Erklärung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nach § 10a (1) BauGB zur Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf „Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofs"

Gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl . I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), *„ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."*

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 63

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

Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Ansiedlungsentscheidung für den Standort südlich des Heringsdorfer Bahnhofs hat die Gemeinde fünf alternative Standorte im Gemeindegebiet Heringsdorf geprüft.
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 für die Anlage eines Baumwipfelpfades geeignet, da dieser alle Anforderungskriterien erfüllt, 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.

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wird eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.
Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 63 „Baumwipfelpfad im Seebad Heringsdorf südlich des Heringsdorfer Bahnhofs" erarbeitet.
Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Baumwipfelpfad gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im Parallelverfahren wurde eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 63 mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht wurden.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Geltungsbereich
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heringsdorf. Einbezogen werden die Parkplatzflächen am Bahnhof Heringsdorf, die Straße Am Bahnhof im Bereich der Parkplatzflächen, der ehemalige Bauhof südlich der Straße Am Bahnhof einschl. der in einer Tiefe von mind. 30 m angrenzenden Waldflächen und der Standort des Aussichtsturmes. Der Pfadverlauf des Baumwipfelpfades wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 einbezogen.
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 2,62 ha.
Betroffen sind die Flurstücke 33/8 und Teilflächen aus 33/20, 37, 38/3 sowie 38/4 in der Flur 1, Gemarkung Heringsdorf und Teilflächen aus 124/3 teilweise und 126/2 teilweise in der Flur 2, Gemarkung Heringsdorf.

Berücksichtigung der Umweltbelange
Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:
Aufgrund der größeren Entfernung des Bauvorhabens zu Wohnnutzungen können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden. Die besonderen Schutzerfordernisse des Kur- und Heilwaldes erfordern zum Ausschluss von Konflikten mit dem geplanten Baumwipfelpfad und Aussichtsturm eine Umverlegung von unter medizinisch-therapeutischen Aspekten angelegten Wegen und Stationen.

Mit dem zunehmenden Verkehr und den damit verbundenen Emissionen ergeben sich gemäß einer Luftschadstoffuntersuchung keine relevanten Veränderungen der Luftqualität des Seebades Heringsdorf.
Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich lediglich Verluste von siedlungstypischen Biotopen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Maßgeblich sind die funktionalen Verluste sowie mittelbaren Beeinträchtigungen der hochwertigen Waldbiotope infolge der Errichtung der Steganlage und des Aussichtsturmes sowie im Zuge der Waldumwandlung, die eine Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldflächen erfordert.
Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus Ökokonten entschieden hat.
Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich und gemeindlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. durch Ersatzzahlungen ersetzt werden können. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.
Im Zuge der Umsetzungen der Planungen können Verluste von Nistplätzen von Vögeln sowie von Fledermausquartieren in Gebäuden und Baumhöhlen sowie Störwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Mit dem Verlust der Habitate werden Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.
Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden bleiben aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades in den Verkehrsflächen und in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 gering. Auch im Zuge der Anlage des Pfades und des Aussichtsturmes bleiben die Bodenversiegelungen auf Einzel- und Ringfundamente begrenzt.
Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der Errichtung der Baulichkeiten der Serviceeinrichtungen und des Einstiegsturmes am Standort des ehemaligen Bauhofgeländes, der mit den Gebäuden und befestigten Platzflächen bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, Rechnung getragen. Mit der Wiedernutzbarmachung von bereits anthropogen belasteten Standorten kann eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen begrenzt werden.
Aufgrund der geringen Neuversiegelungen von Böden sind Veränderungen der Grundwasser-Neubildungsrate nicht zu erwarten. Das Planvorhaben wird in der Trinkwasserschutzzone III umgesetzt. Die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Es liegt in der Spezifik des Vorhabens, dass anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen mit der Errichtung eines Baumwipfelpfades nicht zu erwarten sind. Eine Hochwassergefährdung im Plangebiet kann aufgrund der Geländehöhen ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden kleinklimatischen Belastungen in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 sowie in den Verkehrsflächen sind mit den geplanten Bauvorhaben keine maßgeblichen Veränderungen des Schutzgutes Klima zu erwarten. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und des positiven Klimaeinflusses der Ostsee und des Gothensees können Beeinträchtigungen für das Klima weitgehend ausgeschlossen werden. Die Waldflächen werden weiterhin eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion wahrnehmen. Veränderungen der Luftqualität des Seebades infolge des zunehmenden Besucherverkehrs sind gemäß einer Luftschadstoff-untersuchung nicht zu erwarten.
Mit der geplanten Bebauung in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Die Verkehrsflächen werden unter funktionalen Aspekten neu gestaltet und begrünt. Fällungen für einen Großteil des derzeitigen Baumbestandes sind zu erwarten. Für das geplante Parkhaus werden zur Einbindung in das Ortsbild Empfehlungen zur Begrünung der Dachflächen und der Fassaden gegeben. Der Baumwipfelpfad wird als transparente Holzkonstruktion in den Waldbestand eingebunden. Die Auswirkungen des Aussichtsturmes auf das Landschaftsbild wurden in einem separaten Gutachten zur Landschaftsbildbewertung ermittelt und ein Kompensationserfordernis ausgewiesen. Der Ausgleich kann durch die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Am Kargberg" in Gummlin erbracht werden.
Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb der „Verordnung über den Denkmalbereich Heringsdorf", so dass die Belange der Denkmalpflege in die Planungen einzustellen sind. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.
Die Verkehrsflächen sowie die gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Bauhofs weisen keine Biotope auf, die hinsichtlich der biologischen Vielfalt von Bedeutung sind. Die Anlage des Aussichtsturmes sowie des Baumwipfelpfades werden keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt der Waldflächen haben.

Es wurde ein **Gutachten zur Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Errichtung eines Aussichtsturmes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63** erstellt.
Aufgrund der Höhe des Aussichtsturmes und der landschaftsprägenden Wirkung wurde eine Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild erforderlich. Unter Berücksichtigung der Konstruktionsmerkmale des Turmes, der tatsächlich sichtbeeinträchtigten/sichtverstellten Bereiche und der Schutzwürdigkeit des Landschaftbildraumes ergab sich ein Kompensationsbedarf von 1.882 KFÄ (m^2), der durch Maßnahmen im Ökokonto „Am Kargberg" in Gummlin ausgeglichen werden kann.

Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Neben Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe sind Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen vorgesehen. Im Plangeltungsbereich und am Wolgastsee-Rundweg sind Fledermaus-Kastenreviere sowie Nistplätze in Form von Kastenprogrammen für verschiedene Vogelarten anzubringen.

Es wurde eine **Verkehrstechnische Untersuchung zum „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Heringsdorf"** durchgeführt, in der 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.

In einer **Luftschadstoffuntersuchung** wurde belegt, dass es mit dem geplanten 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.

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 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 Betreibung 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.

Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 wurde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.
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 Gemeindevertretersitzung **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 wurde 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** in der öffentlichen Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf **am 25.04.2019** abgeschlossen.

Die als Voraussetzung zum Satzungsbeschluss erforderliche Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" liegt vor.

Die Genehmigung zur ständigen und befristeten Waldumwandlung nach § 15 a LWaldG wurde gemäß Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 27.11.2018 in Aussicht gestellt.

Die Erteilung des Freistellungsbescheides von Flächen von ihrer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung gemäß § 23 AEG (Flurstück 124/4 – Bahnhofsvorplatz) wurde vom Eisenbahnbundesamt Schwerin in Aussicht gestellt.

Ostseebad Heringsdorf, den 16.05.19

Der Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF