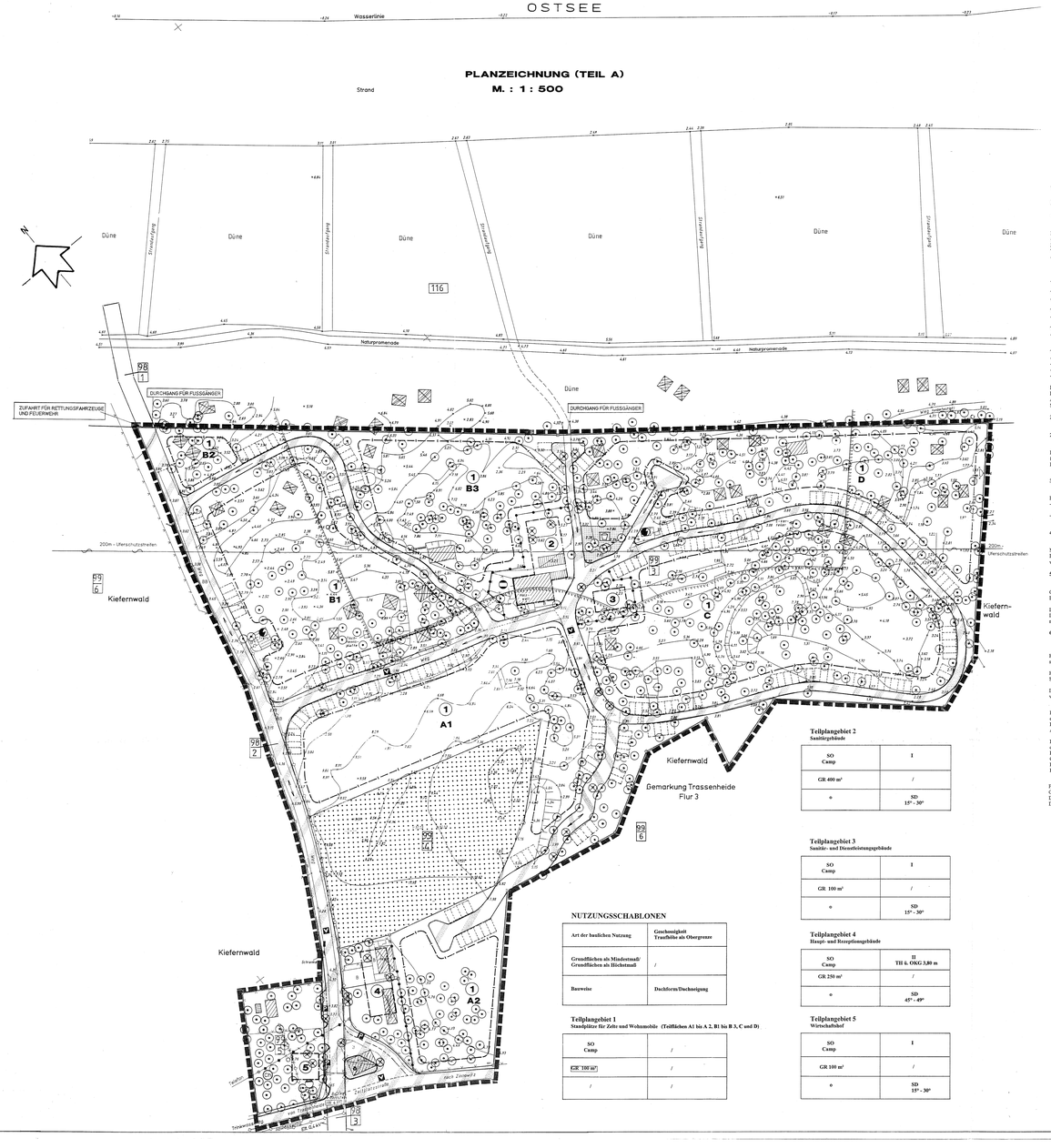
SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD TRASSENHEIDE ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

SONDERGEBIET "CAMPINGPLATZ TRASSENHEIDE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. : 1 : 500


OSTSEE
Wasserlinie
Strand
Düne
Dünenaufgang
Naturpromenade
Kiefernwald
Kiefern-
wald
DURCHGANG FÜR FUSSGÄNGER
ZUFAHRT FÜR RETTUNGSFAHRZEUGE UND FEUERWEHR
200m - Uferschutzstreifen
Gemarkung Trassenheide
Flur 3
Schwimmbad
Tennisplatz
Minigolfplatz
Spielplatz
Trinkwasserbrunnen
Sanitärgebäude
Rezeption
Gastronomie
Waschhaus
Wohnmobilstellplatz
Zeltplatz
Stellplatz
Weg
Grünfläche
Baum
Hecke
Zaun
Mauer
Gebäude
Straßenlampe
Verkehrsschild
Kanaldeckel
Schacht
Hydrant
Höhenlinie
Böschung
Graben
Weg
Straße
Parkplatz
Fahrbahn
Gehweg
Radweg
Fußweg
Brücke
Steg
Zaun
Tor
Schranke
Poller
Leitplanke
Geländer
Treppe
Rampe
Terrasse
Balkon
Dach
Fenster
Tür
Schornstein
Antenne
Mast
Leitung
Kabel
Rohr
Ventil
Pumpe
Motor
Getriebe
Welle
Lager
Kupplung
Bremse
Rad
Reifen
Felge
Speiche
Nabe
Achse
Feder
Dämpfer
Lenkung
Pedal
Kette
Ritzel
Zahnrad
Schraube
Mutter
Bolzen
Niet
Scheibe
Unterlegscheibe
Sicherungsring
Passfeder
Keilwelle
Verzahnung
Gewinde
Bohrung
Senkung
Fase
Rundung
Kante
Fläche
Volumen
Masse
Dichte
Druck
Temperatur
Zeit
Geschwindigkeit
Beschleunigung
Kraft
Moment
Arbeit
Energie
Leistung
Wirkungsgrad
Reibung
Verschleiß
Schmierung
Kühlung
Dichtung
Filter

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

für das Sondergebiet „Campingplatz Trassenheide“

im Seebad Trassenheide

Satzungsfassung von 05-2001

Inhaltsverzeichnis

			Seite
1.0	*VORBEMERKUNGEN*		*4 - 8*
1.1	*Grundlagen der Planung*		*4*
1.2	*Begründung der Planaufstellung*		*4 - 6*
1.3	*Beschreibung des Plangebietes*		*6 - 8*
2.0	*PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN*		*9 - 20*
2.1	*Planrechtliche Festsetzungen*		*9 - 16*
2.1.1	*Art der baulichen Nutzung*		*9 - 12*
2.1.2	*Maß der baulichen Nutzung*		*12 - 13*
2.1.2.1		*Grundflächen*	*12 - 13*
2.1.2.2		*Zahl der Vollgeschosse*	*13*
2.1.3	*Bauweise*		*13*
2.1.4	*Überbaubare Grundstücksflächen*		*13 - 14*
2.1.5	*Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen*		*14*
2.1.6	*Nebenanlagen*		*14*
2.1.7	*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*		*14*
2.1.8	*Öffentliche Grünflächen*		*15*
2.1.9	*Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*		*15 - 16*
2.2	*Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften*		*16 - 18*
2.2.1	*Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen*		*17*
2.2.1.1		*Fassade*	*17*
2.2.1.2		*Dachform/Dachneigung*	*17*
2.2.1.3		*Dacheindeckung*	*17*
2.2.1.4		*Werbeanlagen*	*17*
2.2.2	*Einfriedungen*		*17*
2.2.3	*Abfallsammelbehälter*		*18*
2.2.4	*Ordnungswidrigkeiten*		*18*
2.3	*Sonstige Festsetzungen*		*18 - 19*
2.3.1	*Brandschutz*		*18*
2.3.2	*Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*		*18*
2.3.3	*Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*		*19*
2.4	*Hinweise*		*19 - 21*
2.4.1	*Belange der Forstbehörde*		*19*
2.4.2	*Belange der Wasserwirtschaft*		*19 - 20*
2.4.3	*Belange des Immissionsschutzes*		*20*
2.4.4	*Belange der Bodendenkmalpflege*		*20*
2.4.5	*Naturschutzfachliche Hinweise*		*20*
2.4.6	*Vorschlagliste zur Gehölzverwendung*		*21*

		Seite
3.0	*ERSCHLIESSUNG*	*21 - 25*
3.1	*Verkehr*	*21 - 23*
3.2	*Ver- und Entsorgung*	*23 - 25*
4.0	*FLÄCHENBILANZ*	*25*
5.0	*EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ*	*25 - 26*
5.1	*Kompensationsbedarf*	*25 - 26*
5.2	*Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*	*26*
6.0	*WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG*	*27*
7.0	*VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM*	*28*
8.0	*NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN*	*28 - 29*
8.1	*Hinweise des Munitionsbergungsdienstes*	*28*
8.2	*Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde und des StAUN, Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft*	*28 - 29*
8.3	*Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg -Vorpommern*	
8.4	*Hinweise der Gewerbeaufsicht*	
8.5	*Hinweise des Gesundheitsamtes*	
8.6	*Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes*	

Anlagen

- *Campingplatzordnung für den Campingplatz „Ostseeblick" Trassenheide*
- *Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze (CWR)*
- *Übersichtsplan mit Darstellung der im Rahmen der Waldumwandlung vorgesehenen Aufforstungsflächen*
- *Übersichtsplan mit Darstellung der im Rahmen der Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Schließungen von Strandzugängen*
- *Gutachterliche Stellungnahme zum Campingplatz von 07/96 (im Rahmen der UVU zum Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Strandidyll")*

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468)
- Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze (CWR), Anhang zu Nr. 52.11 VV BauO vom 20.11.1990
- Leitfaden des ADAC für die Errichtung, Erweiterung, Modernisierung und den Betrieb von Campingplätzen mit Betriebsvergleich
- Gesetz über die Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V vom 21.10.1998, S. 833)

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 bildet außerdem der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Trassenheide.

1.2 Begründung der Planaufstellung

Die Gemeinde Trassenheide hat am 04.09.1997 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Sondergebiet „Campingplatz Trassenheide“ gefaßt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Campingplatz ausgewiesen, so dass sich der Bebauungsplan mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befindet.

Da sich das Plangebiet in einem naturräumlich sehr sensiblen Bereich befindet (Landschaftsschutzgebiet), wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung mögliche Alternativstandorte im Gemeindegebiet untersucht.

Als eine mögliche Fläche für die Neuanlage eines Campingplatzes wurde ein Gebiet östlich des Waldhofes untersucht und im Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1995 bereits als Campingplatzgebiet „Rehwiese" ausgewiesen.

Bei der Überplanung des Geländes traten eine Reihe von Problemen zutage, die einer perspektivischen Ausweisung als Campingplatz widersprachen.
Hierzu gehörten insbesondere die fehlende Erschließung und die ungünstigen Baugrundverhältnisse. Die Wettbewerbsnachteile gegenüber anderen Standorten in Bezug auf die Entfernung zum Strand und der fehlende Gehölzbewuchs auf dem Gebiet wurden als besonders gravierend eingestuft.
Der Trassenheider Campingplatz ist insbesondere wegen der Lage am breiten Sandstrand und dem Kiefernbewuchs beliebt.
Um einen Konsens mit den Naturschutzbehörden zu erlangen, wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zu Standortvarianten für den Campingplatz von der Gemeinde in Auftrag gegeben.
Im Ergebnis des Gutachtens hebt sich der vorhandene Campingplatz Trassenheide nicht negativ gegenüber den anderen Plätzen der Insel heraus und wird als günstigster Standort für eine künftige Nutzung favorisiert.
Das Gutachten kann im Amt „An der Peenemündung" eingesehen werden.

Weitere Alternativstandorte konnten im Gemeindegebiet nicht ermittelt werden.
Deshalb soll der vorhandene Campingplatz perspektivisch erhalten und dem internationalen Standard entsprechend ausgebaut werden.

Hierzu wurde mit dem Bundesvermögensamt, dem Finanzministerium M-V, dem Forstamt Neu Pudagla und der Gemeinde über eine künftig nutzbare Fläche verhandelt.
Im Ergebnis eines Feststellungsprotokolls vom 16.07.1997 wurde eine Fläche von 4 ha für die perspektivische Ausweisung als Campingplatz festgelegt.
Entsprechend dem im Anhang zum Protokoll von den Vertragsparteien unterzeichneten Lageplan wurden die Grenzen des künftigen Campingplatzareals in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Die zum Plangebiet gehörenden Flurstücke 99/3, 99/5 sowie 98/1 und 98/2 wurden von der Gemeinde Trassenheide im Jahre 1997 über das Bundesvermögensamt erworben.
Rechtsträger der einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 98/3 (Zeltplatzstraße), 99/4 und 99/6 ist die Forst. Die Teilfläche aus 99/6 (Kiosk und Imbiss) ist an einen Gewerbetreibenden verpachtet.

Für die Betreibung des Campingplatzes hat die Gemeinde den Eigenbetrieb „Kurverwaltung Seebad Trassenheide" eingesetzt.

Der Campingplatz Trassenheide ist eine Kombination aus Touristikplatz für Ferienaufenthalt, Übernachtungsplatz für Kurzaufenthalte und Naherholungsplatz für Dauercamping.
Der hohe Freizeit- und Erholungswert der Anlage wird insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Lage auf der Insel Usedom inmitten einer bewaldeten Fläche unmittelbar am Ostseestrand bestimmt. Das Gebiet ist an das Rad- und Wanderwegenetz angeschlossen und bietet vielfältige Sportangebote im unmittelbaren Umfeld.

Im Strandbereich befinden sich Restaurants, Imbißeinrichtungen und ein Zeltkino, im Ort Trassenheide sind Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs vorhanden. Der „Sportpoint“ am Bahnhof bietet Möglichkeiten der sportlichen Betätigung wie Federball, Tennis, Squash, Fitness und Sauna.

Der Campingplatz Trassenheide ist seit vielen Jahren weithin bekannt und beliebt, insbesondere in den neuen Bundesländern z. B. im Großraum Berlin und in Sachsen.
Der Bedarf an Urlaub auf Campingplätzen ist groß, da er ein Kontrastprogramm in Naturnähe im Unterschied zum üblichen Urlaub darstellt. Die zwanglose Atmosphäre auf diesen Plätzen ist beliebt bei allen Altersgruppen und Bevölkerungsschichten, insbesondere aber bei Kindern.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	3
Flurstücke	99/3 (Zeltplatz einschließlich Rezeption), 99/4 (Waldfläche), 98/2 und Teilfläche aus 98/3 (Hauptzufahrt an der nordwestlichen Plangebietsgrenze), 99/5 (Wirtschaftshof) und Teilfläche aus 99/6 (Eingangsbereich und Zeltplatzstraße)

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Seebades Trassenheide unmittelbar an der Ostsee.
Es wird im Norden durch Dünen, im Osten und Westen durch Kiefernwald und im Süden durch die Zeltplatzstraße und eine Finnhüttensiedlung (SO 5 Ferien lt. FNP) begrenzt.

Größe des Plangebietes
Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 45.792 m²
davon

Flurstück 98/2		1.584 m²
Flurstück 98/3 teilweise	ca.	90 m²
Flurstück 99/3		37.408 m²
Flurstück 99/4		4.199 m²
Flurstück 99/5		1.226 m² und
Flurstück 99/6 teilweise	ca.	1.285 m².

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Vermessungsplanes des Büros Schröder aus Trassenheide erstellt.

Zustand der Plangebietsfläche
Das Plangebiet wird durch den landschaftstypischen Kiefernwald, der das gesamte Plangebiet überdeckt, geprägt. Die Kiefern (Pinus silvestris) mit Stammumfang 90 - 120 cm und Höhen von ca. 15 - 18 m stehen im lockeren Verband und überschirmen das gesamte Areal.
Bedingt durch die jahrelange Nutzung als Campingplatz und den Kronendruck hat sich keine weitere Vegetation in nennenswerten Größenordnungen behaupten können. Lediglich in den Randbereichen an der Zeltplatzstraße und im Eingangsbereich ist eine dürftige Grasflur entstanden.

Durch die beabsichtigte Waldumwandlung wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Flurstückes 99/4 vom Biotoptyp Kiefern-Trockenwald in den Biotoptyp Campingplatz umgewandelt. Für die Fauna ist das Plangebiet nur als gelegentliche Nahrungsfläche nutzbar.
Das Gelände ist als Altdünengebiet höhenmäßig stark gegliedert und weist Höhenunterschiede zwischen 1,20 und 9,00 m ü HN aus. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass unter einer dürftigen, humushaltigen Oberbodenschicht Fein- und Mittelsande mit Schluffanteilen vorherrschen. Die geologischen und morphologischen Verhältnisse sowie das Fehlen einer geschlossenen Vegetationsdecke weisen das Plangebiet als äußerst empfindlich gegenüber Veränderungen der natürlichen Oberflächengestaltung (Bodenab- und -aufträge) aus.
Die Versiegelungen beschränken sich auf die vorh. Gebäude (Empfang, Kiosk, Sanitäranlagen, Bungalow) sowie die Zufahrtsstraße (bituminöse Straßendecke). Die übrigen Erschließungswege sind unbefestigt.

Das Verhältnis zwischen vegetationsloser Fläche und Vegetationsfläche stellt sich wie folgt dar:

befestigte Fläche	Vegetationsfläche	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad
5.410 m²	40.380 m²	45.790 m²	11.8 %

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

	Befestigte Flächen	
14.5.4	Einzelgebäude	1.010 m²
14.7.3	Wirtschaftsweg, unversiegelt	2.400 m²
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	2.000 m²
	Vegetationsflächen	
1.8.1	Kiefern-Trockenwald	4.200 m²
13.9.5	Campingplatz	36.180 m²

- Altbestand

Unmittelbar am Eingang zum Plangebiet befindet sich innerhalb der Umfahrt der Verkaufskiosk des Zeltplatzes (ca. 60 m² Grundfläche). Aufgrund seiner Lage und des baulichen Zustandes soll der Kiosk beseitigt werden und der Verkauf in das geplante Haupt- und Rezeptionsgebäude (Teilplangebiet 4) integriert werden.

Westlich des Hauptzuganges (Teilplangebiet 5) liegt der Bereich für den Wirtschaftshof mit kleinem Lagergebäude (ca. 26 m² Grundfläche).

Östlich des Hauptzuganges stehen zwei Gebäude.
Auf einer Teilfläche des Flurstückes 99/6 erfolgt über einen privaten Pächter die Bewirtschaftung einer kleinen Gastronomie für den Zeltplatz. Die Grundfläche des Gebäudes in Leichtbauweise beträgt ca. 42 m².

Nördlich der gastronomischen Einrichtung schließt sich das Rezeptionsgebäude (ca. 65 m² Grundfläche) an.
Aufgrund der zu geringen Nutzflächen und des schlechten baulichen Zustandes beider Gebäude wird ein Abriß und Neubau geplant, der den Ansprüchen an einen zeitgemäßen und umfassenden Service für den Campingplatz gewährleistet.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich das Sanitärgebäude mit derzeit folgender Ausstattung:

Damen
- 4 Duschen
- 3 Toiletten
- 12 Waschbecken

Herren
- 4 Duschen
- 2 Toiletten und 3 Urinale
- 12 Waschbecken
- 1 Waschmaschine, 1 Trockner, 2 Spülen

Westlich des Sanitärgebäudes befindet sich ein Bungalow, der während der Saison von Rettungsschwimmern als Unterkunft genutzt wird. Bis zur Fertigstellung des Haupt- und Rezeptionsgebäudes soll der Bungalow weiter genutzt werden.

Die bisher auch als Campingplatz genutzte Fläche zwischen der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 99/3 und der Naturpromenade (Flurstück 116 - StAUN) wird von der Nutzung ausgegrenzt. Die in diesem Bereich und auf dem Flurstück 99/3 vorhandenen über 30 festen Vorbauten, die nicht dem Zweck eines Campingplatzes entsprechen, werden beseitigt. Die Eigentümer wurden durch den Eigenbetrieb hierzu aufgefordert.

- Erschließung

Die Hauptzufahrt zum Campingplatz einschließlich Wendeschleife ist mit einer Bitumenschicht in einer Breite von ca. 3,5 m befestigt. Die übrigen Wege im Plangebiet sind unbefestigt bzw. mit Schotter ausgebessert.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Der Leitungsbestand wurde bei den Versorgungsträger im Vorfeld erfragt und ist der Verfahrensakte zu entnehmen.

Kapazitätsentwicklung
Bis zum Jahr 1990 umfaßte der Campingplatz ein Gebiet für ca. 2.400 Standplätze !
In den Jahren 1991 - 93 erfolgte ein Rückbau auf 850 Standplätze und im Jahr 1994 auf 350 Standplätze davon wurden im Durchschnitt ca. 300 Standplätze durch Zelte und 50 Standplätze durch Wohnmobile in Anspruch genommen.

In den Jahren 1998 und 1999 konnte jeweils eine Steigerung der Übernachtungen zum Vorjahr um ca. 8 % verzeichnet werden.
1999 wurden 72.000 Übernachtungen mit 14.400 Gästen gezählt.
Die durchschnittliche Übernachtungsdauer liegt bei ca. 5 Tagen.

Der Campingplatz ist geöffnet vom 1. April bis zum 31. Oktober des Jahres.
Ca. 25 % der gesamten Kurabgabe des Seebades Trassenheide werden von den Gästen des Campingplatzes aufgebracht.
Er stellt deshalb eine wichtige Wirtschaftsgröße für die Gemeinde dar und übt einen entscheidenden Einfluß auf den Bekanntheitsgrad des Seebades aus.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 (5) BauNVO.
Zulässig sind im:

Teilplangebiet 1
- maximal 320 Standplätze
  davon
  - ca. 200 Standplätze für Zelte
  - ca. 120 Standplätze für Touristcamper
  einschließlich der erforderlichen Stellplätze für Pkw
- Spielplatz

Teilplangebiet 2
- Sanitärgebäude

Teilplangebiet 3
- Sanitär- und Dienstleistungsgebäude

Teilplangebiet 4
- Haupt- und Rezeptionsgebäude mit Büro, Freizeiträumen, Verkaufsstelle und Gastronomie

Teilplangebiet 5
- Wirtschaftshof mit Lagergebäude
- Lagerflächen
- Chemieentsorgung
- Müllcontainer

Im Teilplangebiet 1 sind ausschließlich mobile Unterkünfte (Zelte, Wohnanhänger, Wohnmobile, Caravan) zulässig.
An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer sind unzulässig.

Begründung zu Pkt. 2.1.1:

- *Teilplangebiet 1*

Entsprechend der vor Ort erfolgten Aufteilung der einzelnen Teilflächen wurde das Teilplangebiet 1 wie folgt untergliedert:

Teilfläche	Größe	Standplätze Zelte	Wohnmobile/ Caravan
A 1	ca. 6.000 m²		
A 2	ca. 2.010 m²		
A gesamt	*ca. 8.010 m²*	*70*	*8*
B 1	ca. 5.520 m²		
B 2	ca. 750 m²		
B 3	ca. 3.800 m²		
B gesamt	*ca. 10.070 m²*	*61*	*39*
C	*ca. 7.770 m²*	*53*	*30*
D	*ca. 5.950 m²*	*16*	*43*
Gesamt	***ca. 31.800 m²***	***200***	***120***

In Teilfläche A sollen vor allem die Durchgangsgäste untergebracht werden und in B die Jugendcamper.
Die Aufteilung der Wohnmobile auf die einzelnen Teilflächen ergibt sich insbesondere aus der Topographie des Geländes, da für diese Standplätze die Flachbereiche der jeweiligen Teilflächen gewählt wurden.

Die ausdrückliche Festsetzung, dass im Teilplangebiet 1 nur mobile Unterkünfte und keine An- und Umbauten etc. zulässig sind, wurde getroffen, um die Erhaltung des Charakters des Campingplatzes zu gewährleisten.
In § 1 der CWR heißt es dazu:
„ (1) Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden, sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.
(3)
Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zelten und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist."

- *Teilplangebiete 2 und 3*

Die Gemeinde beabsichtigt zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Bereitstellung von Wasch-, Abort,- Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen die Errichtung eines neuen Sanitärgebäudes.
Sanitäranlagen zählen nicht nur zu den wichtigsten, sondern auch zu den teuersten Einrichtungen eines Campingplatzes.
Sie sind für Hygiene, Gesundheit und Wohlbefinden der Gäste von entscheidender Bedeutung.
Das vorhandene Gebäude kann aufgrund der schlechten Bausubstanz und der nicht mehr den Anforderungen entsprechenden sanitären Ausstattung und Raumaufteilung nur noch kurzfristig betrieben werden.

Der vorhandene Standort soll für den Neubau genutzt werden, da er bereits vorbelastet ist, die Erschließungsträger wie Wasser und Abwasser anliegen und nur wenige Bäume im Rahmen der Bebauung entfernt werden müssen.
Der Neubau wird im nördlichen Teil in den 200 m - Uferschutzstreifen reichen. Eine Befürwortung des Antrages auf Ausnahme vom Bauverbot im 200 m- Uferschutzstreifen wurde in Aussicht gestellt.

Maßgebend für die Kapazitätsausweisungen der Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen sind die Vorgaben der §§ 6 bis 9 der Richtlinie für Camping- und Wochenendplätze.
Dabei wurde festgestellt, dass die erforderlichen Kapazitäten auf der im Teilplangebiet 2 aufgrund der natürlichen Gegebenheiten zur Verfügung stehenden Fläche nicht vollständig untergebracht werden können.
Deshalb wird der Neubau eines zusätzlichen Sanitär- und Dienstleistungsgebäudes (Teilplangebiet 3) auf einer Fläche unmittelbar südöstlich des Teilplangebietes 2 vorgesehen.
Die Fläche wurde gewählt, da sie aufgrund ihrer Nachbarschaft zum Teilplangebiet 2 geringe zusätzliche Erschließungskosten verursacht und für die Gäste praktische Vorteile im Tagesablauf bietet. Außerdem handelt es sich um ein ebenes und gehölzarmes Geländeterrain, welches gegenüber anderen Standorten einen geringeren Eingriff in die Natur nach sich ziehen wird.

Notwendige Kapazitäten für die Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen bei Ausweisung von ca. 320 Standplätzen sind im folgenden aufgelistet. Die Klammerwerte stellen die notwendigen Erweiterungen auf Grundlage des Bestandes (Punkt 1.3 der Begründung) dar.

- Damen 26 (23) WC 5 Waschbecken
  13 (9) Duschen 26 (19) Waschbecken
- Herren 13 (11) WC 13 (10) PP 5 Waschbecken
  13 (9) Duschen 26 (19) Waschbecken
- mind. 1 (1) Behindertentoilette mit Waschplatz und Dusche
- 2 (1) Waschmaschinen, ca. 5 (3) Wäschespülbecken,
  2 (1) Wäschetrockner und 1 Bügeltisch
- mind. 1 (1) Babywickeltisch und 1 Babybad
- 10 (10) Abwäschen

Die Toiletten-, Wasch- und Duscheinrichtungen sollen weitestgehend im Teilplangebiet 2 untergebracht werden.
Im Teilplangebiet 3 sind vorrangig der Dienstleistungsbereich mit Waschmaschinen, Wäschetrockner, Abwäschen etc. und sanitäre Räumlichkeiten für Kleinkinder vorgesehen.
Außerdem bietet sich hier aufgrund der guten Zugänglichkeit die Anlage der Behinderteneinrichtungen an.

- *Teilplangebiet 4*

Das Teilplangebiet 4 umfaßt den Eingangsbereich zum Campingplatz mit dem Haupt- und Rezeptionsgebäude.
Wie unter Punkt 1.3, Abschnitt „Altbestand" bereits erläutert, befinden sich die vorhandenen Baulichkeiten mit Kiosk, Imbiß und Rezeption in schlechtem baulichen Zustand und entsprechen nicht den Anforderungen an eine standardgemäße Infrastruktur.
Der Eindruck, den der Eingangsbereich zum Campingplatz vermittelt ist für die Gäste von entscheidender Bedeutung. Deshalb soll der Altbestand beseitigt und durch ein Haupt- und Rezeptionsgebäude mit folgenden grundlegenden Funktionen ersetzt werden:

Erdgeschoß:
- Empfangsraum mit Büros mind. 2 jederzeit zugängliche Fernsprechanschlüsse
- Sanitäranlagen einschließlich Besuchertoiletten
- gastronomische Einrichtung mit 20-30 Plätzen einschl. Küche und Nebenräumen (Bedarf lt. ADAC- Richtlinie pro Standplatz 0,10 m² - 0,15 m² Restaurantfläche)
- Verkaufsstelle mit ca. 40 - 50 m² VRFl. (Bedarf lt. ADAC- Richtlinie pro Standplatz 0,08 m² - 0,21 m² Verkaufsraum-Bruttofläche)

Dachgeschoß:
- Personalaufenthaltsräume
- Fernsehraum, Kinderspielzimmer, Aufenthaltsraum für Jugendliche

Die aufgeführten Funktionen sollen in einem gemeinsamen Gebäude untergebracht werden, da am Eingang zum Campingplatz nur beschränkt Bauflächen zur Verfügung stehen.
Nördlich und östlich der geplanten Bebauung beginnen Altdünen (Höhenunterschiede von bis zu 5 m), südlich liegt die Zeltplatzstraße und westlich schließen sich die vorhandene Hauptzufahrt und der Wirtschaftshof an.
Außerdem sind an der Campingplatzzufahrt Flächen für die Wartespur und Terrassenflächen für die Gastronomie zu berücksichtigen.

- *Teilplangebiet 5*

Das Teilplangebiet 5 befindet sich an der südwestlichen Plangebietsgrenze. Die nördliche Teilfläche wird bereits jetzt als Wirtschaftshof für den Campingplatz genutzt.
Der Standort des Wirtschaftshofes wird als sehr günstig angesehen, da er sich unmittelbar am Eingang zum Plangebiet in der Lärmzone befindet.

Da die bislang in Anspruch genommene Fläche für eine ordnungsgemäße Platzbewirtschaftung nicht ausreichend ist, wurde die Fläche südlich des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes bis an die Zeltplatzstraße durch die Gemeinde von der Forst erworben.
Entsprechend ihrer Möglichkeiten möchte die Gemeinde das vorhandene Wirtschaftsgebäude erweitern bzw. einen größeren Neubau entsprechend der dargestellten Baugrenzen errichten sowie einen Carport für die Wirtschaftsfahrzeuge vorsehen.
Die verbleibenden Flächen werden für die Lagerung von Material, die Erstellung der Entsorgungsanlage für die Chemietoiletten der Wohnmobile und als Stellplatz für die Abfallcontainer genutzt.

Um den Besuchern des Platzes keinen störenden Anblick durch die Anlagen des Wirtschaftshofes zu bieten, wurde ein Sichtschutzzaun aus Holz in einer Höhe von 2 m um das Teilplangebiet 5 errichtet.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

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

Gemäß Ausweis in den Nutzungsschablonen wird für die Größe der Standplätze im Teilplangebiet 1 ein Mindestmaß von 100 m² je Standplatz festgesetzt.
Für die Teilplangebiete 2 bis 5 erfolgen die Angaben der zulässigen Grundflächen als Höchstmaß.

Begründung zu Pkt. 2.1.2.1.
Die Richtlinie für Camping- und Wochenendplätze schreibt in § 3 (1) vor, dass Standplätze mindestens 100 m² groß sein müssen, wobei gemäß § 3 (6) der dazugehörige Stellplatz für Pkw auf diese Fläche angerechnet werden kann.
Eine Reduzierung der Fläche je Standplatz wird nicht angestrebt, da die spezifischen Bedingungen dieses Campingplatzes mit den Geländebewegungen und dem reichen Gehölzbewuchs bei der Flächeninanspruchnahme berücksichtigt werden müssen.
Außerdem wird auf die Gewährleistung von ausreichend Bewegungsraum für die Gäste Wert gelegt, um dem Anspruch an eine hohe Erholungsqualität zu entsprechen.

Die Obergrenzen für die überbaubaren Grundflächen wurden auf der Grundlage der für die Infrastruktur eines Campingplatzes dieser Größenordnung erforderlichen Erweiterungen der Kapazitäten festgelegt.

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

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für die Teilplangebiete 2 (Sanitärgebäude), 3 (Sanitär- und Dienstleistungsgebäude) und 5 (Wirtschaftshof) ein Vollgeschoß als Obergrenze festgesetzt.
Für das Teilplangebiet 4 (Haupt- und Rezeptionsgebäude) sollen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss geplant ist.
Die zusätzliche Festlegung einer Traufhöhe von max. 3.80 m über Oberkante Gelände stellt dies sicher.

Begründung zu Pkt. 2.1.2.2:
Für die Teilplangebiete 2, 3 und 5 ist eine Nutzung des Dachgeschosses nicht notwendig. Dem entsprechend wurde ein Vollgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt.
Im Teilplangebiet 4 hingegen sind wie bereits unter Punkt 2.1.1 vermerkt, nördlich und östlich der geplanten Bebauung Altdünen sowie südlich und westlich angrenzend Verkehrsflächen, die eine flächenmäßige Ausdehnung begrenzen.

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

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wird für die Teilplangebiete 2 bis 5 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist auf maximal 50 m begrenzt.
Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Begründung zu Punkt 2.1.3:
Die offene Bauweise wurde entsprechend der vorgegebenen Baugrenzen und erforderlichen Kapazitätserweiterungen gewählt. Eine zu massive Bebauung wird damit ausgeschlossen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.
Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wurden wie folgt zugelassen:

- im Teilplangebiet 4 durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Größe von maximal 80 m²
- im Teilplangebiet 4 durch Eingangsvorbauten auf einer Breite von max. 3 m und einer Tiefe von maximal 2 m

Begründung:
Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.
Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden festgesetzt, um bei der Projektplanung mehr Spielraum für die individuelle Gestaltung des Haupt- und Rezeptionsgebäudes zu ermöglichen.
Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO M-V ist dabei zu berücksichtigen.

Gemäß Beratung mit dem Forstamt Neu Pudagla und der oberen Forstbehörde am 24.11.2000 wurde vereinbart zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Wald und Bebauung im Teilplangebiet 5 das Baufenster in den Kreuzungsbereich Zeltplatzstraße/Einfahrt Zeltplatz zu verlagern.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
Die Errichtung von Carports ist ausschließlich im Teilplangebiet 5 zulässig.

Im Teilplangebiet 1 ist pro Standplatz für ein Zelt je ein Stellplatz für Pkw entsprechend Darstellung in der Planzeichnung vorzusehen und vor Ort durch Beschilderung kenntlich zu machen.

Begründung zu Pkt. 2.1.5:
Der Ausschluß von Garagen und die Einschränkung der Zulässigkeit von Carports auf Teilplangebiet 5 wurde zur Gewährleistung des Gebietscharakters vorgenommen.

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Begründung:
Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Dies soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, weil eine derartige Nutzung dem Gebietscharakter widerspricht.

2.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden im Plangebiet als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Zeltplatzstraße und die inneren Fahrwege dargestellt.

Begründung zu Pkt. 2.1.7:
Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.
Ausführliche Darlegungen zum Verkehr erfolgen in Punkt 3.1. der Begründung.

2.1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wurde östlich des Teilplangebietes 2 (Sanitärgebäude) eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.
Dort befinden sich Spielgeräte für die Altersgruppen bis 14 Jahre.

Begründung:
Insbesondere für die kleineren Kinder ist bei schlechter Witterung die Möglichkeit der Nutzung eines Spielplatzes von Wichtigkeit.
Der Spielplatz befindet sich an zentraler Stelle des Campingplatzes in einem Bereich, der durch die Sanitäreinrichtungen bereits als Lärmzone bezeichnet werden kann.
Die Anlage weiterer Spielplatzflächen ist nicht vorgesehen. Erfahrungsgemäß werden von den Kindern vorrangig die Strandflächen als Spielbereich genutzt.
Außerdem befinden sich im unmittelbaren Umfeld in den Orten Trassenheide und Zinnowitz vielfältige Möglichkeiten für Spiel- und Freizeitbeschäftigungen.

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

Die geplanten Maßnahmen werden den Naturhaushalt nur unwesentlich belasten. Da es vorrangig um eine Neuordnung des Zeltplatzbetriebes verbunden mit der Rekonstruktion und Verbesserung des Sanitärbereiches, der Versorgungseinrichtungen sowie der Zufahrten und Parkstellflächen geht, sind keine wesentlichen Schäden am Naturkreislauf zu erwarten. Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Maßnahmen nicht verändert. Der Abbau der vorh. Bungalow und die geplanten Erneuerungen im Sanitärbereich führen zu einer Verbesserung des Erholungswertes und Steigerung des ästhetischen Gesamteindruckes.
Die 16 zu rodenden Kiefern verteilen sich auf das ganze Waldgebiet und hinterlassen keine gravierenden Lücken. Sie sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

befestigte Fläche	Vegetationsfläche	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad
8.610 m²	37.180 m²	45.790 m²	18,8 %

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

befestigte Flächen

14.5.4	Einzelgebäude (bebaubare Fläche)	850 m²
14.7.3	Wirtschaftsweg, unversiegelt	2.350 m²
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	2.000 m²
14.7.8	Parkplatz, teilversiegelt	3.410 m²

Vegetationsflächen

1.8.1	Kiefern-Trockenwald	4.200 m²
13.9.5	Campingplatz	32.980 m²

Auf dem Plangebiet muss folgender Baumbestand gerodet werden:

Stück	Baumart	Höhe	Stammumfang	Kronentraufe
16	Kiefern	16,00 m	100 cm	240,00 m²

Die vorgesehenen Baumaßnahmen stellen einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Durch die folgenden Maßnahmen und Auflagen soll dieser Eingriff minimiert werden.

- Für die geplante Befestigung der befahrbaren Wege sind nur Kies- und Schottertragschichten sowie Deckschichten mit Mineral-Splittgemischen zulässig.
- Für die geplanten Stellplätze sind nur Rasengitterplatten aus Beton oder Kunststoff auf Kies- oder Schottertragschichten zulässig.
- Die Wege und Stellplätze sind höhenmäßig so einzuordnen, dass das Wurzelwerk der vorhandenen Bäume nicht wesentlich geschädigt wird (max. Bodenauskofferung 15 cm).
- Für Rand- und Schutzpflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagliste der Gehölzverwendung in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudrainagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Für das notwendige Fällen von Bäumen mit Stammdurchmesser > 10 cm muss eine von der Gemeinde bestätigte Fällgenehmigung vorliegen.
  Die in dieser Genehmigung festgesetzten Ersatzpflanzungen sind termingerecht auszuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll für den Planbereich keine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet sondern eine Ausnahmegenehmigung zur Nutzung der Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes für die Betreibung eines Campingplatzes erteilt werden.
Hierzu wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt und vom Umweltamt befürwortet. (siehe ANLAGE 11 der Verfahrensakte)

200 m - Gewässerschutzstreifen

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im 200 m - Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 (1) Landesnaturschutzgesetz M-V.
Innerhalb des Schutzstreifens befinden sich Standplätze für Zelte und Stellplätze dazugehöriger Pkw.
Außerdem ragt der nördliche Teil der Baugrenze des Sanitärgebäudes im Teilplangebiet 2 bis maximal 13 m in den Schutzstreifen.

In den vorangegangenen Abschnitten der Begründung wurde die Standortwahl für den Zeltplatz und die Einordnung der geplanten Gebäude für die Versorgung der Campinggäste erläutert.
Dabei wurde deutlich, dass die Standorte der Gebäude in Abhängigkeit von der Erschließungssituation, der Sicherstellung einer optimalen Versorgung der Gäste und unter besonderer Berücksichtigung von Relief und Gehölzbewuchs zur Vermeidung unnötiger Altdünenabträge und Bäumfällungen erforderlich waren.
Deshalb wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Gewässerschutz beantragt, der vor Satzungsbeschluss positiv beschieden wurde.
(siehe ANLAGE 11 der Verfahrensakte)

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In Ergänzung der Planrechtlichen Festsetzungen werden eine Reihe von Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften festgelegt, die eine verträgliche Einfügung der im Plangebiet vorgesehenen Bauten in Natur und Landschaft gewährleisten und ungewünschte Gestaltungselemente ausschließen sollen.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind ausschließlich zulässig:

- Putz in weiß
- mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Massivholz naturfarben
- Metall - Glas- Konstruktionen

2.2.1.2 Dachform/Dachneigung

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wurde für die Teilplangebiete 2, 3 und 5 eine Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben. Im Teilplangebiet 4 soll aufgrund der angestrebten Nutzung des Obergeschosses eine Dachneigung zwischen 45° und 49° eingehalten werden.
Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Carports im Teilplangebiet 5.

2.2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind ausschließlich Dachsteine oder Hartdachschindeln in anthrazit und grün zulässig.
Die farblichen Vorgaben sollen dazu beitragen, dass sich die geplanten Gebäude harmonisch in die Landschaft einpassen.

2.2.1.4 Werbeanlagen

Warenautomaten sind unzulässig.
Als Werbeanlage wird ausschließlich ein gemeinsamer Aufsteller im Eingangsbereich des Plangebietes in einer Größe von maximal 2,5 m² zugelassen.

Die festgesetzte Größe entspricht dem bereits vor Ort vorhandenen Schild am Eingang zum Plangebiet.
Innerhalb des Campingplatzes wird durch Piktogramme auf die Lage der einzelnen Platzeinrichtungen verwiesen.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung des Plangebietes sind nur blickdurchlässige Holzzäune oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Für das Teilplangebiet 5 sind Sichtschutzzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen.
Innere Einfriedungen von Standplätzen sind unzulässig.

2.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen in ausreichender Größe und verteilt aufzustellen. Die Sammelplätze für die Abfallbehälter sind gegenüber der übrigen Platzanlage durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. abzuschirmen.

Anmerkung:
Die Abfallsammelbehälter sind entsprechend § 43 LBauO M-V aufzustellen.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Deutsche Mark geahndet werden.

2.3 Sonstige Festsetzungen

2.3.1 Brandschutz

In den Text (Teil B) wurde unter III. Sonstige Festsetzungen in Punkt 1 festgesetzt, dass die Einhaltung des § 4 Brandschutz der Richtlinie über Camping- und Wochenendplätze zu gewährleisten ist und Feuerwehrzufahrten für die einzelnen Standplätze und Gebäude ständig freizuhalten und mit entsprechenden Beschilderungen zu versehen sind.

Für die Sicherheit der Gäste und zur Vermeidung von zivil- und strafrechtlicher Haftung des Campingplatzhalters gegenüber geschädigten Gästen ist es notwendig, alle feuerpolizeilichen Auflagen wie Brandgassen, Feuerlöscher, Hinweise auf Standorte von Feuerlöschern und Hydranten unbedingt zu beachten.

Bei der Einordnung der Standplätze ist gemäß § 4 Brandschutz der CWR insbesondere folgendes zu beachten:

„(1)
Camping- und Wochenendplätze sind durch mindestens 5 m breite Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden. Bei aneinander gereihten Stand- oder Aufstellplätzen ist nach jeweils 10 Plätzen ebenfalls ein Brandschutzstreifen anzuordnen. Es kann verlangt werden, daß Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden.
(4)
Für je 50 Standplätze und für 25 Aufstellplätze ist mindestens ein für die Brandklasse A, B und C geeigneter Feuerlöscher mit mindestens 6 kg Löschmittelinhalt auf der Platzanlage zweckmäßig verteilt und wetterfest anzubringen. Von jedem Stand- oder Aufstellplatz muß ein Feuerlöscher in höchstens 40 m Entfernung erreichbar sein. Sofern eine Aufsichtsperson (z. B. Platzwart) für den Platz erforderlich ist, sind bei dieser zwei weitere Feuerlöscher nach Satz 1 bereitzuhalten."

2.3.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken und die Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

2.3.3 Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange der Forstbehörde

Waldumwandlung
Das gesamte Plangebiet wird derzeit im Kataster als Waldfläche geführt. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs von der Forst an die Gemeinde sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide wurde eine Umwandlung der Plangebietsflächen in Großgrün vereinbart. Für die Waldumwandlung sind Aufforstungen im Verhältnis 1 : 3 durchzuführen.

Bei einer Plangebietsgröße von 41.593 m² wären ca. 12 ha Aufforstungsfläche erforderlich. Das Flurstück 99/4 wurde ausgenommen, da es im Eigentum der Forst verbleibt.
(Anmerkung:
In der Beratung mit dem Forstamt Neu Pudagla und der oberen Forstbehörde am 24.11.2000 wurde vom Forstamt der Gemeinde vorgeschlagen, diese Fläche zu kaufen oder zu pachten.
Da absehbar ist, dass die Kaufverhandlungen noch einen nicht absehbaren Zeitraum in Anspruch nehmen werden bzw. der Kauf nicht zustande kommt, wurde das Flurstück 99/4 von der Waldumwandlung ausgenommen.)
Auf Grundlage der bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgesehenen Flächen werden folgende Grundstücke für eine Aufforstung vorgesehen:

Flur	1	Flurstück	12	Fläche gesamt:	ca. 5,7 ha
Flur	2	Flurstücke	188-190 teilw.	Fläche gesamt:	ca. 2,8 ha
Flur	3	Flurstück	220 teilw.	Fläche gesamt:	ca. 3,3 ha

Ein Übersichtsplan mit Darstellung der betroffenen Flurstücke wurde als Anlage zur Begründung genommen.
Entsprechend der Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 30.03.2001 wurde einer Waldumwandlung prinzipiell zugestimmt.
Da die Aufforstungsmaßnahmen mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden sind, wird die Gemeinde mit der Forstbehörde eine Vereinbarung abschließen, die eine zeitlich gestaffelte Realisierung der Aufforstungen vorsehen.

Waldabstandsflächen
Das Plangebiet wird von Westen, Süden und Osten durch Wald begrenzt.
Gemäß § 20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten.
Der Waldabstandserlass vom 30.04.1996, Punkt 3, läßt jedoch im Einzelfall eine Unterschreitung des Mindestabstandes zu, wenn besondere städtebauliche Gründe, öffentliche Belange und Belange des Naturschutzes dies erfordern.
Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass hier ein solcher Sonderfall mit dem o. g. Gründen vorliegt.
Da der Zweck des Plangebietes der zeitweiligen Aufstellung von Zelten und Wohnmobilen dient und Gebäude lediglich in dem für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Umfang errichtet werden, wurde eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des 50 m - Abstandes zum Wald beantragt.
In der Planzeichnung ist die 50 m - Abstandslinie verzeichnet. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass alle Teilplangebiete von der Ausnahme betroffen sind.
In der Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 30.03.2001 wurde eine Ausnahmegenehmigung zum § 20 LWaldG M-V für den Bebauungsplan Nr. 3 erteilt.

Gemäß Beratung mit dem Forstamt Neu Pudagla und der oberen Forstbehörde am 24.11.2000 wurde vereinbart zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Wald und Bebauung im Teilplangebiet 5 das Baufenster in den Kreuzungsbereich Zeltplatzstraße/Einfahrt Zeltplatz zu verlagern.

2.4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im 200 m - Gewässerschutzstreifen gemäß § 89 (1) Wassergesetz des Landes M-V.
Innerhalb des Schutzstreifens befinden sich Standplätze für Zelte und Stellplätze dazugehöriger Pkw.
Außerdem ragt der nördliche Teil der Baugrenze des Sanitärgebäudes im Teilplangebiet 2 bis maximal 13 m in den Schutzstreifen.

In den vorangegangenen Abschnitten der Begründung wurde die Standortwahl für den Zeltplatz und die Einordnung der geplanten Gebäude für die Versorgung der Campinggäste erläutert.
(vgl. Punkt 2.1.9 - Ausnahmegenehmigung vom Gewässerschutz nach § 19 Landesnaturschutzgesetz)

Deshalb wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Gewässerschutz gemäß § 89 (3) beantragt. Der Antrag wurde positiv beschieden und ist in der Verfahrensakte (ANLAGE 11) einzusehen.

Gemäß Stellungsnahme vom 09.06.200 wurde vom Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abt. Wasserwirtschaft das notwendige Einvernehmen zur Ausnahmegenehmigung erteilt.

2.4.3 Belange des Immissionsschutzes

Zur Sicherstellung der Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten:

tags	(6.00 - 22.00 Uhr)	45 dB (A)
nachts	(22.00 - 6.00 Uhr)	35 dB (A)

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer Anliegerstraße umgeben von Wald und Ostsee gibt es keine Gründe, die die Annahme rechtfertigen, dass die Richtwerte nicht eingehalten werden können.

2.4.4 Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2.4.5 Naturschutzfachliche Hinweise

Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sollte vermieden werden.

2.4.6 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Baum- und Strauchpflanzungen größeren Umfanges sind auf Grund der Standortbedingungen (geschlossener Baumbestand - Kronendruck) nicht sinnvoll. Bei erforderlichen Strauchpflanzungen sind auf Grund der Naturnähe des Standortes folgende Arten zu verwenden.

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Fließender Verkehr
Der Campingplatz wird über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Zeltplatzstraße erschlossen.
Der Eingangsbereich wird in einer Ausbaubreite von 5,50 m ausgebildet und erhält eine Wartespur für die An- und Abmeldung im Rezeptionsgebäude.
Der mit Bitumen befestigte Fahrweg wird in einer Breite von 5,50 m über Flurstück 98/2 bis zum Tor an der Naturpromenade weitergeführt. Er soll die Zu- bzw. Abfahrt für Feuerwehr und Rettungswagen zum Strand sichern.

Die inneren Fahrwege sind gemäß der Darstellung in der Planzeichnung bereits vorhanden. Sie haben eine Ausbaubreite von ca. 3,50 m und sind unbefestigt.
Geplant ist eine Befestigung mit Mineralgemisch.
Normalerweise sollten innere Fahrwege mindestens 5,50 m breit sein.
„Geringere Zufahrtsbreiten können gestattet werden, wenn ausreichende Ausweich- und Wendemöglichkeiten vorhanden sind. Für innere Fahrwege mit Richtungsverkehr und für Stichwege von höchstens 100 m Länge genügt eine Breite von 3 m." (§ 2 CWR)
Eine Verbreiterung der inneren Fahrwege würde jedoch Bodenabträge und Baumfällungen in erheblichem Umfang nach sich ziehen. Um dies zu verhindern, wurde ein Richtungsverkehr vorgesehen. In der Planzeichnung wurde die Fahrtrichtung mit einem Pfeil bezeichnet.
Ausweichstellen sind in den Flachbereichen entlang der Fahrwege ebenfalls in ausreichendem Maße vorhanden.
Am Ende der Stichwege wurden Wendeanlagen vorgesehen.

Fußgängerverkehr
Fußläufig ist der Campingplatz über die Zeltplatzstraße und über die Naturpromenade erschlossen.
Von beiden Wegen gelangt man in westlicher Richtung zur Strandstraße, die als Nord- Süd-Achse den Ortskern von Trassenheide mit dem Strandbereich verbindet.
Wenige 100 m östlich des Campingplatzes führen beide Wege in das Zentrum des Ostseebades Zinnowitz.

Die Zugänge zum Strand erfolgen zum einen über den Hauptweg an der nordwestlichen Plangebietesgrenze und zum anderen über einen zentral gelegenen Weg am nördlichen Campingplatzende.

Hinweise des Straßenverkehrsamtes:

- Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen zum frühstmöglichen Zeitpunkt zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

Ruhender Verkehr

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wurden die für die Standplätze der Zelte erforderlichen Stellplätze für Pkw unmittelbar an den inneren Fahrwegen angelegt.
Die Anordnung trägt zur Verkehrsberuhigung und Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes bei.
Die Stellplätze für Pkw wurden insbesondere unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten in den Flachzonen der Altdünen und auf gehölzfreien Flächen vorgesehen.
Eine Befestigung der Stellplätze soll mit wassergebundener Decke erfolgen. Angrenzende Böschungen wurden zum Teil bereits mit Rasengittersteinen gesichert.

Die Stellplätze werden gekennzeichnet und dem jeweiligen Standplatz zugeordnet.
Dies ist deshalb von besonderer Wichtigkeit, da auf Grund der beschriebenen natürlichen Gegebenheiten Standplatz und Zeltplatz nicht immer unmittelbar angrenzend eingeordnet werden konnten.

Die Standplätze für Wohnmobile befinden sich ebenfalls in den Flachbereichen der einzelnen Teilflächen.

Entsprechend der Nutzung der einzelnen Teilflächen im Teilplangebiet 1 (A bis D) für die Aufstellung von Zelten und Wohnmobilen und der bereits angelegten und noch geplanten Stellplätze für Pkw ergibt sich folgender Stellplatzschlüssel:

Teilfläche		Standplätze Zelte	Wohnmobile/ Caravan	Stellplätze für Pkw
A 1	6.000 m²			50
A 2	2.010 m²			10
A	*8.010 m²*	*70*	*8*	*60*
B 1	5.520 m²			30
B 2	750 m²			6
B 3	3.800 m²			12
B	*10.070 m²*	*61** *davon 50 Standplätze für Jugendcamper*	*39*	*48*

C	*7.980 m²*	*53*	*30*	*53*
D	*5.950 m²*	*16*	*43*	*34*
Gesamt		*200*	*120*	*195*

* Für den Bereich Jugendcamper können ca. 30 % weniger Stellplätze angesetzt werden. (Leitfaden ADAC)

Im Vermessungsplan erfolgte eine Einzelbaumdarstellung. Die im Rahmen der Errichtung der Stellplätze sowie Zufahrtswege bereits gefällten bzw. noch zu fällenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt und Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wegebeleuchtung
Eine Wegebeleuchtung ist vorhanden, jedoch erneuerungsbedürftig im Rahmen der Weiterführung der Erschließungsmaßnahmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung. Die Ziele gemäß 10.2.1 (5) RROP VP („In Vorranggebieten Trinkwassersicherung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.") müssen Beachtung finden. Dies wurde berücksichtigt. Mit der unteren Wasserbehörde und der Abt. Wasserwirtschaft des StAUN wurde Einvernehmen zu den Planungen hergestellt.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes vom 23.04.1998 sind die vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsleitungen in der Zeltplatzstraße für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.

In der Zeltplatzstraße befindet sich eine Leitung HD-PE DN 100, die über einen Abgang in DN 80 zum Campingplatz verfügt.
Im Rahmen der Weiterführung der Erschließungsmaßnahmen wird gewährleistet, dass Trinkwasser im Plangebiet in ausreichendem Umfang und in der erforderlichen Qualität zur Verfügung steht. Dies gilt insbesondere für folgende Vorhaben:

- Trinkwasserzapfstellen (Teilplangebiet 1)
  „(1)
  Je Standplatz oder Aufstellplatz und Tag müssen mindestens 200 l zur Verfügung stehen.
  (2)
  Für je 100 Standplätze oder Aufstellplätze sollen mindestens 6 Trinkwasserzapfstellen mit Schmutzwasserabläufen vorhanden sein." (CWR, § 5 Trinkwasserversorgung)

  10 Wasserzapfstellen sind vorhanden, mindestens 10 weitere Zapfstellen sind somit zusätzlich zu schaffen.

- Sanitärgebäude (Teilplangebiet 2)

- Sanitär- und Dienstleistungsgebäude (Teilplangebiet 3)

- Haupt- und Rezeptionsgebäude mit Gastronomie (Teilplangebiet 4)

Löschwasser
Im Rahmen der Planung der Trinkwasserversorgung werden ausreichend Anschlüsse für die geplanten Gebäude, Wasserzapfstellen für die Standplätze sowie Überflurhydranten vorgesehen.
Diese werden im Rahmen der Bauausführung für die Wehren deutlich gekennzeichnet.
Eine Darstellung der Zapfstellen und Hydranten in der Planzeichnung kann nicht erfolgen, da sich die Erschließungsplanung erst in den Anfängen befindet. Die örtliche Feuerwehr wird im Rahmen der Erschließungsplanung erneut beteiligt.
Zur Löschwasserversorgung steht außerdem in ausreichendem Umfang das Wasser der Ostsee zur Verfügung.

Auflagen des Bauordnungsamtes, Brandschutzbehörde:
- Die Ausführungsplanung der im B-Plan angeführten Löschwasserversorgung ist dem Bauamt/Brandschutzbehörde des Kreises vorzustellen und mit diesem abzustimmen.
- Für die Standorte der im Campingplatz vorgesehenen Versorgungseinrichtungen (Gaststätte etc.) ist eine höhere Löschwasserversorgung erforderlich. Für diese Standorte sind mindestens 800 l/min Volumenstrom sicherzustellen.
- Die Sicherheit der Löschwasserversorgung ist abschließend durch eine Vorführung/Löschwasserübung der zuständigen freiwilligen Feuerwehr zu belegen.

Regenentwässerung
Regenwasserleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Für die Ableitung des Regenwassers ist die Anlage eines Leitungsnetzes jedoch auch nicht erforderlich, da der Baugrund eine hohe Versickerungsfähigkeit (Sande) aufweist, Versiegelungen nur in geringem Umfang erfolgen und die Verkehrsflächen lediglich in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden sollen.
Falls erforderlich sind bei der Errichtung neuer Gebäude in den Teilplangebieten 2 bis 5 Sickerschächte vorzusehen.

Die nachfolgenden *Hinweise des Zweckverbandes* werden bei der Planung berücksichtigt:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

- Die in der Satzung des Zweckverbandes festgelegten Regeln sind einzuhalten.

- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.

- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.

- Die Planungsunterlagen sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.

- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.

- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.

- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.

Abwasserbeseitigung
In der Zeltplatzstraße verläuft eine Leitung HD-PE DN80 mit Abgang zum Campingplatz und einem Pumpwerk im Teilplangebiet 5.
Vom Pumpwerk bis zum Sanitärgebäude wurde eine neue Abwasserleitung verlegt.
Eine Erweiterung des Netzes ist im Rahmen des Neubaus für das Haupt- und Rezeptionsgebäude geplant.

Elektroenergie
Auf dem Gelände des Campingplatzes befinden sich Versorgungsleitungen (0,4-kV- Kabel und 20 -kV-Kabel) der e.dis sowie auch Fremdkabel.
Zu gegebenem Zeitpunkt macht sich eine Kabeleinweisung durch den Netzmeister Herrn Kallender, (03836) 256 230, erforderlich. Es wird um rechtzeitige Information vor Baubeginn gebeten.
Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten.
Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0228 und DIN 1998 einzuhalten.
Bei Erfordernis sind die vorhandenen Anlagen als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist aus dem vorhandenen Ortsnetz möglich, erforderlichenfalls auch durch Verstärkung/Erweiterung des Netzes der e.dis.

Gasversorgung
Gemäß Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH sind im Plangebiet keine Versorgungsleitungen vorhanden. Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist derzeit nicht möglich.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Flüssiggas.

Hinweis der Verbundnetz Gas AG:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, das Versorgungsunternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Deutsche Telekom
Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, 03836/60817,Technikniederlassung BBN 81/4 Leeraner Str. 5 in 17438 Wolgast eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Über das Teilplangebiet 5 verläuft eine oberirdische Leitung in Richtung Gastronomie und Rezeptionsgebäude, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entfernt und unterirdisch neu verlegt werden soll.

Abfallbeseitigung
Im Teilplangebiet 5 ist die Anlage einer unterirdischen Chemie- Entsorgungsanlage mit einem Fassungsvermögen von 10.000 l geplant. Sie soll der Entsorgung der Chemietoiletten der Wohnmobile dienen.
Derzeit befindet sich die Anlage an der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Außerdem werden auf dem Wirtschaftshof Flächen für Glas- und Papiercontainer vorgesehen.
Zur Gestaltung der Sammelplätze für Abfallbehälter im Teilplangebiet 1 wurden in Punkt 2.2.3 der Begründung Aussagen getroffen.

4. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes		***45.792 m²***
davon		
-	Teilplangebiet 1	31.800 m²
-	Teilplangebiet 2	800 m²
-	Teilplangebiet 3	210 m²
-	Teilplangebiet 4	1.285 m²
-	Teilplangebiet 5	1.226 m²
-	öffentliche Verkehrsflächen (Zeltplatzstraße, Hauptzufahrt, innere Fahrwege)	6.072 m²
-	öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	200 m²
-	Fläche Forst (99/4)	4.199 m²

5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Entwurf)“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 10.06.1999.

5.1 Kompensationsbedarf

Bei der Bewertung des Kompensationsbedarfes wurde davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben entsprechend seiner Nutzungsform als besiedeltes Gebiet betrachtet werden muss und als Rekonstruktionsmaßnahme kein Funktionswechsel erfolgt.
Geringfügige Auswirkungen auf den Naturhaushalt stehen erheblichen Verbesserungen des Erholungswertes gegenüber. Zerschneidung von und Eingriffe in Lebensräume gefährdeter Arten sind nicht erkennbar. Es wurden deshalb keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse zu den Wertstufenangaben lt. Biotopkatalog MV angerechnet.
Aus dem Vergleich zwischen der Flächenermittlung des Bestandes und der Planung ergibt sich, dass durch die geplanten Baumaßnahmen

3.200 m² Vegetationsfläche (40.380 m² - 37.180 m²)

dem Naturkreislauf entzogen werden. Die Überbauung betrifft das Biotop Campingplatz. Zusätzliche Kompensationserfordernisse durch Flächenumwandlungen entstehen nicht.

Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung

betroffene Biotoptypen	Flächenin-anspruchn.	Wertstufe	Kompensa-tionserford.	Kompensa-tionsfläche
13.9.5 Campingplatz	3.200,0	0,0	0,4	1.280,0
2.7.1 Alterer Einzelbaum	240,0	4,0	4,0	960,0
Flächensumme	3.440,0			2.240,0

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da auf dem Plangebiet sind keine Kompensationsmaßnahmen möglich sind, entsteht ein Kompensationsbedarf von **2.240,00 m².**

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden sollen, wird zwischen Gemeinde, StAUN und Umweltamt vereinbart, die Maßnahme außerhalb des Plangebietes durchzuführen.
Gesetzliche Grundlage bildet der § 9 (1) a BauGB, der festlegt, dass Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes auch außerhalb des Grundstückes, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, erfolgen können.
Geplant ist die Schließung und Bepflanzung von Strandzugängen im unmittelbaren Umfeld des Campingplatzes Trassenheide.

Dieses Vorhaben ist zu begrüßen, da es entsprechend Anlage 12, Teil B (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V) einen Kompensationsschwerpunkt in der Landschaftszone Ostseeküstengebiet darstellt (Wiederherstellung der Küstendynamik).
Bei der Beurteilung der geplanten Kompensationsmaßnahme wird davon ausgegangen, dass der zu schließende Zugang von beiden Seiten durch Holzpfosten mit Draht und Verfüllung mit Astwerk in einer Höhe von 1 m und einer Länge von 8 m für Fußgänger unpassierbar gemacht, ggf. mit Sand verfüllt und mit Strandhafer bepflanzt wird (einschl. 3 Jahre Fertigstellungspflege).

Unter diesen Voraussetzungen wird auf der Grundlage der Anlage 11, Teil I, Punkt 7 (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V)) der Kompensationsfaktor 2 (entspricht Wertstufe 2) für diese Maßnahme angesetzt. Das entspricht einem Flächenäquivalent von

1.120 m² renaturiertem Strandzugang für 2.2.40 m² Kompensationsfläche.

Insgesamt müssen also **3** Strandzugänge (bei 80 m Länge und 5 m Breite) renaturiert werden, um den Ausgleich für die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes herzustellen.
Ein Übersichtsplan mit Darstellung der zu renaturierenden Strandzugänge ist als Anlage der Begründung beigefügt.
Für den extern zu erbringenden Ausgleich - Reduzierung der Dünenquerungen - wurde zwischen der Gemeinde, dem Eigentümer der Flächen (StAUN) und der Unteren Naturschutzbehörde eine Vereinbarung abgeschlossen, die die o. a. Art der Maßnahme und den Zeitpunkt der Durchführung (bis spätestens 31.12.2001) regelt.
(siehe Verfahrensakte - ANLAGE 11)

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Gemeinde Trassenheide möchte ihren Bekanntheitsgrad als Seebad weiter ausbauen.
Der Campingplatz Trassenheide mit seiner Kombination aus Touristikplatz für Ferienaufenthalt, Übernachtungsplatz für Kurzaufenthalte und Naherholungsplatz für Dauercamping ist Landesweit bekannt.
Da ein Viertel der gesamten Kurabgabe des Seebades Trassenheide von den Gästen des Campingplatzes aufgebracht werden, stellt er deshalb eine wichtige und unverzichtbare Wirtschaftsgröße für die Gemeinde dar.
Der hohe Freizeit- und Erholungswert der Anlage wird insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Lage auf der Insel Usedom auf einer bewaldeten Fläche unmittelbar am Ostseestrand bestimmt.

Die im Strandbereich befindlichen Restaurants, Imbißeinrichtungen sowie das Zeltkino, die im Ort Trassenheide vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs und insbesondere die Freizeitangebote wie z. B. der „Sportpoint“ und der Reiterhof werden von der Sicherung des Campingplatzes in ihrer Wirtschaftlichkeit positiv beeinflußt.

Im Zusammenhang mit den Planungen im Strandbereich hat die Gemeinde Erschließungsmaßnahmen in der Zeltplatzstraße durchführen lassen, die eine zentrale Be- und Entwässerung des Baugebietes sichern.

Die Planungen lassen nicht erkennen, daß nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden Bevölkerung zu befürchten sind.
Das Plangebiet liegt eingebettet in den Küstenschutzwald.
Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung (Finnhütten südöstlich des Plangebietes - SO 5 Ferien) ausgehend auf das Plangebiet und umgekehrt steht nicht zu befürchten, da die Sondergebiete die gleiche Schutzbedürftigkeit genießen.
Äußere Lärmquellen, die Schutzmaßnahmen erfordern würden, konnten nicht ausgemacht werden.
Die südlich angrenzende Zeltplatzstraße ist lediglich eine Anliegerstraße.
Die Baumaßnahmen im Plangebiet werden außerhalb der Saison durchgeführt.
In der Bauphase ist durch die Bauherren darauf zu achten, daß der zeitweilige Baulärm nicht zu einer erheblichen Störung des bebauten Umfeldes führt.

Durch den geplanten Bodenverbrauch wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert.
Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und im Text (Teil B) Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.
Für die geplante Waldumwandlung werden in Abstimmung mit der Forst und der Naturschutzbehörde Aufforstungen im Gemeindegebiet Trassenheide durchgeführt.

Als positive Planungsresultate werden gewertet:
- Sicherung des Campingplatzes als Angebot für naturverbundene Ferien
  Schaffung zeitgemäßer Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Belebung der vorhandenen Gewerbe, Dienstleistungen und des Einzelhandels

Die Kosten für die Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes werden durch den Vorhabenträger - den Eigenbetrieb „Kurverwaltung Seebad Trassenheide" übernommen.

7. VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluss	04.09.1997
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	01.10.1997 - 22.10.1997
Planungsanzeige	24.11.1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19.04.2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.04.2000
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	15.05.2000 - 16.06.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	05 - 06/2000
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	30.05.2001
Satzungsbeschluss	30.05.2001
Einreichung der Planunterlagen zur Anzeige	06/2001

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampftmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

8.2 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde und des StAUN, Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 14.12.1998 ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.
Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).
Anmerkung Gemeinde:
Wendeanlagen ausgerichtet für das Befahren mit Müllfahrzeugen sind nicht erforderlich. Die Sammelplätze für Müll befinden sich an den Hauptwegen, die als Umfahrten ausgebildet sind.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl M-V, S. 43) sind bei der Durchführung der geplanten Arbeiten, Abfälle soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.
Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 Satz 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - BestbüAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I, S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft, einzuholen.
Der zeitliche Ablauf der vorgesehenen baulichen Maßnahmen sollte so organisiert werden, dass im Bereich des Campingplatzes Trassenheide Belästigungen/Störungen durch Lärm und Staub auszuschließen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden.
Die Anforderungen der 15. BImSchV - Baumaschinenlärm - Verordnung - zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 10. November 1986 (BGBl. I, S. 1729), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14. März 1996 (BGBl. I., S. 513), (BGBl. III 2129 - 8 - 1- 15), sind einzuhalten.

8.3 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern

Nach der Geol. Spezialkarte M. 1: 25 000 stehen im Plangebiet holozäne Dünensande an. Einige Archivbohrungen in diesem Raum haben die holozäne Schichtenfolge, bestehend aus Dünensand und darunter folgenden marinen Küstenablagerungen (Fein- und Mittelsande, mit Schalenresten und gelegentlich eingelagerten Torfschichten), bis in Tiefen von 10 bis 20 m angetroffen. Die gen. holozänen Sande stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Ist der Sand mit Torf durchsetzt, kann der Boden nur gering belastet werden. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50 000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte je nach Geländehöhe $\leq$ 2 m, > 2 - 5 m bzw. > 5 - 10 m.

8.4 Hinweise der Gewerbeaufsicht

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem AfAtS Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2 a) Gerätesicherungsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das AfAtS Stralsund möglich.

8.5 Hinweise des Gesundheitsamtes

- Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.
- Bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens ist deshalb zu beachten, dass bei Erholungsorten besondere Anforderungen an den Immissionsschutz bezüglich Lärm und Luftreinheit gestellt werden.
  Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

8.6 Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes

Im Randbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Aufnahmepunkte (AP 1 - 4, siehe Anlage) des Kataster- und Vermessungsamtes. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt.

Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
Der Träger bzw. Auszuführende der Maßnahme ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.
Des weiteren befindet sich östlich des Plangebietes am Strand von Trassenheide der TP 4064 420210 (siehe Anlage, TP-Beschreibung). Dieser Lagefestpunkt muss gesichert werden, da dieser gesetzlich geschützt und eine Wiederherstellung sehr kostenaufwendig ist. Sollte bei der durchzuführenden Maßnahme die Standsicherheit des TP`s beeinträchtigt werden, müsste eine schriftliche Anzeige an das: Landesvermessungsamt M/V
Abt. Lage- und Höhennetze
Lübecker Str. 289
19 059 Schwerin

abgegeben werden.

Trassenheide im Mai 2001

Splieth
Bürgermeisterin

GEMEINDE TRASSENHEIDE