet werden. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung des Brunnens wurde erteilt. Eine Probebohrung hat eine ausreichende Fördermenge nachgewiesen.

Desweiteren ist durch die Vorhabenträgerin ein mit der Freiwilligen Feuerwehr Ostseebad Heringsdorf und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich abwehrender Brandschutz abgestimmtes Brandschutz- und Sicherheitskonzept zu erstellen.

Der **Sachbereich abwehrender Brandschutz** hat im Rahmen der **Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 02.02.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 19.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** erklärt, dass in den Planunterlagen eine ausreichende Darstellung der Belange des Brandschutzes erfolgte.

Die **Freiwillige Feuerwehr Heringsdorf** hat mit den **Stimmungen vom 01.03.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 10.01.2019 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** dem Vorhaben unter Beachtung v. g. Rahmenbedingungen zugestimmt.

Telekommunikation

Entsprechend den **Stimmungen der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 19.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** befinden sich im *Planungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom.*

„Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit 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.“

Im Städtebaulichen Vertrag ist verankert, dass die Vorhabenträgerin die Kosten für die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes zu tragen hat.

Elektroenergieversorgung

Die **E.DIS Netz GmbH** hat mit den **Stimmungen vom 06.03.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 06.03.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** dem Vorhaben die Zustimmung erteilt.

„Wir weisen Sie daraufhin, dass sich im Planbereich eine Vielzahl von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den Detailplanungen, um mögliche Trassenmitbenutzungen und Umverlegungen, sowie technische Lösungen prüfen zu können.

Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden.

Voraussichtlich werden umfangreiche Umverlegungen erforderlich, wir erbitten einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung erstellt und kalkuliert werden kann.“

Gemäß dem mit der Stellungnahme vom 05.11.2018 übergebenen Bestandsplan befinden sich im Plangebiet, vornehmlich in der Straße Am Bahnhof und auf dem Bahnhofsvorplatz, eine Vielzahl von Mittel- und Niederspannungsleitungen.

Von einer Darstellung des umfangreichen Leitungsbestandes in der Planzeichnung (Teil A) soll abgesehen werden, um die Lesbarkeit des Planes zu wahren.

Die Vorhabenträgerin wird im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, alle im Zusammenhang stehenden Planungs- und Baukosten für die Anlagen der Elektroenergieversorgung zu tragen.

Gasversorgung

Die **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH** hat mit den **Stellungnahmen vom 30.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 08.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** informiert, das sich im Plangebiet Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befinden.

„Gegen den Entwurf des B-Planes Nr. 63 „Baumwipfelpfad südlich des Heringsdorfer Bahnhofes“ der Gemeinde Heringsdorf hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 63 ist festgelegt, dass die Vorhabenträgerin alle im Zusammenhang stehenden Planungs- und Baukosten für die Anlagen der Gasversorgung zu tragen hat.

Der Leitungsbestand wurde gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan in die Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 63 übernommen.

Die **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**, handelnd i.A. der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher hat mit **Stellungnahme vom 22.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** mitgeteilt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 63 keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt werden.

„Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.“

Gemäß **Stellungnahme der ENGIE E & P Deutschland GmbH** (Öl- und Ergasunternehmen) **vom 09.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** sind im Plangebiet keine Anlagen des Unternehmens vorhanden.

Die **DISA energy GmbH** hat mit **Stellungnahme vom 26.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** den Vorschlag zur Ausweisung des Gebietes für die Erschließung tiefengeothermischer Potentiale unterbreitet. Die Gemeinde hat den Antrag bereits im Vorfeld geprüft und abgewiesen, da der potentielle Betreiber eine nachhaltige Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit nicht nachweisen konnte.

Entsorgung

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

Stellplätze für Abfallsammelbehälter müssen im Plangebiet im erforderlichen Umfang vorgesehen werden. Eine Sammelstelle für Abfallsammelbehälter ist im Sonstigen Sondergebiet im Anschluss an die Straße *Am Bahnhof* vorzusehen.

Im Städtebaulichen Vertrag wird die Verantwortung der Vorhabenträgerin für alle im Zusammenhang mit der Errichtung des Baumwipfelpfades notwendigen Anlagen der Ver- und Entsorgung geregelt.

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.

8.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Insel Usedom ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als wichtiger Tourismusstandort (Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunktraum) definiert. Die Einwohnerzahlen gehen entgegen dem regionalen Trend nicht spürbar zurück, der Wirtschaftsfaktor Tourismus spielt heute und auch in Zukunft die prägende Rolle in der Region.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum und soll als Schwerpunkt des Kultur- und Städtetourismus weiter entwickelt werden.

Die Realisierung des Vorhabens zur Errichtung eines Baumwipfelpfades am Standort Heringsdorf berücksichtigt die landesplanerischen Vorgaben, wonach

- der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten ist. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. (4.6. (1) LEP M-V)
- in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben. (4.6. (5) LEP M-V)
- große Freizeitanlagen im Zusammenhang mit Ortslagen errichtet und gut erreichbar sein sollen. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umfeld ausgehen. (4.6. (7) LEP M-V)

Die Gemeinde möchte Beherbergungskapazitäten nur noch behutsam entwickeln und den touristischen Aufgabenschwerpunkt auf die Vervollkommnung der Infrastruktur legen.

Generationsübergreifende Angebote für Familien und saisonverlängernde Maßnahmen stehen hierbei im Mittelpunkt.

In diesem Kontext wird mit dem Baumwipfelpfad ein touristisches Angebot für Naturerleben mit Alleinstellungsmerkmal auf der Insel Usedom geschaffen.

Das Vorhaben hat mit prognostizierten rd. 200.000 Besuchern pro Jahr überregionale Ausstrahlung.

Damit stellt dieses Vorhaben eine wesentliche Aufwertung des Standortes Heringsdorf als touristischer Schwerpunkt dar und wird positive Synergieeffekte für die anderen Wirtschaftszweige bewirken.

Da die Mehrzahl der Besucher Urlauber sein werden, soll insbesondere Wissen über die regionalen Besonderheiten der Natur und Landschaft und kulturellen Eigenheiten vermittelt werden. Hier wird auch die Möglichkeit gesehen, konzeptionell eng mit dem Projekt Kur- und Heilwald und anderen Institutionen der Insel zusammenzuarbeiten wie z. B. im Rahmen von kulturellen Veranstaltungen, Ausstellungen und musealen Einrichtungen.

Mit Umsetzung des Vorhabens werden im Bereich des ehemaligen Bauhofs städtebauliche Missstände beseitigt und ein bereits vorbelasteter Standort einer touristischen Umnutzung zugeführt.

Das Vorhaben dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) 8c BauGB). Durch die Betreuung des Baumwipfelpfades werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Arbeitskräfte sollen möglichst überwiegend aus dem regionalen Arbeitsmarkt rekrutiert werden.

Das Vorhaben hat aber auch mittelbar positive Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt. Erfahrungsgemäß sind Synergieeffekte mit anderen touristischen Projekten zu erwarten, da die Besucher des Baumwipfelpfades andere Einrichtungen im Umfeld aufsuchen.

Außerdem wird für die Bereiche Gastronomie und Einzelhandel mit der Ansiedlung des Baumwipfelpfades eine ganzjährig verstärkte Nachfrage prognostiziert.

Der **Tourismusverband Insel Usedom e.V.** hat in seinen **Stellungnahmen vom 17.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 22.10.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)** das Vorhaben aufgrund der touristischen Attraktivität grundsätzlich positiv bewertet. Es wurde auf die Notwendigkeit der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen verwiesen.

Den Anforderungen zur Weiterentwicklung der Verkehrsstruktur wird in Umsetzung des *Entwicklungskonzeptes Bahnhofumfeld Heringsdorf* und des Maßnahmenkataloges der *Verkehrstechnischen Untersuchung* entsprochen.

Die Planungen stehen mit dem Tourismuskonzept Usedom 2015 und deren Fortschreibung in Übereinstimmung. Sie tragen zur Umsetzung der Schlüsselprojekte in den Bereichen Familientourismus, Naturerleben und Stärkung der Infrastruktur bei.

9.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 29.01.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofs" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“. Inhaber dieser Bewilligung ist die DISA energy GmbH, Am Theresenhof 3, 15834 Rangsdorf.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.

Die o. g. Maßnahme befindet sich außerdem innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. BoldtMeller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.“

Die Inhaber der Bergbauberechtigungen wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt und die eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

- **Hauptzollamt Stralsund**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 22.01.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)

„1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Landesbehörden

- **Polizeiinspektion Anklam
(Auszug aus der Stellungnahme vom 29.01.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)**

„Gegen den o.a. Vorentwurf bestehen seitens des Sachbereiches Verkehr der Polizeiinspektion Anklam grundsätzlich keine Einwände wenn:

- der Knoten L 266, OD Heringsdorf, Bülowstraße/Am Bahnhof so ausgebaut wird, dass das ansteigende Fahrzeugaufkommen aufgenommen werden kann und sichere Querungsmöglichkeiten für die Fußgänger bestehen.
- eine ausreichende Anzahl von Parkflächen geschaffen wird.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen.
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Stellungnahme vorgelegt werden.
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Rettungs- sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- dem Straßenverkehrsamt ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorgelegt wird.“

Die Hinweise der Polizeidirektion Anklam werden im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ und in der sich daran anschließenden konkreten Verkehrsanlagenplanung berücksichtigt.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst
(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.01.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)**

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.“

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.“

Der Landkreis Vorpommern Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass nach vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes für das genannte Vorhaben derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vorliegen.

Ein konkretes Auskunftersuchen ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird im Städtebaulichen Vertrag verankert.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund
(Auszug aus der Stellungnahme vom 19.01.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)

„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Hinweis

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)“

- **Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V
(Auszug aus der Stellungnahme vom 16.01.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)**

„Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch den Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, GB Neubrandenburg, ist von den geplanten Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen.

Auf Grund der Nutzung der o.g. Liegenschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Sondervermögen) durch die Polizei sind im weiteren Verfahren zusätzliche Abstimmungen zum Verkehrsknotenpunkt „Bülowstraße (L266), Waldbühnenweg und Am Bahnhof“ erforderlich.

Bei der Gestaltung der Zuwegung zum Baumwipfelpfad ist zu berücksichtigen, dass

1. die Liegenschaft der Polizei über den Waldbühnenweg jederzeit erreichbar sein muss (Zufahrt und Notausfahrt),
2. keine unberechtigt parkenden Besucherfahrzeuge den Zu- und Abgangsverkehr im Waldbühnenweg behindern bzw. blockieren und
3. der o.g. Verkehrsknotenpunkt jederzeit durch die Einsatzfahrzeuge der Polizei passierbar ist.“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird eine Verkehrstechnische Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ durchgeführt.

Diese Untersuchung berücksichtigt insbesondere den Knotenpunktausbau an der Landesstraße 266 einschl. der Anbindung der gemeindlichen Straßen. Im Zusammenhang mit der konkreten Verkehrsplanung werden mit den betroffenen Anliegern die notwendigen Abstimmungen zum Ausbau des Verkehrsknotenpunktes durchgeführt. Die Hinweise gemäß den Punkten 1. bis 3. werden dabei berücksichtigt.

Landkreis Vorpommern- Greifswald

(Auszüge aus den Stellungnahmen vom 08.09.2017 zur Planungsanzeige, vom 02.02.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 18.11.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

- **Gesundheitsamt,
Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

„Hinweis Trinkwasserversorgung:

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

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,
Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die beim Abriss, Umbau oder Neubau von Gebäuden und der Entsiegelung von Flächen sowie andere anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Unbelastete Bauschuttabfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen.

Anfallende gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten.

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.“

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

Die Hinweise finden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 und in der Erschließungsplanung Berücksichtigung.

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Zur Planung bestehen grundsätzlich keine Einwände wenn:

- das Straßenbauamt Neustrelitz als zuständiger Straßenbaulastträger der Landesstraße L 266 dem Vorhaben zustimmt und eine Überplanung des Knotenpunktes „Am Bahnhof/Waldbühnenweg“ erfolgt, um die sich verschlechternde Leistungsfähigkeit des Knotens im Zusammenhang mit den zunehmenden Verkehrsstärken zu kompensieren,
- die verkehrlichen Voraussetzungen hinsichtlich des bestehenden Fußgängerüberweges unter Berücksichtigung des zu erwartenden Besucheraufkommens (zusätzlicher fußläufiger Verkehr über die L 266) einer Neubewertung unterzogen werden (Fußgängeraufkommen in der Spitzenstunde des Fahrzeugverkehrs), um im Ergebnis ggf. eine geeignetere Form der Querung der Landesstraße durch den fußläufigen Verkehr (ggf. Fußgänger - Lichtsignalanlage, Fahrbahnteiler...) zu entwickeln,
- eine ausreichende Anzahl an Stellflächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf“ werden die Forderungen zur Untersuchung des Knotenpunktes an der Landesstraße 266 einschl. Fußgängerführung berücksichtigt. Das Straßenbauamt Neustrelitz ist umfassend in den Planungsprozess eingebunden.

Zur Erteilung der Baugenehmigung wird die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf die erforderlichen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachweisen.

- **Sachbereich Katastrophenschutz**

„Nach den mir vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen für das genannte Vorhaben derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vor.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß §5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst hat mit Stellungnahme vom 23.01.2018 ebenfalls mitgeteilt, dass für das Plangebiet derzeit keine Anhaltspunkte Kampfmittelgefahren vorliegen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

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

Entsprechend **Stellungnahme vom 12.01.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)** werden durch das Vorhaben die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ nicht berührt.

Ostseebad Heringsdorf im September 2019


Die Bürgermeisterin



