# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Ückeritz

**Beschlussvorlage** öffentlich
GVUe-1334/24

# Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

| *Organisationseinheit:* | *Datum* |
|---|---|
| FD Bau<br>*Bearbeitung:*<br>Pina Thore | 28.03.2024 |

| *Beratungsfolge* | *Geplante Sitzungstermine* | *Ö / N* |
|---|---|---|
| Bauausschuss Ückeritz (Entscheidung) | 25.04.2024 | Ö |

**Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zu zustimmen.

**Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 30.11.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.
Die Gemeinde wird um Ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf gebeten.

Die Beteiligungsunterlagen sind im Anhang oder können unter folgendem Link abgerufen werden:
https://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/Aktuelles/Bekanntmachungen-Ausschreibungen/

**Anlage/n**

| | |
|---|---|
| 1 | 1__Bekanntmachung_Veröffentlichung_Entwurf_BPlan_Nr__64 (öffentlich) |
| 2 | 2__Ausleg__Planzeichnung_BPlan_Nr__64_Entwurf_09-2023 (öffentlich) |
| 3 | 3__Ausleg_Begründung_BPlan_Nr__64_Entwurf_09-2023 (öffentlich) |
| 4 | 4__Ausleg_Umweltbericht_BPlan_Nr__64_Entwurf_09-2023 (öffentlich) |
| 5 | 5__Ausleg_Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung_einschl__Bestands-Konfliktp (öffentlich) |
| 6 | 6__Ausleg__Fachbeitrag_(saP)_von_11-2019 (öffentlich) |
| 7 | 7__Ausleg_umweltbez__Stn__zum_BPlan_Nr__64_Entwurf_09-2023 (öffentlich) |

| Beratungsergebnis / Gremium | Gesetzl. Zahl d. Mitglieder | Anwesend | Einstimmig | JA | NEIN | Enthaltung | Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bauausschuss Ückeritz | | | | | | | |

DIE DREI SEEHEILBÄDER AUF USEDOM
AHLBECK | HERINGSDORF | BANSIN

# KAISERBÄDER-BOTE

Amtliches Mitteilungsblatt
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
für die Seebäder Ahlbeck, Bansin, Heringsdorf und
die Ortsteile Bansin-Dorf, Gothen, Neu- und Alt-Sallenthin sowie Sellin

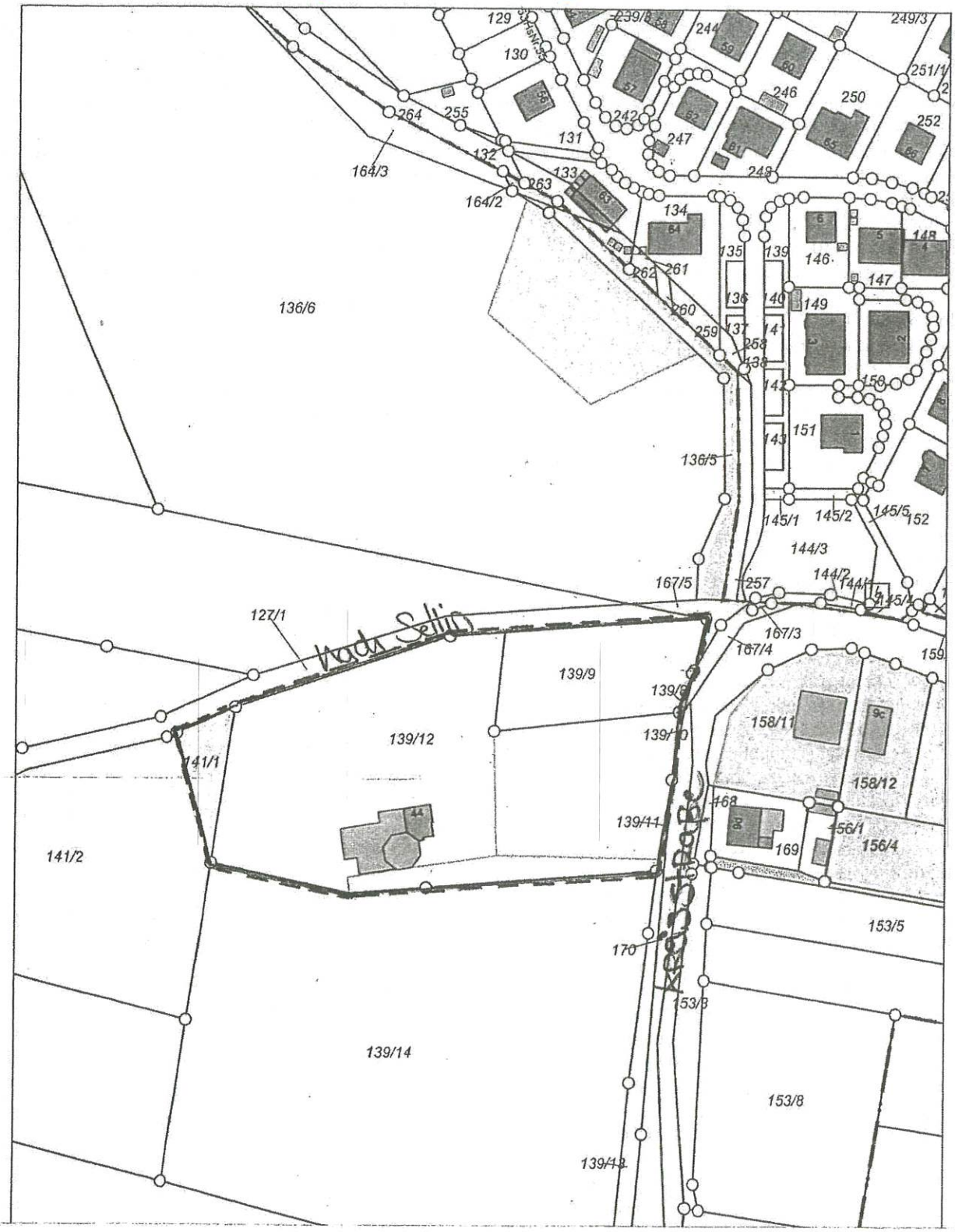
KAISER BÄDER

Jahrgang 19 | Mittwoch, den 20. März 2024 | Nummer 03

POSTAKTUELL – An sämtliche Haushalte

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Die Bürgermeisterin
Kurparkstraße 4, 17419 Seebad Ahlbeck

# Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung 09-2023




Geltungsbereich

N

Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf"
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Maßstab 1: 1500

ZA 2017/21
LK VG KVA

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

| | |
|---|---|
| Gemarkung | Bansin |
| Flur | 8 |
| Flurstücke | 139/9, 139/12 und 141/1 |

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8.446 m².

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Seebad Bansin, südlich angrenzend an den Bereich Bansin Dorf. Im örtlichen Sprachgebrauch wird das Plangebiet als Mühlenstandort Bansin bezeichnet.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße 38, im Osten durch die Kreisstraße 39, im Süden durch Laubgebüsche und sich anschließende Weidenflächen und im Westen durch aufgelassene Gehölzbestände mit siedlungstypischen Gehölzarten begrenzt.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in der öffentlichen Sitzung am 30.

November 2023 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Stand 09-2023) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" von 09-2023, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan,
- Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

wird im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können während der Dauer der Veröffentlichung

**von Montag, den 25. März 2024 bis**
**einschließlich Freitag, den 03. Mai 2024**

auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unter dem Link: https://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/Aktuelles/Bekanntmachungen-Ausschreibungen/ sowie im Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die genannten Unterlagen vom 25. März 2024 bis einschließlich 03. Mai 2024 im Rathaus, Amt für Gemeindeentwicklung und Bau, Kurparkstraße 4, 17419 Seebad Ahlbeck, Zimmer 106 während folgender Sprechzeiten

| | |
|---|---|
| Montag | von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr |
| Dienstag | von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr |
| | von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr |
| Donnerstag | von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr |
| | von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr |
| Freitag | von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr |

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und **im Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.
  Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebietes dient der Rekonstruktion der Mühle mit Anbau zur Nutzung als Wohngebäude.
  An der Kreisstraße K 39 ist eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle vorgesehen.
  Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Anlage einer Ausstellungsfläche wird die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt.
  Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächen-nutzungsplan zu entwickeln.
  Im Parallelverfahren wird eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 64 mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht werden.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:
  Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wird ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht und zu Wohnzwecken genutzt. Das derzeitig von Ruinen und aufgelassenen Vegetationen gekennzeichnete Plangebiet an Ortsrandlage wird städtebaulich aufgewertet. Für sensible Nutzungen, wie die Wohnbebauungen im weiteren Umfeld, ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.
  Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinteiligen siedlungsnahen Standort, der bauliche Überreste des ehemalige Mühlenstandortes aufweist. Die Rekonstruktion der Mühle einschließlich eines Anbaus für das Wohngebäude erfolgt auf der verbliebenen baulichen Substanz. Damit bleiben die Eingriffe in das Schutzgut **Boden** begrenzt.
  Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet haben sich ruderale Staudenfluren und Gehölzbestände entwickelt, bei denen es sich aufgrund des hohen Bestockungsgrades um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Mit den geplanten Bebauungen ergeben sich Verluste von Biotopen, was eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.
  Das Plangebiet bietet mit seinem verbliebenen Gebäudebestand und Gehölzflächen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten im Gehölzbestand und an dem geplanten Gebäude Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu errichten.
  Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Errichtung von Anbauten zu Wohnzwecken im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen. Zur Gewährleistung des erforderlichen Waldabstandes zum geplanten Baufeld wird eine Waldumwandlung notwendig. Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Bauvorhabens werden begründet.
  Das **Grundwasser** des Plangebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dieses macht insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich. Die Vorhaben werden in der **Trinkwasserschutzzone III** umgesetzt.

Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes ist eine Hochwassergefährdung nicht gegeben.
Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bausubstanz beschränkt, so dass keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und Inanspruchnahmen von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** zu erwarten sind. Die Funktionalität des zu erhaltenden Großbaumbestandes und einzelner Gehölzgruppen als klimawirksame Strukturen bleibt auch nach der Waldumwandlung erhalten.
Mit der Rekonstruktion der Mühle wird ein bedeutendes Element der **Kulturlandschaft** wieder erlebbar gemacht und gesichert sowie ein städtebaulicher Missstand infolge der jahrelangen Auflassung des Standortes beseitigt. Die geplanten Baulichkeiten sind von Waldflächen umgeben, so dass eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes nicht gegeben ist. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höheneinordnung der Gebäude unter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes fügt sich die geplante Bebauung in das **Landschaftsbild** ein.
Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Bewertung der Auswirkungen des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung ergänzt.
Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange aufgenommen wurden.
Der Verlust von Waldflächen und ruderalen Vegetationen wird eine Veränderung der **biologischen Vielfalt** an diesem Standort bedingen. Die Maßnahmen zur Rodung sollen auf den nichtheimischen Gehölzbestand und Aufwuchs kleinerer Gehölze beschränkt bleiben.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste sowie funktionalen und mittelbaren Beeinträchtigungen insbesondere der Waldbiotope ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen in dem Reinen Wohngebiet sowie der Umnutzung von Waldflächen ergibt sich ein Gesamt-Kompensationserfordernis von 5.729 KFÄ.
  Innerhalb des Plangebietes können keine anerkannten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Insel Görmitz", welches sich sowohl in der Landschaftszone Ostseeküstenland als auch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" befindet.
- Im Ergebnis des **Fachbeitrags mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Gehölzbestand des Plangebietes witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren.
  Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren.
  Die CEF-Maßnahmen einschl. der zeitlichen Bindung für die Umsetzung sind im Text (Teil B) unter III. festgesetzt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf **wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

- **Bergamt Stralsund** (Stellungnahme vom 27.07.2021 zur vorgez. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Das Plangebiet befindet sich innerhalb
  - der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost".

  Der Inhaber der Bergbauberechtigung wird im Verfahren beteiligt.
- **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** (Stellungnahmen vom 20.02.2018 zur Planungsanzeige, vom 30.03.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume gemäß Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP sowie der Landwirtschaftsräume laut 3.1.4 (1) RREP VP zu berücksichtigen.
  Aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.
- **zuständige Forstbehörde** (Stellungnahmen vom 18.09.2018 zur Planungsanzeige, vom 27.05.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 24.09.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, für die zur Umsetzung des Vorhabens eine Waldumwandlung notwendig ist.
  Die Inaussichtstellung der Umwandlung der Waldflächen erfolgte mit Stellungnahme vom 24.09.2021. Die Kompensation muss für eine Fläche von 5.576 m² Wald vorgenommen werden. Der Kompensationsbedarf wurde durch die zuständige Forstbehörde mit 17.230 Waldpunkten (WP) bestimmt.
- **Landkreis Vorpommern-Greifswald** (Stellungnahmen vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/17.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, waldrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.
  Die Nachweise werden in den Entwurfsunterlagen geführt.
- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom"** (Stellungnahme vom 30.04.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 05.08.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen.
  Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage zu übernehmen und damit den Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage umzusetzen.
  Der Vorhabenträger hat sich in einem Erschließungsvertrag gegenüber dem Zweckverband zur Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der abwasserseitigen Erschließung verpflichtet.
- **Feuerwehr Heringsdorf** (Stellungnahmen vom 11.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Zur Sicherung der Löschversorgung ist durch den Vorhabenträger eine separate Löschwasserentnahmestelle herzustellen.

Dem im Bebauungsplan Nr. 64 ausgewiesenen Standort der Löschwasserentnahmestelle einschl. Bewegungsfläche wurde seitens der Feuerwehr Heringsdorf zustimmt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Können bei Bedarf aber auch postalisch oder zur Niederschrift gebracht werden:

E-Mail: stadtplanung@ahlbeck.de
Fax: 038378 - 250 38
Postanschrift: Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unberücksichtigt bleiben können.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Amt für Bau und Gemeindeentwicklung, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.
Auf die Datenschutzerklärung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird ausdrücklich aufmerksam gemacht - https://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/Kurzmenü/Datenschutz/.

Ostseebad Heringsdorf, den 05. März 2024

**Dr. Laura Isabelle Marisken**
**Bürgermeisterin**

i.V.
Dr. Laura Isabelle Marisken
Bürgermeisterin

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

## Satzung über die Erhebung einer Kurabgabe in der Tourismusregion Insel Usedom und Stadt Wolgast - Kurabgabesatzung -

Auf Grundlage der §§ 1, 2 und 11 KAG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBI. M-V 2005, S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (GVOBI. M-V S. 1162), sowie des § 5 KV M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. M-V S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 21.12.2023 die folgende Satzung über die Erhebung einer Kurabgabe erlassen:

### § 1
### Tatbestand der Abgabenerhebung

(1) Die Gemeinde Heringsdorf ist mit den Ortsteilen Ahlbeck, Bansin, Bansin Dorf, Gothen, Sellin, Alt Sallenthin und Neu Sallenthin als Seeheilbad und Heilbad, die Gemeinden Karlshagen, Trassenheide, Koserow, Loddin, Ückeritz, Zempin und Zinnowitz als Seebad bzw. Ostseebad staatlich anerkannt.
(2) Erhebungsgebiet für die Kurabgabe ist das gesamte anerkannte Gebiet der in Absatz 1 genannten Gemeinden.
(3) Zur teilweisen Deckung der besonderen Kosten

a) für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung, Verwaltung und Unterhaltung der zur Kur- und Erholungszwecken bereitgestellten öffentlichen Einrichtungen und Anlagen,
b) für die zu touristischen Zwecken beworbenen und durchgeführten Veranstaltungen,
c) für die zu touristischen Zwecken beworbenen und durchgeführten Leistungen und
d) für die, gegebenenfalls auch im Rahmen eines überregionalen Verbundes, den Abgabepflichtigen eingeräumte Möglichkeit der kostenlosen oder ermäßigten Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs und anderer Angebote,

erheben die in Abs. 1 genannten Gemeinden eine gemeinsame Kurabgabe, soweit der Aufwand nicht auf andere Weise gedeckt ist.
(4) Die Kurabgabe ist unabhängig davon zu zahlen, ob und in welchem Umfang die Einrichtungen, Anlagen und die Angebote tatsächlich genutzt bzw. in Anspruch genommen werden.
(5) Für die Benutzung besonderer öffentlicher Einrichtungen oder allgemein zugänglicher Veranstaltungen können neben der Kurabgabe Gebühren oder besondere Entgelte erhoben werden.

### § 2
### Kurabgabepflichtiger Personenkreis (Kurabgabepflichtige)

(1) Kurabgabepflichtig ist, wer sich im Erhebungsgebiet aufhält, ohne dort seinen gewöhnlichen Aufenthalt zu haben (ortsfremd), und wer die Möglichkeit zur Benutzung der öffentlichen Einrichtungen oder zur Teilnahme an Veranstaltungen erhält. Als ortsfremd gilt auch, wer im Erhebungsgebiet Eigentümer[1] oder Besitzer einer Wohnungseinheit ist, wenn und soweit er oder sie diese überwiegend zu Erholungszwecken nutzt. Als ortsfremd gilt nicht, wer im Erhebungsgebiet arbeitet, in einem Ausbildungsverhältnis steht oder einen Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes bewirtschaftet, der keine Wohnnutzung ermöglicht. Ist die dauernde Nutzung einer Wohnlaube gemäß § 20a Nr. 8 Bundeskleingartengesetz möglich, gilt derjenige als ortsfremd, der sie zu Wohnzwecken nutzt oder Dritten dazu überlässt.
(2) Bei Eigentümern oder Besitzern einer Wohnungseinheit, welche für diese nicht zugleich Hauptwohnung im Sinne des § 16 Abs. 2 LMG darstellt, wird die Eigennutzung dieser Wohnungseinheit überwiegend zu Erholungszwecken durch den Eigentümer bzw. Besitzer sowie die mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebenden Familienangehörigen widerleglich vermutet. Familienangehörige im Sinne dieses Absatzes sind Ehegatten und Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes und deren Kinder, soweit diese noch nicht wirtschaftlich selbständig sind.

---
1 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und andere Formen werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

### § 3
### Befreiungen von der Kurabgabe

(1) Von der Kurabgabe befreit sind
Kinder bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres (unter 6 Jahren)
(2) Durch Befreiungen entstehende Ausfallbeträge tragen die Gemeinden.

### § 4
### Maßstab Höhe der Kurabgabe

(1) Die Kurabgabe wird vom 01.01. bis zum 31.12. eines jeden Jahres erhoben.
(2) Die Kurabgabe beträgt für jeden Tag, an dem sich der Kurabgabepflichtige im Erhebungsgebiet aufhält

a) in der Zeit vom 01.01. - 31.03. (Vorsaison): **2,50 Euro**
b) in der Zeit vom 01.04. - 31.10. (Hauptsaison): **3,30 Euro**
c) in der Zeit vom 01.11. - 31.12. (Nachsaison): **2,70 Euro**

Der An- und Abreisetag werden als ein Aufenthaltstag berechnet. Bemessungsgrundlage für diesen Aufenthaltstag ist der Tagessatz des Anreisetages.
(3) Die Jahreskurabgabe beträgt für jedes Kalenderjahr, in dem die Abgabepflicht besteht: **92,40 Euro**

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.03.2024 - 03.05.2024

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

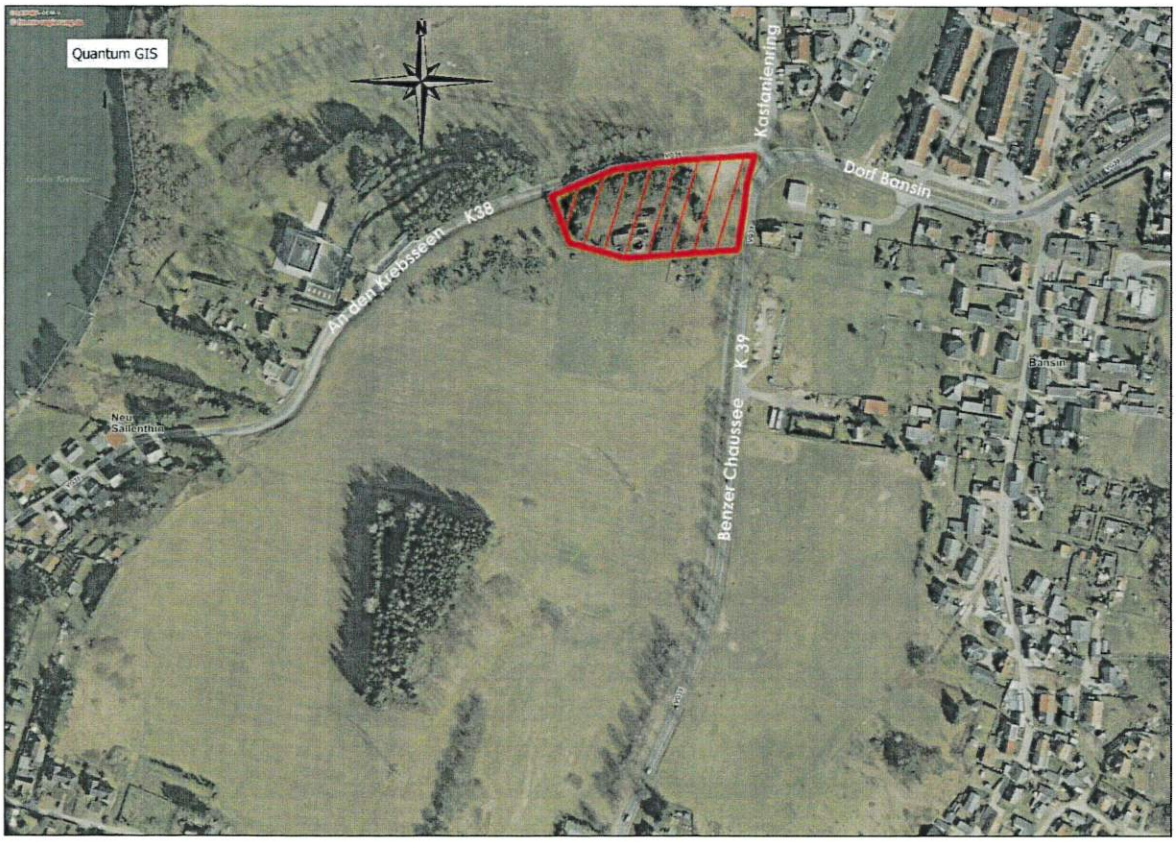
# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

# Bebauungsplan Nr. 64

## der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

# „Alte Mühle Bansin Dorf“




**ENTWURFSFASSUNG VON 09-2023**

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a Nr. 1 BauGB


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1.0 | EINLEITUNG | 4 - 15 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 4 - 5 |
| 1.2 | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes | 5 - 8 |
| 1.3 | Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan | 8 - 11 |
| 1.4 | Rechtsgrundlagen | 11 - 12 |
| 1.5 | Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand | 13 - 15 |
| 2.0 | PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN | 15 - 37 |
| 2.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 - 24 |
| 2.1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 15 - 20 |
| 2.1.2 | Bauweise und Baugrenzen | 20 |
| 2.1.3 | Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen | 21 - 22 |
| 2.1.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude | 22 |
| 2.1.5 | Verkehrsflächen | 22 |
| 2.1.6 | Grünflächen | 23 |
| 2.1.7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 23 - 24 |
| 2.1.8 | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | 24 |
| 2.1.9 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche | 24 |
| 2.2 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 25 - 27 |
| 2.3 | Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG | 28 - 30 |
| 2.4 | Nachrichtliche Übernahmen | 30 - 32 |
| 2.4.1 | Landschaftsschutzgebiet | 30 - 31 |
| 2.4.2 | Trinkwasserschutz | 31 |
| 2.4.3 | Denkmalschutz | 31 - 32 |

Seite


| | | |
|---|---|---|
| 2.5 | Hinweise | 32 - 37 |
| 2.5.1 | Belange der Forst | 32 - 34 |
| 2.5.2 | Gesetzlicher und gemeindlicher Gehölzschutz | 35 - 36 |
| 2.5.3 | Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf | 36 |
| 2.5.4 | Immissionsschutz | 36 - 37 |
| 3.0 | EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 37 - 39 |
| 3.1 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs | 37 - 38 |
| 3.2 | Kompensationsmaßnahmen | 39 |
| 4.0 | VERKEHR UND MEDIEN | 40 - 43 |
| 5.0 | FLÄCHENBILANZ | 44 |
| 6.0 | SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 45 - 50 |

**TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T** 1- 42
gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Ortsteil Bansin, befindet sich am südlichen Ostausgang auf einer kleinen Anhöhe das im örtlichen Sprachgebrauch als Mühlenstandort Bansin bezeichnete Grundstück.
Zunächst war das Grundstück mit einer Bockwindmühle bebaut, die durch eine Holländerwindmühle ersetzt und später durch Einbau einer Dampfmaschine windunabhängig betreibbar wurde.
Nach Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 verfiel der Gebäudebestand und wurde durch einen Brand am 11.04.2009 fast vollständig zerstört. Damit ging ein wichtiges technisches Denkmal der Insel Usedom unwiederbringlich verloren.

Der neue Eigentümer des Mühlengrundstückes beabsichtigt, die ehemalige Mühle zu rekonstruieren. Teile der rekonstruierten Mühle und der Bereich der Anbauten der ehemaligen Mühle sollen einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.
An der Kreisstraße K 39 ist eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle vorgesehen. Hierzu hat der neue Grundstückseigentümer bereits eine Vielzahl von Bauteilen und Gegenständen aus der Ruine geborgen.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf begrüßt die Initiative des neuen Grundstückseigentümers zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und zur Wiedernutzbarmachung eines kleinteiligen Standortes in Ortsrandlage. Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Anlage einer Ausstellungsfläche wird die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt.

Das Mühlengrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Baufläche ausgewiesen. Es ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.
Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens wird daher zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 erforderlich.
Im Parallelverfahren ist in einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 64 mit den gesamtgemeindlichen Zielen vorzunehmen.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 die Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ eingeleitet.
Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Im Vorfeld der Aufstellungsbeschlüsse hat die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit dem Vorhabenträger eine Kostentragungsvereinbarung abgeschlossen, in der geregelt wurde, dass der Vorhabenträger alle aus der Planung resultierenden Kosten zu tragen hat.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

**Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 (im Folgenden als Plangebiet bezeichnet) umfasst die nachfolgend aufgeführten Privatgrundstücke:

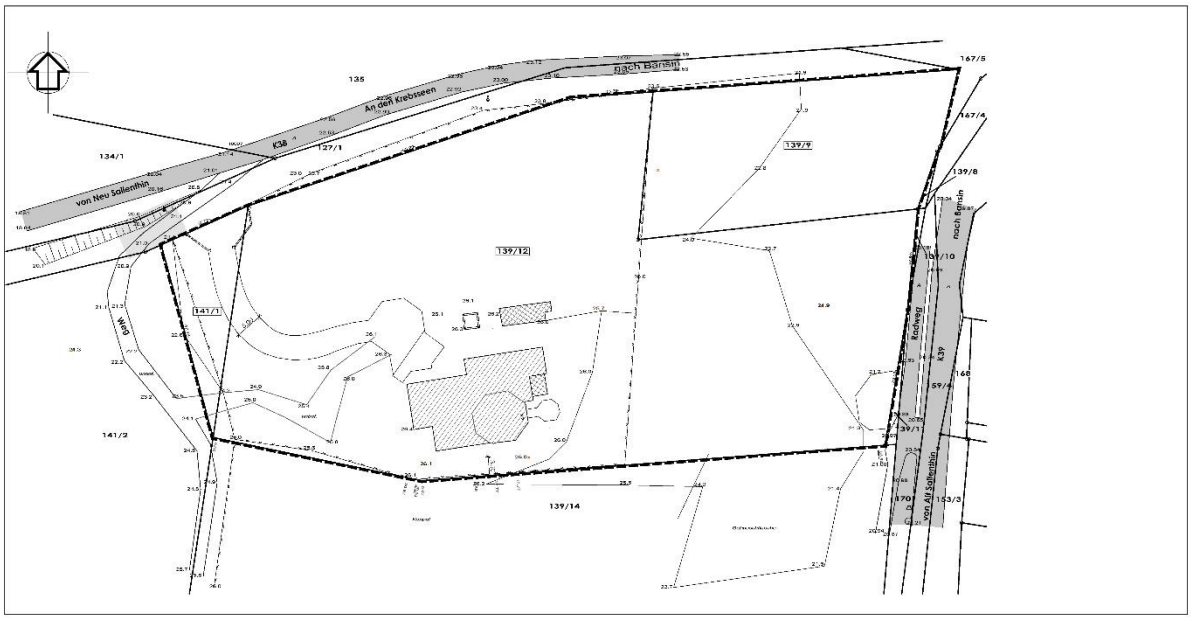
| | |
|---|---|
| Gemarkung | Bansin |
| Flur | 8 |
| Flurstücke | 139/9, 139/12 und 141/1 |

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8.446 m².

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Seebad Bansin, südlich angrenzend an den Bereich Bansin Dorf. Im örtlichen Sprachgebrauch wird das Plangebiet als Mühlenstandort Bansin bezeichnet.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße 38, im Osten durch die Kreisstraße 39, im Süden durch Laubgebüsche und sich anschließende Weidenflächen und im Westen durch aufgelassene Gehölzbestände mit siedlungstypischen Gehölzarten begrenzt.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 64 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind identisch.




unmaßstäblicher Lage- und Höhenplan mit Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 64

Gemäß den Aufstellungsbeschlüssen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und des Bebauungsplanes Nr. 64 vom 19.10.2017 umfasste das Plangebiet lediglich die Flurstücke 139/12 und 141/1. Im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfes wurde zusätzlich das Flurstück 139/9 in den Geltungsbereich einbezogen, um die notwendige abschließende Regelung der forstlichen Belange sicherzustellen.
(nähere Darlegungen unter Punkt 2.5.1 Belange der Forst)

Die Flurstücke 139/12 und 141/1 sind Eigentum des Vorhabenträgers.
Mit dem Eigentümer des Flurstückes 139/9 hat der Vorhabenträger eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, in der dieser der Einbeziehung seines Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Waldumwandlung mit der festgesetzten Nachnutzung als private Grünfläche zustimmt. Der Vorhabenträger wiederum verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten zu tragen.

**Bestandssituation**
Das Plangebiet wird derzeit aus Richtung der Straße „An den Krebsseen“ (K 38) über einen Sandweg erschlossen, der bis in das Plangebiet und die hier verbliebenen Baulichkeiten anschließt.

Die baulichen Überreste der ehemaligen Mühle sind dem Zerfall preisgegeben. Die die Mühle umgebenden Biotopflächen weisen ruderale Vegetationen bzw. Neophytenfluren auf (Japanischer Staudenknöterich), die sich im Zuge der Auflassung ungehindert entwickeln konnten.

Die ehemaligen Nutzungen sind anhand der sich östlich der ehemaligen Mühle befindenden siedlungstypischen Gehölzbestände erkennbar, die hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars als Siedlungsgebüsch klassifiziert wurden. Hier konnten Spireen, Liguster, Flieder, Schneebeere und vereinzelt Weiden und Vogelkirschen kartiert werden. Aufgrund der jahrelangen Auflassung haben sich die Gehölze flächenhaft ausbreiten können. Die Gebüschflächen weisen zudem in zunehmendem Maße Gehölzinitiale der im Umfeld vorkommenden Baumarten auf.

Im Plangebiet sind die baulichen Überreste der ehemaligen Mühle verblieben. Im Umfeld haben sich im Zuge der Auflassung ruderale Vegetationen und Laubgebüsche entwickelt.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 139/12 befindet sich Waldbestand aus Kiefern, der gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V als Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte kartiert wurde. Der Kiefernbestand erstreckt sich in das östlich angrenzende Flurstück 139/9 hinein. Im nördlichen Bereich des Flurstücks hat sich Aufwuchs von Spitz-Ahorn mit vereinzelten Eichen im Bestand entwickelt. In östlicher Richtung haben sich ruderale Hochstaudenfluren ausprägen können, die von einem unversiegelten Sandweg durchbrochen sind.

Im Norden des Plangebietes befindet sich Kiefernbestand, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes klassifiziert wurde.

Südlich des Flurstücks 139/9 wurden neben ruderalen Staudenfluren vereinzelt Kiefernbestände, Eichen, Birken, Ahorn und Robinien erfasst. Diese Gehölzfläche ist im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden und wurde als Vorwald kartiert. Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde sind die benannten Gehölzflächen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu klassifizieren.
Da es sich bei den Gehölzflächen des Plangebietes um Wald handelt, unterliegen die Bäume nicht dem gesetzlichen bzw. dem gemeindlichen Gehölzschutz.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus.
Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.
Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel".

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 1 km zur Ostsee.
Der für die Bebauung vorgesehene Grundstücksteil am Standort der ehemaligen Mühle liegt auf einem Höhenniveau von rd. 26 m über NHN. Durch das Vorhaben sind daher keine Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes betroffen.

## 1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

**Übergeordnete Planungen**
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fungiert als <u>Grundzentrum</u> und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.
  Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung:
  „*Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*
  *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)*" (Pkt. 4.1(3) und (7) LEP M-V)
  Die Umsetzung des Vorhabens dient der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die Nutzung wird kleinteilig auf den ehemaligen Mühlenstandort begrenzt für eine Wohneinheit festgesetzt.

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10 RREP VP).
  *„Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.“* (Pkt. 3.1.3 (10) RREP VP)
  *„Bedeutende Elemente der Kulturlandschaft sollen erhalten, gepflegt und in die Entwicklung der Landschaft einbezogen werden.“*
  (Auszug Pkt. 5.1.4 (2) RREP VP)

  Gemäß Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP stehen in Tourismusschwerpunkträumen u. a. die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes im Vordergrund.
  Mühlen sind Teil der Kulturlandschaft in Mecklenburg - Vorpommern. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der historische Mühlenstandort wieder erlebbar gemacht.

- Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.
  Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.
  Die Plangebietsflächen wurden bis 1950 für die Bewirtschaftung eines Mühlenbetriebes genutzt. In den darauffolgenden Jahrzehnten erfolgte lediglich eine private Grundstücksnutzung durch den vormaligen Eigentümer.
  Große Teile des Plangebietes sind bewaldet bzw. stellen sich als Flächen mit Siedlungsgebüsch und ruderaler Staudenflur dar.
  Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt daher nicht vor.
  Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft wird damit begründet, dass mit Umsetzung des Vorhabens ein städtebaulicher Missstand an einem baulich vorgeprägten Standort beseitigt wird und mit der Rekonstruktion der Mühle und der Anlage einer Ausstellungsfläche ein Beitrag zur Wahrung kulturhistorischer Güter geleistet wird.
  Die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Versiegelungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen eine homogene Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Trinkwasserversorgung und in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin.
  *„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“*
  (Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
  - Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

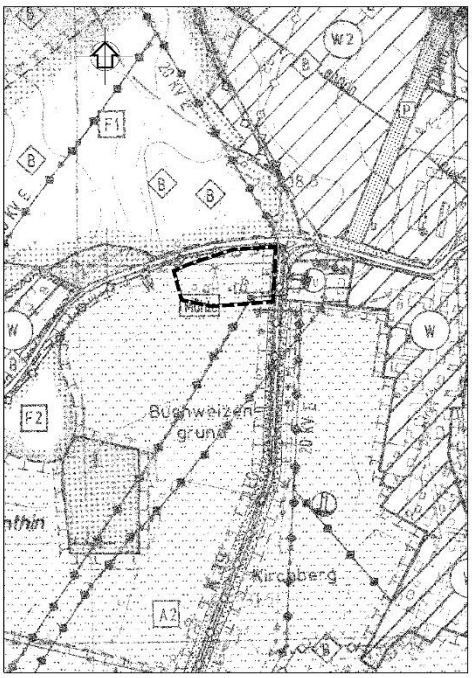
In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 20.02.2018 zur Planungsanzeige, vom 30.03.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, hat mit den Stellungnahmen vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2021 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/17.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, waldrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

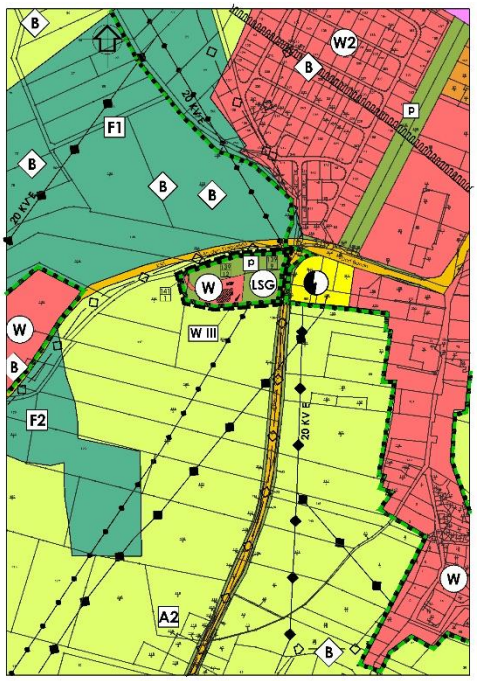
**Flächennutzungsplan**
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 folgende Nutzungsarten aus:
- Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sowie
- Trassenverlauf einer 20 kV- Oberleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.
Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Da der Abschluss des Verfahrens noch einen nicht genau bestimmbaren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, soll für eine zeitnahe Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 64 eine 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.




Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung




Auszug aus dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung der geplanten Nutzungsarten

Die Flächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden wie folgt ausgewiesen:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 1Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,
  Im Bebauungsplan Nr. 64 erfolgt eine Untergliederung der privaten Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Großgrün, Ausstellungsfläche und Extensivwiese. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Standortes wird in der Flächennutzungsplanänderung auf diese Untergliederung verzichtet.
- Trassenverlauf 20 kV gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie
- nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
  - als Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (Flächendarstellung mit Symbol LSG) und
  - der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin (Kennzeichnung mit Symbol WIII ohne Flächendarstellung).

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der

Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 GVOBl. M-V, S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07. 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

**Aufstellungsverfahren**
Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), durchgeführt.
Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.
Der Bebauungsplan Nr. 64 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**
  **TEIL 1**
  Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  **TEIL 2**
  Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.
  Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
  Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna und Landschaftsbild sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen sind zusätzlich die forstrechtlichen sowie wasserrechtlichen Belange einzustellen.
- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
  Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste wurden als Eingriff bilanziert und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Da der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.
  Mit der Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto soll das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen werden.
  Eine Zusammenfassung der gutachterlichen Prüfung ist Punkt 3 der Begründung zu entnehmen.
- **Artenschutzrechtliche Prüfung**
  Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein <u>Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)</u> erstellt.
  Die Zusammenfassung der gutachterlichen Prüfung ist in Punkt 2.3 der Begründung dargestellt.

**Verfahrensstand**

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am **19.10.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 64 gefasst und im „Kaiserbäderboten“ am 22.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **27.11.2017** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Anhand der **Scopingunterlagen von 12-2019**, bestehend aus Plan, Kurzbeschreibung, Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Checkliste für die Umweltprüfung wurden die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden beteiligt.
- In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Vorentwurf von 04-2021**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung und Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.
  Die Vorentwurfsunterlagen wurden im Zeitraum vom **05.07.2021 bis zum 06.08.2021** nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- In Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 09-2023** erarbeitet.
  Die Entwurfsunterlagen von 09-2023 werden nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf über die Befürwortung des Entwurfes zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
  Als Voraussetzung zum Satzungsbeschluss wurde im Rahmen der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ beantragt.
- Der Bebauungsplan Nr. 64 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (3. Änderung des FNP).
  Bei dem Bebauungsplan Nr. 64 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 64 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) folgende Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (hervorgehoben in Kursivschrift, grau unterlegt) übernommen und inhaltlich ausgeführt.

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 21a BauNVO)

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

  *Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.*
  ***(1)***
  *Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.*
  ***(2)***
  ***Zulässig*** *sind Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.*
  ***(3)***
  ***Ausnahmsweise zulässig*** *sind die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.*
  ***(4)***
  ***Nicht zulässig*** *sind*
  - *bauliche Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 4 BauNVO.*
    *Die von § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 4 BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes getroffen.*
  - *Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.*
    *Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.*
    *Dies schließt auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.*
  - *Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.*

- *Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.*

Die getroffenen Festsetzungen werden wie folgt begründet:
Absatz **(1)**
Die Entwicklung des Plangebietes dient der Rekonstruktion der Mühle mit Anbau zur Nutzung als Wohngebäude. Dem entsprechend erfolgt die Ausweisung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO.
Aufgrund der Kleinteiligkeit des Reinen Wohngebietes wird es notwendig, die gemäß § 3 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.
Absatz **(2)**
Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.
Absatz **(3)**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.
Absatz **(4)**
Nicht zugelassen werden folgende Nutzungen:

- Anstrich 1

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gehören zu den allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
Da mit der Planung lediglich eine Wohneinheit zugelassen wird, sind Anlagen der Kinderbetreuung bzw. zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner nichtzutreffend.
Die rechtliche Grundlage bildet § 1 Abs. 5 BauNVO. Danach darf im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt werden.

- Anstrich 2

In Reinen Wohngebieten können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sollen nicht zugelassen werden, da die Zweckbestimmung des Wohngebietes mit der Ausweisung einer Wohneinheit begründet wird.

Die rechtliche Grundlage bildet § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Dies schließt auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

- Anstrich 3

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes widerspricht.
Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- Anstrich 4

Außerhalb der Bauleitplanverfahren wurde ein Antrag auf Errichtung eines Antennenträgers auf dem Flurstück 139/9 gestellt.
Die Gemeinde Heringsdorf hat für den Bauantrag zur Errichtung eines Antennenträgers auf dem Flurstück 139/9 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB versagt. Die Errichtung des Antennenträgers widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 64.

Im Bebauungsplan Nr. 64 ist der beantragte Standort des Antennenträgers als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün bzw. Extensivwiese dargestellt. Im Text (Teil B) ist unter I. Punkt „6. *Grünflächen*“ unter den Absätzen (1) Großgrün und Absatz (3) Extensivwiese festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig ist.

Antennenträger zählen zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen. Zur Klarstellung wird im Absatz (4) der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, festgelegt.
Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass ein solches Vorhaben, welches der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes entgegensteht, ausgeschlossen werden kann.

- **Maß der baulichen Nutzung**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

- <u>zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen</u>
  (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Wohnnutzung soll kleinteilig auf den ehemaligen Mühlenstandort begrenzt werden. Zur Umsetzung des Planungsziels wurde auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz ein Baufeld für die Rekonstruktion der Mühle einschl. Anbau für das Wohngebäude festgelegt. Die *zulässige Grundfläche* ist in der Nutzungsschablone vorhabenkonkret mit *322 m²* festgesetzt.
Gemäß Text (Teil B) I. 2.(1) werden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 500 m² zugelassen. Die Fläche für die zulässige Überschreitung wurde auf Grundlage der bereits vorliegenden Grundstücksplanung festgelegt und berücksichtigt die Anlage der privaten Grundstückszufahrt, der Nebenanlagen sowie Carport/Garage.

***(1)***
***Grundflächen der baulichen Anlagen***
*Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von*

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

*mitzurechnen.*
*Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen <u>um bis zu 500 m²</u> werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4, Nr. 2 BauNVO zugelassen.*

- <u>Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen</u>
  (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO, §§ 18 und 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe über NHN festgelegt. Die Höhenangaben erfolgen vorhabenkonkret und basieren auf dem vom Vorhabenträger bereits vorgelegten Entwurf der Objektplanung, der sich am Altbestand orientiert.

| Bauvorhaben | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß |
|---|---|---|
| Rekonstruktion der Mühle | *II* | *43,00 m* |
| Anbau Wohngebäude | *I* | *31,50 m* |

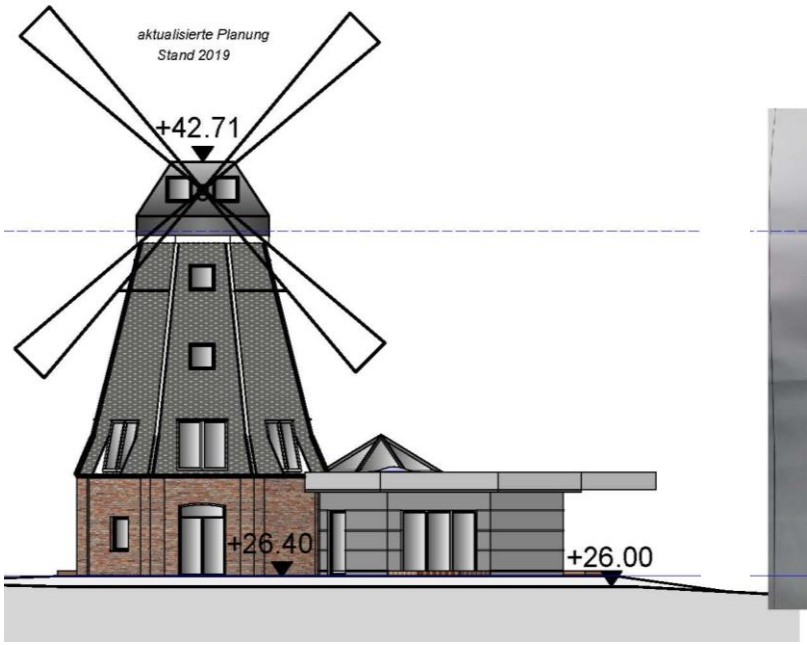
Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baufeldes wurde in der Planzeichnung (Teil A) durch eine Perlenschnur kenntlich gemacht.

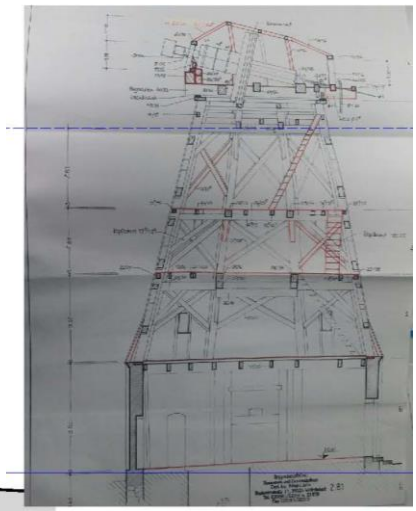
Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes sollen punktuell für einzelne Gebäudeteile Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen werden:

> ***(2)***
> ***Höhe der baulichen Anlagen***
> *Die in der Nutzungsschablone für die Rekonstruktion der Mühle festgesetzte Gebäudehöhe von 43,00 m über NHN darf durch feststehende transparente Flügel um maximal 4,00 m überschritten werden.*
> *Die in der Nutzungsschablone für den eingeschossigen Anbau Wohngebäude festgesetzte Gebäudehöhe von 31,50 m über NHN darf zur Einordnung eines Lichthofes um maximal 1,50 m überschritten werden.*

Zur Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf den Einfluss auf das Landschaftsbild wurde neben der Planzeichnung (Teil A) ein Geländeschnitt angeordnet, der beispielhaft Wipfelhöhen der angrenzenden Kiefernbestände und die geplante Höheneinordnung von rekonstruierter Mühle und Anbau Wohngebäude darstellt.
Der Geländeschnitt verdeutlicht, dass rekonstruierte Mühle und Anbau Wohngebäude hinter den Wipfelhöhen zurückbleiben.
Aufgrund der Höheneinordnung und den gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) II. wird sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügen und den Mühlenstandort zurückgenommen wiedererlebbar gestalten.
Eine ausführliche argumentative Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild erfolgt im Umweltbericht.

1994 wurde eine Sanierungs- und Nutzungskonzeption für die baulichen Anlagen der Mühle erstellt, die eine originalgetreue Rekonstruktion der Mühle vorsah. Mit dem Brand 2009 und dem darauffolgenden Verfall der Bauruine musste dieses Vorhaben aufgegeben werden.
Der aktuelle Entwurf für die Rekonstruktion der Mühle folgt in Kubatur einschl. Höheneinordnung der historischen Bebauung.



links
aktueller Entwurf
Ansicht rekonstruierte Mühle
mit Anbau Wohngebäude

rechts
historische Zeichnung zur
vormals geplanten Rekonstruktion
der Mühle

### 2.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die *offene Bauweise (o)* gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.
Unterstützt wird die Regelung durch die festgesetzten Baugrenzen.

- **Baugrenzen**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung in den Bereichen, wo vom Gebäudebestand abgewichen wird.
Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden vorhabenkonkret auf der Grundlage der Objektplanung des Vorhabenträgers bemessen. Damit wird der Wiederaufbau der Mühle zur Bewahrung der kulturhistorischen Bedeutung des Standortes unterstützt.

### 2.1.3 Festsetzungen für Flächen für Carports und Garagen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- **Festsetzungen für Flächen für Carports und Garagen**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

  ***(1)***
  *Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung für Carports und Garagen gekennzeichneten Fläche zulässig.*
  ***(2)***
  *Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.*

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Eine Begrenzung für die Anlage von Carports und Garagen auf die hierfür in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche sowie der Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen wurde i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange getroffen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden.
(weitere Ausführungen in Punkt 2.5.3 der Begründung)

- **Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

  *Nebengebäude und die unterirdischen Löschwasserbehälter sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechend bezeichneten Zweckbestimmung zulässig.*

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Möglichkeit soll im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen Gebrauch gemacht werden.

Nördlich des ausgewiesenen Baufeldes ist ein Nebengebäude vorhanden, welches erneuert und entsprechend dem Bedarf der Ergänzung der Wohnnutzung dienen soll.
Darüber hinaus sind somit keine Nebengebäude zulässig, um einer Zerschneidung der Freianlagen entgegenzuwirken.

Als Bestandteil der für das Vorhaben notwendigen Erschließungsanlagen ist die Anlage unterirdischer Löschwasserbehälter notwendig, die auf der mit der Freiwilligen Feuerwehr Heringsdorf abgestimmten Fläche an der Grundstückszu- und Abfahrt verlegt werden sollen, um im Brandfall eine optimale Löschwasserversorgung sicherzustellen.

### 2.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*Im Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.*

Als Planungsziel wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und eine kleinteilig auf den ehemaligen Mühlenstandort begrenzte Nachnutzung zur individuellen Wohnnutzung ausgegeben.
Zur Umsetzung dieses Planungsziels wurden entsprechende Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt, die durch die maximal zulässige Anzahl von einer Dauerwohnung untersetzt wird.
Darüber hinaus wurden gemäß Festsetzung unter Art der baulichen Nutzung Ferienwohnungen ausgeschlossen.

### 2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.
Hierzu wird in der Planzeichnung (Teil A) die Abgrenzung zwischen der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und dem öffentlichen Wegeflurstück 127/1 als Bereich A – B dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der innere Erschließungsweg wird in einer Breite von 5 m als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche ausgewiesen. Da dieser Erschließungsweg nur durch einen begrenzten Personenkreis genutzt wird, erfolgt keine Übernahme der innergebietlichen Verkehrsflächen in die Baulast der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

### 2.1.6 Grünflächen
### (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

***(1)***
*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ist nach erfolgter Waldumwandlung naturnah zu entwickeln und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der zuständigen Naturschutzbehörde der markante Großbaumbestand zu erhalten. Standortuntypische Gehölze sind durch Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen zu entfernen. Veränderungen der Geländeformationen sind nicht zulässig, wenn durch diese die Standsicherheit der zu erhaltenden Bäume gefährdet wird.*
*Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.*
***(2)***
*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche ist öffentlich zugänglich mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle zu gestalten.*
***(3)***
*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensivwiese ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Markanter Einzelbaumbestand ist zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.*

Die nicht für die Wohnnutzung beanspruchten Flächen des Plangebietes werden als private Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen ausgewiesen.

- Unter Berücksichtigung der von der zuständigen Forstbehörde vorgegebenen Abgrenzung der Waldflächen werden die als Waldumwandlungsflächen (außerhalb des Reinen Wohngebietes) bezeichneten Bereiche mit der Zweckbestimmung Großgrün ausgewiesen.
- Die an die Kreisstraße K 39 angrenzenden Wiesenflächen werden zu deren Erhaltung und Entwicklung mit der Zweckbestimmung Extensivwiese belegt.
- Eine Teilfläche der Wiese wird mit der Zweckbestimmung Ausstellungsfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle gestaltet werden.
  Die öffentliche Zugänglichkeit ist durch die direkte Lage an der Kreisstraße K 39 und dem straßenbegleitend verlaufenden überörtlichen Radwanderweg gegeben.

### 2.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
### (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.*

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

### 2.1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein mit Wildrosen, Sanddorn und Brombeeren durchsetztes Laubgebüsch, welches aus naturschutzfachlicher Sicht und als Habitat für verschiedene Tierarten von besonderer Bedeutung ist. Um den Erhalt des trockenwarmen Gebüschs zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Baumaßnahmen besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Hierzu wurde folgende Festsetzung getroffen:

> *Das zum Erhalt festgesetzte Gebüsch aus Brombeeren, Wildrosen und Sanddorn, welches aus südlicher Richtung in den Plangeltungsbereich hineinreicht, ist vor Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen. Das Gebüsch trockenwarmen Standortes ist im Zuge der Baumaßnahmen mittels eines feststehenden Bauzaunes abzugrenzen und Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen auszuschließen.*

### 2.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

> *Die private Grundstückszufahrt wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt.*

Vom Anschluss der Plangebietsgrenze an die öffentliche Verkehrsfläche bis zum ausgewiesenen Baufeld wird die private Grundstückszufahrt als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde entsprechend der vorhandenen innergebietlichen Wegeführung ausgewiesen, um den Eingriff zu minimieren. Gleichzeitig wird diese Fläche den Trägern der Ver- und Entsorgung als Leitungskorridor angeboten.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit dem Wiederaufbau der Mühle und der Anlage einer Ausstellungsfläche soll die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt werden. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu.
Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll daher durch baugestalterische Vorgaben unterstützt werden, die im Text (Teil B) unter „*II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften*“ zusammengefasst wurden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die praktische Umsetzbarkeit.
Anhand des bereits vorliegenden Entwurfes der Objektplanung wurden folgende Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung (Text (Teil B) II. 1.1 bis 1.3) getroffen:

***Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen***
***(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)***

***Fassaden***
***(1)***
*Für den Anbau Wohngebäude, die überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind nur zulässig:*
- *Putz,*
- *Sichtmauerwerk,*
- *Natursteinplatten,*
- *Faserzementplatten,*
- *Naturholzverkleidungen und*
- *durchsichtige Materialien.*

***(2)***
*Für die Rekonstruktion der Mühle sind nur zulässig:*
- *Sichtmauerwerk ,*
- *Holz-, Bitumen oder Schieferschindeln,*
- *Naturholzelemente und*
- *durchsichtige Materialien.*

***Dachformen***
***(1)***
*Für den Anbau Wohngebäude, die überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.*
*Für den Bereich des Lichthofes ist ein Pyramiden- oder Kuppeldach zulässig.*
***(2)***
*Für die Rekonstruktion der Mühle ist in Anlehnung an den historischen Bestand ein Kuppeldach vorzusehen.*

***Dacheindeckungen***
***(1)***
*Für den Anbau Wohngebäude, die überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind ausschließlich zulässig:*
- *Bitumendächer,*
- *Metalleindeckung,*
- *extensive Begrünung,*
- *erneuerbare Energien und*
- *durchsichtige Materialien.*

***(2)***
*Für die Rekonstruktion der Mühle sind nur zulässig:*
- *Bitumendach oder*
- *Metalleindeckung vorbewittert.*

*Für die feststehenden Mühlenflügel ist nur eine Aluminiumleichtkonstruktion zulässig.*
***(3)***
*Eindeckungen mit Rohr oder Kunstrohr sind unzulässig.*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der örtlichen Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden.
Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO darf in Reinen Wohngebieten an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

Da im Plangebiet an der Kreisstraße 39 eine Ausstellungsfläche angelegt werden soll, ist für diesen Bereich die Regelung der Zulässigkeit von öffentlichkeitswirksamen Hinweisschildern erforderlich. (Text (Teil B) II. 1.4)

***Hinweisschilder***
*Hinweisschilder sind nur innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche zur Darstellung der Ausstellungsstücke zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle zulässig.*

Das Plangebiet befindet sich in einem sensiblen Landschaftsraum am Ortsrand von Bansin auf einer Anhöhe.
Daher sollen für die von den öffentlichen Räumen visuell wahrnehmbaren Grundstücksbereiche Regelungen für eine einheitliche Einfriedung getroffen werden, die zu einem harmonischen Erscheinungsbild beitragen.
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche ist von der Einfriedung auszunehmen, um dauerhaft die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten.
Die Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereiches mit Naturmaterialien nimmt ein Element der historischen Freianlagen auf. (Text (Teil B) II. 2.)

***Einfriedungen***
***(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)***
***(1)***
*Die Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisstraßen 38 und 39) sind in Bezug auf Höhe, Farbe und Ausführung einheitlich als blickdurchlässige Holzzäune oder Metallziergitterzäune auszuführen.*
*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche ist von der Einfriedung auszunehmen und öffentlich zugänglich zu gestalten.*
***(2)***
*Für die Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Kreisstraße 38 ist eine bepflanzte Feldsteinmauer zulässig.*

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
Als rechtliche Grundlage wurde daher in den Text (Teil B) II. 3. eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeit bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen:

**Ordnungswidrigkeiten**
**(§ 84 LBauO M-V)**
***(1)***
*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. und 2. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*
***(2)***
*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

## 2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
Bei den Bestandaufnahmen wurde mittels Lautanalyse das Vorkommen der Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus sowie Braunes Langohr nachgewiesen. In der Nähe von Spalträumen in den Gebäuderesten wurde anhand von Fledermauskot das Vorhandensein des Tagesquartiers von Einzeltieren der Gattung Pipistrellus vermutet.
In der Gebäuderuine konnten einzelne Nischenbrüternistplätze der Vogelarten Bachstelze und Gartenrotschwanz nachgewiesen werden.
Die Gehölzbestände des Plangebietes stellen sich zudem als potenzielle Brutplätze für Vögel dar. Gesichtet und als Brutvögel vermutet wurden die Arten Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig. Weitere Vogelarten kommen im Planbereich vor, die hier ihre Nahrungshabitate vorfinden.
Durch das Planvorhaben werden die Artenschutzrechtlichen Verbote nicht berührt. Mit der Vorgabe von Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeit der Vögel kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.
Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und Gebäudeumbauten ergreifen zu können, ist das Bauvorhaben durch eine ökologische Baubetreuung, speziell einem Artenschutzbeauftragten, zu begleiten. Brutplätze von geschützten Tierarten sind vor der Brutzeit zu entfernen. Auch Neuanlagen von Brutplätzen sind bei regelmäßigen Kontrollen in einem Zeitabstand von 14 Tagen zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Gehölzbestand des Plangebietes witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren. Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren.
Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zur Gewährleistung der kontinuierlichen Funktionalität innerhalb einer zeitlich vorgegebenen Bindung zu sichern, wurden im Text (Teil B) unter Punkt „*III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG*“ folgende Festsetzungen getroffen:

***(1)***
*Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*
***(2)***
*Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.*
***(3)***
*Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und Gebäudeumbauten ergreifen zu können, ist das Bauvorhaben durch eine ökologische Baubetreuung, speziell durch einen Artenschutzbeauftragten, zu begleiten. Brutplätze von geschützten Tierarten sind vor der Brutzeit zu entfernen. Auch Neuanlagen von Brutplätzen sind bei regelmäßigen Kontrollen in einem Zeitabstand von 14 Tagen zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.*
***(4)***
*Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.*
***(5)***
*Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) sind an Gehölzen im Plangebiet in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren.*
*Für Fledermäuse sind zwei Fledermauskästen (z.B. Kleinfledermaushöhle Typ 3FN von Schwegler und Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK-TB-KF von Hasselfeldt) anzubringen.*
*Für Vögel sind zwei Halbhöhlenbrüter und zwei Höhlenbrüterkästen (z.B. Halbhöhle Typ 2HW und 1N von Schwegler oder Nistkasten für Nischenbrüter NBH von Hasselfeldt und Nisthöhle Typ 1B Ø28mm oder Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 von Hasselfeldt) zu montieren.*
***(6)***
*Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten bei der Wiedererrichtung der Mühle ein Fledermausquartier zu integrieren.*
***(7)***
*Als CEF-Maßnahme 3 (CEF 3) sind in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten bei der Wiedererrichtung der Mühle zwei Nischenbrüternistplätze zu integrieren.*

***(8)***
*Die CEF-Maßnahme 1 ist vor der Baufreimachung des Baugrundstückes umzusetzen. Die CEF-Maßnahmen 2 und 3 beinhalten die Integration von Fledermausquartieren und Nischenbrüternesten in die geplanten Gebäude und sind demzufolge im Zuge der baulichen Maßnahmen zum Hochbau umzusetzen.*

## 2.4 Nachrichtliche Übernahmen

### 2.4.1 Landschaftsschutzgebiet

Im Text (Teil B) wird unter „*IV. Nachrichtliche Übernahmen*“ in Punkt 1 darauf verwiesen:

***(1)***
*Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.*

***(2)***
*Der begründete Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Flächennutzungs-planänderung bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.*

Um rechtzeitig im Verfahren die Beurteilung der naturschutzrechtlichen und forstlichen Belange zu gewährleisten, wurden bereits im Zuge der Erstellung des Vorentwurfes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht und zum Bebauungsplan Nr. 64 ein Umweltbericht und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der für die Beurteilung der Artenschutzrechtlichen Belange erforderliche Fachbeitrag mit den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegt ebenfalls vor.
Im Rahmen der parallelen Beteiligung zu den Vorentwürfen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 64 wurde

- bei der zuständige Forstbehörde ein begründeter Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung gestellt.
  Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2021 die Umwandlung der Waldflächen nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.

- bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ gestellt, der für das Vorhaben das öffentliche und kulturhistorische Interesse sowie die beachtlichen naturschutzrechtlichen und forstlichen Belange dargelegt.
  Der Umweltbericht wurde gemäß Forderung der zuständigen Naturschutzbehörde hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung überarbeitet, der zuständigen Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt und von dieser mit E- Mail vom 07.12.2021 bestätigt. Das Schutzgut Landschaftsbild wurde im Umweltbericht entsprechend den Ergebnissen der Abstimmung ergänzt.

### 2.4.2 Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974).
Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.

Das Plangebiet wurde daher symbolisch nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen WIII gekennzeichnet und im Text (Teil B) unter „*IV. Nachrichtliche Übernahmen*“ in Punkt 2. ein entsprechender Verweis aufgenommen.

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

Die Auflagen und Hinweise *der unteren Wasserbehörde* aus den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige und vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021 zum Vorentwurf sind durch den Vorhabenträger bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten. (siehe Punkt 6.0 der Begründung)

### 2.4.3 Denkmalschutz

In den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/17.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt werden und keine bekannten Bodendenkmale betroffen sind.
Da jedoch jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den Text (Teil B) unter „*IV. Nachrichtliche Übernahmen*“ unter Punkt „*3. Denkmalschutz*“ aufgenommen:

***(1)***
*Baudenkmalschutz*
*Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.*
***(2)***
*Bodendenkmalschutz*
*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:*
*Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.*
*Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

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

## 2.5 Hinweise

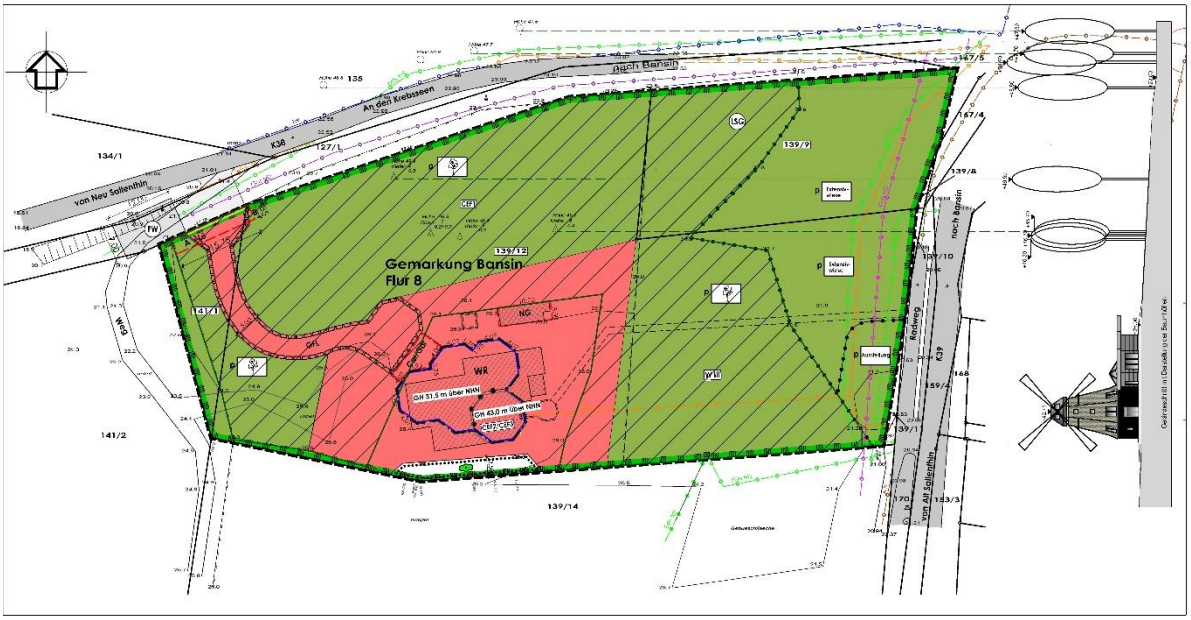
### 2.5.1 Belange der Forst

***(1)***
***Teilflächen des Plangebietes in einem Umfang von 5.576 m² sind als Wald gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWaldG) eingestuft.***
***Die zuständige Forstbehörde hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde die Umwandlung der Waldflächen nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.***
***Der Kompensationsbedarf wurde durch die zuständige Forstbehörde mit 17.230 Waldpunkten (WP) bestimmt.***
***Der Nachweis über die Reservierung der 17.230 Waldpunkte von einem anerkannten Waldpunktekonto ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.***

***(2)***
***Der begründete Antrag auf ständige Waldumwandlung gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG ist durch den Vorhabenträger nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 zu stellen.***

Da sich im Plangebiet größere zusammenhängende Gehölzflächen befinden, die als Wald einzustufen sind, wurde bereits zu Beginn der Planung die zuständige Forstbehörde einbezogen.
Im Rahmen der vorgezogenen Abstimmungen teilte die zuständige Forstbehörde mit, dass durch das Vorhaben forstliche Belange nach § 10 (Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben); § 15 (Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten) und § 20 (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) berührt werden.

Die Abgrenzung der Waldfläche wurde durch die zuständige Forstbehörde vorgegeben.
In einem unten abgebildeten verkleinerten Auszug aus dem Entwurf der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 64 ist die Waldfläche als schraffierte Fläche dargestellt. Daraus ist erkennbar, dass die Waldflächen bis an das geplante Baufeld reichen. Damit kann der gesetzlich vorgeschriebene Abstand baulicher Anlagen von 30 m zum Wald nicht eingehalten werden. Eine Waldumwandlung ist erforderlich.




In diesem Zusammenhang wurde gemäß Forderung der zuständigen Forstbehörde der Geltungsbereich der Planung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um das Flurstück 139/9 erweitert. Mit Stellungnahme vom 18.09.2018 hat die zuständige Forstbehörde hierzu folgende Begründung gegeben:

*„Wald im Sinne von § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Die Mindestgröße für Wald beträgt 2.000 m².*
*Nach § 15 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.*
*Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegt in der Regel gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem privaten Wohnhaus. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.*
*Sollte eine Waldfläche nur teilweise umgewandelt werden, so muss gewährleistet sein, dass der verbleibende Baumbestand noch die entsprechenden Kriterien erfüllt, um weiterhin Wald i.S.d. LWaldG zu sein.*
*Der auf dem ehemaligen Mühlenstandort befindliche Wald hat insgesamt eine Größe von etwa 5.500 m². Er befindet sich auf den Flurstücken 139/9; 139/12 und 141/1. Werden nur die Flurstücke 139/12 und 141/1 in den Bebauungsplan einbezogen und umgewandelt, so hat der verbleibende Restbestand auf dem Flurstück 139/9 nur noch eine Größe von etwa 600 m² und erfüllt somit nicht mehr die Mindestanforderungen eines Waldes. Somit wäre dieser Wald de facto und ohne Ausgleich umgewandelt. Da aber Wald nur bei überwiegend öffentlichem Interesse umgewandelt werden darf, muss das Flurstück 139/9 zwangsläufig Bestandteil des Waldumwandlungsantrages und somit auch des Bebauungsplanes sein.“*

Mit dem Eigentümer des Flurstückes 139/9 hat der Vorhabenträger eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, in der dieser der Einbeziehung seines Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Waldumwandlung mit den festgesetzten Nachnutzung als private Grünfläche zustimmt.

Auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes und den Vorgaben der zuständigen Forstbehörde beträgt die genaue **Fläche für die Waldumwandlung 5.576 m².**
Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2021 die Umwandlung der Waldflächen nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.

Der **Kompensationsbedarf** wurde durch die zuständige Forstbehörde mit **17.230 Waldpunkten (WP)** bestimmt. Der Nachweis über die Reservierung der 17.230 Waldpunkte von einem anerkannten Waldpunktekonto ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Der begründete Antrag auf ständige Waldumwandlung gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG ist durch den Vorhabenträger nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 zu stellen.

### 2.5.2 Gesetzlicher und gemeindlicher Gehölzschutz

Im Plangebiet ist die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf anzuwenden. Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt.
Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 30 cm aufweist. Die Baumschutzsatzung berücksichtigt die über den gesetzlichen Mindestschutz des § 18 NatSchAG hinaus gehenden Schutzkriterien.

Sind Fällungen von gemeindlich geschützten Bäumen im Plangebiet erforderlich, ist bei der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme vom gemeindlichen Gehölzschutz zu stellen und eine Kompensation gemäß der Gehölzschutzsatzung zu erbringen.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Der Ersatz ist gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V nachzuweisen.

Bäume im Waldbestand unterliegen nicht dem gemeindlichen sowie gesetzlichen Gehölzschutz.

Im Zuge der Planungen sind unter Berücksichtigung des Waldbestandes im Plangebiet keine Fällungen gemeindlich und gesetzlich geschützter Bäume erforderlich.

Die Belange des gesetzlichen und gemeindlichen Gehölzschutzes wurden klarstellend in die HINWEISE des Bebauungsplanes im Pkt. 2 wie folgt übernommen.

***(1)***
*Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden.*
***(2)***
*Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Ausgenommen vom gesetzlichen Gehölzschutz ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.*
*Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:*

| *Stammumfang des zu fällenden Baumes* | *Anzahl der Ersatzbäume* |
|---|---|
| *50 cm - 150 cm* | *1 Stück* |
| *> 150 cm - 250 cm* | *2 Stück* |
| *> 250 cm* | *3 Stück* |

***(3)***
*Bei Fällung von gesetzlich oder gemeindlich geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen.*

### 2.5.3 Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf

Im Zusammenhang mit der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet nachzuweisen ist.
Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind.
Die Regelungen der Stellplatzsatzung sollen auf das Plangebiet angewendet werden. Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 3 aufgenommen:

*Im Plangebiet ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V (Stellplatzsatzung Gemeinde Ostseebad Heringsdorf) vom 23.02.2023 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.*

### 2.5.4 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Dieser Grundsatz wird mit der vorgelegten Planung beachtet.
Festgesetzt wird ein kleinteiliges Reines Wohngebiet.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A) und
tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden.
Eine Beeinträchtigung durch Lärm ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen auf das geplante Wohngebiet ist aufgrund des Abstandes des Baufeldes für die Wohnnutzung zur Kreisstraße K 38 mit mindestens 40 m und zur Kreisstraße K 39 mit mindestens 80 m nicht zu befürchten. Die vorgesehene Wohnbebauung wird von allen Seiten durch Gehölz- bzw. Wiesenflächen begrenzt.
Unmittelbare Nachbarbebauung ist nicht vorhanden.
Andere relevante Lärmquellen wurden nicht ermittelt.

Aufgrund der kleinteiligen Wohnbebauung sind für die im weiteren Umfeld vorhandenen Bebauungsstrukturen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In der Umweltprüfung erfolgte eine umfassende Betrachtung aller relevanten Immissionsbelange.
Folgende Informationen der Immissionsschutzbehörden liegen aus den bisherigen Behördenbeteiligungen vor:

- Gemäß Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 14.02.2020 und vom 30.07.2021 befinden sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.
- Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz, hat in der Stellungnahme vom 14.02.2020/04.08.2021 festgestellt, dass mit der vorgelegten Planung die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde berücksichtigt wurden.

## 3.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Umnutzung des Erdgeschosses und der Anbauten zu Wohnzwecken ergeben sich Verluste von ruderalen und siedlungstypischen Biotopen, was als Eingriff zu werten ist. Zudem wird mit der erforderlichen Waldumwandlung eine Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes eingefordert, so dass nachfolgend von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün auszugehen ist.
Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Vegetations- und Gehölzbestände, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.
Da es sich bereits um einen vorgeprägten Standort handelt und auch die geplante Bebauung weitgehend auf der verbliebenen Bausubstanz der Mühle und Anbauten begrenzt bleibt, kann für das Planvorhaben die Methodik zur **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachgutachtens.

### 3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden alle vom Vorhaben betroffene bzw. sich im Wirkbereich des Vorhabens befindende Biotope gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V ermittelt und ihnen ein Biotopwert zugeordnet. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert eingestellt.

Von den geplanten Bebauungen betroffen sind insbesondere ruderale und siedlungstypische Vegetationsbestände sowie Waldbiotope. Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V ist bei der Ermittlung des Eingriffs zusätzlich ein Lagefaktor zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ erfordert dieses eine höhere Kompensation.

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen im Plangebiet vorgenommen. Dieses betrifft die Errichtung der Mühle einschließlich des Anbaus für das Wohngebäude, die Anlage der privaten Grundstückszufahrt, der Nebenanlagen sowie Carport/ Garage. Aber auch die Verluste höherwertiger Biotope im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt, da mit der Begrünung der Freiflächen ein Funktionsverlust dieser Biotope zu erwarten ist.

Im Zuge der Nutzungsänderung von Wald in eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün und der damit notwendigen Reduzierung des Bestockungsgrades ergeben sich Verluste von Waldbiotopen, was aus naturschutzfachlicher Sicht eine Kompensation erforderlich macht.
Auch die Umnutzung von ruderalen Vegetationsflächen zur Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche bedingt einen Funktionsverlust des Biotops und wurde als Eingriff bilanziert.

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen **Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen**, die eine Kompensation in Höhe von rd. **5.456 EFÄ/m²** erfordern.

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden, die sich mit den **Versiegelungen** durch die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen ergebenden, Eingriffe ermittelt.
Die Rekonstruktion der Mühle und die Nutzung als Wohngebäude erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt bleiben. Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen ermittelt. Für Vollversiegelungen wurde ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt. Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von **273 EFÄ/m².**

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 64 ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. **5.729 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

## 3.2 Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen und des bereits hohen Anteils an bereits bestehenden Grünflächen ist eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, sieht der Vorhabenträger die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vor.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Zudem ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ das Erfordernis, den Ausgleich in dem Landschaftsschutzgebiet zu erbringen. Diesen Kriterien entspricht das Ökokonto „Insel Görmitz“ (VG-015).

Der Vorhabenträger wird einen Vertrag zur Ablösung von 5.729 KFÄ mit dem Eigentümer des Ökokontos abschließen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter Hinweise *„4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB“* wie folgt festgesetzt:

> ***(1)***
> *Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.*
> ***(2)***
> *Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Insel Görmitz“ ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.*

**Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nachgewiesen werden.**

## 4.0 VERKEHR UND MEDIEN

### VERKEHR

Die Anfahrt zum Plangebiet kann von Norden über die *Ahlbecker Chaussee* (Landesstraße 266) und die Straßen *Dorf Bansin* und *An den Krebsseen* (Kreisstraße 38) erfolgen. Von Süden ist das Plangebiet über die *Benzer Chaussee* (Kreisstraße 39) und die Straße *An den Krebsseen* erreichbar.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz wird von Norden über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt von der Straße *An den Krebsseen* (Kreisstraße 38) festgelegt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das öffentliche Wegeflurstück 127/1. Im Bestand verläuft die Kreisstraße 38 im Bereich des Plangebietes jedoch nicht über das öffentliche Wegeflurstück 127/1, sondern über die privaten Flurstücke 134/1 und 135. Die lagemäßige Einordnung der Grundstücksanbindung erfolgt nachrichtlich entsprechend dem Bestand unter Berücksichtigung der noch sichtbaren historischen Wegestruktur, so dass nur geringe Eingriffe in den Gehölzbestand notwendig werden. Der aufgeweitete Einfahrtsbereich soll durch eine Natursteinmauer ansprechend gestaltet werden.

Der innere Erschließungsweg wird in einer Breite von 5 m als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche ausgewiesen.
Im Bereich der Flächen für Carport/Garage erhält der innere Erschließungsweg eine Aufweitung, die als Wendeanlage dienen soll.

Die Abgrenzung zwischen der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der öffentlichen Verkehrsfläche wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Bereich A – B dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Scopingunterlagen von 12-2019 hat der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Straßenverkehrsamt, mit Stellungnahme vom 14.02.2020 folgende Hinweise vorgebracht, die bei der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 38 beachtlich sind:

„- *Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.*
- *Bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.*
- *Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.*
- *Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.*“

**MEDIEN**

Aufgrund der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung liegen bisher folgende Informationen zu Leitungsbeständen und Anschlussbedingungen vor:

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**
  (Auszug aus den Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 30.04.2020 und vom 05.08.2021)

*„Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen.*

*Abwasserseitig ist das Grundstück **nicht** öffentlich leitungsgebunden erschlossen. Anbindepunkte an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage befinden sich in ca. 50 m Entfernung.*

*Eine befristete Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang als auch die Freistellung von der öffentlichen Beseitigungspflicht durch die zuständige Wasserbehörde steht im Widerspruch zu den Gesetzen, Verordnungen des Bundes und des Landes als auch dem beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes.*

*Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 40 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 LWaG sind nicht gegeben. Eine Entsorgung geschlossener Siedlungen oder Baugebiete über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben entspricht grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen.*

*Von der Begrenzung des Benutzungsrechtes zum Anschluss an die leitungsgebundene Anlage zur zentralen Abwasserbeseitigung kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte sich bereit erklärt, die entstehenden Mehraufwendungen und -kosten für die Erweiterung der öffentlichen Anlagen zu tragen. Da sich das gegenständliche Grundstück innerhalb einer Trinkwasserschutzzone und am Rande einer geschlossenen Bebauung befindet, sollte innerhalb der stark durch Tourismus geprägten Region der Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage durchgesetzt werden.*

*Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ stimmt dem Bebauungsplan Nr. 64 zu, wenn sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage zu übernehmen.“*

In die Planzeichnung (Teil A) wurde gemäß dem vom Zweckverband zur Verfügung gestellten Bestandsplan der aktuelle Leitungsbestand übernommen.

Der Grundstücksanschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage wurde an der nordöstlichen Plangebietsgrenze in Flurstück 139/9 verlegt.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Auflage des Zweckverbandes legt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fest, dass die Abwasserbeseitigung des Plangebietes durch Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage zu erfolgen hat.
Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung zu beauftragen und mit dem Zweckverband die notwendigen Abstimmungen durchzuführen. In einem Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger bereits gegenüber dem Zweckverband zur Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der abwasserseitigen Erschließung verpflichtet.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde vor Satzungsbeschluss die mit dem Zweckverband abgestimmte Erschließungsplanung und die Verpflichtungserklärung zur Übernahme der Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage vorzulegen.
Die Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes durch den Vorhabenträger wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **Elektroenergie**
  (Auszug aus der Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 27.07.2018)

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan befinden sich im Plangebiet Mittel- und Niederspannungs- sowie Fernmeldekabel.
Der Leitungsbestand liegt außerhalb des Baufeldes, so dass Umverlegungen nicht notwendig sind.

- **Gasversorgung**
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
  (Auszug aus den Stellungnahmen vom 13.02.2018 und vom 09.07.2021)

Es werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen berührt.
„*Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*"
Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Dem Grundstückseigentümer wird daher empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftsportal der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH
  (Auszug aus den Stellungnahmen vom 25.01.2018 und vom 02.08.2021)

Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.
Außerhalb des Plangebietes und parallel zur Kreisstraße 38 nach Neu-Sallenthin verläuft eine Niederdruckleitung.
Im Plangebiet ist entlang der westlichen Grenze zur Kreisstraße 39 (Benzer Chaussee) ein Hochdruckleitung vorhanden. Die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen verläuft innerhalb der als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen.
Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungstrassen durch die Bauvorhaben nicht berührt werden.

- **Telekommunikation**
  (Auszug aus den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 25.01.2018 und vom 20.07.2021)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Leitungsverlauf wurde gemäß dem übergebenen Bestandsplan in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.
*„Sollte vom Vorhabenträger eine Änderung der vorhandenen telekommunikationstechnischen Erschließung gewünscht werden, dann ist für das Plangebiet ein Umbau unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“*

- **Löschwasserversorgung**

Die Feuerwehr Heringsdorf hat mit Stellungnahme vom 11.02.2020 mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung durch eine gesonderte Löschwasserentnahmestelle gesichert werden soll, da plangebietsnah im Einfahrtsbereich zum Kastanienring nur ein 80er Hydrant für die Erstbrandbekämpfung zur Verfügung steht.
Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass ein Löschwasserbrunnen nicht das erforderliche Mindestlöschwasservolumen von 48 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m³, fördern kann.
In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde daher der Einbau von Löschwasserbehältern mit einem Volumen vom mindestens 96 m³ festgelegt.
Die Löschwasserbehälter sind innerhalb des Plangebietes an der südöstlichen Plangebietsgrenze unterirdisch anzulegen.
In der Planzeichnung (Teil A) ist der für den Einbau der Löschwasserbehälter vorgesehene Bereich als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung unterirdische Löschwasserbehälter gekennzeichnet.
Zusätzlich erfolgte eine nachrichtliche Darstellung des außerhalb des Plangebietes unmittelbar nordwestlich angrenzenden Bereiches als Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Die Bewegungsfläche wurde gemäß den geltenden Richtlinien mit den Abmaßen 7 m x 12 m festgelegt. Erforderliche Ansaugstutzen sind in Abstimmung mit der Feuerwehr Heringsdorf bis zum Anschluss an die Bewegungsfläche vorzusehen.
Die Feuerwehr Heringsdorf hat mit Stellungnahme vom 13.07.2021 der ausgewiesenen Löschwasserentnahmestelle einschl. Bewegungsfläche zustimmt.

**Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.**
**Wird die medienseitige Erschließung des Wohngebäudes über das Flurstück 139/9 geplant, so hat der Vorhabenträger im Vorfeld mit dem Eigentümer des Flurstückes 139/9 das Recht zur Leitungsführung durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.**
**Die Kostentragung des Vorhabenträgers für alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erschließungsseitigen Planungs- und Baukosten wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.**

## 5.0 FLÄCHENBILANZ
(überschlägige Ermittlung)

| | | |
|---|---|---|
| **Geltungsbereich** | | **8.446 m²** |
| davon | | |
| **Reines Wohngebiet** | | **2.106 m²** |
| davon untersetzt als | | |
| - überbaubare Grundstücksfläche | 322 m² | |
| - zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche | 500 m² | |
| - nicht überbaubare Grundstücksflächen | 1.284 m² | |
| **private Grünflächen** | | **6.252 m²** |
| davon untersetzt als | | |
| - Großgrün | 4.598 m² | |
| - Extensivwiese | 1.459 m² | |
| - Ausstellungsfläche | 195 m² | |
| **Fläche zum Erhalt von Sträuchern** | | **88 m²** |

## 6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Bundesbehörden**

- **Bergamt Stralsund**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 27.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

*„Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost". Inhaber dieser Bergbauberechtigung ist die Immobilienwert Sachsen AG, Meißner Straße 177, 01145 Radebeul.*

*Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt."*

Der Inhaber der Bergbauberechtigung wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- **Hauptzollamt Stralsund**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 27.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht werden keine Einwendungen erhoben.

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

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

**Landesbehörden**

- **Straßenbauamt Neustrelitz**
  (Auszug aus den Stellungnahmen vom 06.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 28.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Durch das Vorhaben werden keine die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz betreffenden Belange berührt.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 07.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

*„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*
*Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.*
*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.*
*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.*
*Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben."*

Dem Vorhabenträger wird empfohlen, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ein konkretes Auskunftsersuchen zu beantragen.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**
  **Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 07.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Festpunkt (Schraubbolzen am Strommast) wird entsprechend nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er liegt außerhalb des festgesetzten Baufeldes, so dass Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen ausgeschlossen werden können.

Das der Stellungnahme beigefügte Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
  (Auszug aus den Stellungnahmen vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 30.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange der **Abteilungen Naturschutz**, **Wasser und Boden, Immissionsschutz und Abfallrecht** werden durch die Planung nicht berührt.

**Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes:**
*„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage."*

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
  **Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit**
  **Dezernat Stralsund**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 15.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Zur Planung gibt es derzeit keine Bedenken.
*„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden."*

Die in der Stellungnahme aufgeführten Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

**Landkreis Vorpommern- Greifswald**
(Auszug aus den Stellungnahmen vom 14.02.2020/03.04.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/17.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- **untere Abfallbehörde**

*„Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.*
*Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend iner Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.*
*Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" - BGV D 29)."*

Der Vorhabenträger hat an den Abholtagen des für die Abfuhr des Hausmülls beauftragten Entsorgungsunternehmens die Hausmüllbehälter im Eingangsbereich des Plangebietes zu deponieren, so dass kein Befahren des Plangebietes erforderlich wird.

- **untere Bodenschutzbehörde**

*„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.*
*Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*

*Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.*
*Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.*
*Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.*
*Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.“*

Die Auflagen sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.
Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes werden in den Planteilen umfassend gewürdigt. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- **untere Wasserbehörde**

„*<u>Auflagen:</u>*

1. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
2. *Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30.November 1991 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) muss, wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.*
3. *Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten (Bauen in der Trinkwasserschutzzone 3). Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.*

*Hinweise:*

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
6. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.*
   *Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
7. *Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.“*

- **Sachbereich Katastrophenschutz**

*„Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung*
*Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen derzeit keine Anhaltspunkte zu einer Munitions- oder Kampfmittelbelastung des Plangebietes vor.*
*Sollten im Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des F-Planes trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“*

*„Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser*
*Für das Plangebiet liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potenzielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.“*

**<u>Sonstige Träger öffentlicher Belange</u>**

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**
  (Auszug aus der Stellungnahme vom 27.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ werden durch die Planung nicht berührt.

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf entsprechend Planungsfortschritt eingearbeitet.

Ostseebad Heringsdorf im September 2023

Die Bürgermeisterin

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.03.2024 - 03.05.2024**

# GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

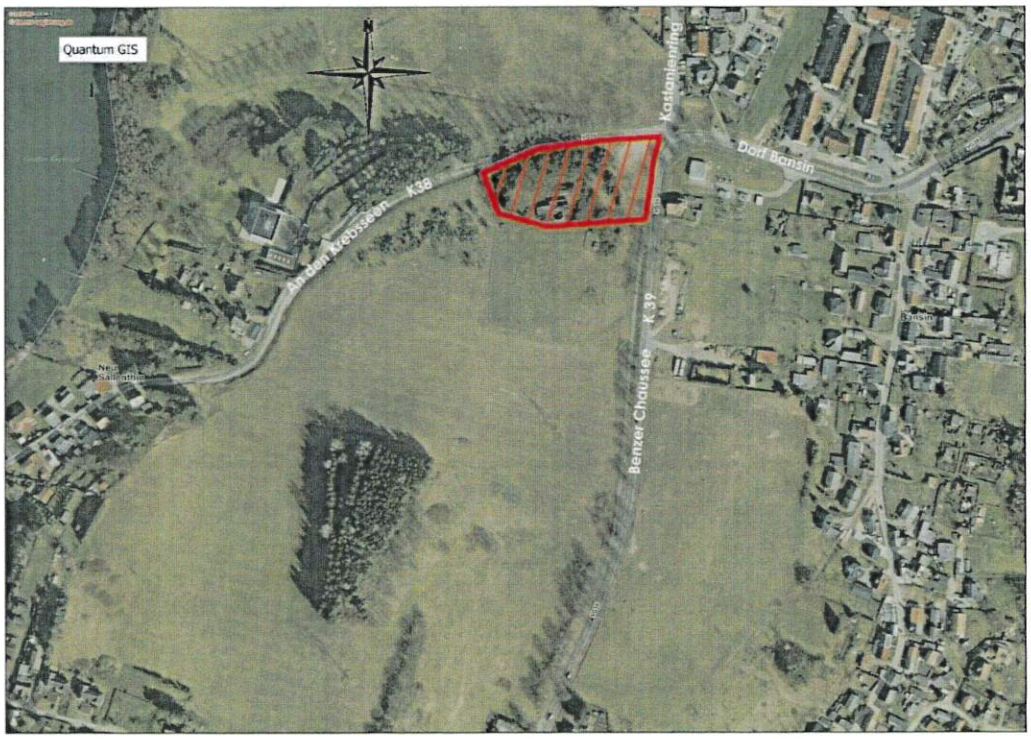
## Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

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

zum

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64

## „Alte Mühle Bansin Dorf“




## ENTWURFSFASSUNG VON 09-2023

# INHALTSVERZEICHNIS

**1 EINLEITUNG ..... 1**

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes ..... 1

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ..... 3

1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen ..... 6

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..... 7

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) ..... 8

1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ..... 9

1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ..... 9

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien ..... 10

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 10**

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ..... 10

2.1.1 Schutzgut Mensch ..... 10

2.1.2 Schutzgut Boden ..... 11

2.1.3 Schutzgut Wasser ..... 12

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft ..... 13

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild ..... 14

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ..... 15

2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna ..... 15

2.1.8 Biologische Vielfalt ..... 18

**3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ..... 18**

3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch ..... 18

3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden ..... 19

3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche ..... 21

3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser ..... 22

3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft ..... 23

3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....24
3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....28
3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna.....29
3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt.....33
3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....33

**4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN..... 33**

**5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE WAHL ..... 36**

**6 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN ..... 37**

**7 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) ..... 37**

**8 ZUSAMMENFASSUNG..... 39**

**9 QUELLEN..... 42**

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.446 m². Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke in Ortsrandlage des Dorfes Bansin, auf denen sich eine Mühle befand. Diese war nach Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 dem Verfall preisgegeben. Bei einem Brand am 11.04.2009 ist dieses technische Denkmal vollkommen zerstört worden.

Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich im Plangebiet in zunehmendem Maße Sukzessionsflächen mit ruderalen Vegetationen sowie Wald- und Vorwaldflächen entwickeln können. In ortsnaher Lage und unmittelbar an den Kreisstraßen 38 und 39 sowie an einem touristisch stark frequentierten Radweg ist dieser städtebauliche Missstand augenscheinlich.

Nunmehr hat sich der Eigentümer der Grundstücke zu einer Rekonstruktion der Mühle entschieden. Diese soll die Kubatur der ehemaligen Mühle und auch wesentliche Gestaltungselemente aufweisen. Die Mühlenflügel sollen feststehend in Aluminiumleichtkonstruktion hergestellt werden.

Die Mühle einschließlich des Wohngebäudes werden im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz errichtet. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen und in der Nutzungsschablone zu diesem eine überbaubare Grundfläche von 322m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu maximal 500 m² zugelassen. Die Wohnnutzung soll sich über das gesamte Baufeld erstrecken. Das Obergeschoss der Mühle wird als Hohlkörper konzipiert. Nördlich des Baufeldes befindet sich ein Nebengebäude, welches erneuert und der Ergänzung der Wohnnutzung dienen soll.

Für die Mühle und den eingeschossigen Gebäudeteil wurden Höhen festgelegt, die eine höhenmäßige Einordnung der Baulichkeiten in das Landschaftsbild sicherstellen sollen. Die Mühle und der Gebäudeteil bleiben hinter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes zurück, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte zudem ergänzend eine Einschätzung der Auswirkungen des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung. Auch hier können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Zudem ist eine naturnahe Einbindung der geplanten Bebauungen durch den weitgehenden Erhalt der umgebenden Gehölzbestände gewährleistet. Die privaten Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen je nach Biotopbestand werden gesichert und entwickelt. Da es sich bei dem Großteil der Gehölzbestände um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V handelt und zu diesen ein 30m-Waldabstand zu gewährleisten ist, ist gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde eine Waldumwandlung erforderlich. Diese geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldflächen einher, die eine entsprechende Kompensation sowohl aus naturschutzrechtlicher als auch forstrechtlicher Sicht erforderlich macht.

Eine an die Kreisstraße 39 angrenzende ruderale Vegetationsfläche wird als Wiesenfläche entwickelt. Hier haben sich aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse zahlreiche Pflanzenarten mageren Standortes entwickeln können, die zu erhalten sind. Ein Teil der Wiesenfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche festgelegt. Dieser Bereich soll mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle gestaltet werden. Hierzu hat der Grundstückseigentümer schon zahlreiche Bauteile und Mühlengegenstände aus der Ruine geborgen. Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Grünfläche ist auszuschließen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt von der Kreisstraße 38 vorgesehen. Hier wird eine historische Wegeverbindung wieder aufgenommen und der aufgeweitete Zufahrtsbereich durch eine Natursteinmauer gestaltet. Die Eingriffe in den Gehölzbestand bleiben begrenzt, da eine sichtbare Wegeverbindung wieder hergestellt wird. Der innere Erschließungsweg wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Der **Bedarf an Grund und Boden** stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich **8.446 m²**
davon

- **Reines Wohngebiet/Wohnbaufläche** **2.106 m²**
  davon
  - Baufeld 322 m²
  - zulässige Überschreitung der Grundfläche 500 m²
    davon
    - Flächen für Nebenanlagen 68 m²
    - Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und sonstige Befestigungen 432 m²
  - nicht überbaubare Flächen 1.284 m²

- **private Grünflächen** **6.252 m²**
  davon
  - Großgrün 4.598 m²
  - Extensivwiese 1.459 m²
  - Ausstellungsfläche 195 m²
- **Fläche zum Erhalt von Sträuchern** **88 m²**

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

| **Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen** | **Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64** |
|---|---|
| **Ziele der Fachgesetze** | |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB<br>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. | - Im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. |
| Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V | - Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wurden vorab der Planungen Maßnahmen der Vermeidung und Minderung festgelegt. Nicht vermeidbare Eingriffe wurden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichs-bilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (2018) ermittelt sowie Maßnahmen zur Kompensation eingefordert. |
| § 1a BauGB – Bodenschutzklausel<br>„…zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ | - Das Vorhaben wird am Standort der ehemaligen Mühle Bansin umgesetzt. Mit der Stilllegung des Mühlenbetriebes verfiel der Gebäudebestand und wurde nach einem Brand vollständig zerstört. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein kleinteiliger Standort für Wohnnutzung bereitgestellt. Zudem wird mit der Wiedererrichtung der Mühle ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort optisch erlebbar gemacht und dauerhaft gewahrt.<br>- Die geplante Bebauung bleibt auf die Grundflächen der ehemaligen Mühle und auf ihre Anbauten beschränkt. Damit bleibt das Maß der Versiegelungen sowie die Inanspruchnahme von ungenutzten Bodenflächen begrenzt. |

| **Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen** | **Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64** |
|---|---|
| **Ziele der Fachgesetze** | |
| § 50 BImSchG – Planung<br>Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. | - Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Abschirmung des Baugebietes der geplanten Bebauungen durch umgebenden Gehölzbestand können nachteilige Auswirkungen und Immissionsbelastungen auf die im weiteren Umfeld vorkommenden Bebauungs-strukturen ausgeschlossen werden.<br>- Aufgrund des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu den Kreisstraßen 38 und 39 sowie durch eine weitgehende Abschirmung durch Waldbestände sind Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr nicht wahrscheinlich. |
| Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V | - Einzelbäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der Gehölzbestand in Waldflächen unterliegt nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. |
| Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V | - keine gesetzlich geschützte Allee betroffen |
| Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V | - Das Kataster des Landes M-V weist im Plangeltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope aus. |
| Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG | - Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tiere (Vogelarten, Fledermausarten) getroffen. |
| Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG | - Es ergeben sich keine Betroffenheiten für Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. |
| Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG | - Die Plangebietsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es ist im Rahmen des Planverfahrens eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen. |
| Wald gemäß § 2 LWaldG M-V | - Durch die Planungen werden forstrechtliche Belange berührt.<br>- Zur Gewährleistung des 30 m-Waldabstandes von der geplanten Bebauung zum Wald wird eine |

| **Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen** | **Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64** |
|---|---|
| **Ziele der Fachgesetze** | |
| | Waldumwandlung erforderlich. Dieses betrifft eine Waldfläche von 5.576 m². Die Umnutzung von Wald in eine private Grünfläche bedarf einer Kompensation. |
| Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG | - Das Vorhaben wird in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck umgesetzt. Sich daraus ergebende Verbote oder Nutzungseinschränkungen sind bei den Planungen zu berücksichtigen. |
| Ziele der Wasserwirtschaft gemäß § 3 LaWG M-V i.V.m. § 1a WHG<br>„…1. Die Grundwasserneubildung ist nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Boden zu behindern…“ | - Die geplante Wohnbebauung bleibt auf die Grundflächen des ehemaligen Mühlenstandortes beschränkt. Damit bleiben auch die Versiegelungen begrenzt und es zeichnen sich Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht ab. |

| **Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen** | **Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64** |
|---|---|
| **Ziele der Fachplanungen** | |
| 3.1.3 (3) RREP VP: „Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.“<br>3.1.3 (10) RREP VP: „Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.“<br>5.1.4 (2) RREP VP: „Bedeutende Elemente der Kulturlandschaft sollen erhalten, gepflegt und in die Entwicklung der Landschaft einbezogen werden.“ | - Mit der Umsetzung des Vorhabens wird ein historischer Mühlenstandort wieder erlebbar gemacht und ein kulturhistorisches bedeutsames Element rekonstruiert. Damit wird den Zielen der regionalen Fachplanungen Rechnung getragen. |

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 folgende Nutzungsarten aus:

- Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB sowie
- Trassenverlauf einer 20 kV- Oberleitung.

Damit stehen die aktuellen Planungsabsichten noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Für die Gemeinde Heringsdorf befindet sich ein Flächennutzungsplan in Neuaufstellung, was jedoch einen nicht bestimmbaren Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 64 zu schaffen, ist im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Plangebietsflächen werden als Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1. BauNVO, sowie als private Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB ausgewiesen und der Trassenverlauf der 20 kV-Leitung gemäß § 5 (2) 4 BauGB dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen erfolgen für das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ sowie für die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin.

## 1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinteiligen Standort am Ortsrand des Ortsteils Bansin. Hier befand sich eine Mühle, die nach Aufgabe der Nutzungen und nach einem Brand nur noch als Ruine verblieben ist. Die Rekonstruktion der Mühle und der Bau eines Gebäudeteils für Wohnbebauung erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz. Die Mühle wird die ursprüngliche Kubatur aufweisen. Die Mühlenflügel werden als Aluminiumkonstruktion errichtet und feststehend sein.

Die Kapazitäten der Wohnbebauung werden auf eine Dauerwohnung beschränkt bleiben. Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Sensible Nutzungen und Wohnbebauungen befinden sich in größerer Entfernung zum Bauvorhaben. Immissionsschutzrechtliche Konflikte infolge von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die Kreisstraßen 38 und 39. Aufgrund der standörtlichen Verhältnisse des Plangebietes und der weitgehend vorliegenden Abschirmung des Geländes durch Wald und kompakte Gehölzbestände sind Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Weitere relevante Lärmemittenten sind im Umfeld des Planvorhabens nicht vorhanden.

Im Zuge der Bauausführung sind baubedingte Lärmemissionen nicht auszuschließen. Auch die Rodungen von Gehölzen im Waldbestand als Erfordernis aus der Waldumwandlung sind mit Emissionen verbunden, die zeitweise zu Belastungen für die umgebenden Nutzungen führen können. Diese baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt. Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

### 1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Wohnbebauung **hausmüllähnliche Abfälle** sowie Wertstoffe, wie Zeitschriften, Papier, Verpackungen und kompostierbare Abfälle anfallen. Aufgrund der Beschränkung der Wohnbebauung auf maximal eine Dauerwohnung wird die Menge anfallender Abfälle begrenzt bleiben.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (2020) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Stellplätze für die Abfallbehälter sind im Plangebiet in der erforderlichen Dimensionierung vorzusehen. Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Die **bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle** sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Ergänzend hierzu sind die im folgenden Kapitel ausgeführten Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt zu beachten.

Die **Abwasserentsorgung** ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Das Grundstück ist abwasserseitig nicht öffentlich leitungsgebunden erschlossen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich an die öffentliche Abwasseranlage in ca. 50 m Entfernung anzuschließen und die Kosten zu tragen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung zu beauftragen, in der die standörtliche Situation auch hinsichtlich vorkommenden Gehölzbestandes zu berücksichtigen ist.

Die **Ableitung des Regenwassers** hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

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

### 1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin. Entsprechend dem derzeitig gültigen Trinkwasserschutzzonenbeschluss MV-WSG-1848-04 vom 25.07.1974 sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Arbeitsblatt W 101 des DVGW-Regelwerkes einzuhalten. Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Im Bebauungsplangebiet ist die Errichtung einer Wohnbebauung, die ausschließlich dem Dauerwohnen dient, vorgesehen. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störfälle im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Plangebiet

außerhalb des Wirkbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Eine Anfälligkeit der Planvorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und damit auch keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

### 1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinteiligen Standort in Ortsrandlage des Ortsteils Bansin. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie Maßnahmen zum Ausschluss von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter betrachtet. Die Bebauung bleibt weitgehend auf die verbliebene Bausubstanz des ehemaligen Mühlenstandortes beschränkt. Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht zu erwarten.

### 1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bebauungsstruktur begrenzt. Damit können eine Inanspruchnahme und Versiegelungen von Böden sowie Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Die erforderliche Waldumwandlung zur Gewährleistung des Abstandes von den geplanten Baulichkeiten zum Wald geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades des sich im Planbereich befindenden Waldes einher. Die Gehölzstrukturen sowie die Vegetationsflächen, die als private Grünflächen ausgewiesen werden, bleiben im Bestand und übernehmen weiterhin eine klimatisch wichtige Ausgleichfunktion.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem von der Ostsee und seinem positiven klimatisch-lufthygienischen Luftaustausch begünstigten Bereich.

Das Vorhaben ist gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben mit Ausnahme auf den sich im Plangebiet befindenden und zu erhaltenden Gehölzbestand keine maßgeblichen Auswirkungen.

### 1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet finden für die geplanten Bebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung.

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Wohngebietsstrukturen und Wohnumfeldbereiche, Freizeit-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Den Untersuchungsraum bilden das Plangebiet selbst und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen.

<u>Wohnen/ Wohnumfeld</u>
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang des Ortsteils Bansin. Es ist nördlich und östlich von Kreisstraßen begrenzt. Gehölzbestand, bei dem es sich teilweise um Wald handelt, grenzt die geplante Wohnbaufläche von den Verkehrsflächen ab, so dass verkehrliche Emissionen für das Plangebiet keine Relevanz haben.

Das Bebauungsplangebiet weist keine Strukturen und Nutzungen auf, die dem Wohnen zugeordnet werden können. Wohnbebauungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 110 m nordöstlich des Plangebietes.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Holländerwindmühle, die mit der Aufgabe des Betriebes seit dem Jahr 1950 dem Zerfall preisgegeben ist. Ein Brand im Jahr 2009 hat zu einer vollständigen Zerstörung des Gebäudebestandes geführt, so dass nur noch Ruinen verblieben sind. Das Plangebiet stellt sich siedlungsnah als städtebaulicher Missstand dar. Zudem ist es zu bedauern, dass ein kulturhistorisch bedeutsames Element des Landschaftsraumes scheint verloren zu gehen. Im Zuge der jahrelangen Auflassung sind die teils siedlungstypischen

Ziergehölze verbuscht und es haben sich ruderale Staudenfluren mit stellenweise sich flächenhaft ausbreitenden Neophytenfluren entwickelt. Vorhandene Gehölzflächen aus Kiefern, Ahorn und Eichen sind durch natürliche Sukzession und des zunehmenden Bestockungsgrades zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes geworden.

Erholung und Freizeit

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan M-V befindet sich das Plangebiet in einem Raum mit besonderer bzw. herausragender Bedeutung für Erholung. Es wird charakterisiert durch die reizvolle Lage in einer Endmoränenlandschaft, die sich durch eine hohe Strukturvielfalt auszeichnet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich für landschaftsgebundene Erholung, in dem ökologische Funktionen Vorrang haben. Es liegt gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan M-V außerhalb von Flächen mit besonderer bzw. herausragender Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen.

Gemäß dem RREP VP befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund des Zustandes und der jahrelangen Auflassung keine Bedeutung als Erholungs- oder Freizeitraum. Es stellt sich als städtebaulicher Missstand dar, der jedoch ein hohes Potenzial als wiedererlebbarer kulturhistorischer Standort hat.

### 2.1.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Geomorphologisch ist das Bebauungsplangebiet eiszeitlich (Quartär) geprägt. Das Gelände ist geomorphologisch der Strauchendmoräne der Rügen-Usedomer Küstenstaffel der Weichsel-Kaltzeit zuzuordnen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden.

In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit und funktionale Bedeutung.

Das Plangebiet ist Teil der Endmoränenlandschaft, die die Insel Usedom charakterisiert. Das Gelände weist Höhen zwischen 20,0 m NHN und 26,0 m NHN auf.

Die Böden sind im Bereich des Waldbestandes und der Gehölzsukzessionen natürlich gewachsen. Im Umfeld der ehemaligen Mühle weisen siedlungstypische Gehölzarten auf ehemalige gärtnerische Nutzungen hin.

Versiegelungen kommen in den Bereichen der Nebenanlagen und des ehemaligen Mühlenstandortes vor. Hier kann man von funktionalen Verlusten der Böden ausgehen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Bodenschutz, sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Im Bereich des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Geotope registriert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine Munitions- und Kampfmittelbelastung im Plangeltungsbereich vor.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

**Grundwasser**

Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotenzial) haben die Plangebietsflächen gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V eine sehr hohe Bedeutung. Das Grundwasser des Planbereiches dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt. Der Anteil der bindigen Bildungen an der Versickerungszone beträgt weniger als 20%. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten über dem Grundwasser beträgt weniger als 5 m. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehr als 10 m.

Das Plangebiet ist aufgrund der sandigen Bodenstrukturen und des geringen Anteils an Versiegelungen für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

**Oberflächenwasser**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

**Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung**

Das Grundwasser des Plangebietes ist für die Trinkwasserversorgung von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin. Damit ergibt sich ein sehr hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser. Die aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwasserversorgung.

**Hochwasserschutz**

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung für das Gebiet ausgeschlossen werden. Gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V befindet sich das Plangebiet außerhalb eines Risikogebietes gemäß EU- Hochwasserrisiko-managementrichtlinie (HWRM- RL).

**Gewässerschutz**

Das Plangebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

### 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom- Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

Das Klima ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition gekennzeichnet. Im Untersuchungsraum ist der Klimaeinfluss der Ostsee, des nahen gelegenen Krebssees, Schmollensees und Gothensees erkennbar.

Das Plangebiet selbst wird aufgrund der Lage und des hohen Vegetationsanteils dem Stadtrandklimatop zugeordnet. Die Waldflächen, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession ausgeprägten Gebüschflächen sowie die ruderalen Staudenfluren übernehmen eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion.

Kleinteilige Versiegelungen kommen im Plangebiet lediglich im Bereich der Bauruine des ehemaligen Mühlenstandortes sowie vorhandener Nebenanlagen vor. Die kleinklimatischen Auswirkungen durch Erwärmen oberflächennaher Luftschichten

können an diesem Standort aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der Dominanz klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen negiert werden.

Lokale klimatische Belastungen können im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

### 2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind als Kriterien die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zum Ansatz zu bringen und die besondere Bedeutung unzerschnittener großer Landschaftsräume zu werten.

Das Erscheinungsbild der Landschaft im Großraum des Plangebietes ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der naturräumlichen Gliederung laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zugeordnet, welche besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Laut Landesweiter Analyse der Landschaftsbildpotentiale gehört das Plangebiet dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Seengebiet Schmollensee-Gothensee“ (Bild- Nr. IV 8-5) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzt. Insbesondere der vielfältige Wechsel verschiedener Landschaftsbildstrukturen unterstreicht die Schönheit und Schutzwürdigkeit des Landschaftsraumes.

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Es befindet sich außerhalb von Flächen, die der Sicherung des landschaftlichen Freiraumes dienen.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um den ehemaligen Mühlenstandort am Ortsausgang Bansin. Im Jahr 1950 wurde der Mühlenbetrieb eingestellt, in dessen Folge der Gebäudebestand zerfiel. Bei einem Brand im Jahr 2009 wurde die Mühle fast vollständig zerstört, so dass nur noch bauliche Überreste verblieben sind. Infolge der jahrelangen Auflassung des Grundstückes haben sich ruderale Vegetationen und Gebüschflächen entwickelt, die den ungeordneten Eindruck und städtebaulichen Missstand verstärkt haben. Gehölzflächen wurden im Zuge der natürlichen Sukzession zu Waldbeständen. Durch den Waldbestand, der den ehemaligen Standort der Mühle umgibt, ist aus allen Richtungen eine gewisse Sichtverschattung gegeben.

### 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Gemäß der Stellungnahme des LK Vorpommern-Greifswald zum Vorentwurf des Bebauungsplanes werden durch das Vorhaben die Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

### 2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna

**Biotope des Plangebietes**

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Oktober des Jahres 2019. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (Juni, 2018) in Form von naturschutzfachlichen Wertstufen.

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
1 von geringer Bedeutung
2 von durchschnittlicher Bedeutung
3 von hoher Bedeutung
4 von sehr hoher Bedeutung.

Der Vegetationsbestand des Plangebietes ist von einer natürlichen Sukzession infolge der jahrelangen Auflassung der Flurstücke gekennzeichnet. Um den ruinösen Gebäudebestand herum haben sich vorwiegend ruderale Staudenfluren entwickeln können. Die Biotopflächen wurden dem Biotoptyp ***Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)*** zugeordnet. Die Biotopbestände sind von durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung. In zunehmendem Maße haben sich auch Fluren des Japanischen Staudenknöterichs, einer invasiven Pflanzenart, flächenhaft ausprägen können. Hier erfolgte eine Zuordnung der Vegetationsflächen zur ***Neophyten-Staudenflur (RHN)***, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist.

Der Grundstückseigentümer versucht, der zunehmenden Ruderalisierung der offenen Grundstücksflächen durch Mahd entgegenzuwirken. Dadurch haben Teilflächen des Plangebietes eher einen siedlungstypischen Charakter mit intensivem Pflegemanagement, so dass der ruderale Vegetationsbestand artenreichen Zierrasenvegetationen zugeordnet wurde. Der Biotoptyp ***Artenreicher Zierrasen (PEG)*** ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die ehemaligen siedlungstypischen Nutzungen sind anhand der sich östlich der Mühle befindenden Gehölzflächen aus Flieder, Spireen, Schneebeere sowie Liguster erkennbar. Die Gehölze haben sich zu dichten Siedlungsgebüschen entwickelt, in die einzelne Gehölzinitiale der umgebenden Baumbestände eingestreut sind. So wurden im Bestand verschiedene Weidenarten sowie Vogelkirschen kartiert. Aufgrund der Dominanz an nichtheimischen Gehölzarten wurden die Biotopflächen als ***Siedlungsgebüsch aus vorwiegend nichtheimischen Gehölzarten (PHY)*** kartiert. Der Biotopbestand ist von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 139/12 befindet sich Waldbestand aus Kiefern, der gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V als ***Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)*** kartiert wurde. Der Kiefernbestand erstreckt sich in das östlich angrenzende Flurstück 139/9 hinein.

Im nördlichen Bereich des Flurstücks hat sich Aufwuchs von Spitz-Ahorn mit vereinzelten Eichen im Bestand entwickelt. Der Bestand wurde als separate Biotopfläche unter der Kategorie ***Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)*** erfasst.

In östlicher Richtung wurden ruderale Hochstaudenfluren kartiert, die von einem unversiegelten Sandweg durchbrochen sind. Aufgrund der sandigen Standortbedingungen haben sich hier Pflanzenanzeiger für magere Böden ausprägen können.

Südlich des Flurstücks 139/9 wurden neben ruderalen Staudenfluren vereinzelt Kiefernbestände, Eichen, Birken, Ahorn und Robinien erfasst. Diese Gehölzfläche ist im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden und wurde als Vorwald kartiert. Speziell erfolgte gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V eine Zuordnung zum Biotoptyp ***Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT)***. Der Vorwaldbestand ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde sind die benannten Gehölzflächen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu klassifizieren.

Da es sich bei den Gehölzflächen des Plangebietes um Wald handelt, unterliegen die Bäume nicht dem gesetzlichen bzw. dem gemeindlichen Gehölzschutz.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes

werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

**Faunistischer Bestand des Plangebietes**

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

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde zum Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt, die das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten aufzeigen soll. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgte durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden in den Monaten Februar, Mai und Juni 2018 durchgeführt. Eine erneute Bestandsaufnahme zur Aktualisierung erfolgte im Juni des Jahres 2019. Der Gebäude- und Gehölzbestand wurde auf Hinweise zu Vorkommen geschützter Tierarten bzw. auf Vorkommen von Lebensstätten untersucht.

Die im Plangebiet vorkommenden Waldflächen und Laubgebüsche sowie die verbliebenen baulichen Überreste der ehemaligen Mühle stellen potenzielle Habitate für zu schützende Tierarten dar, so dass Bestandsaufnahmen zum aktuellen Artenvorkommen erforderlich wurden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Erfassung von Amphibien/Reptilien, xylobionten Käfern, Vögeln und Fledermäusen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine **Amphibien** sowie **Reptilien** vorgefunden.

Im Plangebiet konnten mittels Lautanalyse verschiedene **Fledermausarten**, wie die Arten Mücken-, Zwerg-, Rauhhautfledermaus sowie Braunes Langohr, nachgewiesen werden. In der Bauruine wurden punktuell in der Nähe von Spalträumen Fledermauskotkrümel, die wahrscheinlich von der Gattung Pipistrellus stammen, gefunden. Tagesquartiere von Einzeltieren sind anzunehmen.

In der Gebäuderuine konnten Nischenbrüternistplätze verschiedener **Vogelarten** festgestellt werden. Als Brutvögel wurden Bachstelze und Gartenrotschwanz nachgewiesen. Auch der Gehölzbestand stellt sich als potenzielles Bruthabitat für zahlreiche Vogelarten dar. Beobachtet wurden die Arten Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig. Daneben wurden zahlreiche Vogelarten festgestellt, die den Gehölzbestand als Nahrungshabitat nutzen.

**Xylobionte Käfer** wurden im Gehölzbestand nicht vorgefunden.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietsausweisungen eines EU- Vogelschutz- oder FFH- Gebietes.

Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V haben die Plangebietsflächen als **Rast- und Nahrungsgebiete** für rastende und überwinternde Vögel keine Bedeutung.

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

### 2.1.8 Biologische Vielfalt

Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Im Zuge der Auflassung des Plangebietes haben sich Waldflächen, ruderale Vegetationsbestände und Gehölzflächen entwickelt, die aufgrund ihrer Differenziertheit verschiedenen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten. Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt.

In zunehmendem Maße beginnen sich invasive Pflanzenarten im Plangebiet, insbesondere im Umfeld der Mühlenruine auszuprägen, die heimisches Artenpotenzial verdrängen. Hier ist mit einer rückgängigen Artenvielfalt zu rechnen.

# 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

## 3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die vorhandene Bevölkerung.

Sensible Nutzungen, wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und Kurgebiete sowie Alters- bzw. Pflegeheime werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des

Plangebietes als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geschaffen werden. Festgesetzt ist ausschließlich Dauerwohnen. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen. Im geplanten Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung möglich.

Das Vorhaben sieht die Rekonstruktion der ehemaligen Mühle sowie die Errichtung von Anbauten im Bereich der verbliebenen Überreste der Mühle vor. Die ursprüngliche Kubatur und wesentliche Merkmale der äußeren Gestaltung der Mühle sollen wiederaufgenommen werden. Die Mühlenflügel werden in einer Aluminiumleichtkonstruktion angebracht. Die Höhe des Windmühlenkörpers wird die Wipfelhöhen des vorhandenen Kiefernbestandes nicht überschreiten. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Baulichkeit wird eine Einbindung in den Landschaftsraum bewahrt und ein kulturhistorisch bedeutsames Element der Kulturlandschaft in M-V wieder erlebbar gemacht. Der Grundstückseigentümer hat zudem Teile der ehemaligen Mühle aus der Ruine gesichert und möchte diese der Öffentlichkeit in einer Ausstellung im östlichen Teil des Plangebietes präsentieren. Hierzu ist von der Kreisstraße 39 aus eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks eingeplant worden.

Aufgrund des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu den Kreisstraßen und der Abschirmung des Wohnbereiches zu den Straßen durch flächenhafte Gehölzbestände und Großbäume sind Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen auf die Wohnnutzung nicht zu erwarten. Auch können aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Wohnbebauung Auswirkungen auf die im weiteren Umfeld vorkommenden Bebauungsstrukturen weitgehend ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Die Revitalisierung eines kulturhistorisch bedeutsamen Standortes trägt zur nachhaltigen Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion bei.

*Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wird ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht und zu Wohnzwecken genutzt. Das derzeitig von Ruinen und aufgelassenen Vegetationen gekennzeichnete Plangebiet an Ortsrandlage wird städtebaulich aufgewertet. Für sensible Nutzungen, wie die Wohnbebauungen im weiteren Umfeld, ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können ausgeschlossen werden.*

### 3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Mühlenstandort, in dem die Ruinen sowie älterer Gebäudebestand verblieben sind.

Die Planungen sehen die Rekonstruktion der Mühle und die Errichtung von Anbauten zu Wohnzwecken im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz vor, so dass

Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme von natürlich gewachsenen Böden begrenzt bleiben.

Die Neuversiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ein sich daraus ergebendes zusätzliches Kompensationserfordernis ausgewiesen.

Mit den Neuversiegelungen sind vollständig funktionale Verluste der Böden verbunden. Der Überbauungsgrad je m² Grundstücksfläche und damit das Maß der Versiegelungen im Bebauungsplangebiet wird mittels der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen festgelegt. Für die Rekonstruktion der Mühle einschließlich des Anbaus für das Wohngebäude wurde in der Nutzungsschablone vorhabenkonkret eine zulässige überbaubare Grundfläche von 322 m² festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden um maximal 500 m² zugelassen. Die Festlegung der Überschreitung erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten privaten Grundstückszufahrt, der Nebenanlagen sowie Carport/Garage.

In der Gesamtheit sind im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung bereits vorhandener Versiegelungen Neuversiegelungen von Böden in einer Größenordnung von maximal **546 m²** zu erwarten.

Weiterhin kann man davon ausgehen, dass Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte in Bereichen zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen werden und damit bodenökologische Funktionen und Standorteigenschaften der Böden verloren gehen. Zur Minimierung der Eingriffswirkungen und dem Erhalt natürlich gewachsener Böden sollen die abgetragenen Oberböden gesichert und im Plangebiet wieder eingebaut werden. Ebenerdige Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten befestigt und verringern damit den Eingriff in das Schutzgut Boden.

Die Ausweisung von privaten **Grünflächen** unterschiedlicher Zweckbestimmungen bewirken keine Eingriffe in das Schutzgut Boden. Mit der Beräumung der Gehölzflächen und der Entfernung von Abfällen und gelagerten Baumaterialen/ Schutt werden noch vorhandene Bodenverdichtungen entfernt und damit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Bodenschutz, sind Auswirkungen auf den Boden durch schädliche Bodenveränderungen auszuschließen und mit dem Schutzgut sparsam und schonend umzugehen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die

Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

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

Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Munitions- und Kampfmittelbelastung bekannt. Die zuständige Behörde verweist jedoch darauf, dass Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden können und der Bauherr verpflichtet ist, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dem Vorhabenträger wurde empfohlen, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ein konkretes Auskunftsersuchen zu beantragen. Sollten bei den Bauarbeiten trotzdem Kampfmittel entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Belange des Geotopschutzes werden durch die Planungen nicht berührt.

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinteiligen siedlungsnahen Standort, der bauliche Überreste des ehemalige Mühlenstandortes aufweist. Die Rekonstruktion der Mühle einschließlich eines Anbaus für das Wohngebäude erfolgt auf der verbliebenen baulichen Substanz. Damit bleiben die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt.*

### 3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Mit den Planungen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Planungen sehen die Rekonstruktion der Mühle und die Errichtung von Anbauten zu Wohnzwecken im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz vor, so dass Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme von natürlich

gewachsenen Böden begrenzt bleiben. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der zulässigen Bebauungen werden die Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß festgelegt.

Mit der Rekonstruktion der Mühle wird der kleinteilige Standort in Ortsrandlage aufgewertet und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Zudem soll der kulturhistorisch bedeutsame Standort durch eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche an der Kreisstraße 39 bekannt gemacht werden.

Im Rahmen der Planungen wurden naturschutzrechtliche, immissionsschutzrechtliche, wasserrechtliche und forstrechtliche Belange in die Planungen eingestellt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Planungen nicht berührt.

Die forstrechtlichen Belange wurden im Voraus der Planungen mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt. Die Abgrenzung des als Wald definierten Gehölzbestandes wurde von der Forstbehörde vorgegeben. Da zu dem geplanten Baufeld eine Einhaltung des 30 m- Waldabstandes nicht gewährleistet werden kann, wird eine Waldumwandlung erforderlich. Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Vorhabens an dem bereits vorgeprägten Standort wird im Rahmen der Beantragung der Waldumwandlung begründet.

*Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Errichtung von Anbauten zu Wohnzwecken im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut Fläche Rechnung getragen. Zur Gewährleistung des erforderlichen Waldabstandes zum geplanten Baufeld wird eine Waldumwandlung notwendig. Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Bauvorhabens werden begründet.*

## 3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

**Grundwasser**

Die zusätzlichen Versiegelungen bleiben auf ein Mindestmaß begrenzt, da die Bebauung weitgehend im Bereich der vorhandenen Bausubstanz der ehemaligen Mühle erfolgt. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind somit nicht wahrscheinlich.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse sind weiterhin eine ungehinderte Versickerung des anfallenden Regenwassers und eine Anreicherung des Grundwassers möglich. Das Grundwasser des Plangebietes ist aufgrund der ungedeckten Grundwasserleiter weitgehend ungeschützt. Auch bei einem hohen Grundwasserflurabstand sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes insbesondere im Zuge der Bauausführungen zu beachten. Dieses besondere Schutzerfordernis ergibt sich zudem aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III.

Aufgrund des Charakters der geplanten Wohnbaunutzungen ist nicht von einem Auftreten von Schadstoffbelastungen auszugehen, die eine Gefahr für das Grundwasser darstellen.

**Trinkwasser**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/ Bansin besteht ein hohes Gefährdungspotential für das Trinkwasser. Die sich mit der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das anfallende unbelastete Regenwasser kann auf den Grundstücken versickert oder zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

**Hochwasserschutz**

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

*Das Grundwasser des Plangebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dieses macht insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich. Die Vorhaben werden in der Trinkwasserschutzzone III umgesetzt. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes ist eine Hochwassergefährdung nicht gegeben.*

## 3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bausubstanz beschränkt, so dass keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und Inanspruchnahmen von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erwarten sind.

Lediglich mit der Umnutzung von Wald in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Großgrün, die mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes einhergeht, sind Eingriffe in Vegetationen, die eine klimatische

Ausgleichsfunktion übernehmen, zu erwarten. Die Maßnahmen sind aus forstrechtlicher Sicht erforderlich, wobei diese auf eine Entfernung standortuntypischer Gehölze und Aufwuchs beschränkt bleiben sollen. Lokale klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der günstigen klimatischen Situation durch die Nähe zur Ostsee und den Inlandseen können kleinklimatische Veränderungen weitgehend kompensiert werden. Durch die Gewässerlage und Nähe zur Ostsee ist eine stetige Luftzirkulation gegeben.

Lufthygienisch wirksame Kaltluft- und Frischluftbahnen sind vom Bauvorhaben nicht betroffen.

*Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bausubstanz beschränkt, so dass keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und Inanspruchnahmen von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erwarten sind. Die Funktionalität des zu erhaltenden Großbaumbestandes und einzelner Gehölzgruppen als klimawirksame Strukturen bleibt auch nach der Waldumwandlung erhalten, so dass Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort nicht wahrscheinlich sind.*

### 3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Der neue Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes beabsichtigt die Rekonstruktion der ehemaligen Mühle und damit eine Aufwertung des kulturhistorisch bedeutsamen Standortes. Die ehemalige Mühle soll einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Dazu soll das Erdgeschoss der Mühle umgebaut und mit Anbauten ergänzt werden. Die Bebauung beschränkt sich auf den Bereich der vorhandenen Bausubstanz und auf den vorhandenen Gebäudebestand.

Bereits im Jahr 1994 war eine originalgetreue Rekonstruktion der Mühle an dem Standort vorgesehen. Mit dem Brand im Jahr 2009 wurden diese Planungen jedoch nicht weiter verfolgt. Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr die Rekonstruktion der Mühle in der Gestalt und Kubatur einschließlich Höheneinordnung entsprechend der historischen Bebauung.

In der Nutzungsschablone wurden auf der Grundlage des Entwurfes zur Objektplanung vorhabenkonkret die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Für die Rekonstruktion der Mühle ist als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 43,00 m über NHN zulässig, für den eingeschossigen Anbau des Wohngebäudes eine Gebäudehöhe von 31,50 m über NHN. Für den Anbau ist ein Lichthof vorgesehen, so dass hier eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 1,50 m zulässig ist. Die Mühlenflügel werden

feststehend in einer Aluminiumleichtkonstruktion dargestellt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch die Flügelkonstruktion ist um maximal 4,00 m zulässig.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der rekonstruierten Mühle auf das Landschaftsbild, welches speziell die höhenmäßige Einordnung in den Naturraum betrifft, wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Geländeschnitt mit den vermessenen Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes sowie der rekonstruierten Mühle und Anbau Wohngebäude dargestellt. Die Darstellung lässt erkennen, dass die geplanten Baulichkeiten unter den Wipfelhöhen des Baumbestandes zurückbleiben und damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erkennen sind.

Die geplante Mühle wird durch die Gehölzbestände mit Großbäumen im Norden und im Weiteren durch sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte Gehölzflächen im Osten und Westen weitgehend abgeschirmt. Von Süden wird die Mühle einsehbar sein, jedoch durch die sich im Norden anschließenden Kiefern eine natürliche Begrenzung erfahren. Eine hohe visuelle Transparenz des Landschaftsraumes kann bei der Bewertung der Auswirkungen der geplanten Baulichkeit auf das Landschaftsbild nicht zum Ansatz gebracht werden, so dass auch eine hohe visuelle Verletzlichkeit der Landschaft nicht wahrscheinlich ist.

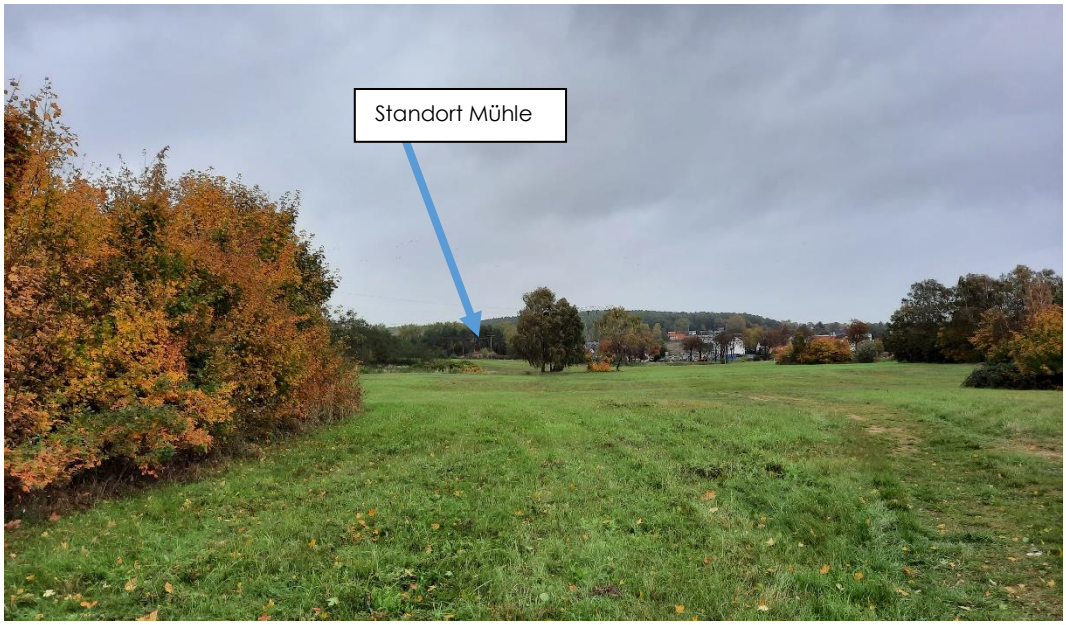
Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist eine ergänzende Bewertung der Auswirkungen des Mühlenstandortes aus südlicher Richtung vorzunehmen. Dies erfolgte auch unter dem Aspekt der Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und der hohen Schutzwürdigkeit des Naturraumes, der von einem prägenden Endmoränenzug gekennzeichnet ist.

Zu diesem Zwecke erfolgte vom Aussichtsturm Sieben-Seen-Blick am Bergmühlenweg sowie von den nördlich des Weges anschließenden Grünlandflächen aus eine fotografische Dokumentation der Sichtbeziehungen in Richtung des Vorhabenstandortes. Zudem wurde ein Luftbild (Quelle Geoportal M-V) zur Einschätzung der visuellen Transparenz des Landschaftsbildes hinzugezogen.

Die fotografischen Aufnahmen erfolgten in ca. 400 m südlich des Vorhabenstandortes. Es wurde dieser Standort gewählt, da es sich um eine für das landschaftliche Erleben bedeutsame Lage handelt und visuelle Verletzlichkeiten offenbart.

Von dem 40 m hohen Aussichtsturm am Bergmühlenweg, der einen reizvollen Ausblick insbesondere auf die umliegenden Seen, wie den Kleinen und Großen Krebssee, Schmollensee und Gothensee bietet, kann der Mühlenstandort in nördlicher Richtung nicht wahrgenommen werden. Hier stellen die Gehölzflächen sowohl entlang des Bergmühlenweges als auch innerhalb der Grünlandflächen sichtverstellende und sichtverschattende Landschaftsbildstrukturen dar.

Eine fotografische Aufnahme wurde nördlich des Bergmühlenweges von einer Dauergrünlandfläche in den sogenannten Buchweizengrund vorgenommen.



Die fotografische Aufnahme dokumentiert, dass die Grünlandflächen von einzelnen markanten Gehölzgruppen durchsetzt sind, die eine Wahrnehmung des Mühlenstandortes einschränkt. Zudem haben eine Starkstrom-Oberleitung, die die Grünlandflächen quert, sowie eine Oberleitung südlich des Bebauungsplangebietes eine Zerschneidung des Landschaftsbildes zur Folge, womit der ästhetische Wert des Naturraumes bereits eine maßgebliche Minderung erfährt.

Es wird eingeschätzt, dass aus südlicher Richtung eine Wahrnehmung des Mühlenstandortes gegeben ist, wobei eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes durch bestehende, teilweise auch störende Strukturen nicht gegeben ist.

Bei der Einschätzung des Kriteriums der Naturnähe ist auch die Erhaltung von Elementen der Kulturlandschaft in die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes einzustellen. Bei der zur Rekonstruktion vorgesehenen Windmühle wird ein bedeutendes Element der Kulturlandschaft wieder erlebbar gemacht und gesichert. Zudem spiegeln sich in den gestalterischen Festsetzungen die historischen Strukturen des Standortes gepaart mit modernen Bauweisen bei dem geplanten Anbau wider. Der Ursprünglichkeit des Landschaftsraumes wird mit der Wahrung dieses Kulturgutes Rechnung getragen. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand des Plangebietes wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein wichtiges Element der Kulturlandschaft in M-V optisch erlebbar gemacht.

Mit der Entfernung von Gehölzbeständen im Zuge der Umsetzung der Planungen und insbesondere aus dem Erfordernis der Waldumwandlung und der damit verbundenen Reduzierung des Bestockungsgrades innerhalb der von der zuständigen Forstbehörde definierten Waldflächen, wird sich das infolge der natürlichen Sukzession entstandene Erscheinungsbild im Umfeld der rekonstruierten Mühle ändern. Maßgeblich werden aber weiterhin die Gehölzflächen mit hohem Einzelbaumbestand erkennbar bleiben.

Die Errichtung baulicher Anlagen, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursachen könnten, wie die diskutierte Errichtung eines Antennenträgers auf dem Flurstück 139/9, wird ausgeschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 64 ist der beantragte Standort des Antennenträgers als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün bzw. Extensivwiese dargestellt, in denen bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig sind. Klarstellend wurde zum Ausschluss der Errichtung eines Antennenträgers auch eine Ergänzung zur Art der baulichen Nutzungen vorgenommen. Demnach sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

*Mit der Rekonstruktion der Mühle wird ein bedeutendes Element der Kulturlandschaft wieder erlebbar gemacht und gesichert sowie ein städtebaulicher Missstand infolge der jahrelangen Auflassung des Standortes beseitigt. Die geplanten Baulichkeiten sind von Waldflächen umgeben, so dass eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes nicht gegeben ist. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höheneinordnung der Gebäude unter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes fügt sich die geplante Bebauung in das Landschaftsbild ein.*

## 3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangeltungsbereich keine **Bau- und Bodendenkmale** bekannt. Hinsichtlich möglicher **Bodendenkmale** teilt der SB Bodendenkmalpflege mit, dass aus archäologischer Sicht im Plangebiet jeder Zeit Funde entdeckt werden können, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Text (Teil B) unter Hinweise übernommen wurden und bei der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten. Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### 3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Die geplante Wohnbebauung bleibt weitgehend auf die Standorte der ehemaligen Mühle und des bereits vorhandenen Nebengebäudes begrenzt. Biotopverluste betreffen die vorhandenen ruderalen Staudenfluren bzw. Neophytenfluren innerhalb der Baugrenzen.

Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich größere zusammenhängende Gehölzflächen entwickelt, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu definieren sind. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 30 m der baulichen Anlagen zum Wald kann nicht eingehalten werden, so dass eine Waldumwandlung erforderlich wird. Mit der Waldumwandlung ist eine Reduzierung des Bestockungsgrades der Gehölzflächen erforderlich. Die Planungen sehen den Erhalt markanter Baumbestände vor. Kleinere Bäume und Gehölzaufwuchs werden entfernt. Damit ergeben sich Eingriffe in den Biotopbestand, der aus naturschutzfachlicher Sicht zu bewerten und zu kompensieren ist.

Der aus naturschutzrechtlicher Sicht zu bewertende Verlust der Biotope und die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018). Hier findet das Verfahren zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens im Landschaftsschutzgebiet wird unter Einbeziehung eines Lagefaktors eine höhere Kompensation erforderlich.

Insgesamt ergibt sich für die **Biotopbeseitigung** folgendes Kompensationserfordernis:

- Bebauung einschl. Grundstückzufahrt: 879 EFÄ/m²
- Biotopverlust auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen 1.923 EFÄ/m²
- Nutzungsänderung Wald in private Grünfläche Zweckbestimmung Großgrün 2.069 EFÄ/m²
  (Reduzierung des Bestockungsgrades)
- Biotopverlust private Grünfläche Zweckbestimmung Ausstellungsfläche 585 EFÄ/m²

Insgesamt ergibt sich für den Biotopverlust ein Kompensationsbedarf von **5.456 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden die sich mit den **Versiegelungen** durch die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen ergebenden Eingriffe ermittelt. Die Rekonstruktion der Mühle und die Nutzung als Wohngebäude erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt bleiben. Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen ermittelt. Für Vollversiegelungen wurde ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt. Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von **273 EFÄ/m².**

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 64 ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. **5.729 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Der **Ausgleich** kann im Plangeltungsbereich aufgrund des hohen Anteils an bereits vorhandenen Grünflächen und des hohen Flächenbedarfs von anerkannten Ausgleichsmaßnahmen im Siedlungsbereich nicht erbracht werden.

Der Vorhabenträger hat sich nunmehr für die Ablösung von insgesamt **5.729 EFÄ** aus einem Ökokonto entschieden.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Zudem ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ das Erfordernis, den Ausgleich in dem Landschaftsschutzgebiet zu erbringen. Diesen Kriterien entspricht das Ökokonto „Insel Görmitz“ (VG-015) auf der Insel Usedom.

Der Vorhabenträger wird einen Vertrag zur Ablösung von 5.729 KFÄ mit dem Eigentümer des Ökokontos abschließen. Die Ablösung der Punkte erfolgt durch den Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

Da im Plangebiet größerer zusammenhängender Gehölzbestand zur Entwicklung gekommen ist, wurde die Forstbehörde frühzeitig um Stellungnahme gebeten. Sowohl bei dem Kiefernbestand als auch bei den durch natürliche Sukzession entstandenen Gehölzflächen handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V. Die Abgrenzung der Waldflächen wurden von der zuständigen Forstbehörde vorgegeben. Der Wald hat im Plangeltungsbereich eine Größe von ca. 5.576 m².

Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand des Waldes von 30 m zu den geplanten Baulichkeiten kann nicht eingehalten werden, so dass eine **Waldumwandlung** erforderlich wird. Dieses geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades einher. Eine Kompensation aus forstrechtlicher Sicht wird erforderlich.

Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2021 die Umwandlung der Waldflächen nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt. Der Kompensationsbedarf wurde durch die zuständige Forstbehörde mit **17.230** Waldpunkten (WP) bestimmt. Seitens der Gemeinde wurden dem Vorhabenträger mögliche anerkannte Waldpunktekonten vorgeschlagen, die über die notwendigen Waldpunkte verfügen. Der Nachweis über die Reservierung der 17.230 Waldpunkte von einem anerkannten Waldpunktekonto ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Der begründete Antrag auf ständige Waldumwandlung gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG ist durch den Vorhabenträger nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 zu stellen.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Der Ausnahmeantrag wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf gestellt.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potenzieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Zur Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Populationen besonders und streng geschützter Tierarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald durchgeführt.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf vorkommende **Vogelarten** und **Fledermäuse**, da im Plangeltungsbereich potenzielle Habitate für diese Tiergruppen vorhanden sind. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden zudem Quartiere für Fledermäuse sowie Brutplätze für Vögel an der Bauruine vorgefunden. Der Gehölzbestand stellt sich als potenzielles Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dar, so dass im Zuge der erforderlichen Gehölzrodungen Verluste der Nist- und Brutplätze nicht auszuschließen sind.

Die geplante Rekonstruktion der ehemaligen Mühle im Bereich der verbliebenen Bausubstanz führt zu Verlusten von **Bruthabitaten** von Vögeln und von Fledermausquartieren.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind für die Rodung der Gehölze **Bauzeitenregelungen** außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Die Gebäudeabbrüche und Umbauten sind durch eine **ökologische Baubetreuung** zu begleiten. Die Aufgaben der Baubegleitung beinhalten eine Besatzkontrolle der betroffenen Nist- und Brutplätze von Vögeln sowie der Quartiere von Fledermäusen. Brutplätze sind vor Beginn der Brutzeit zu entfernen. Neuanlagen von Brutplätzen sind bei regelmäßigen Kontrollen ca. alle 14 Tage zu entfernen. Fledermaus-quartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse zu bergen und die Quartiere zu verschließen.

**Lichtemissionen** der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Gehölzbestand des Plangebietes witterungsbeständige **Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel** zu montieren. Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren. Im Text (Teil B) wurden ergänzend Festsetzungen zur zeitlichen Bindung der benannten CEF-Maßnahmen getroffen. Dieses betrifft die Anlage von Ersatzquartieren im Gehölzbestand vor der Baufreimachung des Grundstückes. Die Integration von Fledermausquartieren und Nischenbrüternestern in die geplanten Gebäude sind im Zuge der baulichen Maßnahmen zum Hochbau umzusetzen.

Im Ergebnis der Prüfung in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

### 3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Der Verlust von Waldflächen und ruderalen Vegetationen wird eine Veränderung der biologischen Vielfalt an diesem Standort bedingen. Die sich im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes befindenden Waldflächen werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün entwickelt. Dieses bedingt wiederum den Verlust des Initialaufwuchses und der Strauchschicht, die sich im Zuge der Auflassung ungehindert entwickeln konnte. Markante Großbäume und Gehölzgruppen bleiben erhalten. Die Maßnahmen zur Rodung sollen auf den nicht heimischen Gehölzbestand und Aufwuchs kleinerer Gehölzbestände beschränkt bleiben.

### 3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Da die geplante Bebauung auf die vorhandene Bausubstanz weitgehend beschränkt bleibt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden nicht zu erwarten. Folglich ergeben sich nur in geringfügigem Maße Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Wasser, Klima und Luft. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der Höheneinordnung der Mühle in den Naturraum nicht wahrscheinlich. Den artenschutzrechtlichen Belangen wurde mit Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen und der vorgezogenen Kompensation Rechnung getragen. Wechselwirkungen mit den Schutzgütern ergeben sich nicht.

## 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Die geplante Bebauung bleibt auf den ehemaligen Mühlenstandort, speziell auf die noch verbliebene Bausubstanz beschränkt. Damit ist eine Inanspruchnahme natürlich gewachsener Böden und von Biotopstrukturen weitgehend begrenzt.

Die mit der Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes im Plangebiet verbundenen Eingriffe sind unvermeidbar und machen sowohl aus

naturschutzfachlicher als auch aus forstrechtlicher Sicht eine Kompensation erforderlich.

Weitergehend sind folgende Maßnahmen zum Ausschluss nachteiliger Umweltauswirkungen zu benennen:

Bauphase:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Für die Mühle und das sich anschließende Wohngebäude wurde in der Nutzungsschablone eine zulässige Grundfläche von 322 m² festgesetzt. Eine Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf maximal 500 m² ist zulässig. Die Bebauung bleibt auf die verbliebene Bausubstanz weitgehend beschränkt, so dass zusätzliche Flächeninanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden nicht erforderlich sind.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken. Die Baustelleneinrichtungen sollten an Standorten vorgesehen werden, die bereits Bodenverdichtungen bzw. Versiegelungen aufweisen.
- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Der mit der Errichtung der Gebäude anfallende natürlich gewachsene Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden und anschließend wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im

Gehölzbestand des Plangebietes vor der Erschließung des Plangebietes witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren. Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren.

- Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und weiteren geschützten Tierarten vorzunehmen (im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres).

Betriebsphase

- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und schadlos gegen die Anlieger zu versickern.
- Die sich aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III ergebenden Schutzerfordernisse für das Grundwasser sind zu beachten.
- Es sollten Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren verwendet werden. Das Verhalten von Nachtinsekten wird am wenigsten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen beeinflusst. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurde ein Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Im Plangeltungsbereich kann der Ausgleich nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Das Kompensationserfordernis von 5.729 EFÄ/m² kann durch Ablösung der Punkte aus einem Ökokonto, welches sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, ausgeglichen werden.

# 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf soll ein kleinteiliger Standort in Ortsrandlage des Ortsteils Bansin entwickelt und hier die Rekonstruktion der ehemaligen Mühle mit angeschlossener Wohnbebauung umgesetzt werden.

Als wesentliche Gründe für die Wahl des Standortes und der Befürwortung durch die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind zu benennen:

- Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Mühlenstandort am Ortsausgang des Ortsteils Bansin. Das Grundstück war mit einer Bockwindmühle, später mit einer Holländerwindmühle bebaut. Nach der Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 verfiel der Gebäudebestand und wurde bei einem Brand im Jahr 2009 vollständig zerstört. Der Eigentümer des Grundstückes möchte diesen kulturhistorisch bedeutsamen Standort wieder erlebbar machen. Die Mühle soll in der ursprünglichen Kubatur errichtet und mit feststehenden Mühlenflügeln versehen werden. Zudem ist eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche an der Kreisstraße 39 vorgesehen, die über Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle informiert. Mit dem Wiederaufbau der Mühle und der Ausstellung wird die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt.
- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf begrüßt das Vorhaben, da ein derzeitig städtebaulicher Missstand beseitigt und qualitativ aufgewertet wird sowie der historische Mühlenstandort wieder belebt wird.
- Eine Erschließung des Plangebietes ist über die Kreisstraße 38 möglich. Die Einordnung des Erschließungsweges erfolgte unter Beachtung einer noch sichtbaren historischen Wegeverbindung.
- Die naturschutzrechtlichen, forstrechtlichen und wasserrechtlichen Belange wurden in die Planungen eingestellt und die sich ergebenden Schutzerfordernisse berücksichtigt.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz. Es berührt keine Kulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Damit ist der Standort geeignet, das Bauvorhaben städtebaulich und verkehrstechnisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Belebung eines kulturhistorisch bedeutsamen Standortes Rechnung zu tragen. Es erübrigen sich damit Diskussionen zu alternativen Standorten.

# 6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB nach der Novelle des BauGB im Mai 2017. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Weitere Inhalte sind eine Alternativenprüfung sowie ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE, 2018).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potenziell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmevoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

<u>Schwierigkeiten bei der Erhebung:</u>

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

# 7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und

kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

| Zu kontrollierende Maßnahmen | Überwachungs-zeitraum | Zuständigkeit der Kontrolle | Kontrollform |
|---|---|---|---|
| Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Zuge der Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel und anderen geschützten Tierarten (Rodung nur zulässig ab 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres) | BF | Gemeinde Heringsdorf | Begehung, Aktennotiz |
| Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Anlage von Ersatzquartieren und Nistplätzen im Gehölzbestand und an/ in der Mühle | BV, BM | Gemeinde Heringsdorf | Begehung, Aktennotiz |
| Kontrolle der Funktionsfähigkeit und des Besatzes an Fledermäusen in den geschaffenen Quartieren sowie des Besatzes von Vögeln in den Ersatz-Nistplätzen | NK5 | Gemeinde Heringsdorf | Begehung/ Dokumen-tation |

| | |
|---|---|
| BV | Umsetzung vor Erschließung des PG |
| BF | Baufreimachung |
| BM | Zeitraum der Baumaßnahme |
| BA | Bauabnahme |
| EP | Abnahme Entwicklungspflege |
| NK 1 | jährliche Nachkontrolle, |
| NK 2-8 | Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes |

# 8 Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.446 m². Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke in Ortsrandlage des Dorfes Bansin, auf denen sich eine Mühle befand. Diese war nach Stilllegung des Mühlenbetriebes und einem Brand vollkommen zerstört worden.

Im Zuge der Auflassung haben sich im Plangebiet in zunehmendem Maße Sukzessionsflächen mit ruderalen Vegetationen sowie Wald- und Vorwaldflächen entwickeln können. In ortsnaher Lage und unmittelbar an den Kreisstraßen 38 und 39 sowie an einem touristisch stark frequentierten Radweg ist dieser städtebauliche Missstand augenscheinlich.

Die Mühle einschließlich des Wohngebäudes werden im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz errichtet. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen und eine überbaubare Grundfläche mit zulässiger Überschreitung festgesetzt.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna und Landschaftsbild besondere Befindlichkeiten gegeben sind und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen erforderlich werden. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wird ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht und zu Wohnzwecken genutzt. Das derzeitig von Ruinen und aufgelassenen Vegetationen gekennzeichnete Plangebiet in Ortsrandlage wird städtebaulich aufgewertet. Für sensible Nutzungen, wie die Wohnbebauungen im weiteren Umfeld, ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinteiligen siedlungsnahen Standort, der bauliche Überreste des ehemalige Mühlenstandortes aufweist. Die Rekonstruktion der Mühle einschließlich eines Anbaus für das Wohngebäude erfolgt auf der verbliebenen baulichen Substanz. Damit bleiben die Eingriffe in das Schutzgut **Boden** begrenzt.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet haben sich ruderale Staudenfluren und Gehölzbestände entwickelt, bei denen es sich aufgrund des hohen Bestockungsgrades um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

handelt. Mit den geplanten Bebauungen ergeben sich Verluste von Biotopen, was eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich sowohl in der Landschaftszone Ostseeküstenland als auch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet.

Das Plangebiet bietet mit seinem verbliebenen Gebäudebestand und Gehölzflächen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Gehölzbestand des Plangebietes witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren. Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurde mit einer zeitlichen Bindung vor Baufreimachung des Grundstückes bzw. im Rahmen der Hochbauplanung unterlegt.

Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Errichtung von Anbauten zu Wohnzwecken im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen. Zur Gewährleistung des erforderlichen Waldabstandes zum geplanten Baufeld wird eine Waldumwandlung notwendig. Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Bauvorhabens werden begründet.

Das **Grundwasser** des Plangebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dieses macht insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich. Die Vorhaben werden in der **Trinkwasserschutzzone III** umgesetzt. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes ist eine **Hochwassergefährdung** nicht gegeben.

Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bausubstanz beschränkt, so dass keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und Inanspruchnahmen von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** zu erwarten sind. Die Funktionalität des zu erhaltenden Großbaumbestandes und einzelner Gehölzgruppen als klimawirksame Strukturen bleibt auch nach der Waldumwandlung erhalten.

Mit der Rekonstruktion der Mühle wird ein bedeutendes Element der **Kulturlandschaft** wieder erlebbar gemacht und gesichert sowie ein städtebaulicher Missstand infolge der jahrelangen Auflassung des Standortes beseitigt. Die geplanten Baulichkeiten sind

von Waldflächen umgeben, so dass eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes nicht gegeben ist. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höheneinordnung der Gebäude unter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes fügt sich die geplante Bebauung in das **Landschaftsbild** ein. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Bewertung des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung ergänzt und weitergehende Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange aufgenommen wurden.

Der Verlust von Waldflächen und ruderalen Vegetationen wird eine Veränderung der **biologischen Vielfalt** an diesem Standort bedingen. Die Maßnahmen zur Rodung sollen auf den nichtheimischen Gehölzbestand und Aufwuchs kleinerer Gehölze beschränkt bleiben.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

# 9 Quellen

**BERG, J. (2019):** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf , 28 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013)**: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005)**: Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

**Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2018)**: „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“, Neufassung 2018, 88 S.

**ROTHMALER (2011)**: Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

**ROTHMALER (2013)**: Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

## Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V
http://www. Umweltkarten.mv-regierung.de

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.03.2024 - 03.05.2024**

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

## Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

# Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zum

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64

## „Alte Mühle Bansin Dorf“

## ENTWURFSFASSUNG VON 09-2023

**I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

**1 EINLEITUNG ..... 1**

**2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ..... 3**

2.1 METHODIK ..... 3

2.1.1 Bewertung der Eingriffe ..... 3

2.1.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs ..... 4

2.1.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs ..... 7

2.1.4 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) ..... 9

**3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN ..... 9**

3.1 ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS ..... 9

3.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes ..... 9

3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors ..... 17

3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen) ..... 18

3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) ..... 20

3.1.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung ..... 20

3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs ..... 21

3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf ..... 21

3.2 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ..... 22

# 1 Einleitung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.446 m². Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke in Ortsrandlage des Dorfes Bansin, auf denen sich eine Mühle befand. Diese war nach Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 dem Verfall preisgegeben. Bei einem Brand am 11.04.2009 ist dieses technische Denkmal vollkommen zerstört worden.

Im Zuge der Auflassung haben sich im Plangebiet in zunehmendem Maße Sukzessionsflächen mit ruderalen Vegetationen sowie Wald- und Vorwaldflächen entwickeln können. In ortsnaher Lage und unmittelbar an den Kreisstraßen 38 und 39 sowie an einem touristisch stark frequentierten Radweg ist dieser städtebauliche Missstand augenscheinlich.

Nunmehr hat sich der Eigentümer der Grundstücke zu einer Rekonstruktion der Mühle entschieden. Diese soll die Kubatur der ehemaligen Mühle und auch wesentliche Gestaltungselemente aufweisen. Die Mühlenflügel sollen feststehend in Aluminiumleichtkonstruktion hergestellt werden.

Die Mühle einschließlich des Wohngebäudes werden im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz errichtet. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen und in der Nutzungsschablone zu diesem eine überbaubare Grundfläche von 322 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu maximal 500 m² zugelassen. Die Wohnnutzung soll sich über das gesamte Baufeld erstrecken. Das Obergeschoss der Mühle wird als Hohlkörper konzipiert. Nördlich des Baufeldes befindet sich ein Nebengebäude, welches erneuert und der Ergänzung der Wohnnutzung dienen soll.

Für die Mühle und den eingeschossigen Gebäudeteil wurden Höhen festgelegt, die eine höhenmäßige Einordnung der Baulichkeiten in das Landschaftsbild sicherstellen sollen. Die Mühle und der Gebäudeteil bleiben hinter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes zurück, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden können. Auch aus südlicher Richtung sind negative Auswirkungen der Mühle auf das Landschaftsbild nicht gegeben.

Zudem ist eine naturnahe Einbindung der geplanten Bebauungen durch den weitgehenden Erhalt der umgebenden Gehölzbestände gewährleistet. Die privaten Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen je nach Biotopbestand werden

gesichert und entwickelt. Da es sich bei dem Großteil der Gehölzbestände um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V handelt und zu diesen ein 30m-Waldabstand zu gewährleisten ist, ist gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde eine Waldumwandlung erforderlich. Diese geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldflächen einher, die eine entsprechende Kompensation sowohl aus naturschutzrechtlicher als auch forstrechtlicher Sicht erforderlich macht.

Eine an die Kreisstraße 39 angrenzende ruderale Vegetationsfläche wird als Wiesenfläche entwickelt. Hier haben sich aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse zahlreiche Pflanzenarten mageren Standortes entwickeln können, die zu erhalten sind. Ein Teil der Wiesenfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche festgelegt. Dieser Bereich soll mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle gestaltet werden. Hierzu hat der Grundstückseigentümer schon zahlreiche Bauteile und Mühlengegenstände aus der Ruine geborgen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt von der Kreisstraße 38 vorgesehen. Hier wird eine historische Wegeverbindung wieder aufgenommen und der aufgeweitete Zufahrtsbereich durch eine Natursteinmauer gestaltet.

Der innere Erschließungsweg wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind Verluste von vorrangig ruderalen und siedlungstypischen Biotopen zu erwarten. Zudem ist aus forstrechtlicher Sicht eine Waldumwandlung erforderlich, die sich aus der Nutzungsänderung von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V in eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ergibt. Das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ist sowohl aus forstrechtlicher als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht zu ermitteln. Weiterhin sind die geplanten Bebauungen mit Bodenversiegelungen verbunden.

Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß §12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden können, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

# 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

## 2.1 Methodik

Die Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Neufassung von Juni 2018. Die Kartierung des Bestandes und die Zuordnung der Vegetationsflächen zu den Biotoptypen wurde auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ im Land Mecklenburg- Vorpommern (2013) vorgenommen. Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018).

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

### 2.1.1 Bewertung der Eingriffe

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Bei der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** sind Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen. Es gehen neben der Biotopausstattung auch die abiotischen Naturhaushaltfaktoren, wie Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie das Landschaftsbild ein.

Sind Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung betroffen, ist der **additive Kompensationsbedarf** zu ermitteln. Hierbei sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt. Die Funktionen von besonderer Bedeutung sind der Anlage 1 der HzE zu entnehmen.

Da die geplanten Bebauungen im Bereich der noch verbliebenen baulichen Substanz der Mühle errichtet wird, bleiben die Eingriffe auf die umgebenden ruderalen bzw. siedlungstypischen Biotopstrukturen begrenzt. Lediglich die mit der Waldumwandlung

erforderliche Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes bedingt Eingriffe in die vorrangig von Kiefern geprägte Waldstruktur.

Es sind nur Biotope betroffen, die eine geringere bzw. mittlere naturschutzfachliche Bedeutung haben und somit der multifunktionale Kompensationsbedarf zu ermitteln ist.

### 2.1.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die sich im Wirkbereich des Eingriffs befindenden Biotope sind zu erfassen und zu bewerten. Grundlage für die Biotopzuordnung bildet die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (2013).

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben ist neben der Ermittlung des Biotoptyps eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung durchzuführen. Auch wenn das Vorkommen von Rote-Liste-Arten nicht ausgeschlossen werden kann bzw. ein Biotop mit der Wertstufe 3 und einer Flächengröße ab 0,5 ha betroffen ist, ist eine Bestandserfassung vorzunehmen.

Der Kompensationsbedarf ist als **Eingriffsflächenäquivalent in m²** (m² EFÄ) anzugeben. Er ergibt sich aus folgenden Faktoren:

- **Ermittlung des Biotopwertes**

Für den betroffenen Biotoptyp ist aus Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertigkeit, die unter Berücksichtigung der Faktoren „Regenationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ abgeleitet wurde, zu entnehmen.

Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Diese Zuordnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

| **Wertstufe (nach Anlage 3)** | **Durchschnittlicher Biotopwert** |
|---|---|
| 0 | 1 – Versiegelungsgrad * |
| 1 | 1,5 |
| 2 | 3 |
| 3 | 6 |
| 4 | 10 |
| *Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen. | |

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben, bei der direkten Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen sowie von Biotopen mit einer Wertstufe größer als 3 und einer Fläche von 0,5 ha ist nicht der durchschnittliche Biotopwert zum Ansatz zu bringen. Hier erfolgt die Bewertung gemäß Anlage 4 der HzE wie folgt:

| **Wertstufe** | **Unterer Biotopwert** | **Durchschnittlicher Biotopwert** | **Oberer Biotopwert** |
|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1,5 | 2 |
| 2 | 2 | 3 | 4 |
| 3 | 4 | 6 | 8 |
| 4 | 8 | 10 | 12 |

Die Maßstäbe für die Zuordnung zu dem unteren, durchschnittlichen und oberen Biotopwert sind der Anlage 4 der HzE zu entnehmen.

- **Ermittlung des Lagefaktors**

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Die Zuordnung wird wie folgt vorgenommen:

| **Lage des Eingriffsvorhabens** | **Lagefaktor** |
|---|---|
| < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* | 0,75 |
| > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* | 1,25 |
| innerhalb von Natura 2000-Gebieten, Biosphärenreservaten, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 (1.200 ha bis 2.399 ha) | 1,25 |
| innerhalb von NSG, Nationalparks, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4 (>2400 ha) | 1,50 |
| *als Störquellen gelten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks | |

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 zu reduzieren.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses und die unmittelbare Nähe von Störquellen, wie die Kreisstraßen 38 und 39, sind bei der Ermittlung des Lagefaktors zu berücksichtigen.

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotope, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich aus der Multiplikation folgender Faktoren:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fläche des betroffenen Biotoptyps (m²) | X | Biotopwert des betroffenen Biotoptyps | X | Lagefaktor | = | Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ) |

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 mittelbar beeinträchtigt, ist dieses bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Die Funktionsbeeinträchtigungen nehmen mit einer größeren Entfernung zum Eingriffsort ab, so dass Wirkzonen unterschieden werden und ihnen ein Wirkfaktor zugeordnet wird.

| **Wirkzone** | **Wirkfaktor** |
|---|---|
| I | 0,50 |
| II | 0,15 |

Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der HzE zu entnehmen.

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fläche (m²) des beeinträchtigten Biotoptyps | X | Biotopwert des betroffenen Biotoptyps | X | Wirkfaktor | = | Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ) |

- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Neben der Beseitigung der Biotope sind auch Versiegelungen und Überbauungen von Flächen als Beeinträchtigungen von abiotischen Schutzgütern in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einzustellen. Es sind biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen in m² zu ermitteln. Die Teilversiegelungen von Böden werden mit einem Zuschlag von 0,2, die Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen und Überbauungen wird wie folgt berechnet:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche (m²) | X | Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 bzw. 0,5) | = | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ) |

- **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Der **multifunktionale Kompensationsbedarf (m² EFÄ)** ergibt sich aus der Addition des:

- Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen
- Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung.

- **Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen, die positive Wirkungen für den Naturhaushalt haben, was zu einer Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Eine Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen erfolgen in Anlage 6 der HzE.

### 2.1.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die zur Kompensation des Eingriffs anerkannten Maßnahmen sowie ihre Bewertungen sind dem Maßnahmenkatalog in der Anlage 6 der HzE zu entnehmen. Die ökologische Aufwertung ergibt sich aus dem voraussichtlich ökologischen Zustand einer Maßnahme 25 Jahre nach Ersteinrichtung.

Der Kompensationswert setzt sich aus einer Grundbewertung (1,0 – 5,0) und einer Zusatzbewertung (0,5 – 2,0) zusammen. Die Zusatzbewertung führt zu einer Erhöhung des Kompensationswertes, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme erfüllt werden. Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fläche der Maßnahme (m²) | X | Kompensationswert der Maßnahme | = | Kompensationsflächen-äquivalent (m² KFÄ) |

- **Entsiegelungszuschlag**

Bei Entsiegelungen von Flächen und Gebäudeabbrüchen wird ein Entsiegelungszuschlag von 0,5 bis 3,0 auf den Wert der Kompensationsmaßnahme gemäß Anlage 6 der HzE gewährt.

- **Lagezuschlag**

Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen werden Lagezuschläge berücksichtigt. Diese betragen 10% bei einer Lage der Kompensationsmaßnahme in einem Nationalpark/ Natura 2000-Gebiet/ landschaftlichen Freiraum Stufe 4, 15% bei einer vollständigen Lage in einem Naturschutzgebiet und 25%, wenn die Kompensationsmaßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient.

- **Berücksichtigung von Störquellen**

Befindet sich die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu einer Störquelle, kann diese nicht ihre vollständige Funktionsfähigkeit erreichen. Die verminderte Funktionsfähigkeit einer Maßnahme wird durch einen Leistungsfaktor berücksichtigt und führt zu einer Minderung des Kompensationswertes.

Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Dieser ist differenziert je nach der Lage in einer Wirkzone zu ermitteln:

| **Wirkzone** | **Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)** |
|---|---|
| I | 0,50 |
| II | 0,85 |

Das **Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)** der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fläche der Kompensations-maßnahme (m²) | X | Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung + Zusatzbewertung + Entsiegelungszu-schlag + Lagezuschlag) | X | Leistungs-faktor | = | Kompensationsflächen-äquivalent (m² KFÄ) |

### 2.1.4 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf entsprechen. Damit kann von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs ausgegangen werden.

# 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

## 3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Umnutzung des Erdgeschosses und der Anbauten zu Wohnzwecken ergeben sich Verluste von ruderalen und siedlungstypischen Biotopen, was als Eingriff zu werten ist. Zudem wird mit der erforderlichen Waldumwandlung eine Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes eingefordert, so dass nachfolgend von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün auszugehen ist.

Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Vegetations- und Gehölzbestände, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Da es sich bereits um einen vorgeprägten Standort handelt und auch die geplante Bebauung weitgehend auf der verbliebenen Bausubstanz der Mühle und Anbauten begrenzt bleibt, kann für das Planvorhaben die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

### 3.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind vom Vorhaben betroffene bzw. sich im Wirkbereich des Vorhabens befindende **Biotope** gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V zu ermitteln und ihnen ein Biotopwert zuzuordnen. Da lediglich Biotope von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, ist der in Anlage 3 der HzE zu den Biotoptypen aufgeführte **durchschnittliche Biotopwert** zu berücksichtigen. Die Biotopbewertung ist der folgenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen. Unmittelbar vom Vorhaben betroffene Biotope wurden **fett** unterlegt.

| Code | Biotoptyp | §[1)] | Reg[2)] | Gef[3)] | Wert-stufe | durchschnittlicher Biotopwert |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WKZ** | **Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte** | | **1-2** | **1** | **1** | **1,5** |
| **WVT** | **Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte** | | **1** | **1** | **1** | **1,5** |
| BLT | Gebüsch trockenwarmer Standorte | (§20) | 2 | 3 | 3 | 6,0 |

| Code | Biotoptyp | §[1)] | Reg[2)] | Gef[3)] | Wert-stufe | durchschnittlicher Biotopwert |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **RHU** | **Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte** | | **2** | **1** | **2** | **3,0** |
| **RHN** | **Neophyten-Staudenflur** | | **0** | **1** | **1** | **1,5** |
| **PWX** | **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten** | | **1-2** | **1** | **1** | **1,5** |
| PHY | Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten | | 0 | 0 | 0 | 1,0 |
| **PEG** | **Artenreicher Zierrasen** | | **0** | **1** | **1** | **1,5** |
| **OVU** | **Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt** | | **0** | **0** | **0** | **0,8** |
| **VER*** | **Sonstige Versiegelungen, Gebäude** | | **0** | **0** | **0** | **0** |

1) §20/§30/FFH – nach §20 NatSchAG M-V bzw. §30 BNatSchG gesetzlich geschützt/ FFH-Lebensraumtyp

2) Reg – Regenerationsfähigkeit nach Anlage 3 HzE LUNG M-V(2018)

3) Gef – Gefährdungsgrad nach Anlage 3 HzE LUNG M-V (2018)

* selbst gewählte Biotopkategorie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Mühlenstandort, der nach Stilllegung des Mühlenbetriebes und einem Brand nicht mehr genutzt wurde und in zunehmendem Maße verfällt. Es zeigt sich am Vegetationsbestand eine Ruderalisierung durch die jahrelange Auflassung. Der Eigentümer des Grundstückes versucht, mit einer kontinuierlichen Mahd im Bereich der Freiflächen vor dem verbliebenden Gebäudebestand der Ausbreitung ruderaler Vegetationen entgegenzuwirken.

Neben den ruderalen Freiflächen wurden bei der Kartierung des Vegetationsbestandes in den Randbereichen noch verbliebene siedlungstypische Gehölzstrukturen erfasst. Teilweise haben sich großflächig Gehölzbestände zu Vorwaldflächen entwickelt. Somit ist von einem sehr differenziert ausgeprägtem Biotopbestand auszugehen, der jedoch nur teilweise unmittelbar betroffen ist und damit in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wurde.

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung des im gesamten Plangebiet vorkommenden Biotopbestandes.

Der gesamte nördliche Teil des Flurstücks 139/12 wird von Kiefernbestand gekennzeichnet. Der Gehölzbestand wird aufgrund des hohen Bestockungsgrades als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V definiert. Die Kiefern weisen Stammdurchmesser von 0,2 m bis 0,5 m auf. Bei einigen Kiefern wurden Schäden in der

Krone und ein teilweise hoher Totholzanteil gesichtet. In der Strauchschicht haben sich im Zuge einer natürlichen Sukzession Gehölzinitiale aus Eiche und Ahorn entwickelt. In lichtdurchfluteten Arealen haben sich diese flächenhaft ausprägen können.

Die Krautschicht ist von ruderalen Vegetationen gekennzeichnet. Eine waldtypische Krautschicht wurde nur teilweise festgestellt.

Aufgrund der Dominanz an Kiefern wurde der Waldbestand als **Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)** kartiert.

Foto 1: Der Kiefernbestand im nördlichen Teil des Plangebietes wird als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert. In lichtdurchfluteten Bereichen hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession Gehölzaufwuchs mit Laubbaumarten entwickeln können. Im Kiefernbestand sind Schäden insbesondere im Kronenbereich ersichtlich.

Da der Waldbestand weitgehend durch Sukzession entstanden ist und von einer Regenerierbarkeit der Waldflächen ausgegangen werden kann, wird gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V eine Bewertung des Biotops zur Wertstufe 1,0 vorgenommen. In die Berechnung des Kompensationserfordernisses geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.

Neben dem Kiefernbestand hat sich auf dem angrenzenden Flurstück 139/9 eine größere Gehölzgruppe mit Laubbäumen entwickeln können. Im Bestand wurden Eichen und vorrangig Spitz-Ahorn erfasst. Da sich der Gehölzbestand hinsichtlich der vorkommenden Arten und der Ausprägung von dem Kiefernwald abgrenzt, wurde unter Berücksichtigung des siedlungsnahen Standortes eine Zuordnung zum Biotoptyp

**Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)** vorgenommen. Es handelt sich hierbei vorrangig um durch natürliche Sukzession entstandenen Gehölzbestand.

Foto 2: Dieser Gehölzaufwuchs aus vorwiegend Spitz-Ahorn und Eichen befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 139/9.

Der Biotopbestand ist gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und wird der Wertstufe 1,0 zugeordnet. Hierbei wurde berücksichtigt, dass der Gehölzbestand durch natürliche Sukzession entstanden ist und von einer kurzfristigen Regenerierbarkeit des Gehölzbestandes ausgegangen werden kann. In die Berechnung des Kompensationserfordernisses geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.

Östlich der benannten Gehölzfläche befindet sich ein größerer Freiflächenbereich, der als Parkplatz bzw. Wendeschleife fungiert. Es handelt sich hierbei um einen Sandweg, der aufgrund der Beanspruchung und der Bodensituation kaum Vegetationsbestand aufweist. Es erfolgte für diese Flächen eine Zuordnung zum Biotop **Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)**. Auch der Zufahrtsbereich zum Plangebiet aus westlicher Richtung wurde als unversiegelter Wirtschaftsweg kartiert und entsprechend in die Bestandsdarstellung aufgenommen.

Als Biotop der Verkehrsflächen ist der Bestand von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung und damit eine Bewertung mit der Wertstufe 0 begründbar. Unter Berücksichtigung des Grades der Versiegelungen wurde ein

durchschnittlicher Biotopwert von 0,8 in die Ermittlung des Kompensations-erfordernisses eingestellt.

Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich an dem ehemaligen Mühlenstandort vorwiegend ruderale Vegetationen entwickeln können. Im vorgefundenen Arteninventar spiegeln sich die sandigen Standortverhältnisse wider. Teilweise haben sich aber auch nitrophile Pflanzenarten entwickeln können, die auf nährstoffreiche Bodenverhältnisse hinweisen. Dieses ist in den Biotopflächen sehr differenziert zu ersehen. Insbesondere südlich und südöstlich der baulichen Überreste der Mühle haben sich neben den ruderalen Krautvegetationen auch Gehölze mit Holunder, Wildrosen, Brombeere, Sanddorn und eingestreuten Eichengehölz-Initialen entwickeln können. Insgesamt wurden die ruderalen Biotopbestände dem Biotoptyp **Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standortverhältnisse (RHU)** zugeordnet. Folgende Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierung erfasst: *Gemeines Hirtentäschel* (Capsella bursa-pastoris), *Ampfer* (Rumex spec.), *Malve* (Malva spec.), *Graukresse* (Berteroa incana), *Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris), *Rainfarn* (Tanacetum vulgare), *Schachtelhalm* (Equisetum spec.*), Gemeine Schafgarbe* (Achillea millefolium), *Große Brennnessel* (Urtica dioica), *Weiße Taubnessel* (Lamium album), *Schwarznessel* (Ballota nigra), *Acker-Krummhals* (Anchusa arvensis), *Knaul-Gras* (Dactylis glomerata), *Breit-Wegerich* (Plantago major), *Spitz-Wegerich* (Plantago lanceolata), *Gemeiner Löwenzahn* (Taraxacum officinale), *Gemeine Nachtkerze* (Oenothera biennis), *Bittersüßer Nachtschatten* (Solanum dulcamara), *Kletten-Labkraut* (Galium aparine), *Gemeines Leinkraut* (Linaria vulgaris), *Weiße Lichtnelke* (Silene pratensis), *Schutt-Kresse* (Lepidium ruderale), *Brombeere* (Rubus spec.), *Kanadische Goldrute* (Solidago canadensis) u.a.

Foto 3: Im Zuge der Auflassung haben sich im Plangebiet ruderale Vegetationen entwickeln können.

Der Biotopbestand wird gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 2 bewertet. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 ein.

Abweichend von den ruderalen Vegetationen wurden durch eine kontinuierliche Mahd bewirtschaftete Bereiche des Plangebietes abgegrenzt und diese Flächen als **Artenreicher Zierrasen (PEG)** kartiert. Das artenreiche Arteninventar, welches sich aus den Ursprungsvegetationen ergibt, bleibt erhalten. Aufgrund der stetigen Mahd und der Aushagerung des Standortes durch Entfernung des Mähgutes wird der siedlungstypische Charakter des Vegetationsbestandes wieder hergestellt.

Foto 4: Der Eigentümer des Grundstücks pflegt die Freiflächen durch eine kontinuierliche Mahd, so dass der siedlungstypische Charakter der Wiesenflächen wieder hergestellt wird.

Artenreiche Zierrasenvegetationen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung und werden demzufolge gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 1 bewertet. In die Bilanzierung des Kompensationserfordernisse wird ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 eingestellt.

Zwischen der Mühlenruine und einem verbliebenen Schuppen haben sich entlang des Gebäudebestandes in zunehmenden Maße *Japanischer Staudenknöterich* (Reynoutria japonica) entwickeln können. Es handelt sich um eine invasive Pflanzenart, die sich flächenhaft und dominant entwickelt. Der Bestand wurde gegenüber den anderen Vegetationen abgegrenzt und als **Neophyten-Staudenflur (RHN)** kartiert. Der Biotopbestand ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Unter Bezugnahme der Bewertung mit der Wertstufe 1 geht in die Bilanzierung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.

Foto 5: Im Zuge der Auflassung des Gebäudebestandes haben sich im Umfeld flächenhaft Neophyten-Staudenfluren mit Japanischem Staudenknöterich entwickeln können. Es handelt sich hierbei um eine invasive Pflanzenart.

Die vormaligen Nutzungen sind anhand der sich östlich der ehemaligen Mühle befindenden siedlungstypischen Gehölzbestände erkennbar, die hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars als Siedlungsgebüsch klassifiziert wurden. Hier konnten *Spireen* (Spirea spec.), *Gemeiner Liguster* (Ligustrum vulgare), *Gemeiner Flieder* (Syringa vulgaris), *Schneebeere* (Symphoricarpos albus) und vereinzelt *Weiden* (Salix spec.) und *Vogel-Kirschen* (Prunus avium) kartiert werden. Aufgrund der jahrelangen Auflassung haben sich die Gehölze flächenhaft ausbreiten können. Die Gebüschflächen weisen zudem in zunehmendem Maße Gehölzinitiale der im Umfeld vorkommenden Baumarten auf. Aufgrund der Dominanz des nicht heimischen Artenbestandes in der Gehölzfläche erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)**. Bezugnehmend auf die Bewertung des Biotops mit der Wertstufe 1 gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird in die Berechnung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 eingestellt.

Foto 6: Die ehemaligen siedlungstypischen Nutzungen sind an den verbliebenden Gehölzbeständen erkennbar, die sich vorwiegend aus nicht heimischen Arten zusammensetzen.

Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung ist ein Gehölzbestand entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um ein mit Wildrosen durchsetztes Brombeergebüsch, welches sich in südlicher Richtung über die Grenzen des Plangebietes fortsetzt. Der Bestand wurde als Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) kartiert. Der gesetzliche Biotopschutz ist aufgrund der Flächengröße von weniger als 100 m² nicht zutreffend.

Das Laubgebüsch ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird der Biotopbestand mit der Wertstufe 3 bewertet. Es ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Biotopwert von 6,0.

Östlich des ehemaligen Mühlenstandortes in Richtung der Kreisstraße 39 und südlich über die Plangebietsgrenzen hinaus haben sich neben ruderalen Staudenfluren Gehölzbestände aus *Eichen* (Quercus spec.), *Vogel-Kirschen* (Prunus avium), *Ahorn* (Acer spec.), *Schlehen* (Prunus spinosa), *Robinien* (Robinia pseudoacacia), *Birken* (Betula pendula) und *Kiefern* (Pinus spec.) flächenhaft entwickeln können. Der Gehölzbestand wurde als **Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT)** kartiert. Durch die zuständige Forstbehörde selbst erfolgte eine Klassifizierung als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Der Biotopbestand ist gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 1 zu bewerten. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.

Foto 7: Die Vorwaldfläche hat sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ungehindert entwickeln können. Im Vordergrund sind die sich in Richtung Kreisstraße 39 erstreckenden ruderalen Staudenfluren mit hier dominierenden Beständen der Goldrute erkennbar.

### 3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Gemäß Pkt. 2.2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ist ein Lagefaktor von 1,25 in die Berechnung des Eingriffs einzustellen. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, kann der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 reduziert werden. Dies ist aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu den Kreisstraßen 38 und 39 gegeben, so dass für das Plangebiet eine Korrektur des Lagefaktors auf 1,00 vorgenommen wurde.

### 3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die zu erwartenden Biotopverluste im Reinen Wohngebiet vorgenommen. Hierzu waren maßgebend die Festsetzungen zu der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einer Baugrenze unterlegt wurde, sowie zu den Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche. Dieses schließt die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie die Errichtung von Nebengebäuden ein.

Weiterhin wurden die Funktionsverluste der sich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindenden Biotope ermittelt. Hier wurde davon ausgegangen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden und sich damit im Vergleich zu den derzeitig vorzufindenden siedlungstypischen Vegetationen zumindest gleichwertiger Biotopbestand entwickeln wird. Hier ist nicht von einem Funktionsverlust auszugehen. Die Biotopverluste bleiben damit auf hochwertige ruderale Vegetationen beschränkt und erfordern eine entsprechende Kompensation.

Auch die in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche geplanten Nutzungen wurden als Eingriff bewertet, da diese mit einem Verlust ruderaler Vegetationen, die sich an dem Standort infolge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten, verbunden sind.

Die mit der erforderlichen Waldumwandlung verbundene Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldflächen bedingt einen aus naturschutzfachlicher Sicht zu bewertenden Eingriff. Um den derzeitigen Bestockungsgrad der von der zuständigen Forstbehörde ausgewiesenen Waldflächen des Plangebietes zu ermitteln, wurde der Kronenschluss und die offenen Vegetationsflächen überschlägig ermittelt. Der Bestockungsgrad wurde mit 70% eingeschätzt. Eine Reduzierung des Bestockungsgrades um 30% ist, um den Kriterien als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu entsprechen, erforderlich. Die Waldumwandlung betrifft Waldflächen, die nachfolgend in den Planungen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ausgewiesen werden. Die Flächenbilanzen wurden entsprechend in die Bilanzierung des Eingriffs übernommen.

Die betroffenen und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellten Biotope wurden in einem Bestands- und Konfliktplan als Anlage zu dem Fachgutachten dargestellt und somit die Nachvollziehbarkeit der Eingriffsermittlung ermöglicht.

Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) hinsichtlich des Biotopverlustes stellt sich wie folgt dar:

| Biotop-typ | Fläche des Biotops (m²) | Wert-stufe | Durchschnitt-licher Biotopwert | Lage-faktor | Wirk-faktor | Eingriffsflächen-äquivalent (m² EFÄ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** | | | | | | |
| **Reines Wohngebiet** | | | | | | |
| überbaubare Grundstücksfläche (322m²) | | | | | | |
| RHU | 55,0 | 2 | 3,0 | 1,00 | 1,0 | 165,0 |
| RHN | 21,0 | 1 | 1,5 | 1,00 | 1,0 | 31,5 |
| VER | 246,0 | 0 | 0,0 | 1,00 | 1,0 | 0,0 |
| **Ges.** | **322,0** | | | | | **196,5** |
| zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (max. 500m²) | | | | | | |
| WKZ | 212,0 | 1 | 1,5 | 1,00 | 1,0 | 318,0 |
| RHU | 79,0 | 2 | 3,0 | 1,00 | 1,0 | 237,0 |
| RHN | 2,0 | 1 | 1,5 | 1,00 | 1,0 | 3,0 |
| PEG | 64,0 | 1 | 1,5 | 1,00 | 1,0 | 96,0 |
| OVU | 36,0 | 0 | 0,8 | 1,00 | 1,0 | 28,8 |
| VER | 30,0 | 0 | 0,0 | 1,00 | 1,0 | 0,0 |
| **Ges.** | **423,0** | | | | | **682,8** |
| nicht überbaubare Grundstücksflächen | | | | | | |
| RHU | 641,0 | 2 | 3,0 | 1,00 | 1,0 | 1.923,0 |
| **Ges.** | **641,0** | | | | | **1.923,0** |
| **Ges.** | **1.386,0** | | | | | **2.802,3** |
| **private Grünflächen** | | | | | | |
| Zweckbestimmung Ausstellungsfläche (195m²) | | | | | | |
| RHU | 195,0 | 2 | 3,0 | 1,00 | 1,0 | 585,0 |
| **Ges.** | **195,0** | | | | | **585,0** |
| Zweckbestimmung Großgrün (Waldumwandlungsfläche) | | | | | | |
| WKX | 1.379,4 | 1 | 1,5 | 1,00 | 1,0 | 2.069,1 |
| **Ges.** | **1.379,4** | | | | | **2.069,1** |
| **Ges.** | **1.574,4** | | | | | **2.654,1** |
| **Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung gesamt** | | | | | | **5.456,4** |

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen in Höhe von rd. **5.456 EFÄ/m².**

### 3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe gelegene naturschutzfachlich hochwertige Biotope (gesetzlich geschützte Biotope, Biotope mit der Wertstufe 3) mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), so dass sie nur noch eingeschränkt funktionsfähig sind.

Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Biotope mit einer hohen Wertigkeit, so dass sich mit der Umsetzung des Vorhabens keine mittelbaren Auswirkungen ergeben.

### 3.1.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen gehen mit einer Versiegelung von Böden einher, was zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter und damit zu einer zusätzlichen Kompensationsverpflichtung führt.

Die Rekonstruktion der Mühle und die Nutzung als Wohngebäude erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt bleiben. Die zulässige Bebauung wurde mit einer Baugrenze unterlegt und in der Nutzungsschablone mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 322 m² unterlegt. Bei der Berechnung der zusätzlichen Versiegelungen wurden bereits bestehende Bodenversiegelungen gegengerechnet, woraus sich die Abweichung von der überbaubaren Grundstücksfläche erklärt.

In der Nutzungsschablone wurde zudem eine zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 500 m² festgelegt. In die zu versiegelnden Flächen wurden das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Garage bzw. Carport sowie ein Nebengebäude eingestellt. In die Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelungen wurden die Neuversiegelungen unter Berücksichtigung bereits bestehender Versiegelungen sowie der zulässigen maximalen Versiegelung von 500 m² eingestellt. Für Vollversiegelungen geht ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung ein.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelungen bzw. Überbauung stellt sich für das Bauvorhaben wie folgt dar:

| **teilversiegelte Fläche (m²)** | **vollversiegelte Fläche (m²)** | **Zuschlag Teil-versiegelung** | **Zuschlag Voll-versiegelung** | **Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m² EFÄ)** |
|---|---|---|---|---|
| **Versiegelungen und Überbauungen** | | | | |
| überbaubare Grundstücksfläche (322m²) | | | | |
| | 76,0 | * | 0,5 | 38,0 |
| zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (max. 500m²) | | | | |
| | 470,0 | * | 0,5 | 235,0 |
| **Eingriffsflächenäquivalent gesamt** | | | | **273,0** |

* abzüglich vorhandener Versiegelungen

Die mit der Errichtung der Wohnbebauung und der mit der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche einhergehenden Versiegelungen bedingen ein Eingriffsflächenäquivalent von rd. **273 EFÄ/m²**.

### 3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

| | **m² EFÄ** |
|---|---|
| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung | 5.456,4 |
| Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung | 0,0 |
| Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen | 273,0 |
| **multifunktionaler Kompensationsbedarf** | **5.729,4** |

Die Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 64 erfordert eine Kompensation in Höhe von rd. **5.729 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

### 3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

Als kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen zu benennen, die eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und somit zu einer Minderung des Kompensationsbedarfs führen. Kompensationsmindernde Maßnahmen können in Anbetracht der geplanten Vorhaben bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses nicht berücksichtigt werden.

## 3.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen und des bereits hohen Anteils an bereits bestehenden Grünflächen ist eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, sieht der Vorhabenträger die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vor.

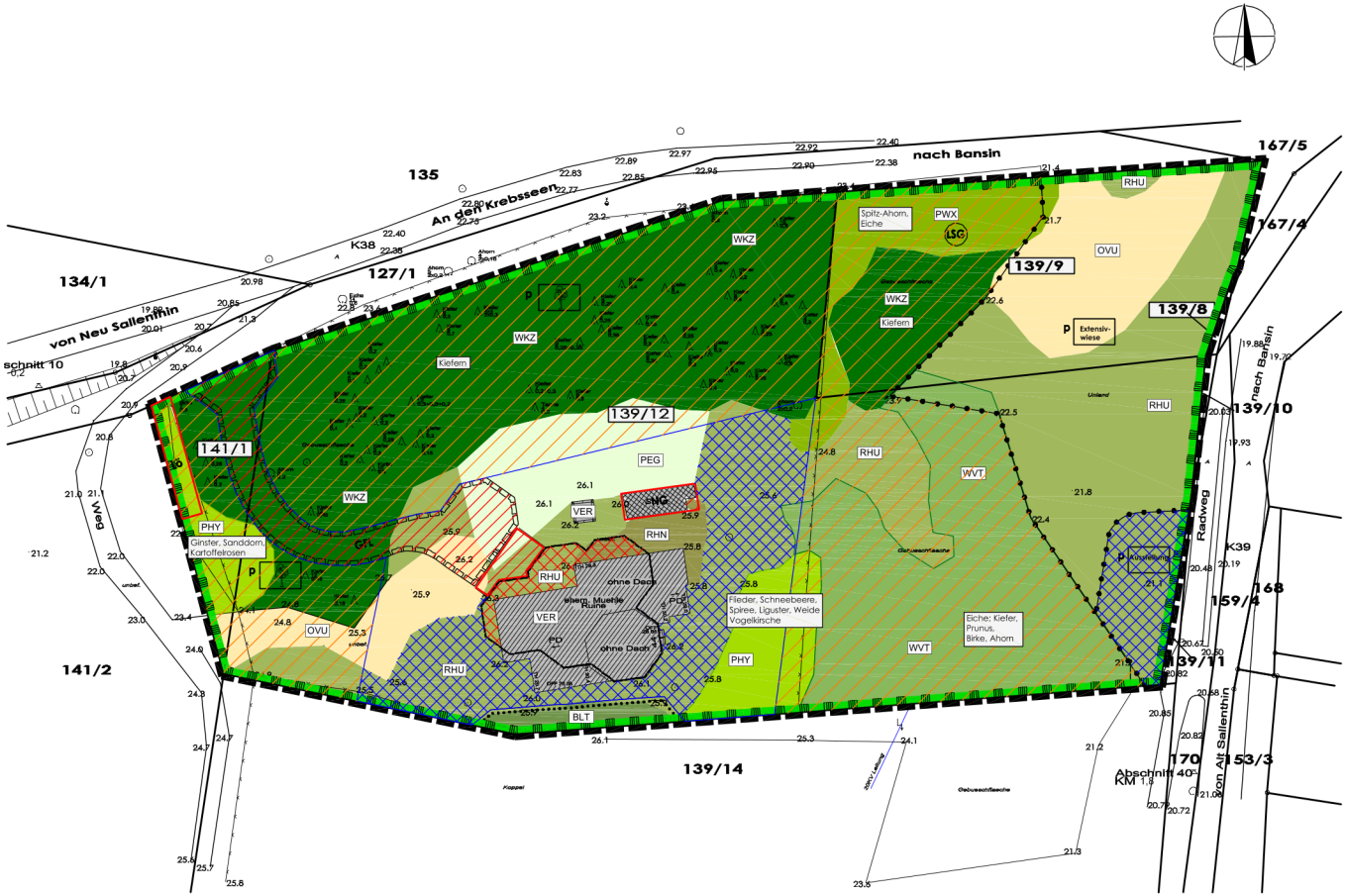
Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Zudem ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ das Erfordernis, den Ausgleich in dem Landschaftsschutzgebiet zu erbringen. Diesen Kriterien entspricht das Ökokonto „Insel Görmitz“ (VG-015).

Der Vorhabenträger wird einen Vertrag zur Ablösung von **5.729 KFÄ** mit dem Eigentümer des Ökokontos abschließen. Die Ablösung der Ökopunkte erfolgt durch den Bauherrn vor dem Satzungsbeschluss. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

**Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nachgewiesen werden.**

# Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

## Bestands- und Konfliktplan M 1:500




## KONFLIKTDARSTELLUNG

- Totalverlust von Biotopen mit vollständigen Versiegelungen durch Bebauung innerhalb der Baugrenze
- Totalverlust von Biotopen mit vollständigen Versiegelungen durch Nebenanlagen (GFL, Nebengebäude, Garage/Carport)
- Funktionsverlust von höherwertigen Biotopen durch Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Funktionsverlust von höherwertigen Biotopen durch Ausweisung einer privaten Grünfläche Zb Ausstellungsfläche
- Biotopverlust durch Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldumwandlungsflächen in private Grünflächen

## LEGENDE

### BESTAND

1. Wälder (W)

1.8 Kiefernwald (WK)

WKZ 1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte

1.9 Vorwald heimischer Baumarten (WV)

WVT 1.9.2 Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte

2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)

2.1 Gebüsch frischer bis trockener Standorte (BL)

BLT 2.1.1 Gebüsch trockenwarmer Standorte

10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen (R)

10.1 Staudensaum und Ruderalflur (RH)

RHU 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

RHN 10.1.6 Neophyten-Staudenflur

13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)

13.1 Gehölzfläche des Siedlungsbereiches (PW)

PWX 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

13.2 Siedlungsgebüsch / -hecke (PH)

PHY 13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten

13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches (PE)

PEG 13.3.1 Artenreicher Zierrasen

14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)

14.7 Verkehrsfläche (OV)

OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

VER Sonstige versiegelte Bodenflächen, Gebäude

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Entwurf | 09-2023 | Schipp | Langhoff | Maßstab: 1 : 500 |
| Vorentwurf | 04-2021 | Schipp | Langhoff | |
| Planungsphase | Datum | Gezeichnet | Bearbeitet | |
| Blattbezeichnung: | Bestands- und Konfliktplan | | | |

Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**


Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide
Tel. (038371)260-0, Fax (038371)26026
Carl-Heydemann-Ring 55, 18437 Stralsund
Tel. (03831)6664924, Fax. (03831)3035475

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.03.2024 - 03.05.2024**

# Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

## Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

Bearbeitet durch:


Kompetenzzentrum
**Naturschutz und Umweltbeobachtung**

**Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg**
Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

fon 01624411062
fax 032127665452
email berg_jens@web.de
web

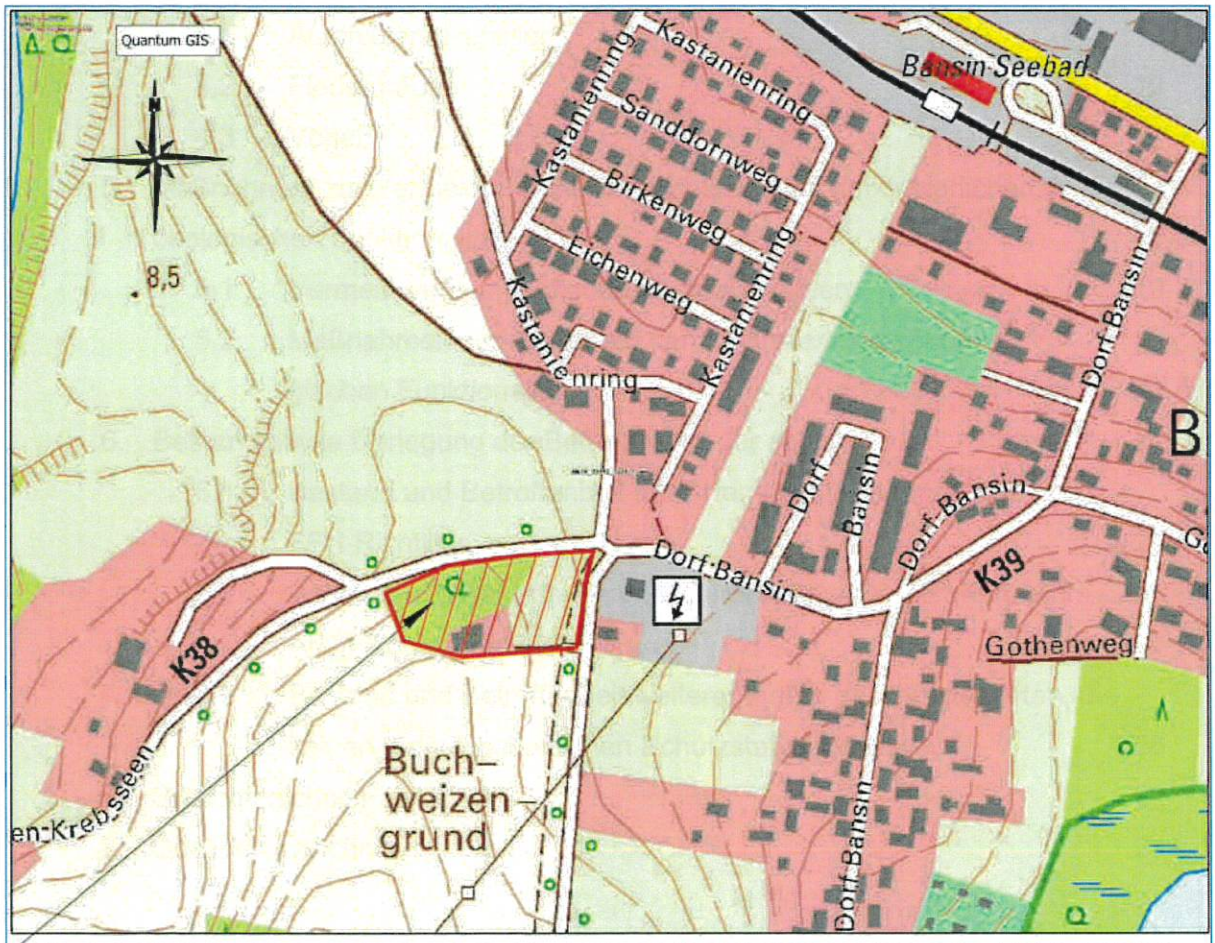




**Abb. 1** Übersichtslageplan (Quelle: UPEG)

19.11.2019

## Inhalt

1. Einführung 3
   1.1 Vorbemerkung 3
   1.2 Rechtliche Grundlagen 3
   1.3 Anlass und Aufgabenstellung 4
   1.4 Bearbeitungsschritte 6
   1.5 Wirkungen 7
2. Relevanzprüfung 9
3. Datenquellen der Bestandsanalyse 18
4. Kartierungsergebnisse 19
   4.1 Amphibien/ Reptilien 19
   4.2 Fledermäuse 19
   4.3 Vögel 19
5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 19
   5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 19
   5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 20
6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten 21
   6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 21
   6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie 24
   6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen 26
7. Gutachterliches Fazit 26
8. Quellenverzeichnis 27

# 1. Einführung

## 1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.
Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.
Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*„Es ist verboten,*

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

## 1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Für den Wiederaufbau der Mühle mit einem angebauten Wohnhaus ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 139/9, 139/12 und 141/1. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

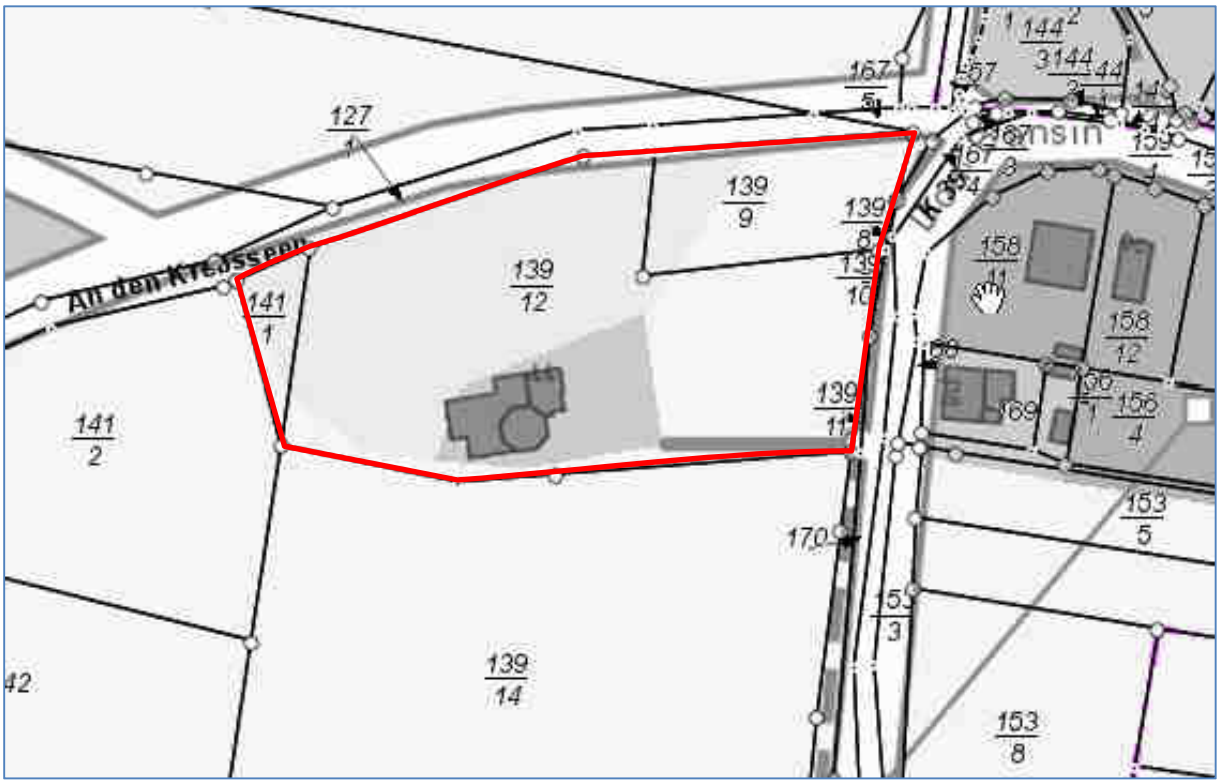



**Abb. 2** Flurstücksgrenzen des Plangebietes

**Abb. 3** Luftbild des Untersuchungsgebietes

**Abb. 4 bis 7** Ansichten des ruinösen Gebäudebestandes

**Abb. 8 und 9** Weitere Ansichten des ruinösen Gebäudebestandes und teilweise verbuschtes Freigelände.

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage.
Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

## 1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.
Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Be-

siedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

## 1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

**Baubedingte potentielle Wirkungen**

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Die Bauherren haben während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Folgende baubedingte Wirkungen sind zu erwarten:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten,
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten (Abbruch, Rückbau, Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch Baustellenverkehr),
- Verlust von geschützten Lebensstätten durch Abbruch und Rodung,
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere,
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel.
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen.

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine erheblichen baubedingten Wirkungen durch das Vorhaben ab. Die baubedingten Wirkungen weisen i. d. R. nur eine geringe Reichweite auf und sind temporärer Natur.

**Anlagenbedingte potentielle Wirkungen**

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und Nutzungsänderungen;
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/ Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);
- Zerstörung von Lebensstätten durch Rodung von Bäumen und Büschen;
- visuelle Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen;

Die Anlage findet am Standort der bestehenden Mühlenruine und damit in einem vorbelasteten Raum statt.

Es zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen zu Schutzgebieten durch das Planvorhaben ab. Die anlagebedingten Wirkungen weisen zudem nur eine geringe Reichweite auf.

**Betriebsbedingte potentielle Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplanes (Reines Wohngebiet). Es ist die Rekonstruktion der Mühle geplant und die Errichtung eines angebauten Wohngebäudes.

Für Schutzgebiete zeichnen sich auf Grund der geringen Reichweite keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungen durch das Vorhaben ab.

## 2. Relevanzprüfung

Im Zuge der Baumaßnahme und durch Rodungen können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit insbesondere von Vögeln und Fledermäusen aber auch von Amphibien und Reptilien ist möglich. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Steckbriefen erfolgt.

**Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung | Prüfung der Verbotstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|
| **Amphibien** | | | | |
| *Bombina bombina* | Rotbauchunke | ja | keine Nachweise | Prüfung nicht notwendig |
| *Bufo calamita* | Kreuzkröte | | | |
| *Pelobates fuscus* | Knoblauchkröte | | | |
| *Bufotes viridis* | Wechselkröte | | | |
| *Rana dalmatina* | Springfrosch | | | |
| *Rana lessonae* | Kleiner Wasserfrosch | | | |
| *Rana arvalis* | Moorfrosch | | | |
| *Hyla arborea* | Laubfrosch | | | |
| *Triticus cristatus* | Kammmolch | | | |
| **Reptilien** | | | | |
| *Coronella austriaca* | Schlingnatter | ja | keine Nachweise | Prüfung nicht notwendig |
| *Lacerta agilis* | Zauneidechse | | | |
| *Emys orbicularis* | Europäische Sumpfschildkröte | | | |
| **Fledermäuse** | | | | |
| *Plecotus austriacus* | Graues Langohr | ja | keine Nachweise | Prüfung nicht notwendig, Vorhaben liegt nicht im aktuellen Verbreitungsgebiet der Art |
| *Barbastella barbastellus* | Mopsfledermaus | | | |
| *Eptesicus nilsonii* | Nordfledermaus | ja | keine Nachweise | Prüfung nicht notwendig |
| *Nyctalus leisleri* | Kleinabendsegler | | | |
| *Nyctalus noctula* | Abendsegler | | | |
| *Vespertilio murinus* | Zweifarbfledermaus | | | |
| *Eptesicus serotinus* | Breitflügelfledermaus | | | |
| *Myotis brandtii* | Brandtfledermaus | | | |
| *Myotis dasycneme* | Teichfledermaus | | | |
| *Myotis myotis* | Großes Mausohr | | | |
| *Myotis mystacinus* | Bartfledermaus | | | |
| *Myotis daubentonii* | Wasserfledermaus | | | |
| *Myotis nattereri* | Fransenfledermaus | | | |
| *Plecotus auritus* | Braunes Langohr | ja | Einzelquartiere, Fund von Kotkrümeln, Jagdhabitat | Prüfung notwendig |
| *Pipistrellus pipistrellus* | Zwergfledermaus | | | |
| *Pipistrellus pygmaeus* | Mückenfledermaus | | | |
| *Pipistrellus nathusii* | Rauhhautfledermaus | | | |

**Fortsetzung Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung | Prüfung der Verbotstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|
| **Weichtiere** | | | | |
| *Anisus vorticulus* | Zierliche Tellerschnecke | ja | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Unio crassus* | Kleine Flussmuschel | | | |
| *Vertigo angustior* | Schmale Windelschnecke | | | |
| *Vertigo geyeri* | Vierzähnige Windelschnecke | | | |
| *Vertigo moulinsiana* | Bauchige Windelschnecke | | | |
| **Libellen** | | | | |
| *Aeshna viridis* | Grüne Mosaikjungfer | ja | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Gomphus flavipes* | Asiatische Keiljungfer | | | |
| *Leucorrhinia albifrons* | Östliche Moosjungfer | | | |
| *Leucorrhinia caudalis* | Zierliche Moosjungfer | | | |
| *Leucorrhinia pectoralis* | Große Moosjungfer | | | |
| *Sympecma paedisca* | Sibirische Winterlibelle | | | |
| **Käfer** | | | | |
| *Carabus menetriesi* | Menetries-Laufkäfer | ja | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Dytiscus latissimus* | Breitrand | | | |
| *Graphoderus bilineatus* | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | | | |
| *Cerambyx cerdo* | Großer Eichenbock | ja | keine Nachweise | nicht notwendig |
| *Lucanus cervus* | Hirschkäfer | | | |
| *Osmoderma eremita* | Eremit, Juchtenkäfer | | | |
| **Falter** | | | | |
| *Euphydryas aurinia* | Goldener Scheckenfalter | ja | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist bzw. keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder Falter vorhanden |
| *Lycaena helle* | Blauschillernder Feuerfalter | | | |
| *Lycaena dispar* | Großer Feuerfalter | | | |
| *Proserpinus proserpina* | Nachtkerzenschwärmer | ja | kein Nachweis | nicht notwendig |
| **Meeressäuger** | | | | |
| *Phocoena phocoena* | Schweinswal | nein | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| **Landsäuger** | | | | |
| *Lutra lutra* | Fischotter | ja | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Castor fiber* | Biber | | | |
| *Muscardinus avellanarius* | Haselmaus | | | |
| *Canis lupus* | Europäischer Wolf | | | |
| **Rundmäuler** | | | | |
| *Lampetra fluviatilis* | Flussneunauge | nein | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Lampetra planeri* | Bachneunauge | | | |
| *Petromyzon marinus* | Meerneunauge | | | |

**Fortsetzung Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung | Prüfung der Verbotstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|
| **Fische** | | | | |
| *Acipenser sturio* | Baltischer Stör | nein | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Alosa alosa* | Maifisch | | | |
| *Alosa fallax* | Finte | | | |
| *Aspius aspius* | Rapfen | | | |
| *Cobitis taenia* | Steinbeißer | | | |
| *Cottus gobio* | Westgroppe | | | |
| *Misgurnus fossilis* | Schlammpeitzger | | | |
| *Pelecus cultratus* | Ziege | | | |
| *Rhodeus amarus* | Bitterling | | | |
| *Romanogobio belingi* | Stromgründling | | | |
| *Salmo salar* | Lachs | | | |
| **Gefäßpflanzen** | | | | |
| *Angelica palustris* | Sumpf-Engelwurz | ja | nein | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Apium repens* | Kriech. Scheiberich - Sellerie | | | |
| *Cypripedium calceolus* | Frauenschuh | | | nicht notwendig, keine signifikante Auftretungswahrscheinlichkeit im UG |
| *Jurinea cyanoides* | Sand-Silberscharte | | | |
| *Liparis loeselii* | Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut | | | nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist |
| *Luronium natans* | Schwimmendes Froschkraut | | | |

**Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Accipiter gentilis* | Habicht | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Accipiter nisus* | Sperber | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus arundinaceus* | Drosselrohrsänger | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus paludicola* | Seggenrohrsänger | | ✓ | ✓ | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus palustris* | Sumpfrohrsänger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus schoenobaenus* | Schilfrohrsänger | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acrocephalus scipaceus* | Teichrohrsänger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Acitis hypoleucos* | Flussuferläufer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aegithalos caudatus* | Schwanzmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aegolius funereus* | Rauhfußkauz | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aix galericulata* | Mandarinente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aix sponsa* | Brautente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Alauda arvensis* | Feldlerche | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Alca torda* | Tordalk | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Alcedo atthis* | Eisvogel | | ✓ | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas acuta* | Spießente | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas clypeata* | Löffelente | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas crecca* | Krickente | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas penelope* | Pfeifente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas platyrhynchos* | Stockente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas querquedula* | Knäkente | ✓ | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anas strepera* | Schnatterente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser albifrons* | Blessgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser anser* | Graugans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser canadensis* | Kanadagans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser erythropus* | Zwerggans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser fabalis* | Saatgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser fabalis fabalis* | Waldsaatgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anser fabalis rossicus* | Tundrasaatgans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anthus campestris* | Brachpieper | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anthus pratensis* | Wiesenpieper | | | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Anthus trivialis* | Baumpieper | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Apus apus* | Mauersegler | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aquila chrysaetus* | Steinadler | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aquila clanga* | Schelladler | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aquila pomarina* | Schreiadler | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Arenaria interpres* | Steinwälzer | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ardea cinerea* | Graureiher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Asio flammeua* | Sumpfohreule | ✓ | ✓ | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Asio otus* | Waldohreule | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Athene noctua* | Steinkauz | ✓ | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aythya ferina* | Tafelente | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Aythya fuligula* | Reiherente | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aythya marila* | Bergente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Aythya nyroca* | Moorente | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Bonasa bonasia* | Haselhuhn | | ✓ | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Botaurus stellaris* | Rohrdommel | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Branta leucopsis* | Weißwangengans | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Bubo bubo* | Uhu | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Bucephala clangula* | Schellente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Burhinus oedicnemus* | Triel | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Buteo buteo* | Mäusebussard | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Buteo lagopus* | Rauhfußbussard | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Calidris alpina ssp. schinzii* | Kleiner Alpenstrandläufer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Calidris alpina ssp. alpina* | Nordischer Alpenstrandläufer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Caprimulgus europaeus* | Ziegenmelker | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Carduelis cannabina* | Bluthänfling | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Carduelis carduelis* | Stieglitz | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Carduelis chloris* | Grünfink | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Carduelis flammea* | Birkenzeisig | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Carduelis spinus* | Erlenzeisig | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Carpodacus erythrinus* | Karmingimpel | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Certhia brachydactyla* | Gartenbaumläufer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Certhia familiaris* | Waldbaumläufer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Charadrius alexandrinus* | Seeregenpfeifer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Charadrius dubius* | Flussregenpfeifer | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Charadrius hiaticula* | Sandregenpfeifer | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Chlidonias hybridus* | Weißbart-Seeschwalbe | | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Chlidonias niger* | Trauerseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ciconia ciconia* | Weißstorch | | ✓ | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ciconia nigra* | Schwarzstorch | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cinclus aeruginosus* | Rohrweihe | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cinclus cinclus* | Wasseramsel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circaetus gallicus* | Schlangenadler | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circus cyaneus* | Kornweihe | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circus macrourus* | Steppenweihe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Circus pygargus* | Wiesenweihe | ✓ | ✓ | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Coccothraustes coccothraustes* | Kernbeißer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Columba livia f. domestica* | Haustaube | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Columba oenas* | Hohltaube | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Columba palumbus* | Ringeltaube | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Verbotstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Corvus corax* | Kolkrabe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Corvus corone* | Aaskrähe/ Nebelkrähe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Corvus frugilegus* | Saatkrähe | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Corvus monedula* | Dohle | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cortunix cortunix* | Wachtel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Crex crex* | Wachtelkönig | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cuculus canorus* | Kuckuck | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cygnus bewickii* | Zwergschwan | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cygnus cygnus* | Singschwan | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Cygnus olor* | Höckerschwan | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Delichon urbica* | Mehlschwalbe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Dendrocopus medius* | Mittelspecht | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Dendrocopus minor* | Kleinspecht | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Dryocopus martius* | Schwarzspecht | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Emberiza citrinella* | Goldammer | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Emberiza hortulana* | Ortolan | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Emberiza schoeniculus* | Rohrammer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Erithacus rubecula* | Rotkehlchen | | | | | ja | Brutvogel | notwendig |
| *Falco peregrinus* | Wanderfalke | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Falco subbuteo* | Baumfalke | ✓ | | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Falco tinnunculus* | Turmfalke | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Falco vespertinus* | Rotfußfalke | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ficedula hypoleuca* | Trauerschnäpper | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ficedula parva* | Zwergschnäpper | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Fringilla coelebs* | Buchfink | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Fringilla montifringilla* | Bergfink | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Fulica atra* | Blässhuhn/Blessralle | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Galerida cristata* | Haubenlerche | | | ✓ | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gallinago gallinago* | Bekassine | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gallinula chloropus* | Teichhuhn | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Garrulus glandarius* | Eichelhäher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gavia arctica* | Prachttaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Gavia stellata* | Sterntaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Glaucidium passerinum* | Sperlingskauz | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Grus grus* | Kranich | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Haematopus ostralegus* | Austernfischer | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Haliaeetus albicilla* | Seeadler | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Himantopus himantopus* | Stelzenläufer | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Hippolais icterina* | Gelbspötter | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Hirundo rustica* | Rauchschwalbe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Ixobrychus minutus* | Zwergdommel | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Jynx torquilla* | Wendehals | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lanius collurio* | Neuntöter | | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Lanius excubitor* | Raubwürger | | | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lanius minor* | Schwarzstirnwürger | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lanius senator* | Rotkopfwürger | | | | 0 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus argentatus* | Silbermöwe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus canus* | Sturmmöwe | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus melanocephalus* | Schwarzkopfmöwe | | ✓ | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus marinus* | Mantelmöwe | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus minutus* | Zwergmöwe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Larus ridibundus* | Lachmöwe | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Limosa limosa* | Uferschnepfe | | | | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Locustella fluviatilis* | Schlagschwirl | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Locustella luscinioides* | Rohrschwirl | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Locustella naevia* | Feldschwirl | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Loxia curvirostra* | Fichtenkreuzschnabel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lullula arborea* | Heidelerche | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Luscinia luscinia* | Sprosser | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Luscinia megarhynchos* | Nachtigall | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Luscinia svecica* | Blaukehlchen | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Lymnocyptes minimus* | Zwergschnepfe | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Melanitta fusca* | Samtente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Melanitta nigra* | Trauerente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Mergellus albellus* | Zwergsäger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Mergus merganser* | Gänsesäger | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Mergus serrator* | Mittelsäger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Merops apiaster* | Bienenfresser | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Miliaria calandra* | Grauammer | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Milvus migrans* | Schwarzmilan | | ✓ | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Milvus milvus* | Rotmilan | | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Motacilla alba* | Bachstelze | | | | | ja | Brutvogel | notwendig |
| *Motacilla cinerea* | Gebirgsstelze | | | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Motacilla citreola* | Zitronenstelze | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Motacilla flava* | Wiesenschafstelze | | | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Muscicapa parva* | Zwergschnäpper | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Muscicapa striata* | Grauschnäpper | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Netta rufina* | Kolbenente | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Nucifraga caryocatactes* | Tannenhäher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Numenius arquata* | Großer Brachvogel | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Oeahthe oeanthe* | Steinschmätzer | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Oriolus oriolus* | Pirol | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Pandion haliaetus* | Fischadler | ✓ | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Panurus biarmicus* | Bartmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Parus ater* | Tannenmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Parus caeruleus* | Blaumeise | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Parus cristatus* | Haubenmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Parus major* | Kohlmeise | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Parus montanus* | Weidenmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Parus palustris* | Sumpfmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Passer domesticus* | Haussperling | | | | V | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Passer montanus* | Feldsperling | | | | V | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Perdix perdix* | Rebhuhn | | | | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Pernis apivorus* | Wespenbussard | | ✓ | | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phalacrocorax carbo* | Kormoran | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phalaropus lobatus* | Odinshühnchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phasianus colchicus* | Fasan | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Philomachus pugnax* | Kampfläufer | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phoenicurus ochruros* | Hausrotschwanz | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phoenicurus phoenicurus* | Gartenrotschwanz | | | | | ja | Brutvogel | notwendig |
| *Phylloscopus collybita* | Zilpzalp | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Phylloscopus sibilatrix* | Waldlaubsänger | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Phylloscopus trochilus* | Fitis | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Pica pica* | Elster | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Picoides major* | Buntspecht | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Picus canus* | Grauspecht | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Picus viridis* | Grünspecht | | | ✓ | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps auritus* | Ohrentaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps cristatus* | Haubentaucher | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps griseigena* | Rothalstaucher | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Podiceps nigricollis* | Schwarzhalstaucher | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Porzana parva* | Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Porzana porzana* | Tümpelsumpfhuhn | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Porzana pusilla* | Zwergsumpfhuhn | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Prunella modularis* | Heckenbraunelle | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Psittacula krameri* | Halsbandsittich | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Pyrrhula pyrrhula* | Gimpel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Rallus aquaticus* | Wasserralle | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Recurvirostra avosetta* | Säbelschnäbler | | ✓ | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Regulus ignicapillus* | Sommergoldhähnchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Regulus regulus* | Wintergoldhähnchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Remiz pendulinus* | Beutelmeise | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Riparia riparia* | Uferschwalbe | | | ✓ | V | ja | nein | nicht notwendig |
| *Saxicola rubetra* | Braunkehlchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Saxicola torquata* | Schwarzkehlchen | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Scolopax rusticola* | Waldschnepfe | | | | | ja | nein | nicht notwendig |

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | EG-VO 338/97 Anh. A | VS RL Anh. 1 | BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt] | RL M-V | Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich | Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet | Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Serinus serinus* | Girlitz | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sitta europaea* | Kleiber | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Sterna albifrons* | Zwergseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna caspia* | Raubseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna hirundo* | Flussseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna paradisaea* | Küstenseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sterna sandvicensis* | Brandseeschwalbe | | ✓ | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Streptopelia decaocto* | Türkentaube | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Streptopelia turtur* | Turteltaube | ✓ | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Strix aluco* | Waldkauz | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sturnus vulgaris* | Star | | | | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Sylvia atricapilla* | Mönchgrasmücke | | | | | ja | Brutvogel | notwendig |
| *Sylvia borin* | Gartengrasmücke | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sylvia communis* | Dorngrasmücke | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sylvia curruca* | Klappergrasmücke | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Sylvia nisoria* | Sperbergrasmücke | | ✓ | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tachybaptus ruficollis* | Zwergtaucher | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tadorna tadorna* | Brandgans | | | | 3 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tringa glareola* | Bruchwasserläufer | | ✓ | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tringa ochropus* | Waldwasserläufer | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tringa totanus* | Rotschenkel | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Troglodytes troglodytes* | Zaunkönig | | | | | ja | Brutvogel | notwendig |
| *Turdus iliacus* | Rotdrossel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Turdus merula* | Amsel | | | | | ja | Brutvogel | notwendig |
| *Turdus philomelos* | Singdrossel | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Turdus pilaris* | Wacholderdrossel | | | ✓ | | ja | Nahrungsgast | notwendig |
| *Turdus viscivorus* | Misteldrossel | | | ✓ | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Tyto alba* | Schleiereule | ✓ | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Upupa epops* | Wiedehopf | | | ✓ | 1 | ja | nein | nicht notwendig |
| *Uria aalge* | Trottellumme | | | | | ja | nein | nicht notwendig |
| *Vanellus vanellus* | Kiebitz | | | ✓ | 2 | ja | nein | nicht notwendig |

**Erläuterungen:**

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels
FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung
RL M-V: Abkürzungen der RL:
0 ausgestorben bzw. verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
R extrem selten
Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

## 3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Das Plangebiet wurde erstmals im Februar und wiederholt im Mai (2) und Juni (2) 2018 begangen und untersucht. Im Juni 2019 (2) wurden die Erfassungen aktualisiert. Der Gebäude- und Gehölzbestand wurde nach Hinweisen zu Vorkommen geschützter Tierarten bzw. deren Lebensstätten untersucht (Brutplätze, Fledermausquartiere, Lebensstätten von xylobionten Käfern etc.).

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet an sechs Terminen vollständig zu Fuß begangen. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) kartiert. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst. Die artspezifische Erfassung und Auswertung wurde nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt. Zwei Begehungen umfassten auch Nachtstunden.

Die Erfassung von Amphibien und Reptilien ist kaum standardisiert. Vor allem bei der Sichtsuche hängen Nachweise neben der lokalen Bestandsgröße stark von der Erfahrung des Erfassers und der Witterung ab. Die Witterung ist entscheidend für die Aktivität der Tiere. Zur Kartierung im Plangebiet wurde die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Fangzäune, Bodenfallen, künstliche Verstecke kamen nicht zum Einsatz.

Zur Erfassung von Fledermausquartieren und Jagdhabitaten wurden zwei abendliche bzw. nächtliche und zwei morgendliche detektorgestützte Kartierungen durchgeführt.

Daneben wurde über zwei Nächte das Echtzeitaufzeichnungssystem Batcorder 2.0 (500 kHz sample-Rate) der ecoObs GmbH eingesetzt. Mit den Computerprogrammen bcAnalyze bzw. batIdent der ecoObs GmbH wurden Sonagramme von den Lauten erstellt und zur Artbestimmung vermessen. Als Bestimmungsliteratur der Fledermausortungs- aber auch Sozialaute bzw. zur Überprüfung der Ergebnisse der automatischen Artzuordnung durch die Software batIdent wurde v. a. SKIBA (2009), PFALZER (2007), RUSS et al. (2012) und NEIL et al. (2014) verwandt.

Darüber hinaus wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential anderer geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.

Zudem wurden Bestandsdaten recherchiert und das **L**andschafts**info**rmations**s**ystem **M**ecklenburg**-V**orpommern (LINFOS M-V) bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

# 4. Kartierungsergebnisse

## 4.1 Amphibien/ Reptilien

Es konnten keine FFH-Arten festgestellt werden.

## 4.2 Fledermäuse

Im Plangebiet konnten die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus und Braunes Langohr mittels Lautanalyse nachgewiesen werden. Außerdem wurden punktuell in der Nähe von Spalträumen Fledermauskotkrümel, die wahrscheinlich von der Gattung *Pipistrellus* stammen, gefunden. Es handelt sich um Tagesquartiere von Einzeltieren.

## 4.3 Vögel

In einer Gebäuderuine konnten einzelne Nischenbrüternistplätze festgestellt werden. Als Brutvogel wurden die Bachstelze und der Gartenrotschwanz nachgewiesen. Die Gehölze im Plangebiet dienen ebenfalls als Bruthabitat. Beobachtet werden konnten die Arten Amsel, Rotkehlchen, Mönchgrasmücke und Zaunkönig. Als Nahrungsgast traten im Plangebiet weitere Arten auf (vgl. Relevanzprüfung).

# 5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

## 5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrüter) zu vermeiden, werden Rodungen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März durchgeführt.

V2 Ökologische Baubegleitung

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und bei Umbauten/ Sanierungen ergreifen zu können, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Brut-

plätze sind vor Beginn der Brutzeit zu entfernen. Neuanlagen sind bei regelmäßigen Kontrollen ca. alle 10-14 Tage zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse sind zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.

V3 Erhaltung von Gehölzen

Bäume und Gebüsche zwischen der Straße An den Krebsseen und der Mühle werden weitgehend erhalten, um Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter dauerhaft bereitzustellen.

V4 Vermeidung von Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung wird im weißen Lichtspektrum warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin eingesetzt. Insektenfallen werden durch rundum geschlossene Leuchten vermieden.

Quecksilberdampfhochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und werden nicht eingesetzt. Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen sind besser geeignet. Verschiedene Studien zeigen, dass diese Leuchtmittel offenbar deutlich weniger Insekten anlocken als die derzeit am weitesten verbreiteten Quecksilberdampfhochdrucklampen (HQL) oder auch Metalldampfhalogenlampen und Leuchtstofflampen.

Beleuchtungen werden aufeinander abgestimmt (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen). Die Beleuchtungszeiten werden den saisonalen Gegebenheiten angepasst. Die Beleuchtungsdauer und Lichtstärke wird auf das funktional notwendige Maß reduziert (unterbrochene Beleuchtung - kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (Bewegungsmelder)).

Die Lichtwirkung wird auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet, z. B. durch einen kleinen Grenzaustrittswinkel (ggf. durch Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen), zudem sind möglichst niedrige Masthöhen zu verwenden.

## 5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

CEF Ausweich- und Ersatzlebensstätten

Es werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen witterungsbeständige Ausweichlebensstätten an Gehölzen im Plangebiet montiert. Für Fledermäuse werden zwei Kleinfledermauskästen (z. B. Kleinfledermaushöhle Typ 3FN von Schwegler und Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK-TB-KF von Hasselfeldt) bereit-

gestellt. Für Vögel werden zwei Halbhöhlenbrüter- und zwei Höhlenbrüterkästen (z. B. Halbhöhle Typ 2HW und 1N von Schwegler oder Nistkasten für Nischenbrüter NBH von Hasselfeldt und Nisthöhle Typ 1B Ø26 mm und Typ 1B Ø28 mm oder Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 von Hasselfeldt) montiert.

Fledermaus-Ersatzquartier
In Abstimmung mit einem Sachverständigen wird bei der Wiedererrichtung/ Sanierung der Mühle zudem ein Fledermausquartier integriert.

Ersatz-Nischenbrüternistplätze
In Abstimmung mit einem Sachverständigen werden bei der Wiedererrichtung/ Sanierung der Mühle zwei Nischenbrüternistplätze integriert.

## 6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand).
Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

### 6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion

der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

**Tierarten** nach Anhang IV der FFH-RL

### 1 Grundinformationen

**Braunes Langohr, Zwerg-, Mücken- und Rauhhautfledermaus**

**im UG: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich**

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angeflogen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.

**Lokale Population:**
Im Plangebiet konnten die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus und Braunes Langohr mittels Lautanalyse nachgewiesen werden. Außerdem wurden punktuell in der Nähe von Spalträumen Fledermauskotkrümel, die wahrscheinlich von der Gattung *Pipistrellus* stammen, gefunden. Es handelt sich um Tagesquartiere von Einzeltieren.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann nicht sicher bewertet werden, weil kaum Populationsparameter bekannt sind.
Der Erhaltungszustand des Braunen Langohrs, der Zwerg-, Mücken- und Rauhhautfledermaus wurde im letzten FFH-Bericht in der kontinentalen Region als günstig bzw. ungünstig-unzureichend eingestuft. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen möglich sind.

### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen sind durch Umbauten/ Sanierungen möglich.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Ökologische Baubegleitung

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und bei Umbauten/ Sanierungen ergreifen zu können, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse sind zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.

Vermeidung von Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung wird im weißen Lichtspektrum warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin eingesetzt. Insektenfallen werden durch rundum geschlossene Leuchten vermieden.
Quecksilberdampfhochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und werden nicht eingesetzt. Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen sind besser geeignet. Verschiedene Studien zeigen, dass diese Leuchtmittel offenbar deutlich weniger Insekten anlocken als die derzeit am weitesten verbreiteten Quecksilberdampfhochdruck-

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

**Tierarten** nach Anhang IV der FFH-RL

lampen (HQL) oder auch Metalldampfhalogenlampen und Leuchtstofflampen.
Beleuchtungen werden aufeinander abgestimmt (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen). Die Beleuchtungszeiten werden den saisonalen Gegebenheiten angepasst. Die Beleuchtungsdauer und Lichtstärke wird auf das funktional notwendige Maß reduziert (unterbrochene Beleuchtung - kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (Bewegungsmelder)).
Die Lichtwirkung wird auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet, z. B. durch einen kleinen Grenzaustrittswinkel (ggf. durch Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen), zudem sind möglichst niedrige Masthöhen zu verwenden.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen von Fledermäusen sind durch Umbauten/ Sanierungen und durch Lichtemissionen möglich.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Ökologische Baubegleitung

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und bei Umbauten/ Sanierungen ergreifen zu können, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Brutplätze sind vor Beginn der Brutzeit zu entfernen. Neuanlagen sind bei regelmäßigen Kontrollen ca. alle 10-14 Tage zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse sind zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.

Vermeidung von Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung wird im weißen Lichtspektrum warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin eingesetzt. Insektenfallen werden durch rundum geschlossene Leuchten vermieden.
Quecksilberdampfhochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und werden nicht eingesetzt. Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen sind besser geeignet. Verschiedene Studien zeigen, dass diese Leuchtmittel offenbar deutlich weniger Insekten anlocken als die derzeit am weitesten verbreiteten Quecksilberdampfhochdrucklampen (HQL) oder auch Metalldampfhalogenlampen und Leuchtstofflampen.
Beleuchtungen werden aufeinander abgestimmt (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen). Die Beleuchtungszeiten werden den saisonalen Gegebenheiten angepasst. Die Beleuchtungsdauer und Lichtstärke wird auf das funktional notwendige Maß reduziert (unterbrochene Beleuchtung - kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (Bewegungsmelder)).
Die Lichtwirkung wird auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet, z. B. durch einen kleinen Grenzaustrittswinkel (ggf. durch Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen), zudem sind möglichst niedrige Masthöhen zu verwenden.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 2.3 Prognose des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Zerstörung von Fledermaus-Ruhestätten tritt in Folge der geplanten Umbauten/ Sanierungen ein.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ausweich- und Ersatzlebensstätten
Es werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen witterungsbeständige Ausweichlebensstätten an Gehölzen im Plangebiet montiert. Für Fledermäuse werden zwei Kleinfledermauskästen (z. B. Kleinfledermaushöhle Typ 3FN von

## Sammelsteckbrief Fledermäuse

**Tierarten** nach Anhang IV der FFH-RL

Schwegler und Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK-TB-KF von Hasselfeldt) bereitgestellt.

Fledermaus-Ersatzquartier
In Abstimmung mit einem Sachverständigen wird bei der Wiedererrichtung/ Sanierung der Mühle zudem ein Fledermausquartier integriert.

**Schädigungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Für Nahrungsgäste kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden, denn es handelt sich um wenig störungsempfindliche Arten, die auch den Siedlungsraum als Nahrungshabitat nutzen.

## Sammelsteckbrief Vögel

**Ökologische Gilde Europäische Vogelarten** gemäß Art. 1 VS-RL

**1 Grundinformationen**

**Tiergruppe im UG:** ☒ **nachgewiesen** ☐ **potenziell möglich**

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den sog. Baum-/Gebüschbrütern befinden sie in Hecken, Feldgehölzen und Gebüschen. Einige der Arten legen ihre Nester z. T. auch am Boden oder Bodennah an. Einige Nischenbrüter legen ihre Nester in oder an Gebäuden an.

**Lokale Population:**
In einer Gebäuderuine konnten einzelne Nischenbrüternistplätze festgestellt werden. Als Brutvogel wurden die

## Sammelsteckbrief Vögel

**Ökologische Gilde Europäische Vogelarten** gemäß Art. 1 VS-RL

Bachstelze und der Gartenrotschwanz nachgewiesen. Die Gehölze im Plangebiet dienen ebenfalls als Bruthabitat. Beobachtet werden konnten die Arten Amsel, Rotkehlchen und Zaunkönig. Als Nahrungsgast traten im Plangebiet weitere Arten auf (vgl. Relevanzprüfung).

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** wird auf Grund der Habitatbedingungen als gut bewertet.

### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen in der Brutzeit und durch Umbauten/ Sanierungen kann es zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrüter) zu vermeiden, werden Rodungen nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt.

Ökologische Baubegleitung

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und bei Umbauten/ Sanierungen ergreifen zu können, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Brutplätze sind vor Beginn der Brutzeit zu entfernen. Neuanlagen sind bei regelmäßigen Kontrollen ca. alle 10-14 Tage zu entfernen.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen in der Brutzeit kann es zu erheblichen Störungen kommen, ebenso durch Gebäudeabbrüche und Umbauten/ Sanierungen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrüter) zu vermeiden, werden Rodungen nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt.

Ökologische Baubegleitung

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und bei Umbauten/ Sanierungen ergreifen zu können, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Brutplätze sind vor Beginn der Brutzeit zu entfernen. Neuanlagen sind bei regelmäßigen Kontrollen ca. alle 10-14 Tage zu entfernen.

Erhaltung von Gehölzen

Bäume und Gebüsche zwischen der Straße An den Krebsseen und der Mühle werden weitgehend erhalten, um Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter dauerhaft bereitzustellen.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

## Sammelsteckbrief Vögel

**Ökologische Gilde Europäische Vogelarten** gemäß Art. 1 VS-RL

**2.3 Prognose des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Durch Gehölzrodungen und durch Gebäudeabbrüche bzw. Umbauten/ Sanierungen wird es zu Nistplatzverlusten kommen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhaltung von Gehölzen

Bäume und Gebüsche zwischen der Straße An den Krebsseen und der Mühle werden weitgehend erhalten, um Brutmöglichkeiten für Baum- und Gebüschbrüter dauerhaft bereitzustellen.

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Ausweich- und Ersatzlebensstätten
Es werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen witterungsbeständige Ausweichlebensstätten an Gehölzen im Plangebiet montiert. Für Vögel werden zwei Halbhöhlenbrüter- und zwei Höhlenbrüterkästen (z. B. Halbhöhle Typ 2HW und 1N von Schwegler oder Nistkasten für Nischenbrüter NBH von Hasselfeldt und Nisthöhle Typ 1B Ø26 mm und Typ 1B Ø28 mm oder Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 von Hasselfeldt) montiert.

Ersatz-Nischenbrüternistplätze
In Abstimmung mit einem Sachverständigen werden bei der Wiedererrichtung/ Sanierung der Mühle zwei Nischenbrüternistplätze integriert.

**Schädigungsverbot ist erfüllt:** ☐ **ja** ☒ **nein**

### 6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Beeinträchtigungen weiterer geschützter Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, wurden nicht festgestellt.

## 7. Gutachterliches Fazit

Bei Beachtung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

# 8. Quellenverzeichnis

## *Gesetze, Normen, Richtlinien*

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

**Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)** – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

**Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

## *Literatur*

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Rl. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie - Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STRAKE, W., STEGEMANN, K.-D. (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (http://www.bfn.de).

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. Nyctalus (N.F.) 12 (1): S. 3-14.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

### *Internetquellen*

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/ script/
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.03.2024 - 03.05.2024**

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

# Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf „Alte Mühle Bansin Dorf" Entwurfsfassung von 09-2023

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

- **Bergamt Stralsund** (Stellungnahme vom 27.07.2021 zur vorgez. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost".
  Der Inhaber der Bergbauberechtigung wird im Verfahren beteiligt.

- **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** (Stellungnahmen vom 20.02.2018 zur Planungsanzeige, vom 30.03.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 zur vorgez. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume gemäß Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP sowie der Landwirtschaftsräume laut 3.1.4 (1) RREP VP zu berücksichtigen.
  Aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

- **zuständige Forstbehörde** (Stellungnahmen vom 18.09.2018 zur Planungsanzeige, vom 27.05.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 24.09.2021 zur vorgez. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, für die zur Umsetzung des Vorhabens eine Waldumwandlung notwendig ist.
  Die Inaussichtstellung der Umwandlung der Waldflächen erfolgte mit Stellungnahme vom 24.09.2021. Die Kompensation muss für eine Fläche von 5.576 m² Wald vorgenommen werden. Der Kompensationsbedarf wurde durch die zuständige Forstbehörde mit 17.230 Waldpunkten (WP) bestimmt.

- **Landkreis Vorpommern - Greifswald** (Stellungnahmen vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/17.09.2021/07.12.2021 zur vorgez. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, waldrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.
  Die Nachweise werden in den Entwurfsunterlagen geführt.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“** (Stellungnahme vom 30.04.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 05.08.2021 zur vorgez. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen. Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage zu übernehmen und damit den Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage umzusetzen.
  Der Vorhabenträger hat sich in einem Erschließungsvertrag gegenüber dem Zweckverband zur Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der abwasserseitigen Erschließung verpflichtet.

- **Feuerwehr Heringsdorf** (Stellungnahmen vom 11.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.07.2021 zur vorgez. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
  Zur Sicherung der Löschversorgung ist durch den Vorhabenträger eine separate Löschwasserentnahmestelle herzustellen.
  Dem im Bebauungsplan Nr. 64 ausgewiesenen Standort der Löschwasserentnahmestelle einschl. Bewegungsfläche wurde seitens der Feuerwehr Heringsdorf zustimmt.

F. Noack

# Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1738/21

Az. 512/13075/404-21

| Ihr Zeichen / vom | Mein Zeichen / vom | Telefon | Datum |
|---|---|---|---|
| 7/1/2021 | Gü | 61 21 44 | 7/27/2021 |

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf"
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost". Inhaber dieser Bergbauberechtigung ist die Immobilienwert Sachsen AG, Meißner Straße 177, 01145 Radebeul.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an die Inhaber dieser Bergbauberechtigung.

Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern**
**- Der Amtsleiter -**

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

BM | ØBM | ØFB I | ØFB II | ØFB III | ØEB | ØWOG | zK
FB I | zwV
FB II | RU
FB III
EB/KTS | ZGA
WOG | FE: | Antw.: vorab i.E. | Antw.: BM i.cc

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
19. AUG. 2021
Eingang

F. Nowak

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.049.1 / 3_073/94
110 / 506.2.75.049.2 / 3_208/17
Datum: 13.08.2021

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
01.07.2021

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 360

**3. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Landkreis Vorpommern-Greifswald**
(Posteingang: 07.07.2021; Entwurfsstand: 07/2021)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. g. Bauleitplanung (0,84 ha) soll ein Windmühlengebäude rekonstruiert und zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wohnnutzung soll mit einer Wohneinheit auf das zu rekonstruierende Gebäude beschränkt werden. Die ursprüngliche Mühle ist abgebrannt. Zusätzlich soll eine Ausstellungsfläche über die Historie der Mühle informieren. Der Standort befindet sich am äußersten Siedlungsrand des Ortsteils Bansin und stellt mit den Gebäuderesten einen städtebaulichen Missstand dar.

**In der landesplanerischen Stellungnahme vom 30.03.2020 wurde festgestellt, dass den Bauleitplänen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen.** Auf Grundlage der erneut eingereichten Planentwürfe gelten die Inhalte der Stellungnahme vom 30.03.2020 fort.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

D. Szponik

David Szponik

F. Nowak


# Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
## - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de


BM | ØBM | ØFB I | ØFB II | ØFB | ØWOG | zK
FB I | FB II | EB/KTS | WOG | zwV | zdA
Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
03. APR. 2020
Eingang
FE:

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.049.1 / 073/94
110 / 506.2.75.049.2 / 208/17
Datum: 30.03.2020

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
15.01.2020

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 360

**3. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Landkreis Vorpommern-Greifswald**
(Posteingang: 17.01.2020; Entwurfsstand: 12/2019)
hier: hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. g. Bauleitplanung (0,84 ha) soll ein Windmühlengebäude rekonstruiert und zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wohnnutzung soll mit einer Wohneinheit auf das zu rekonstruierende Gebäude beschränkt werden. Die ursprüngliche Mühle ist abgebrannt. Zusätzlich soll eine Ausstellungsfläche über die Historie der Mühle informieren. Der Standort befindet sich am äußersten Siedlungsrand des Ortsteils Bansin und stellt mit den Gebäuderesten einen städtebaulichen Missstand dar.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume gemäß Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP sowie der Landwirtschaftsräume laut 3.1.4 (1) RREP VP zu berücksichtigen.

**Aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens stehen den Bauleitplänen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

D. Szponik

David Szponik

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
## - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de


Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck


Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de

AZ: 110 / 506.2.75.049.1 / 073/94
110 / 506.2.75.049.2 / 208/17
Datum: 20.02.2018

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
27.11.2017

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 360

**3. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Landkreis Vorpommern-Greifswald**
(Posteingang: 08.12.2017)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. g. Bauleitplanung (0,7 ha) soll ein Windmühlengebäude rekonstruiert und zu Wohnzwecken genutzt werden. Die ursprüngliche Mühle ist abgebrannt. Zusätzlich soll eine Ausstellungsfläche über die Historie der Mühle informieren. Der Standort befindet sich am äußersten Siedlungsrand des Ortsteils Bansin und stellt mit den Gebäuderesten einen städtebaulichen Missstand dar.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume gemäß Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP sowie der Landwirtschaftsräume laut 3.1.4 (1) RREP VP zu berücksichtigen.

Ich gehe davon aus, dass die Wohnnutzung an diesem Standort auf das zu rekonstruierende Gebäude beschränkt bleibt und bitte um Benennung der geplanten Wohneinheiten.

**Aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens stehen den Bauleitplänen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BM | ØBM | ØFB I | ØFB II | ØEB | ØWOG | zK |
| FB I | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf | | | | | |
| FB II | 22. FEB. 2018 | | | | | Rü |
| EB/KTS | | | | | | WV |
| WOG | Eingang | | | | | zdA |
| FE: | | | | | | |

Fr. Nach

# Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
**Der Vorstand**

Forstamt Neu Pudagla · 17459 Seebad Ückeritz

Gemeinde
Ostseebad Heringsdorf
- Bauamt -
Kurparkstraße 4

**17419 Seebad Ahlbeck**

## Forstamt Neu Pudagla


Bearbeitet von: Karl-Heinz Rath
Telefon: 038375 / 2911-33
e-mail: Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de


Aktenzeichen: 7442.3 – Bau – 030 – 33/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Seebad Ückeritz, den 24.09.2021

Betr. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BM | ØBM | ØFB I | ØFB II | ØFB III | ØEB | ØWOG | zK |
| FB I | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf | | | | | | zwV |
| FB II | 28. SEP. 2021 | | | | | | Rü |
| FB VII | | | | | | | WV |
| EB/KTS | Eingang | | | | | | zdA |
| WOG | FE: | | | | Antw.: vorab i.E. | | Antw.: BM i.cc |

Sehr geehrter Herr Hartwig,

mit dem Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf werden Waldflächen überplant. Entsprechend §10 Landeswaldgesetz (LWaldG) haben die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen, die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen; sie dürfen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können.

Auf dem Grundstück befand sich früher eine Kornmühle. Zuerst in Form einer Bockwindmühle, die später durch eine Holländerwindmühle ersetzt und dann durch Einbau einer Dampfmaschine erweitert wurde.
Nach Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 verfiel der Gebäudebestand und wurde 2009 durch einen Brand fast vollständig zerstört. Damit ging ein wichtiges technisches Denkmal nicht nur des Seebades, sondern der gesamten Insel Usedom unwiederbringlich verloren.

Der Eigentümer des Mühlengrundstückes beabsichtigt nun, die Alte Mühle Bansin Dorf zu rekonstruieren. Teile der rekonstruierten Mühle und der Bereich der Anbauten der ehemaligen Mühle sollen einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.
An der Kreisstraße K 39 ist eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der alten Mühle vorgesehen. Hierzu hat der Grundstückseigentümer bereits eine Vielzahl von Bauteilen und Gegenständen aus der Ruine geborgen.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf möchte mit der Rekonstruktion der Mühle und der Anlage einer Ausstellungsfläche die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar machen und somit auch dauerhaft bewahren.

Diese speziellen Planungen und Maßnahmen können unter Berücksichtigung der Historie nur an diesem Standort verwirklicht werden. Mit dem Beschluss im Oktober 2017 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde ein öffentliches Interesse an der Bebauung des Grundstückes einschließlich der Umwandlung von 5.576m² Wald ausgedrückt.

Nach Abwägung aller Umstände wird im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2021 die Umwandlung der 5.576m²Wald nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.
Gemäß § 15(5) LWaldG ist der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet, beispielsweise durch eine Ersatzaufforstung oder durch andere Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

Bei der überplanten Waldfläche handelt es sich um einen Waldbestand der Standortklasse 3, um Wald im Wasserschutzgebiet und Wald mit Klima- und Lärmschutzfunktion gemäß Waldfunktionenkartierung M-V sowie um eine Waldfläche im Gemeindegebiet eines staatlich anerkannten Kur- und Erholungsortes.
Die überplante Waldfläche ist 5.576m² groß. Der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme wird anhand einer Waldbilanz bestimmt. Diese wird nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensationen in M-V" (Berechnungsmodell) ermittelt. Lt. dem Berechnungsmodell ergibt sich für die Waldumwandlung ein Kompensationsbedarf von 17.230 Waldpunkten (WP).

Vor Realisierung des Bebauungsplanes ist nochmals ein formeller Antrag auf Erteilung des Waldumwandlungsbescheides an das Forstamt zu stellen. Bestandteil des Antrages muss ein Nachweis über die Reservierung von 17.230 WP von einem anerkannten Waldpunktekonto sein.

Der vorliegende Entwurf zum B-Plan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird von Seiten des Forstamtes befürwortet, Rechte Dritte werden hiervon nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Adolphi
- Forstamtsleiter -

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Fr. Nowak

# Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
**Der Vorstand**

## Forstamt Neu Pudagla

Forstamt Neu Pudagla · 17459 Seebad Ückeritz

Bearbeitet von: Karl-Heinz Rath
Telefon: 038375 / 2911-33
Email: Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.3 – Bau – 030 – 10/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neu Pudagla, den 27.05.2020

Gemeinde
Ostseebad Heringsdorf
- Bauamt -
Kurparkstraße 4

**17419 Seebad Ahlbeck**

Scopingunterlagen zum B-Plan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

BM | Ø BM | Ø-B | Ø FB I | Ø FB II | Ø FB III | Ø WG | zK
FB I | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf | zwV
FB II | 29. MAI 2020 | Rü
FB/KTS | | WV
WOG | Eingang | zdA
FB: | Antwort vorab i.E. | Antw. BM i.cc

Sehr geehrte Frau Nowak,

durch die Scopingunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf werden forstliche Belange nach § 15 berührt.
Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die im Planungsgebiet befindlichen Waldflächen korrekt dargestellt wurden. Es wurde ein Kompensationsbedarf für 5.576m² Wald ermittelt.
Das Forstamt wurde entsprechend §10(2) Landeswaldgesetzes (LWaldG) frühzeitig in die Planung einbezogen. Im Vorfeld wurde die Größe der betroffenen Waldfläche, die sich auf den Flurstücken 139/9; 139/11; 139/12 und 141/1 befindet, auf etwa 5.500m² geschätzt. Die Flächenermittlung des Planungsbüros ergab eine Waldfläche von 5.576m², die somit als korrekt und verbindlich angesehen werden kann. Alle Waldflurstücke wurden in die Planung mit einbezogen, was bei der Vorbereitung des B-Planes von Seiten des Forstamtes gefordert wurde.
Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Eine Ausgliederung fand bisher nicht statt. Ebenso erfolgte noch keine Abwägung der Belange von Natur- und Artenschutz. Aus diesem Grund wurde das zwingend vorgeschriebene Einvernehmen mit der UNB zur Inaussichtstellung der Waldumwandlung nicht erteilt. Somit kann die Waldumwandlung nach §15a LWaldG z. Z. nicht verbindlich in Aussicht gestellt werden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Adolphi
- Forstamtsleiter -

Fr. Nau ll.

# Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
**Der Vorstand**

**Forstamt Neu Pudagla**

Forstamt Neu Pudagla · 17459 Seebad Ückeritz

Gemeinde
Ostseebad Heringsdorf
- Bauamt -
Kurparkstraße 4

**17419 Seebad Ahlbeck**

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
19. SEP. 2018
Eingang


Bearbeitet von: Karl-Heinz Rath
Telefon: 038375 / 2911-33
Email: Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.3 – Bau – 030 – 29/18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neu Pudagla, den 18.09.2018

Neuer Vorentwurf zum Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Sehr geehrter Herr Hartwig,

durch den neuen Vorentwurf zum Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" werden, wie auch durch den vorangegangenen Vorentwurf, forstliche Belange nach §§ 10; 15 und 20 Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) berührt.
Unsere Aussagen bezüglich §§ 10 und 20 LWaldG werden durch den neuen Vorentwurf nicht verändert und bleiben weiter gültig.
Unsere Stellungnahme bezüglich §15 LWaldG wollen wir jedoch präzisieren.

Wald im Sinne von §2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Die Mindestgröße für Wald beträgt 2.000 m².
Nach § 15 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.
Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegt in der Regel dem öffentlichen Interesse an einem privaten Wohnhaus. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
Sollte eine Waldfläche nur teilweise umgewandelt werden, so muss gewährleistet sein, dass der verbleibende Baumbestand noch die entsprechenden Kriterien erfüllt, um weiterhin Wald i.S.d. LWaldG zu sein.

Der auf dem ehemaligen Mühlenstandort befindliche Wald hat insgesamt ein Größe von etwa 5.500 m². Er befindet sich auf den Flurstücken 139/9; 139/12 und 141/1. Werden nur die Flurstücke 139/12 und 141/1 in den Bebauungsplan einbezogen und umgewandelt, so hat der verbleibende Restbestand auf dem Flurstück 139/9 nur noch eine Größe von etwa 600 m² und erfüllt somit nicht mehr die Mindestanforderungen eines Waldes. Somit wäre dieser Wald de facto und ohne Ausgleich umgewandelt. Da aber Wald nur bei überwiegend öffentlichem Interesse umgewandelt werden darf, muss das Flurstück 139/9 zwangsläufig Bestandteil des Waldumwandlungsantrages und somit auch des Bebauungsplanes sein.

Da der Flächennutzungsplan den Mühlenstandort als Wald vorsieht, muss vorher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Rechte Dritter werden durch diese Stellungnahme nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Adolphi
- Forstamtsleiter -

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87150000000015001530
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

# Landkreis Vorpommern-Greifswald
**Der Landrat**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BM | DBM | DBM | BFB I | BFB II | BFB III | BEB | BWOG | ZK | |
| FB I | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf | | | | | | | zWV | |
| FB II | | | | | | | | Rü | |
| FB III | 09. AUG. 2021 | | | | | | | WV | |
| EB/KTS | Eingang | | | | | | | zdA | |
| WOG | FE: | | | | Antw.: vorab i.E. | | | Antw.: BM i.c.F. | |

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Amt für Bau und Gemeindeentwicklung
Frau Noack
OT Ahlbeck
Kurparkstr. 4
17419 Heringsdorf


Standort: **Leipziger Allee 26**
**17389 Anklam**
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung


Aktenzeichen: **03054-21-40** Datum: 04.08.2021

Grundstück: **Heringsdorf, OT Bansin, ~**

Lagedaten: Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 244-2020

**Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
**hier: Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 01.07.2021 (Eingangsdatum 07.07.2021)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes von 04-2021
- Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht von 04-2021
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von 04.2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vonm 19.11.2019

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

## 1. Gesundheitsamt

### 1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenärztlicher Dienst wird nachgereicht.

## 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

### 2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 SB Bauleitplanung
*Bearbeiter: Herr Brehmer; Tel.: 03834 8760 3140*
Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Heringsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren (3. Änderung) geändert. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.
3. Die mit dem Planentwurf mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht.
4. Auf der Planunterlage sind jeweils die angewendeten Fassungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung anzugeben.

2.1.2 SB Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege
*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*
Es werden keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berührt.

Die Hinweise auf der Planunterlage werden mitgetragen.

**2.2 SG Naturschutz**
*Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214*
Die Stellungnahme wird nachgereicht.

**3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement**
**3.1 Kreisstraßenmeisterei**
*Bearbeiter: Herr Beitz; Tel.: 03834 8760 3363*
Es bestehen keine Einwände.

**4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**
**4.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**
4.1.1 SB Abfallwirtschaft und Bodenschutz
*Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*
Die untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits in den Planungsunterlagen enthaltenen Hinweise zu:

4.1.2 SB Immissionsschutz
*Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238*
Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

**4.2 SG Wasserwirtschaft**
*Bearbeiter: Frau Kühlewind; Tel.: 03834 8760 3272*
Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

**Auflagen**

- 1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

- 2. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1991 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

- 3. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten (Bauen in der Trinkwasserschutzzone 3). Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

**Hinweise**

- 1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

- 2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

- 3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.

- 4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

- 5. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

- 6. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat

vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

7. **Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974).** Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

**5. Straßenverkehrsamt**
**5.1 SG Verkehrsstelle**
Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter

Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
SG Naturschutz

Datum: 17.09.2021
Bearbeiter: Frau Schreiber
Telefon: 03834 8760 3214

| | |
|---|---|
| Aktenzeichen: | **03054-21-40** |
| Antragsteller: | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf<br>Amt für Bau und Gemeindeentwicklung<br>Frau Noack<br>Kurparkstr. 4, 17419 Heringsdorf |
| Grundstück: | **Heringsdorf, OT Bansin, ~** |
| Lagedaten: | Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1 |
| Vorhaben: | Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf<br>hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 244-2020 |

Herr Brehmer
im Hause

**Untere Naturschutzbehörde (Sachbearbeiter: Frau Schreiber, Tel.8760-3214)**

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:

**Umweltbericht**

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vorgesehenen Planung zum Bebauungsplan Nr.64 „Alte Mühle Bansin Dorf" war entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Dies ist in der vorliegenden Unterlage erfolgt.

Mit der vorgelegten Fassung des Umweltberichtes erfolgte eine Bewertung des Landschaftsbildes. Die Bewertung des Landschaftsbildes ist nicht vollständig vorgenommen worden. Die Darstellung und Bewertung in Richtung Ort Bansin bzw. von Bansin in Richtung Mühle ist umfassend und nachvollziehbar dargestellt. Es fehlt jedoch die Bewertung des Landschaftsbildes von Süden in Richtung Mühlenstandort. Um im Verfahren auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel." (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) eine rechtssichere Unterlage als Grundlage für den zu erteilenden Bescheid zu haben, sind der unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Genehmigung ergänzende Unterlagen vorzulegen. Die Bewertung ist verbal argumentativ vorzunehmen.

**Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das betroffene Grundstück liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel." (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).
Entsprechend der Karten des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz liegt hier ein prägender Endmoränenzug vor und eine sehr hohe Einstufung des Landschaftsbildes für den Landschaftsraum.

Nach § 4 Abs.1 der Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Das Vorhaben wird im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen. Der Bescheid wird im Rahmen der Auslage zum FNP erteilt.

**Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot**

Der Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt. Der Abbuchung vom Ökokonto VG 15 wird grundsätzlich zugestimmt.
Sollte es bis zur Satzungsfassung nur eine Reservierung erfolgen und die Reservierung befristet sein, sollte in der Zuordnungsfestsetzung und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festgeschrieben werden, dass die Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 5729 KFÄ/m² zu erbringen sind und gegebenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist.
Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB zu hinterlegen.

**Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Die eingereichte Artenschutzrechtliche Prüfung wird bestätigt. Die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind vertraglich im städtebaulichen Vertrag zu binden. In dem Vertag und den textlichen Festsetzungen ist eine zeitliche Bindung vorzugeben, um den CEF-Maßnahmen in ihrer Bezeichnung gerecht zu werden. Dies ist bisher nicht erfolgt.

**Hinweis:**

Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen, wurde ein Antrag auf Errichtung eines Antennenträgers auf dem Flurstück 139/9 gestellt worden. In der Unterlage erfolgt kein Ausschluss von Nebenanlagen dieser Art.

**Waldumwandlung**

Der beantragten Waldumwandlung wird grundsätzlich zugestimmt. Nach erfolgter abgeschlossener Waldumwandlung (Bestätigung der Forstbehörde) unterliegen die verbleibenden Gehölze den naturschutzrechtlichen Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses MV und der Satzung der Gemeinde Seebad Heringsdorf.

Schreiber
Sachgebiet Naturschutz

Fr. Noack

## Noack, Ines

**Von:** Schreiber, Ute <Ute.Schreiber@kreis-vg.de>
**Gesendet:** Dienstag, 7. Dezember 2021 15:06
**An:** 'Simone Däubner | UPEG'; Noack, Ines
**Cc:** Annette Schipp | UPEG; Andreas Langhoff | UPEG
**Betreff:** Bewertung Landschaftsbild B 64 Heringsdorf

Sehr geehrte Frau Noack ,sehr geehrte Frau Däubner,

ich bestätige die von Gemeinde eingereichte Landschaftsbildbewertung .

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Ute Schreiber
Untere Naturschutzbehörde

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Amt für Bau, Natur und Denkmalschutz/60.4
Telefon: 03834 8760-3214
Diensthandy: +491702110050
Fax: 03834 8760-93214
E-Mail: Ute.Schreiber@kreis-vg.de

17389 Anklam
Demminer Straße 71-74
Hausanschrift: Ellbogenstraße 2
www.kreis-vg.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).
Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.kreis-vg.de/Kurzmen%C3%BC/Datenschutz

Gemeinde
**Ostseebad Heringsdorf**
**Die Bürgermeisterin**

KOPIE

VERSENDET AM 0 . NOV. 2021

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4 * 17419 Seebad Ahlbeck

Landkreis Vorpommern - Greifswald
Amt für Bau und Naturschutz
SG Naturschutz
Frau Schreiber
Ellbogenstr. 2
17389 Anklam

Öffnungszeiten:

| | |
|---|---|
| Montag | 08.30 - 12.00 Uhr |
| Dienstag | 08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr |
| Mittwoch | geschlossen |
| Donnerstag | 08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr |
| Freitag | 08.30 - 12.00 Uhr |

| | |
|---|---|
| Telefon: | (03 83 78) 250 0 |
| Direktwahl: | 250 27 |
| Telefax: | (03 83 78) 250 38 |
| E-Mail: | ines.noack@ahlbeck.de |
| Internet: | www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de |

| Ihr Zeichen | Unser Zeichen | Auskunft erteilt | Datum |
|---|---|---|---|
| | | Frau Noack | 2. November 2021 |

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**
**Hier: Landschaftsbildbewertung**

Sehr geehrte Frau Schreiber,

gemäß Ihren Stellungnahmen zu den Vorentwürfen der 3. Änderung Flächennutzungsplanes (Posteingang am 21.09.2021) sowie des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Posteingang am 17.09.2021) haben Sie auf die Unvollständigkeit der Bewertung des Landschaftsbildes von Süden in Richtung Mühlenstandort hingewiesen. Durch das Planungsbüro wurde die entsprechende Landschaftsbildbewertung wie gefordert verbal argumentativ aufgearbeitet. Um die nächsten Verfahrensschritte vorbereiten zu können, möchte ich Sie bitten, die erarbeitete Landschaftsbildbewertung einer Vorprüfung zu unterziehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

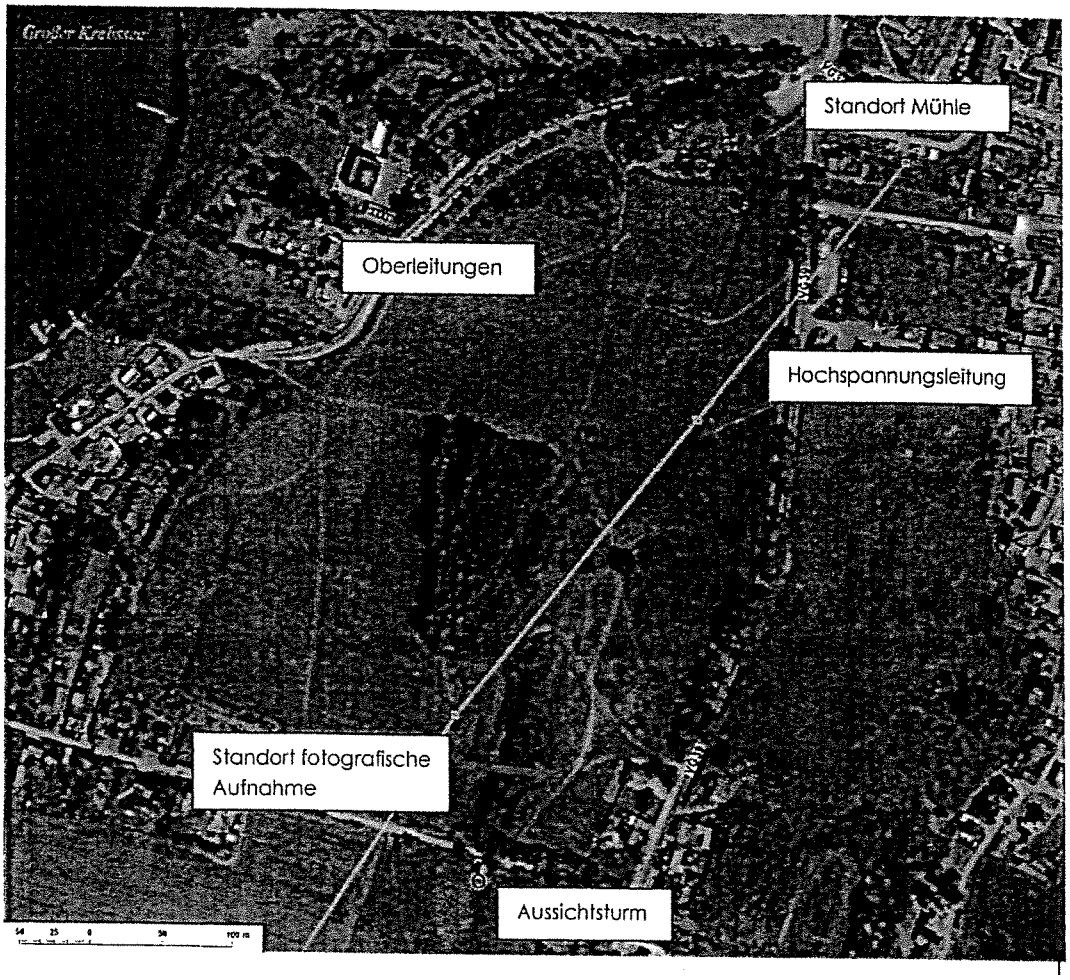
i. A.

Andreas Hartwig
Amtsleiter
Amt für Bau und Gemeindeentwicklung
Planung und Stadtentwicklung

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erfolgte eine umfassende Bewertung der Auswirkungen der rekonstruierten Mühle auf das Landschaftsbild. Zur Darstellung der höhenmäßigen Einordnung in den Naturraum wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Geländeschnitt mit den vermessenen Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes sowie der rekonstruierten Mühle und Anbau Wohngebäude dargestellt. Die Darstellung lässt erkennen, dass die geplanten Baulichkeiten unter den Wipfelhöhen des Baumbestandes zurückbleiben und damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erkennen sind.

Die geplante Mühle wird durch die Gehölzbestände mit Großbäumen im Norden und im Weiteren durch sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte Gehölzflächen im Osten und Westen weitgehend abgeschirmt. Von Süden ist die Mühle einsehbar, so dass gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde eine ergänzende Einschätzung der Auswirkungen des Mühlenstandortes aus dieser Richtung vorzunehmen ist.

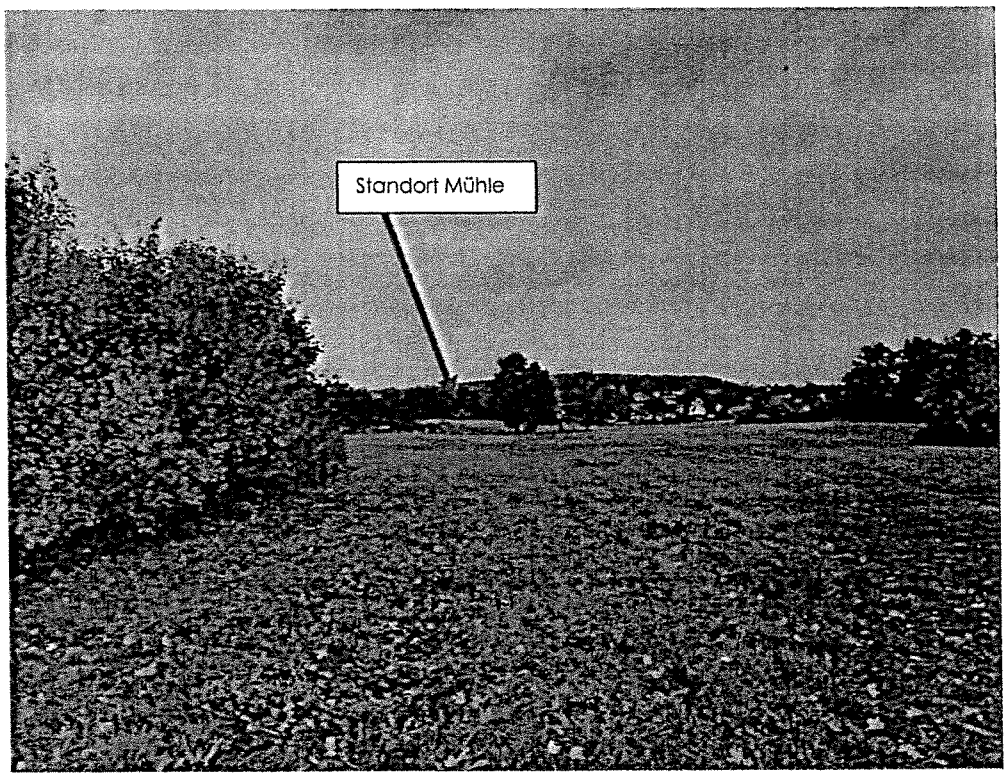
Zu diesem Zwecke erfolgte vom Aussichtsturm Sieben-Seen-Blick am Bergmühlenweg sowie von den nördlich des Weges anschließenden Grünlandflächen aus eine fotografische Dokumentation der Sichtbeziehungen in Richtung des Vorhabenstandortes. Zudem wurde ein Luftbild (Quelle Geoportal M-V) zur Einschätzung der visuellen Transparenz des Landschaftsbildes hinzugezogen.



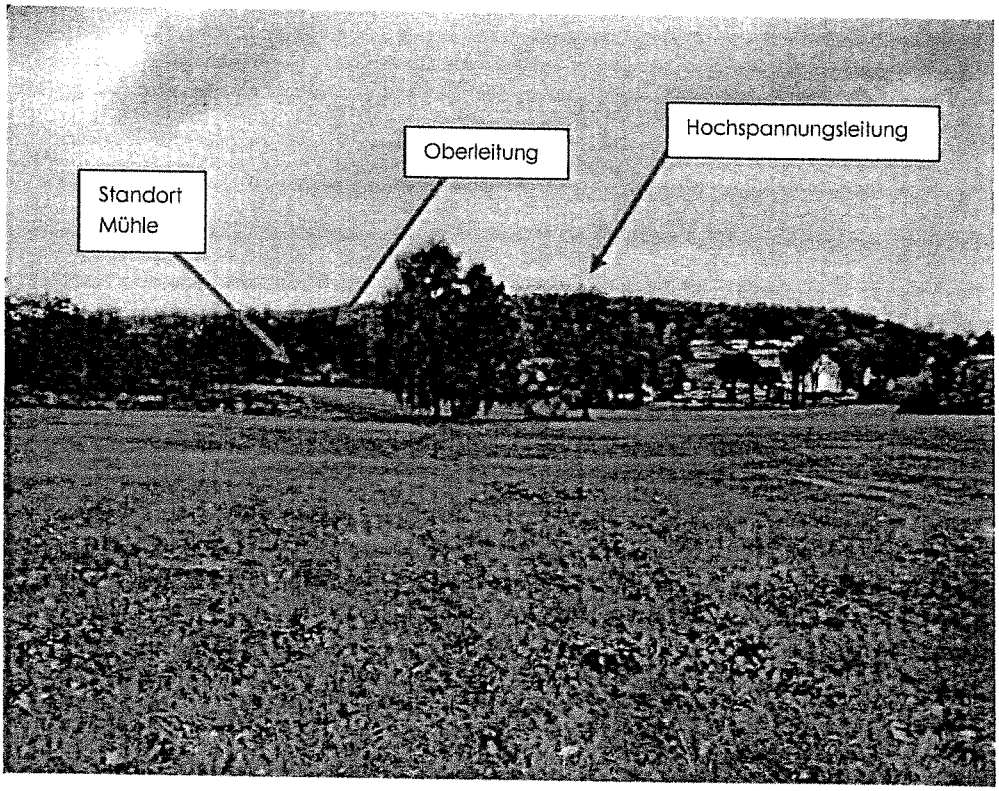
Die fotografischen Aufnahmen erfolgten in ca. 400 m südlich des Vorhabenstandortes. Es wurde dieser Standort gewählt, da es sich um eine für das landschaftliche Erleben bedeutsame Lage handelt und visuelle Verletzlichkeiten offenbart.

Von dem 40 m hohen Aussichtsturm am Bergmühlenweg, der einen reizvollen Ausblick insbesondere auf die umliegenden Seen, wie den Kleinen und Großen Krebssee, Schmollensee und Gothensee bietet, kann der Mühlenstandort in nördlicher Richtung nicht wahrgenommen werden. Hier stellen die Gehölzflächen sowohl entlang des Bergmühlenweges als auch innerhalb der Grünlandflächen sichtverstellende und sichtverschattende Landschaftsbildstrukturen dar.

Eine fotografische Aufnahme wurde nördlich des Bergmühlenweges von einer Dauergrünlandfläche in den sogenannten Buchweizengrund vorgenommen.




Die fotografische Aufnahme dokumentiert, dass die Grünlandflächen von einzelnen markanten Gehölzgruppen durchsetzt sind, die eine Wahrnehmung des Mühlenstandortes einschränkt. Zudem haben eine Starkstrom-Oberleitung, die die Grünlandflächen quert, sowie eine Oberleitung südlich des Bebauungsplangebietes eine Zerschneidung des Landschaftsbildes zur Folge, womit der ästhetische Wert des Naturraumes bereits eine maßgebliche Minderung erfährt.




Es wird eingeschätzt, dass aus südlicher Richtung eine Wahrnehmung des Mühlenstandortes gegeben ist, wobei eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes durch bestehende, teilweise auch störende Strukturen nicht gegeben ist.

Bei der Einschätzung des Kriteriums der Naturnähe ist auch die Erhaltung von Elementen der Kulturlandschaft in die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes einzustellen. Bei der zur Rekonstruktion vorgesehenen Windmühle wird ein bedeutendes Element der Kulturlandschaft wieder erlebbar gemacht und gesichert. Zudem spiegeln sich in den gestalterischen Festsetzungen die historischen Strukturen des Standortes gepaart mit modernen Bauweisen bei dem geplanten Anbau wider. Der Ursprünglichkeit des Landschaftsraumes wird mit der Wahrung dieses Kulturgutes Rechnung getragen.

# Landkreis Vorpommern-Greifswald
**Der Landrat**

Fr. Noack

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** **Leipziger Allee 26**
**17389 Anklam**
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Amt für Bau und Gemeindeentwicklung
Frau Noack
OT Ahlbeck
Kurparkstr. 4
17419 Heringsdorf

BM | zK | zwV | Rü | WV | zdA | FB II | EB/KTS | WOG
18. FEB. 2020
Eingang
Antw.: | Antw.: | vorab i.E. | BM i.cc

Aktenzeichen: **00244-20-40** Datum: 14.02.2020

Grundstück: **Heringsdorf, OT Bansin, ~**

Lagedaten: Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 6121-2017

**Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
**hier: Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf; HAz. 6121-2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 15.01.2020 (Eingangsdatum 17.01.2020)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes von 12-2019
- Vorentwurf der Begründung von 12-2019
- Checkliste mit den Vorschlägen zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung vom (ohne Datum)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 11-2019

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

## 1. Gesundheitsamt

### 1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

*Bearbeiter: Frau Lange; Tel.: 03834 8760 2432*

Die Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst – ÖGDG M-V) vom 19 Juli 1994 (GVOBl M-V Nr. 212-4) abgegeben.

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planung.

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

1. Trinkwasserschutzgebiet / Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Trinkwasserversorgung und in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin.
Gemäß des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser (Arbeitsblatt W 101) ist zu beachten, dass die für die Trinkwasserschutzzonen festgelegten Verbote bzw. Beschränkunken für eingestufte gefährlichen Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge einzuhalten sind.
Die Nutzung der Trinkwasserschutzzone III kann nur in beschränktem Maße und unter Einhaltung aller, durch die zuständige Wasserbehörde zu erstellenden Auflagen, zugelassen werden.
Hinweis:
Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.
Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

## 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

### 2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 <u>SB Bauleitplanung</u>
*Bearbeiter: Herr Brehmer; Tel.: 03834 8760 3140*

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.
Anregungen oder Bedenken bestehen zum derzeitigen Planungsstand nicht.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Heringsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren (3. Änderung) geändert. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der von demLandrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.
3. Die mit der Planungsanzeige mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht.
4. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung bestehen keine Einwände.
5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.1.2 <u>SB Bodendenkmalpflege</u>
*Bearbeiter: Herr Brehmer; Tel.: 03834 8760 3140*

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Die Hinweise auf der Planunterlage werden mitgetragen.

2.1.3 SB Baudenkmalpflege
*Bearbeiter: Herr Brehmer; Tel.: 03834 8760 3140*
Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

**2.2 SG Naturschutz**
*Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214*
Die Stellungnahme wird nachgereicht.

**3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement**
**3.1 Kreisstraßenmeisterei**
*Bearbeiter: Herr Beitz; Tel.: 03834 8760 3363*
Es bestehen keine Einwände.

**4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**
**4.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**
4.1.1 SB Abfallwirtschaft
*Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*
Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.
Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" – BGV D 29).
Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" BGV C 27).
Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende
der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.
Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.
Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

4.1.2 SB Bodenschutz
*Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*
Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

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

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),
in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.
Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

4.1.3 <u>SB Immissionsschutz</u>
*Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238*
Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind im o.g. B-Plan berücksichtigt.

**4.2 SG Wasserwirtschaft**
*Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272*
Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Auflagen

1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30.November 1991 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

3. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten(Bauen in der Trinkwasserschutzzone 3). Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.

4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

5. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

6. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

7. Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

## 5. Straßenverkehrsamt

### 5.1 SG Verkehrsstelle

*Bearbeiter: Herr Schiffner; Tel.: 03834 8760 3657*

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zur o.g. Planung (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände bestehen wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entspre-chenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschil-derungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wer-den.

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.

## 6. Ordnungsamt

### 6.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

6.1.1 SB Abwehrender Brandschutz
Die Stellungnahme wird nachgereicht.

6.1.2 SB Katastrophenschutz
*Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813*
· Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Nach den mir vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen derzeit keine Anhaltspunkte zu einer Munitions- oder Kampfmittelbelastung des B-Plangebietes vor.

Sollten im Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des F-Planes trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfol-gend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzu-zeigen.

· Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Für das Gebiet des Flächennutzungsplanes liegen keine Informationen zur Hochwasserrisi-komanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

Anderweitige Risiken oder Gefahren sind unserer Behörde gegenwärtig nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter

Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
SG Naturschutz

Datum: 03.04.2020
Bearbeiter: Frau Schreiber
Telefon: 03834 8760 3214

| | |
|---|---|
| Aktenzeichen: | **00244-20-40** |
| Antragsteller: | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf<br>Amt für Bau und Gemeindeentwicklung<br>Frau Noack<br>Kurparkstr. 4, 17419 Heringsdorf |
| Grundstück: | **Heringsdorf, OT Bansin, ~** |
| Lagedaten: | Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1 |
| Vorhaben: | Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf<br>hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 6121-2017 |

Herr Brehmer
im Hause

**Untere Naturschutzbehörde (Sachbearbeiter: Frau Schreiber, Tel.8760-3214)**

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vorgesehenen Planung zum Bebauungsplan Nr.64 „Alte Mühle Bansin Dorf" ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Dies ist in der vorliegenden Unterlage erfolgt.

Die eingereichte Scopingunterlage wird bestätigt.

Der Bewertung des Landschaftsbildes ist besonderer Wertschätzung zu geben.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Belange des Landschaftsschutzgebietes von entscheidender Bedeutung. Es wird darauf hingewiesen, dass in zurzeit anhängigen Verfahren auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die anerkannten Naturschutzverbände die Begründung des Gemeinwohls an allerhöchster Stelle steht und zur Versagung der Zustimmung.

Die Stellungnahme zu den Belangen des Landschaftsschutzgebietes zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes, bleibt bestehen.

**Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Die eingereichte Artenschutzrechtliche Prüfung wird bestätigt. Die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in den Textteil der Satzung zu übernehmen und vertraglich im städtebaulichen Vertrag zu binden.

gez. Schreiber
Sachgebiet Naturschutz

# Landkreis Vorpommern-Greifswald
**Die Landrätin**

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** **Anklam, Leipziger Allee 26**
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten:
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Am Gorzberg Haus 8
17489 Greifswald

Aktenzeichen: **06121-17-40**

Datum: 21.12.2017

Antragsteller: Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstr. 4 (OT Ahlbeck), 17419 Heringsdorf

Grundstück: **Heringsdorf, OT Bansin, ~**

| | | |
|---|---|---|
| Gemarkung: | Bansin | Bansin |
| Flur: | 8 | 8 |
| Flurstück: | 139/12 | 141/1 |

Vorhaben: B-Plan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf
hier: Planungsanzeige

BM | ØBM | ØZD | ØFB I | ØFB II | Ø EB
ZD | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf | zK
FB I | 29. DEZ. 2017 | zwV
FB II | Eingang | RÜ
FB | zdA | FE

**Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V**
**hier: Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 27.11.2017 (Eingangsdatum 30.11.2017)
- Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2017
- Bekanntmachungsnachweis
- Darstellung der allgemeinen Planungsabsichten
- Übersichts- und Lagepläne

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

## 1. Gesundheitsamt

### 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

*Bearbeiter: Frau Lange; Tel.: 03834 8760 2432*

Die Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst – ÖGDG M-V) vom 19 Juli 1994 (GVOBl M-V Nr. 212-4) abgegeben.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken zum Vorhaben.

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

## 2. Amt für Bau und Naturschutz

### 2.1. SG Hoch- und Tiefbau

2.1.1. SB Tiefbau
Die Stellungnahme wird nachgereicht.

### 2.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.2.1. SB Bauleitplanung
*Bearbeiter: Herr Brehmer; Tel.: 03834 8760 3140*

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.
Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung bestehen keine Einwände.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Heringsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan unterliegen der Genehmigungspflicht.
3. Die mit der Planungsanzeige mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht.
4. Auf der Planunterlage sind jeweils die angewendeten Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung anzugeben.
5. Die Art der baulichen Nutzung ist festzulegen.
6. Es sind die geplanten Kapazitäten in Wohneinheiten und die Größe des Plangebietes anzugeben.
7. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/wasserrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.2.2. SB Bodendenkmalpflege
*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

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

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

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

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

2.2.3. SB Baudenkmalpflege
*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*
Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

**2.3. SG Naturschutz**
*Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214*
Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

**Umweltbericht**
Zur umfassenden Beurteilung der eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr.64 " Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Außenbereich stellt nach § 14 BNatSchG eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen dar, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schönheit und natürlichen Eigenart der Landschaft zu befürchten. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird gegenwärtig durch die offenen Grünlandbereiche in denen eine Waldfläche integriert ist geprägt. Der Landschaftsraum zeichnet sich durch besondere Vielfalt, Eigenart, und Schönheit sowie besonderen Schutzstatus aus. Das Vorhaben erscheint als besonderer Fremdkörper in der Landschaft. Die geplanten baulichen Anlagen sind außerdem weithin sichtbar, da sie auf Grund der Höhenlage und der gewählten Gebäudegestaltung als nicht sichtverschattet einzustufen sind. Es handelt sich hier um einen Bereich mit einer sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild. Das Schutzgut Landschaftsbild ist kein Wert an sich, sondern definiert sich in der wertenden Betrachtung durch den Menschen, auf den es einwirkt und der es wahrnimmt. Der naturschutzrechtliche Begriff „Landschaftsbild" definiert sich maßgeblich durch die optischen Eindrücke für einen Betrachter, d.h. die mit dem Auge wahrzunehmenden Zusammenhänge von einzelnen Landschaftselementen ( BVerw.GE 85) Es sind daher alle tatsächlich vorhandenen Elemente des Landschaftsbildes von Bedeutung. Entscheidend für die Prägung des Landschaftsbildes sind die Aspekte der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit.

Unter dem Begriff der Vielfalt ist die optisch wahrnehmbare Vielgestaltigkeit einer Landschaft zu verstehen, d.h. ihre Vielfalt an naturraumtypischen Elementen, Strukturen und Nutzungsformen sowie der Wechsel von räumlichen Situationen (Strukturvielfalt).

Im Unterschied dazu, werden mit Eigenart der Charakter und die Unverwechselbarkeit einer Landschaft umschrieben und umfasst auch karge, einförmige Landschaften ohne (Struktur-) Vielfalt. Maßgebliche Indikatoren für Eigenart sind die historisch gewachsenen, angepassten Nutzungsweisen bzw. Landschaftselemente und ihre räumliche Anordnung.

Unter Naturnähe wird der Eindruck weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungen im Sinne von Intaktheit, Ungestörtheit und Ruhe verstanden. Dabei ist das Vorhandensein von Naturprozessen (z.B. Sukzession, Fließgewässerdynamik) und von Vegetationsstrukturen mit erkennbarer Eigenentwicklung als wichtiger Indikator zu betrachten.

Hierbei ist dem menschlichen Blickfeld eine gewisse Großräumigkeit bei der Betrachtungsweise zugrunde zu legen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn eine wahrnehmbare (OVG Münster, UPR 1994) Veränderung der Landschaftsoberfläche von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird.
Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nach § 1Abs. 1 BNatSchG der Schutz, die Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum und damit der Landschaft, wie sie sich unter Berücksichtigung der Gestaltung zur heute in Deutschland vorwiegenden Kulturlandschaft durch jahrhundertelange menschliche Eingriffe entwickelt hat.
Erheblich ist eine Veränderung, wenn sie in qualitativer und /oder quantitativer Hinsicht wesentlich ist.
Bei Eingriffen in das Landschaftsbild ist die Erheblichkeit dann gegeben, wenn das Vorhaben als Fremdkörper das Landschaftsbild negativ prägt.

Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Bebauung und den Schutz einer im Einzelfall schutzwürdigen Landschaft vor ästhetischer Beeinträchtigung. Die natürliche Eigenart der Landschaft wird geprägt von der naturgegebenen, landschaftscharakteristischen Bodennutzung.

Der Standort des geplanten Gebäudes befindet sich auf einer Kuppe. Die vorhandene Siedlungsstruktur ist klar vom vorhandenen Standort abgegrenzt. Das ehemals vorhandene Gebäude ist seit mehr als 10 Jahren nicht mehr vorhanden. Unter Berücksichtigung der ausgeführten Punkte zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes geht man davon aus, dass jedes Landschaftselement seinen eigenen ästhetischen Wert besitzt, die gesamtästhetische Wirkung jedoch abhängig vom landschaftlichen Umfeld ist. Der Blick auf das Element kann freigegeben, verschattet oder vollständig abgeschirmt werden. Dies bezeichnet man als visuelle Transparenz. Eine leere, ausgeräumte Landschaft besitzt hohe visuelle Transparenz, ein einzelnes Element wirkt dort fast ausschließlich durch seinen ästhetischen Selbstwert. Mit steigender visueller Transparenz steigt auch die visuelle Verletzlichkeit der Landschaft. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aufgrund von Natur- und Denkmalschutzwerten.
Im unmittelbaren Umfeld des beantragten Bauvorhabens befinden sich keine Baukörper, die die visuelle Transparenz der Landschaft beeinträchtigen.

Der geplante Bau stellt einen wesensfremden Körper dar, der sich nicht in das Landschaftsgefüge einpasst. Die Eigenart des Standortes ist zurzeit durch eine Waldfläche mit stark ruderalisierten Sandmagerrasen mit umgebenden Dauergrünländern, die eine klare Abtrennung zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich erkennen lässt geprägt.

In Auswertung der getroffenen Aussagen und Definitionen die das Schutzgut Landschaftsbild umfassend umschreiben, ist davon auszugehen, dass die Errichtung der beantragten baulichen Anlage den ästhetischen Eigenwert der Landschaft erheblich beeinflusst. Der Bereich wird auf Grund seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt durch eine hohe visuelle Verletzbarkeit geprägt.

Der Erhalt der ästhetischen Qualität steht hier im Vordergrund. Im Hinblick auf die geplante Errichtung der Baukörper besteht eine hohe visuelle Verletzbarkeit der Landschaft. Aus Sicht des Naturschutzes ist der vorgesehene Eingriff in das Landschaftsbild am vorgesehenen Standort nicht zulässig.

Durch die Umsetzung das Bauvorhabens würde der vorhandene Waldbestand, der für den Standort sehr prägend ist beseitigt und oder erheblich beeinträchtigt werden und die minimale Sichtverschattung würde zusätzlich aufweichen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Bewertung der Schutzgüter ist diesem Sachverhalt umfassend Rechnung.

**Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung in das Abwägungsgebot**
Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.
Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.
Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.
Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen. Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch landschaftsbildverbessernde Maßnahmen zu kompensieren.

**Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Das betroffene Grundstück liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel." (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).
Entsprechend der Karten des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz liegt hier ein prägender Endmoränenzug vor und eine sehr hohe Einstufung des Landschaftsbildes für den Landschaftsraum.
Nach § 4 Abs.1 der Verordnung sind in dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Nach § 4 Abs. 1 Ziff. 3 ist insbesondere verboten
1. Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern, auch solche, die keiner

Genehmigung oder Anzeige nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bedürfen, ausgenommen jagdliche Einrichtungen, sofern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen ist;

§ 4 Abs.4 der Verordnung sagt aus, dass der Landrat als untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Nach § 4 Abs.5 der Verordnung können in Einzelfällen Befreiungen von den Verboten erteilt werden, wenn

1.) die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall

a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder

b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder

2.) überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.

Die Ausnahme- bzw. Befreiungstatbestände sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

Ziel der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist es, die natürliche Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten und bestehende Störungen und Belastungen zu stoppen.
Da mit dem Vorhaben auch wegen seiner negativen Vorbildwirkung nachteilige Wirkungen zu erwarten sind, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung (§ 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht vor. Das Bauverbot in der Verordnung war beabsichtigt, um Natur und Landschaft in ihrer spezifischen, die Unterschutzstellung tragenden Ausbildung zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.
Die Erteilung einer Befreiung ist im vorliegenden Fall nicht möglich.
Die Versagung der Befreiung führt hier nicht zu einer beabsichtigten Härte, da die beantragte Nutzung bisher nicht auf dem Standort vorhanden war. Überwiegende Gründe des öffentlichen Gemeinwohls/Interesse sind mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu verbinden.
Im § 15 BNatSchG, der Eingriffsregelung, findet man implizit das öffentliche Interesse wieder. Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu er-setzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Die genannten "anderen Belange" sind nicht nur, aber auch und vor allem öffentliche Interessen, denen regelmäßig ein höheres Gewicht eingeräumt wird als "nur" privaten Interessen.

Im Zuge des Verfahrens ist das öffentliche Interesse nachzuweisen.
Eine umfassende Begründung ist vorzunehmen.

Das Vorhaben kann nicht im Wege einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zugelassen werden, es bedarf einer Ausgliederung (Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung).
Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabensgebietes muss im Rahmen der Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde muss dazu Öffentlichkeit und anerkannte Naturschutzverbände beteiligen. Der Ausgang des Verfahrens ist offen

**Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**
Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG

- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1.
wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2.
wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3.
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.
wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH- Richtlinie nicht entgegenstehen.

## 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

### 3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft und Bodenschutz
*Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände:

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

3.1.2. SB Immissionsschutz
*Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238*

Es bestehen keine Einwände.

### 3.2. SG Wasserwirtschaft

*Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272*

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

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen,

Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)
Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)
Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

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

## 4. Kataster und Vermessungsamt

### 4.1. SG Geodatenzentrum

*Bearbeiter: Frau Mann; Tel.: 03834 8760 3411*

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

## 5. Straßenverkehrsamt

### 5.1. SG Verkehrsstelle

*Bearbeiter: Herr Freitag; Tel.: 03834 8760 3616*

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu.

Grundsätzlich bestehen unsererseits zur Änderung o.g. Flächennutzungsplanes keine Einwände wenn:
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter

Verteiler
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
- z.d.A.

# Landkreis Vorpommern-Greifswald
## Die Landrätin

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** **Anklam, Leipziger Allee 26**
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
OT Ahlbeck
Kurparkstr. 4
17419 Heringsdorf

Aktenzeichen: **06121-17-40** Datum: 05.03.2018

Grundstück: **Heringsdorf, OT Bansin, ~**

| | | |
|---|---|---|
| Gemarkung: | Bansin | Bansin |
| Flur: | 8 | 8 |
| Flurstück | 139/12 | 141/1 |

Vorhaben: B-Plan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringdorf
hier: Planungsanzeige

## Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei, Bearbeiter Herr Beitz, Tel. 03971 210433.
Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen seitens des SG Hoch-und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei grundsätzlich keine Einwände. Für die Anbindung an die Kreisstraße K 38 VG , K 39 VG sind vom Antragsteller gesonderte Stellungnahmen des SG Hoch-und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BM | ØBM | ØFB I | Ø FB II | ØEB | ØWOG | | zK |
| FB I | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf | | | | | | zWV |
| FB II | 12. MRZ. 2018 | | | | | | Rü |
| EB/KTS | | | | | | | WV |
| WOG | Eingang | | | | | | zdA |
| FE: | | | | | Antw.: vorab i.E. | | Antw.: SM i.Loc |

Zweckverband
Wasserversorgung &
Abwasserbeseitigung
Insel Usedom

INSEL USEDOM

Zum Achterwasser 6
17459 Seebad Ückeritz

Fr, Nyack

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz

| BM | ØBM | ØFB I | ØFB II | ØFB III | ØEB | ØWOG | zK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FB I | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 10. AUG. 2021 Eingang | | | | | | zW |
| FB II | | | | | | | Rü |
| FB III | | | | | | | WV |
| EB/KTS | | | | | | | zdA |
| WOG | FE: | | | | | Antw.: vorab i.E. | Antw.: BM i.cc |

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Ahlbeck

Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von
13.00 Uhr – 16.00 Uhr
außerdem nach Vereinbarung

Steuernummer: 079/133/81194
Ust-IdNr.: De153128128

Bearbeiter: Herr Tessmer
Tel. 038375/53120

| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Datum |
|---|---|---|---|
| | 01.07.2021 | Te. 205/2021 | 05.08.2021 |

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

Geltungsbereich: Flurstücke 139/9, 139/12 und 141/1, Flur 8 der Gemarkung Bansin

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Unterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Fassung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Heringsdorf haben wir erhalten. Das Erdgeschoss der rekonstruierten Mühle und der Bereich der Anbauten der ehemaligen Mühle sollen einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Der Geltungsbereich befindet sich bisher im Außenbereich des Flächennutzungsplanes. Es wir angestrebt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens als reines Wohngebiet zu schaffen.

Dazu teilen wir Ihnen mit, dass das Grundstück bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen ist.

Eine Entsorgung geschlossener Siedlungen oder Baugebiete über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben entspricht grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen. Abwasserseitig ist das Grundstück **nicht** öffentlich leitungsgebunden erschlossen. Anbindepunkte an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage befinden sich in ca. 50 m Entfernung. Eine Freistellung von der öffentlichen leitungsgebundenen Beseitigungspflicht durch die zuständige Wasserbehörde steht im Widerspruch zu den Gesetzen, Verordnungen des Bundes und des Landes als auch dem beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 40 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 LWaG sind nicht gegeben.

Von der Begrenzung des Anschluss- und Benutzungsrechtes zum Anschluss an die leitungsgebundene Anlage zur zentralen Abwasserbeseitigung kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte (Vorhabenträger) sich bereit erklärt, die entstehenden Mehraufwendungen und -kosten für die Erweiterung der öffentlichen Anlagen zu tragen. Da sich das gegenständliche Grundstück innerhalb einer Trinkwasserschutzzone und am Rande einer geschlossenen Bebauung befindet, sollte innerhalb der stark durch Tourismus geprägten Region der Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage durchgesetzt werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- stimmt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 64 zu, wenn sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage zu übernehmen und damit den Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Mirko Saathoff
Geschäftsführer

Mario Tessmer
Leiter Anschlusswesen

Zweckverband
Wasserversorgung &
Abwasserbeseitigung
Insel Usedom

Zum Achterwasser 6
17459 Seebad Ückeritz

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Ahlbeck

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
08. MAI 2020
Eingang

Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von
13.00 Uhr – 16.00 Uhr
außerdem nach Vereinbarung

Steuernummer: 079/133/81194
Ust-IdNr.: De153128128

Bearbeiter: Herr Tessmer
Tel. 038375/53120

| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Datum |
|---|---|---|---|
| | 15.01.2020 | Te. 035/2020 | 30.04.2020 |

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf"**

Geltungsbereich: Flurstücke 139/9, 139/12 und 141/1, Flur 8 der Gemarkung Bansin

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Unterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Fassung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Heringsdorf haben wir erhalten. Das Erdgeschoss der auf dem Grundstück befindliche, abgebrannte Mühle soll rekonstruiert und der Bereich der Anbauten der ehemaligen Mühle sollen einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Das Grundstück soll als Reines Wohngebiet entwickelt werden. Zulässig ist ausschließlich Dauerwohnen mit maximal einer Dauerwohnung.

Dazu teilen wir Ihnen mit, dass das Grundstück bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen ist.

Abwasserseitig ist das Grundstück **nicht** öffentlich leitungsgebunden erschlossen. Anbindepunkte an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage befinden sich in ca. 50 m Entfernung. Eine befristete Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang als auch die Freistellung von der öffentlichen Beseitigungspflicht durch die zuständige Wasserbehörde steht im Widerspruch zu den Gesetzen, Verordnungen des Bundes und des Landes als auch dem beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 40 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 LWaG sind nicht gegeben. Eine Entsorgung geschlossener Siedlungen oder

Baugebiete über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben entspricht grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen.

Von der Begrenzung des Benutzungsrechtes zum Anschluss an die leitungsgebundene Anlage zur zentralen Abwasserbeseitigung kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte sich bereit erklärt, die entstehenden Mehraufwendungen und -kosten für die Erweiterung der öffentlichen Anlagen zu tragen. Da sich das gegenständliche Grundstück innerhalb einer Trinkwasserschutzzone und am Rande einer geschlossenen Bebauung befindet, sollte innerhalb der stark durch Tourismus geprägten Region der Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage durchgesetzt werden.

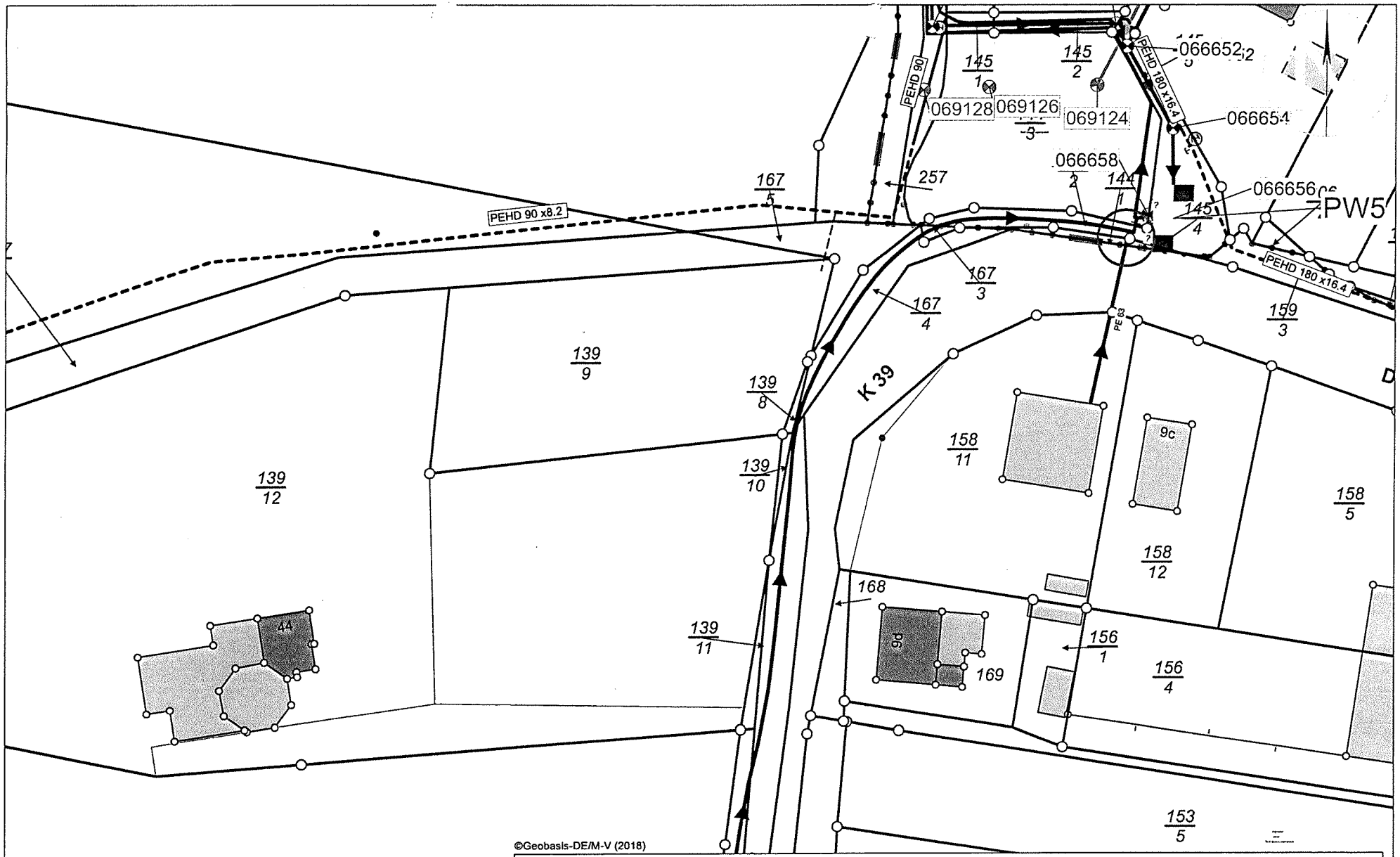
Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- stimmt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 64 zu, wenn sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Mirko Saathoff
Geschäftsführer

Mario Tessmer
Leiter Anschlusswesen

97-14




©Geobasis-DE/M-V (2018)

Bansin: B-Plan Nr. 64 - Anschlussstelle Abwasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| INSEL USEDOM | Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Usedom<br>Zum Achterwasser 6<br>17459 Ückeritz | www.zv-usedom.de<br>Tel.: 03 83 75 / 5 30<br>Fax.: 03 83 75 / 53 155 | Höhensystem: DHHN2016 (NHN)<br>Datum: 16.06.2020<br>Maßstab: 1:750 |

# Freiwillige Feuerwehr
# Bansin - Heringsdorf
## Der Wehrführer

Freiwillige Feuerwehr Bansin - Heringsdorf

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
z.Hd. Frau Noack / Bauamt

Kurparkstr.4

17424 Heringsdorf

Heringsdorf, 13.07.2021

Vorentwurf BP 64 „Alte Mühle Bansin Dorf"

Sehr geehrte Frau Noack,

die Feuerwehr hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes BP 64 zur Kenntnis genommen und nichts hinzuzufügen
Wie aus dem Plan zu entnehmen ist, wird die Löschwasserversorgung seitens des Eigentümers durch den Einbau von unterirdischen Löschwasserzisternen gewährleistet. Über die genaue Abstimmung für die Entnahmestutzen, wird es dann in der Bauphase ein Abstimmungstermin mit der Feuerwehr geben. Auch die angegebene Bewegungsfläche ist ausreichend.
Somit hat die Feuerwehr auch keine Bedenken für die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Umsetzung des BP 64 .

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Räsch
Gemeindewehrführer

Freiwillige Feuerwehr
Bansin - Heringsdorf
Neuhofer Straße 37
17424 Seebad Heringsdorf

Telefon
(03 83 78) 2 26 50

Telefax
(032123132870

Sparkasse Heringsdorf
BLZ 130 510 02
Kto.-Nr. 46 240 672

# Freiwillige Feuerwehr
# Bansin - Heringsdorf
## Der Wehrführer

Freiwillige Feuerwehr Bansin - Heringsdorf

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
z.Hd. Frau Noack / Bauamt

Kurparkstr.4

17424 Heringsdorf

Heringsdorf, 11.02.2020

Änderung Flächennutzungsplanes „Alte Mühle Bansin Dorf" -BP 64

Sehr geehrte Frau Noack,

die Feuerwehr hat die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Seitens der Feuerwehr gibt es keine Bedenken. Die Löschwasserversorgung sollte, aber wenn möglich durch einen Löschwasserbrunnen, wie im Entwurf schon beschrieben, in Betracht gezogen werden, da auf der gegenüberliegenden Seite (Einfahrt zum Kastanienring) nur ein 80ziger Hydrant zur Verfügung steht. Dieser ist aber für die Löschwasserversorgung nur bedingt nutzbar.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Räsch
Gemeindewehrführer

Freiwillige Feuerwehr
Bansin - Heringsdorf
Neuhofer Straße 37
17424 Seebad Heringsdorf

Telefon
(03 83 78) 2 26 50

Telefax
(032123132870

Sparkasse Heringsdorf
BLZ 130 510 02
Kto.-Nr. 46 240 672