Amt Usedom-Süd
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage öffentlich
GVUe-1335/24

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Organisationseinheit:	*Datum*
FD Bau *Bearbeitung:* 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 der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes 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_3__Änderung_des_Flächennutzungsplan (öffentlich)
2	2__Ausleg__Planzeichnung_3__Änderung_FNP_Entwurf_09-2023 (öffentlich)
3	3__Ausleg__Begründung_3__Änderung_FNP_Entwurf_09-2023 (öffentlich)
4	4__Ausleg_Umweltbericht_3__Änderung_FNP_Entwurf_09-2023 (öffentlich)
5	5__Ausleg__Fachbeitrag_(saP)_von_11-2019 (öffentlich)
6	6__Ausleg__umweltbez__Stn__3__Änd__FNP_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

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

POSTAKTUELL - An sämtliche Haushalte

§ 11
Straf- und Bußgeldvorschriften

(1) Eine Abgabenhinterziehung kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 KAG M-V mit Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahren oder mit Geldstrafe bestraft werden. Nach § 16 Abs. 2 KAG M-V ist auch der Versuch strafbar.
(2) Liegen die Voraussetzungen des § 17 KAG M-V vor, kann die Ahndung wegen einer Ordnungswidrigkeit in Betracht kommen.
(3) Nach § 17 Abs. 2 KAG M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig,

a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
b) den Vorschriften einer Abgabensatzung zur Sicherung der Abgabenerhebung, insbesondere zur Anmeldung und Anzeige von Tatsachen, zur Führung von Aufzeichnungen oder Nachweisen zur Kennzeichnung oder Vorlegung von Gegenständen oder zur Erhebung und Abführung von Abgaben zuwiderhandelt

und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung). Nach § 17 Abs. 3 KAG M-V kann in diesem Fall des Vorliegens der Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 KAG M-V die Ahndung mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 € erfolgen.

§ 12
Zuständigkeit

Die nach dieser Satzung den Gemeinden obliegenden Aufgaben können durch kommunale Eigenbetriebe oder anderer kommunaler Betriebe wahrgenommen werden, dessen Betriebsleitung die jeweilige Gemeinde insoweit vertritt.

§ 13
In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.
(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Kurabgabe in Gestalt der Bekanntmachung vom 23.03.2023 außer Kraft.

Ostseebad Heringsdorf, den 22.12.2023

Dr. Laura Isabelle Marisken
Bürgermeisterin

Amtssiegel

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de am 22.12.2023.

Dr. Laura Isabelle Marisken
Bürgermeisterin

Amtssiegel

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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung von 09-2023

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich und 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Anlage beigefügt.
Planungsziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Mühlengebäude und einer privaten Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB).
Der neue Eigentümer des Mühlengrundstückes beabsichtigt, die ehemalige Mühle zu rekonstruieren. Das Erdgeschoss 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.
Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens wird zeitlich parallel der Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf aufgestellt.
Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung 09-2023, bestehend aus

- der Planzeichnung,
- der Begründung mit Umweltbericht,
- 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 werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erläutert.
  Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Rekonstruktion der Mühle mit Anbau zur Nutzung als Wohngebäude und die Anlage einer Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle planerisch vorbereitet werden.
  Mit Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein Standort von kulturhistorischer Bedeutung wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt.
  Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan:
  - 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.
- nachrichtliche Übernahme (gebietsübergreifend) gemäß § 5 Abs. 4 BauGB - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel"
  Geplante Nutzungsarten gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:
  - 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 W III ohne Flächendarstellung).

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 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 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.

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 im Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 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 im Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 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 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 Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzt.

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

- Bergamt Stralsund (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".

  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 vorgezogene 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 06.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 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 wurde mit Stellungnahme vom 13.08.2021 erteilt.
- **Landkreis Vorpommern-Greifswald** (Stellungnahmen vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07. 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"** (Stellungnahmen 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.
  Der Vorhabenträger hat vor Abschluss des Planverfahrens gegenüber dem Zweckverband die Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der trink- und abwasserseitigen Erschließung verbindlich zu regeln.
- **Feuerwehr Heringsdorf** (Stellungnahmen vom 11.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 20.07.2021 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Können bei Bedarf aber auch postalisch oder zur Niederschrift gebracht werden:

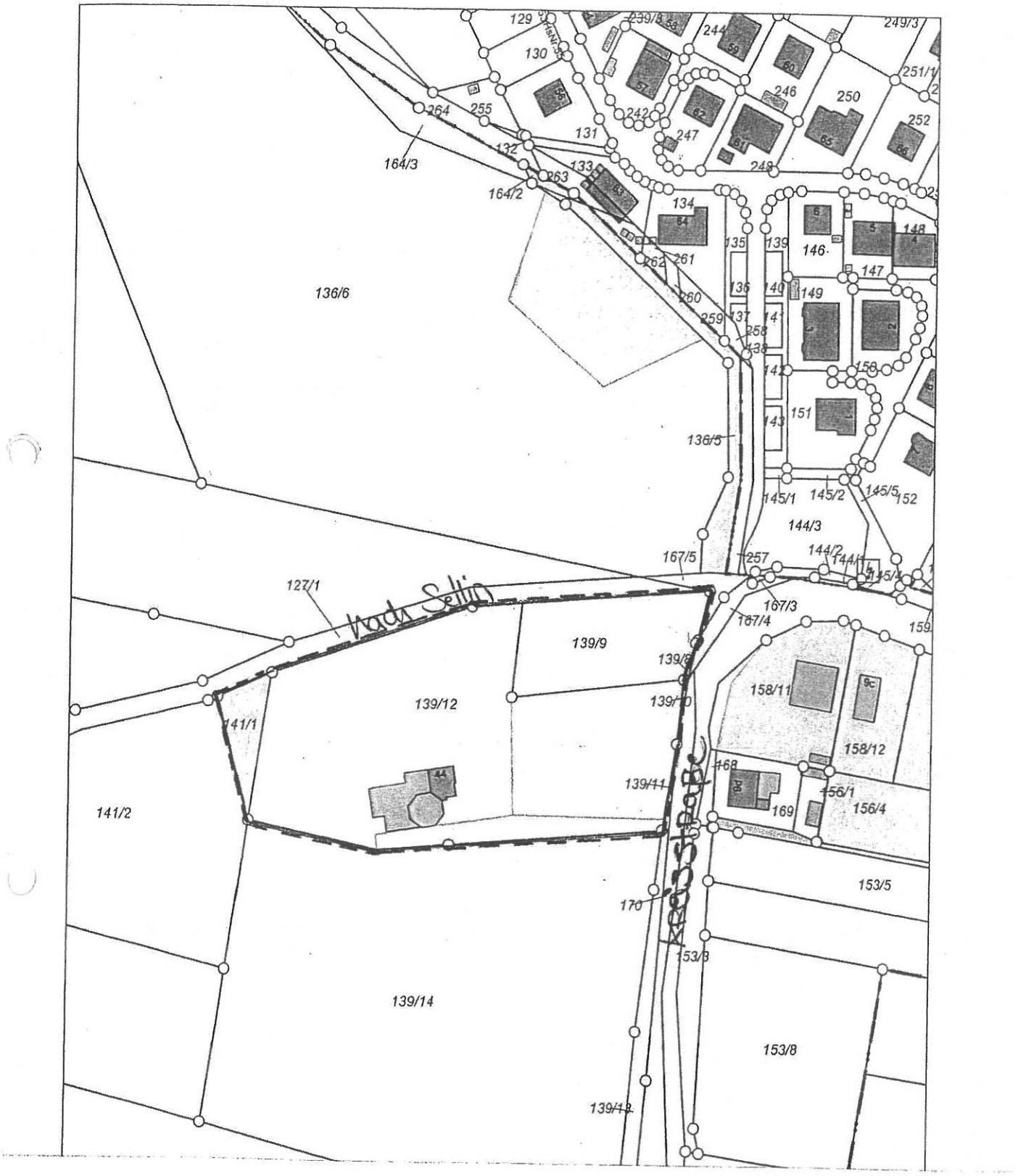
E-Mail: stadtplanung@ahlbeck.de
Fax: 038378 – 250 38
Postanschrift: Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unberücksichtigt bleiben können.
Gemäß § 3 Absatz 3 BauGB wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen 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

i. V.
Dr. Laura Isabelle Marisken
Bürgermeisterin

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 2



Geltungsbereich

3. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Maßstab 1: 1500

ZA 2017/22
LK VG KVA

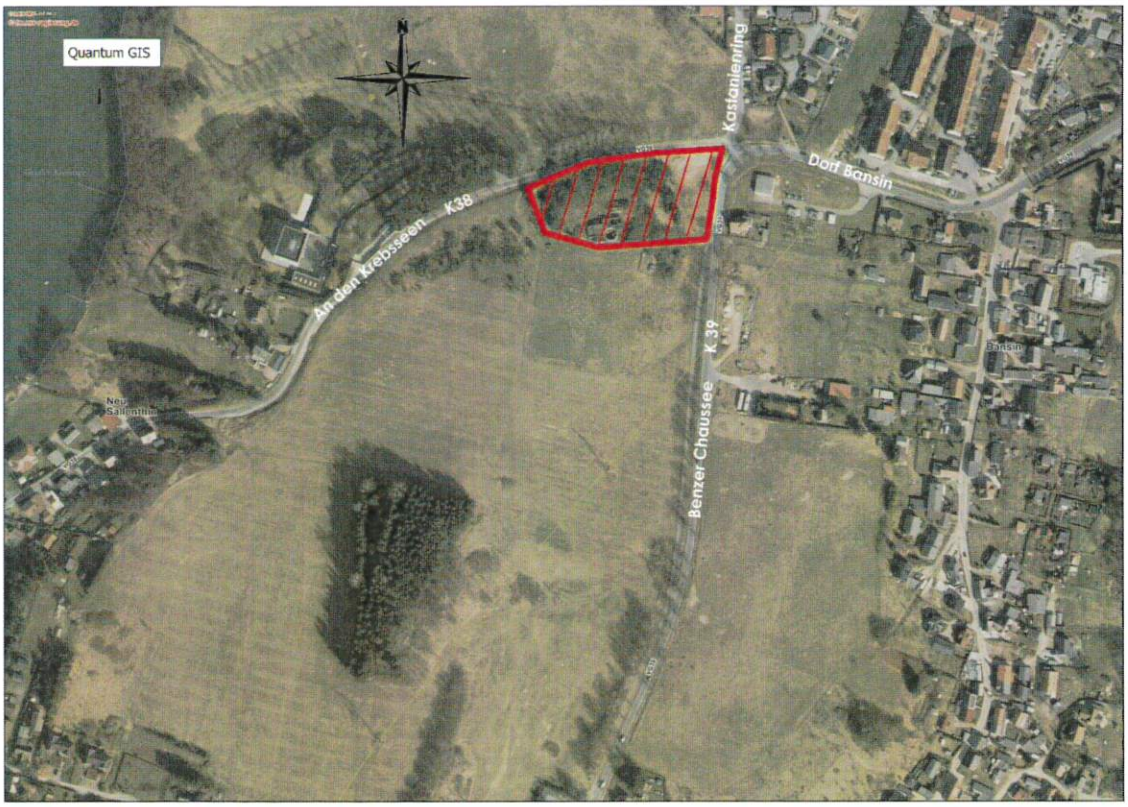
AUSLEGUNGSEXEMPLAR 25.03.2024 - 03.05.2024

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

3. Änderung
des
Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



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**	**3 - 12**
1.1	**Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes**	**3 - 4**
1.2	**Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes**	**4 - 7**
1.3	**Belange der Raumordnung und Landesplanung**	**7 - 9**
1.4	**Rechtsgrundlagen**	**9 - 10**
1.5	**Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand**	**10 - 12**
2.0	**STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**	**13 - 16**
2.1	**Bisherige Zielstellung**	**13**
2.2	**Neue Zielstellung**	**14 - 15**
2.3	**Städtebauliche Konzeption**	**15 - 16**
3.0	**WESENTLICHE IN DIE 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES EINZUSTELLENDE BELANGE**	**17 - 26**
3.1	**Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege**	**17 - 19**
3.2	**Belange der Forst**	**19 - 21**
3.3	**Trinkwasserschutz**	**21**
3.4	**Immissionsschutz**	**21 - 22**
3.5	**Denkmalschutz**	**22**
3.6	**Verkehr und Medien**	**22 - 26**
4.0	**SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**	**26 - 30**

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T **1 - 43**
gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

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. Das Erdgeschoss 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 dem Wiederaufbau 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.

Im Rahmen der 3. Änderung soll der wirksame Flächennutzungsplan mit den durch die Wiedernutzbarmachung des Standortes verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens wird zeitlich parallel der Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ aufgestellt.

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 Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Folgenden als Plangebiet bezeichnet) umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

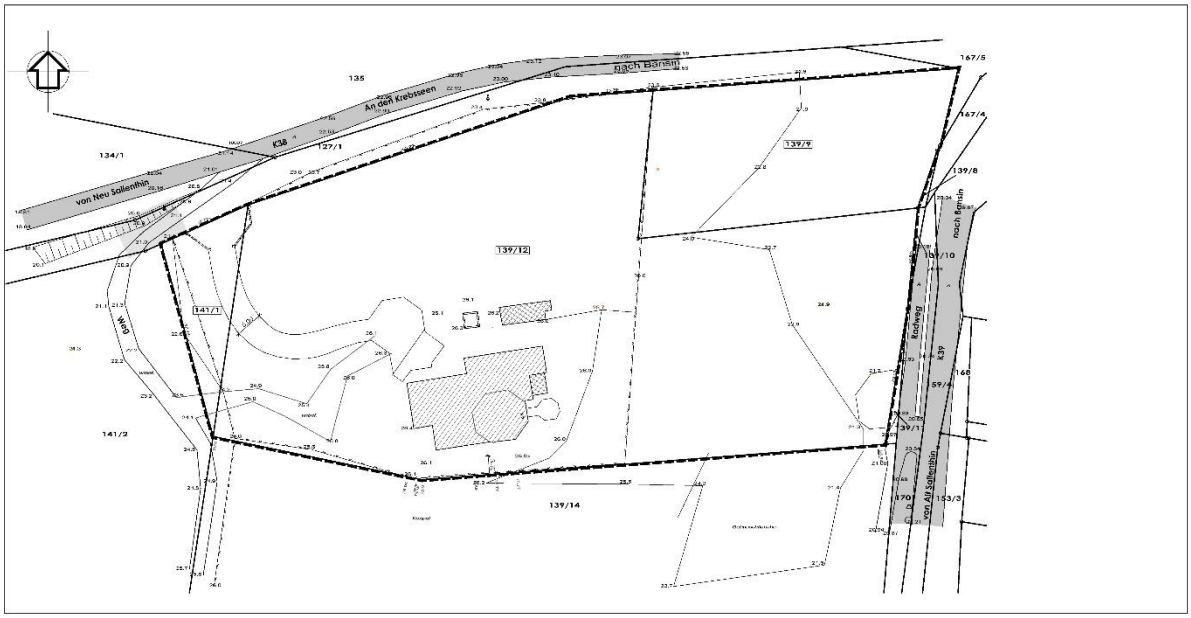
Gemarkung	Bansin
Flur	8
Flurstücke	139/9, 139/12 und 141/1

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 64 sind identisch.



unmaßstäblicher Lage- und Höhenplan mit Geltungsbereichsgrenzen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 3.2 Belange der Forst)

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 liegt am Standort der ehemaligen Mühle auf einem Höhenniveau von rd. 26 m über NHN. Durch das Vorhaben sind daher keine Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes betroffen.

1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

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 Grundzentrum 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 im Bebauungsplan Nr. 64 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 Vorbelastung der 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 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, waldrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

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 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790)
- 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)

Zusätzlich sind die aktuell geltenden und auf die Planung anzuwendenden Gesetze auf der Planunterlage unter der Überschrift „*Rechtsgrundlagen*“ angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren
Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.
Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung, Verfahrensvermerken und Rechtsgrundlagen sowie einem Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung
- **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**

  Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste als Eingriff bilanziert und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Im Plangeltungsbereich ist die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, so dass Ersatzmaßnahmen festgelegt wurden. Die Kompensation der Eingriffsfolgen kann durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto nachgewiesen werden.
- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

  Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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** der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 und Begründung einschl. Umweltprüfung 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 Planänderung 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 Planänderung 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 Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.

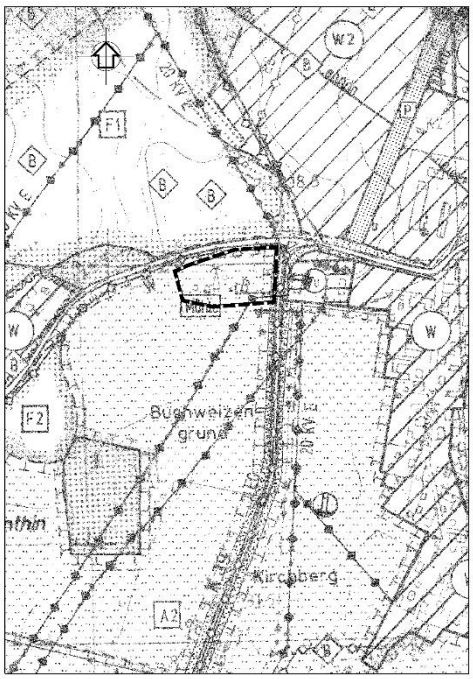
  Voraussetzung für den Feststellungsbeschluss bildet der Nachweis der Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Bisherige Zielstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung 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.
- nachrichtliche Übernahme (gebietsübergreifend) gemäß § 5 Abs. 4 BauGB - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“



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

Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- südlich Fläche für Landwirtschaft,
- westlich Fläche für Landwirtschaft,
- nördlich Kreisstraße 38
- östlich Kreisstraße 39.

Im weiteren Umfeld:

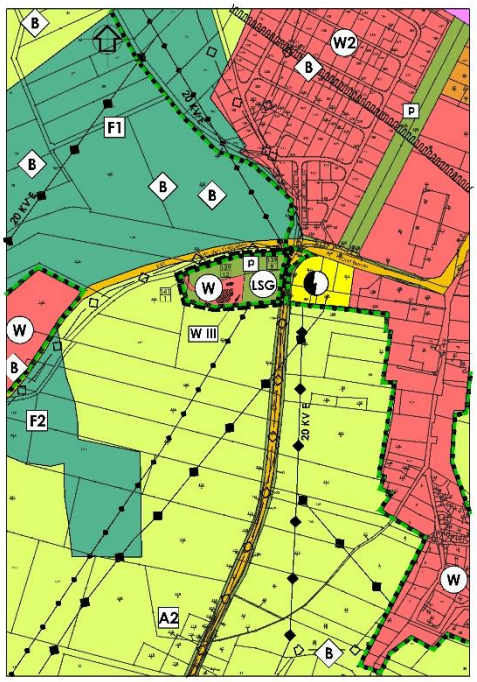
- südlich Fläche für Landwirtschaft,
- westlich Fläche für Landwirtschaft, und Wohnbauflächen,
- nördlich Flächen für Wald
- östlich Umspannwerk, Wohnbauflächen

2.2 Neue Zielstellung

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.

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 W III ohne Flächendarstellung).



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

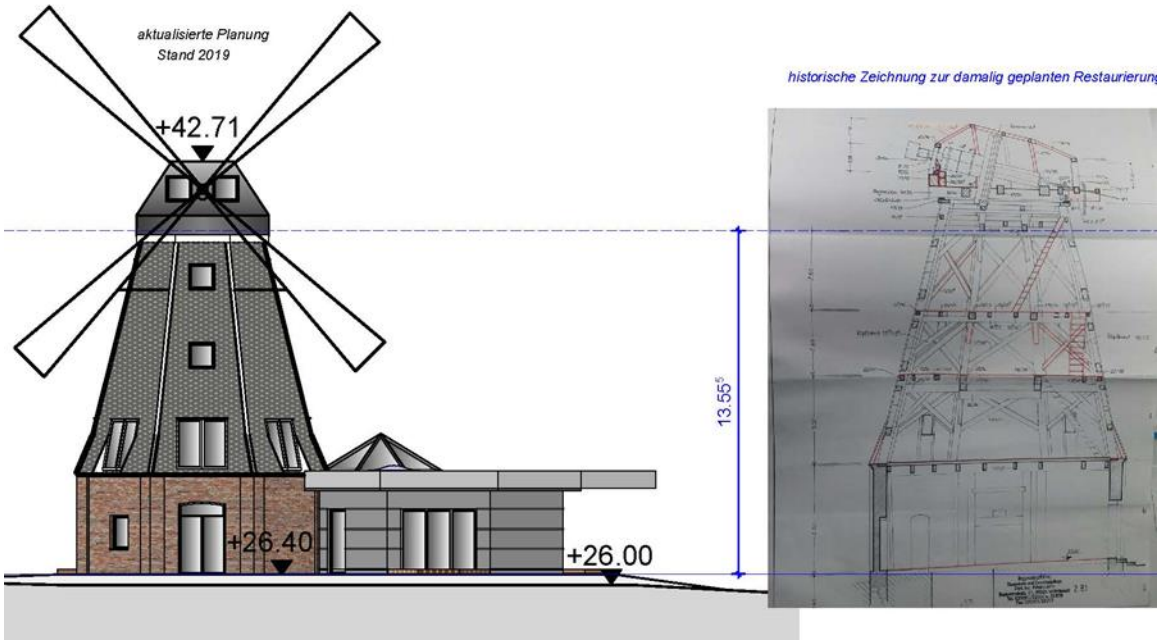
Flächenbilanz
(überschlägig)

Geltungsbereich	8.446 m²
davon	
Wohnbaufläche	2.106 m²
private Grünflächen	6.340 m²

2.3 Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 werden die Planungsziele durch konkrete textliche und zeichnerische Festsetzungen untersetzt.
Auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes und des Entwurfes zur Objektplanung wird im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz ein Baufeld für die Rekonstruktion der Mühle einschl. eingeschossigem Anbau als Wohngebäude festgelegt. Am geplanten Anbau wird eine Fläche für Carport bzw. Garage ausgewiesen.
Nördlich des Baufeldes ist ein Nebengebäude vorhanden, welches erneuert und der Ergänzung der Wohnnutzung dienen soll.
Der für die Bebauung und Freizeitnutzung der Bewohner vorgesehene Grundstücksteil wird im Bebauungsplan Nr. 64 als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zur Durchsetzung der Planungsziele und aufgrund der Kleinteiligkeit des Standortes wird die Zulässigkeit der Nutzungen auf eine Dauerwohnung begrenzt. Ferienwohnungen und andere im Katalog eines Reinen Wohngebietes ausgewiesene Nutzungen werden nicht zugelassen.

Mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur äußeren Gestaltung wird sichergestellt, dass in Umsetzung der Planung die ursprüngliche Kubatur und wesentliche Merkmale der äußeren Gestaltung der Mühle aufgenommen werden, ohne jedoch historisierend zu wirken. Die Mühlenflügel werden feststehend in einer Aluminiumleichtkonstruktion vorgesehen.
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

Zur Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf den Einfluss auf das Landschaftsbild wurde neben der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 64 ein Geländeschnitt angeordnet, der beispielhaft Wipfelhöhen der angrenzenden Kiefernbestände und die geplante Höheneinordnung von Mühle und Wohngebäude darstellt. Der Geländeschnitt verdeutlicht, dass Mühle und Wohngebäude hinter den Wipfelhöhen zurückbleiben.
Aufgrund der Höheneinordnung und der geplanten äußeren Gestaltung gemäß den gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) wird sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügen und den Mühlenstandort zurückgenommen wiedererlebbar machen. Eine argumentative Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild erfolgt im Umweltbericht.

Die nicht für die Wohnnutzung beanspruchten Flächen des Plangebietes werden als private Grünflächen ausgewiesen, die im Bebauungsplan Nr. 64 durch die Zweckbestimmungen als Großgrün, Extensivwiese und Ausstellungsfläche untersetzt werden.
Die Ausstellungsfläche 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 den straßenbegleitend verlaufenden überörtlichen Radwanderweg gegeben.

3.0 WESENTLICHE IN DIE 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES EINZUSTELLENDE BELANGE

3.1 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

- Landschaftsschutzgebiet

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.
Eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wurde beantragt und für das Vorhaben das öffentliche und kulturhistorische Interesse sowie die beachtlichen naturschutzrechtlichen und forstlichen Belange dargelegt.

- Umweltbericht

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung 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.
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.
In die Planungen wurden speziell die forstrechtlichen, naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange eingestellt.
Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen der Planinhalte 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.

- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Parallelaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.
Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste wurden als Eingriff bilanziert und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Da die geplanten Baulichkeiten auf den bereits vorhandenen Bausubstanzen der ehemaligen Mühle und Nebengebäude errichtet werden, sind mit den Planungen keine maßgeblichen Eingriffe in den Biotopbestand zu erwarten.
Die sich mit der Waldumwandlung und der damit erforderlichen Reduzierung des Bestockungsgrades ergebenden Eingriffe wurden sowohl aus forstrechtlicher als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht bewertet.
Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet ergibt sich ein größerer Kompensationsbedarf.
In der Gesamtheit ergibt sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 64 ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 5.729 EFÄ/m² (Eingriffsflächenäquivalenten).

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen und des bereits hohen Anteils an bereits bestehenden Grünflächen ist eine Umsetzung von Kompensations-maßnahmen im Plangeltungsbereich nicht realisierbar.
Der Vorhabenträger hat sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden, welches sich sowohl im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ als auch in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

- FFH- Vorprüfung

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

- Artenschutz

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

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. Fledermausquartierbereiche 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 Ergebnis 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.

Die von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 übernommen und sind damit Bestandteil der Satzung. Zudem wird im Städtebaulichen Vertrag auf die Einhaltung der Festsetzungen zum Artenschutz sowie auf die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verwiesen.
Dem Hinweis der Naturschutzbehörde zur Festsetzung der zeitlichen Bindung zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurde im Bebauungsplan Nr. 64 in den Text (Teil B) unter *III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG* unter Punkt (8) berücksichtigt.

- Küsten- und Hochwasserschutz

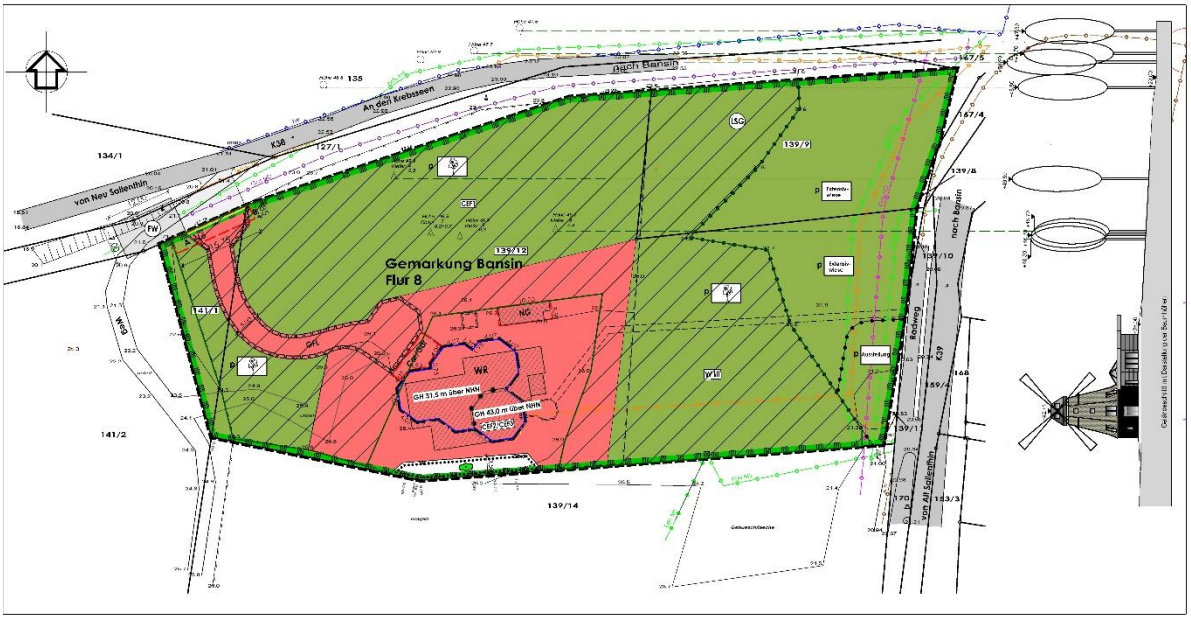
Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.

3.2 Belange der Forst

Teilflächen des Plangebietes sind als Wald gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWaldG) eingestuft.

Auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes und den Vorgaben der zuständigen Forstbehörde beträgt die genaue Fläche für den forstlichen **Kompensationsbedarf 5.576 m².**

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

Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.09.2021 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 zum Bebauungsplan Nr. 64 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 zu stellen.

3.3 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.

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 sind durch den Vorhabenträger bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten. (siehe Punkt 4.0 der Begründung)

3.4 Immissionsschutz

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

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurden die immissionsschutz-relevanten Grundsätze berücksichtigt.

Festgesetzt wird eine kleinteilige Wohnbaufläche, die nach Osten, Norden und Westen durch private Grünflächen und nach Süden durch Flächen für die Landwirtschaft abgeschirmt wird.
Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die in der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 für Wohngebietes festgelegten Orientierungswerte eingehalten werden.
Eine Beeinträchtigung durch Lärm ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen auf die Wohnbaufläche ist aufgrund des Abstandes der Wohnbaufläche zur Kreisstraße K 38 mit mindestens 40 m und zur Kreisstraße K 39 mit mindestens 80 m sowie der Grünabschirmung nicht zu befürchten.
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 03.08.2021 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 und 04.08.2021 keine Einwände vorgebracht.

3.5 Denkmalschutz

In den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 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.
Es sind jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet möglich.
Daher werden im Bebauungsplan Nr. 64 im Text (Teil B) unter „*IV. Nachrichtliche Übernahmen*“ Verweise auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen dargestellt.

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.

3.6 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* zu 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.

Im Bebauungsplan Nr. 64 erfolgte die Festsetzung der lagemäßigen Einordnung der Grundstücksanbindung unter Berücksichtigung der noch sichtbaren historischen Wegestruktur, so dass nur geringe Eingriffe in den Gehölzbestand notwendig werden.
Zur inneren Erschließung ist ein Privatweg anzulegen. Notwendige Flächen für Stellplätze, Carport, Garage sind innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

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.*
- *Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.*“

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 der Stellungnahme 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."

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 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 zum Bebauungsplan Nr. 64 geregelt.

- **Elektroenergie**
  (Auszug aus der Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 27.07.2018 im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung)

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

- **Gasversorgung**
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH GmbH (Auszug aus den Stellungnahmen vom 13.02.2018 und vom 07.07.2021)

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 12.07.2021)

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.
„*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 zu den Scopingunterlagen 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 nordwestlichen Plangebietsgrenze unterirdisch anzulegen.
Angrenzend an die Löschwasserbehälter ist durch den Vorhabenträger eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr herzurichten.
Die Feuerwehr Heringsdorf hat mit Stellungnahme vom 13.07.2021 der im Bebauungsplan Nr. 64 ausgewiesenen Löschwasserentnahmestelle einschl. Bewegungsfläche zustimmt.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.
Die Kostentragung des Vorhabenträgers für alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erschließungsseitigen Planungs- und Baukosten wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 64 im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

4.0 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) zum Bebauungsplan Nr. 64 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 03.08.2021 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 14.02.2020/02.04.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- **untere Wasserbehörde**

„*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.*

<u>Hinweise:</u>

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 Gebiet des Flächennutzungsplanes 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 06.07.2021 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

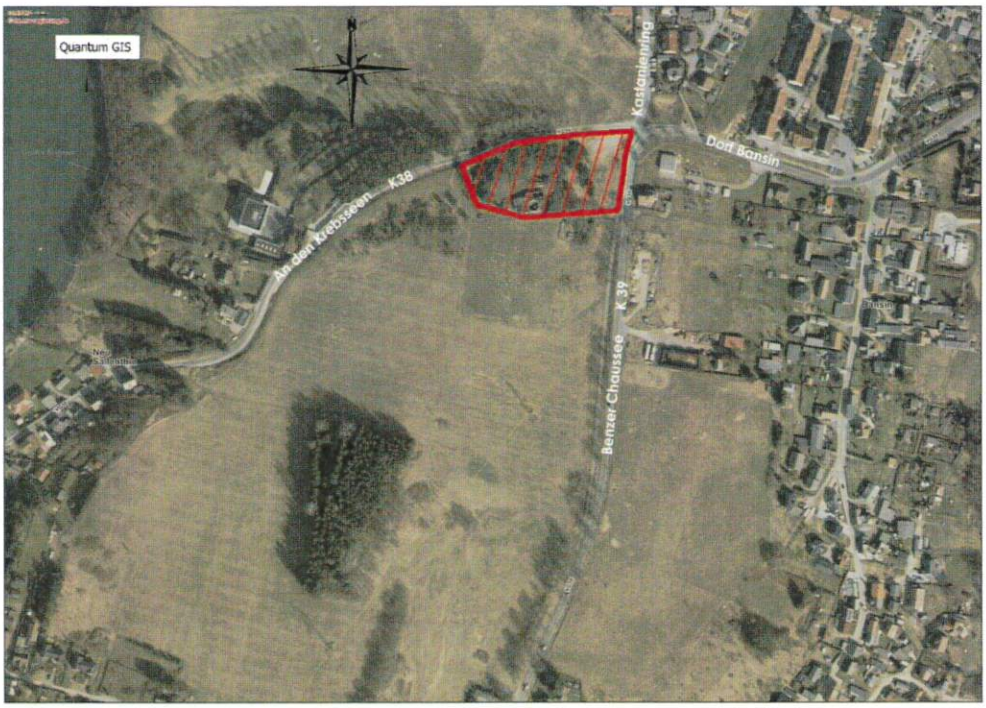
GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

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

zur

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



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

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

1 EINLEITUNG 1

1.1 Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 9

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 19

3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch 19

3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden 20

3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche 22

3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser 23

3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft 24

3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild 25
3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....29
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..... 34

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) 38

8 ZUSAMMENFASSUNG..... 40

9 QUELLEN..... 43

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Plangebietes beträgt 8.446 m². Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übernommen und die planerischen Voraussetzungen für die Rekonstruktion der Mühle mit Anbau zur Nutzung als Wohngebäude sowie die Anlage einer Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle geschaffen.

Bei dem Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen und in der Nutzungsschablone eine überbaubare Grundfläche festgesetzt. 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 im Bebauungsplan Nr. 64 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 eine Einschätzung des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung ließ keine negativen Auswirkungen auf den Naturraum erkennen.

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. Dies wird im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Eine an die Kreisstraße 39 angrenzende ruderale Vegetationsfläche wird als extensive Wiesenfläche entwickelt. Ein Teil der Wiesenfläche wird im Bebauungsplan Nr. 64 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 Planänderungsgebietes ist über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt von der Kreisstraße 38 vorgesehen. Der innere Erschließungsweg wird im Bebauungsplan Nr. 64 als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

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.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 64 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Geltungsbereich der Planänderung folgende Flächennutzungen ausweist:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO BauGB,
- private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
  Auf die im Bebauungsplan erfolgte Untergliederung der privaten Grünfläche in Zweckbestimmungen Großgrün, Ausstellungsfläche und Extensivgrün wurde aufgrund der Kleinteiligkeit des Standortes verzichtet.
- Trassenverlauf einer 20 kV- Oberleitung
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
  - als Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
  - der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin

Es ergeben sich folgende **Flächenbilanzen**:

Geltungsbereich **8.446 m²**

davon

- Wohnbaufläche 2.106 m²
- private Grünflächen 6.340 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 gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**
Ziele der Fachgesetze	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.	- Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planänderungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.
Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V	- Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und ein Fachgutachten zur Bilanzierung des Eingriffs und des Kompensationserfordernisses erstellt. Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wurden vorab der Planungen Maßnahmen der Vermeidung und Minderung festgelegt.
§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel „…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. - 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 gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**
Ziele der Fachgesetze	
§ 50 BImSchG – Planung 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 durch umgebenden Gehölzbestand können nachteilige Auswirkungen und Immissionsbelastungen auf die im weiteren Umfeld vorkommenden Bebauungs-strukturen ausgeschlossen werden. - 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 Bauleitplanverfahrens eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.
Wald gemäß § 2 LWaldG M-V	- Durch die Planungen werden forstrechtliche Belange berührt. - 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 gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**
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 „…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 gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**
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.“ 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.“ 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.

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 soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dem Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes befinden sich die Kreisstraßen 38 und 39. Aufgrund der standörtlichen Verhältnisse des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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. Für die medienseitige Erschließung ist eine Vorplanung vorzulegen, 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 Planänderungsgebiet 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 Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung, die ausschließlich dem Dauerwohnen dient, geschaffen. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störfälle im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Planänderungsgebiet 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.

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.

Eine Anfälligkeit der ausgewiesenen Nutzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planänderungsgebiet handelt es sich um einen kleinteiligen Standort in Ortsrandlage des Ortsteils Bansin. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet befindenden und zu erhaltenden Gehölzbestand keine maßgeblichen Auswirkungen.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien

Im Planänderungsgebiet 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, der identisch mit den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 64 ist, 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 Planänderungsgebiet selbst und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen.

Wohnen/ Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet 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.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes kommen keine Strukturen und Nutzungen vor, die dem Wohnen zugeordnet werden können. Wohnbebauungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 110 m nordöstlich des Planänderungsgebietes.

Bei dem Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden.

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

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planänderungsgebiet 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 Planbereich mehr als 10 m.

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes ist für die Trinkwasserversorgung von Bedeutung.

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

Hochwasserschutz

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

Gewässerschutz

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 der Planänderung ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Es befindet sich außerhalb von Flächen, die der Sicherung des landschaftlichen Freiraumes dienen.

Bei dem Planänderungsgebiet 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 werden durch das Vorhaben die Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Biotope des Planänderungsgebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Planänderungsgebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 64 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Das

Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Faunistischer Bestand des Planänderungsgebietes

Die Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V brachte für das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planänderungsgebietes haben sich Waldflächen, ruderale Vegetationsbestände und Gehölzflächen entwickelt, die aufgrund ihrer Differenziertheit verschiedenen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten. Die biologische Vielfalt des Planänderungsgebietes wird als hoch eingeschätzt.

In zunehmendem Maße beginnen sich invasive Pflanzenarten im Planänderungsgebiet, 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 der Planungen 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 die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie private Grünflächen 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. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche übernommen.

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 des Bebauungsplanes 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 Planänderungsgebietes präsentieren. Hierzu ist von der Kreisstraße 39 aus eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks eingeplant worden.

Aufgrund des Abstandes der Wohnbaufläche 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 Planänderungsgebiet befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Die Revitalisierung eines kulturhistorisch bedeutsamen Standortes trägt zur nachhaltigen Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion bei.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht und zu Wohnzwecken genutzt. Das derzeitig von Ruinen und aufgelassenen Vegetationen gekennzeichnete Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 wurden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 64 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 wurde im Bebauungsplan mittels der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen festgelegt. Für die Rekonstruktion der Mühle einschließlich des Anbaus für das Wohngebäude wurde in der Nutzungsschablone zum Bebauungsplan vorhabenkonkret eine zulässige überbaubare Grundfläche von 322 m² festgesetzt. 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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.

Die Umnutzung der im wirksamen Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Fläche für Landwirtschaft als Wohnbaufläche sowie private Grünfläche ist begründbar. Es handelt sich um einen bereits baulich vorgeprägten Standort, der für die Bewirtschaftung eines Mühlenbetriebes genutzt wurde. Mit den Planungen wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht. Aufgrund der im Zuge der natürlichen Sukzession entstandenen Gehölz- und Vegetationsflächen würden landwirtschaftliche Nutzungen gemäß den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu maßgeblichen Eingriffen in naturschutzfachlich bedeutsame Biotopbestände führen.

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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/ Bansin besteht ein hohes Gefährdungspotential für das Trinkwasser. Die sich mit der Lage des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch die Planänderungen nicht berührt.

Das Grundwasser des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes 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, 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 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 wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 43,00 m über NHN festgelegt, 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.

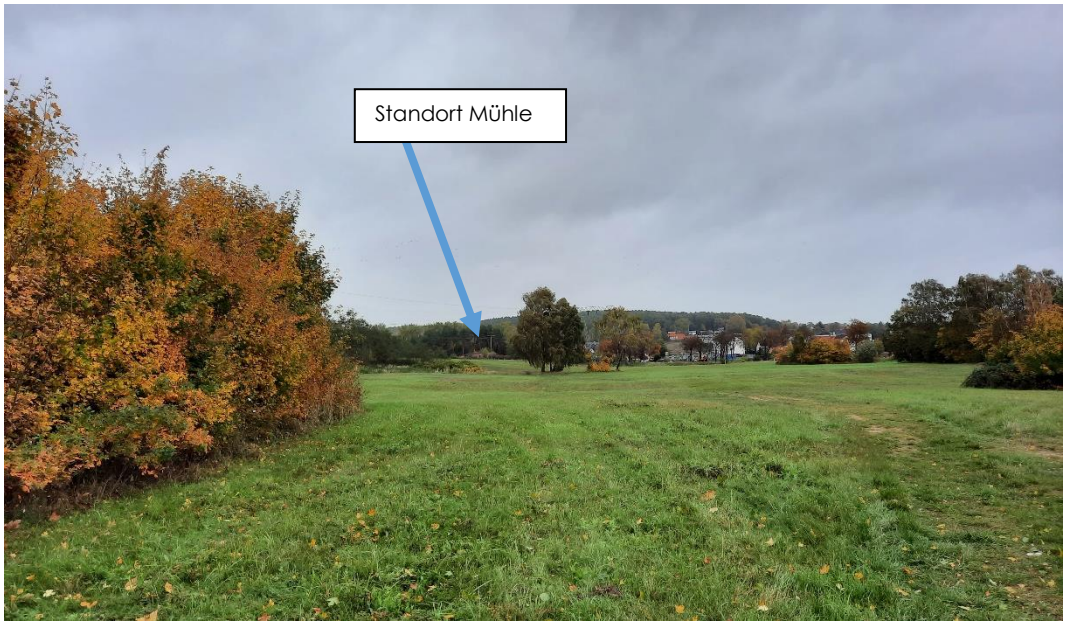
Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist eine ergänzende Bewertung der Auswirkungen des Mühlenstandortes aus südlicher Richtung vorzunehmen. Dies erfolgte auch unter dem Aspekt der Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“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

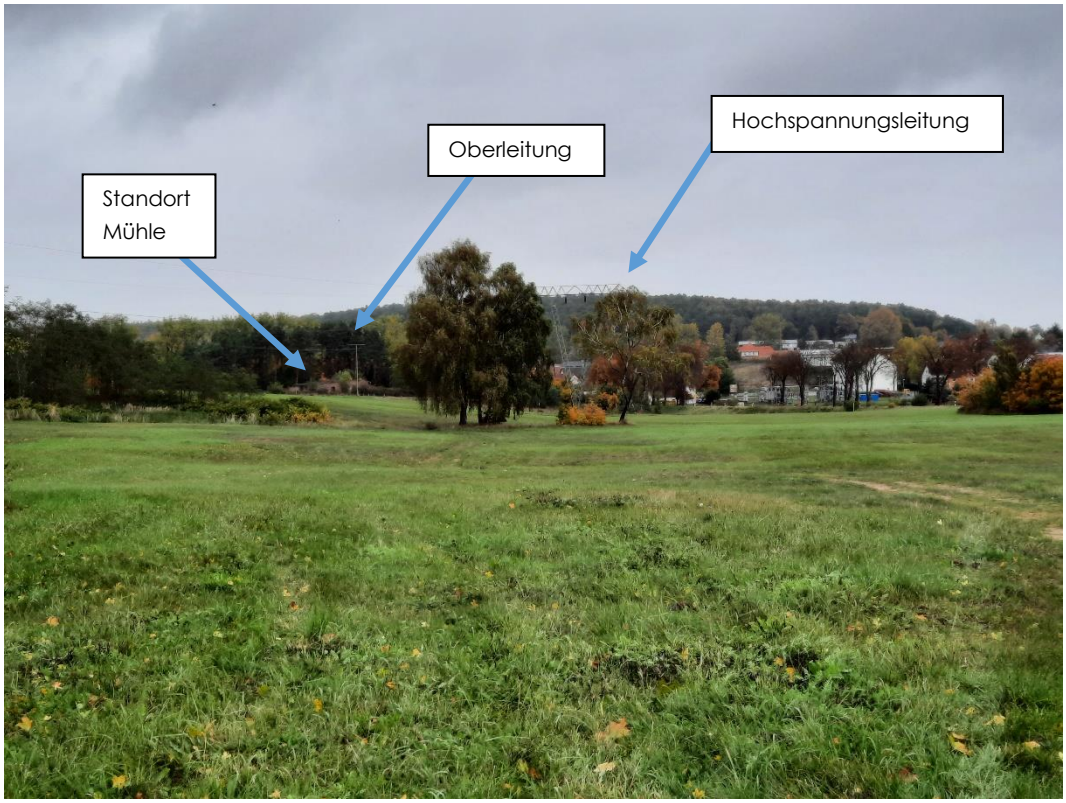
Die fotografischen Aufnahmen erfolgten in ca. 400 m südlich des Vorhabenstandortes. Es wurde dieser Standort gewählt, da es sich um eine für das landschaftliche Erleben bedeutsame Lage handelt und visuelle Verletzlichkeiten offenbart.

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 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Planänderungsgebietes 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.

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 gemäß dem Bebauungsplan 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 im Bebauungsplan 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 Ausweisung einer Wohnbaufläche 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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018). Es 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** 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. 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 des Bebauungsplanes Nr. 64. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

Da im Planänderungsgebiet 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 21.09.2021 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 Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Der Ausnahmeantrag wurde im Rahmen der 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes 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) des Bebauungsplanes Nr. 64 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet 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 des Bebauungsplanes Nr. 64 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes vor der Erschließung 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 Planänderungsgebietes 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 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 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

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der wirksame Flächennutzungsplan mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Mühlenstandortes in Übereinstimmung gebracht werden. Die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschaffen werden.

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

- Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz. Es berührt keine Kulissen eines Natura 2000-Gebietes. Das Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Es wurde im Planverfahren 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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 Planänderungsgebietes 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.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

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. Das Monitoring ist somit auf der Ebene des Bebauungsplanes wirksam. Weiterhin ist zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Heringsdorf. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 64 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

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungs-zeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt 8.446 m².

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen aufgenommen und die planerischen Voraussetzungen für die Rekonstruktion der Mühle mit Anbau zur Nutzung als Wohngebäude sowie die Anlage einer Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle geschaffen.

Bei dem Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 wird in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Errichtung der Baulichkeiten erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz.

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 Planänderungsgebiet in Ortsrandlage wird städtebaulich aufgewertet. Für sensible Nutzungen, wie die Wohnbebauungen im weiteren Umfeld, ergeben sich mit der Ausweisung der Flächennutzungen keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

Bei dem Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes 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 des Bebauungsplanes 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 Planänderungsgebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass im Bebauungsplan Nr. 64 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 der Planänderungen 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

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF 1

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

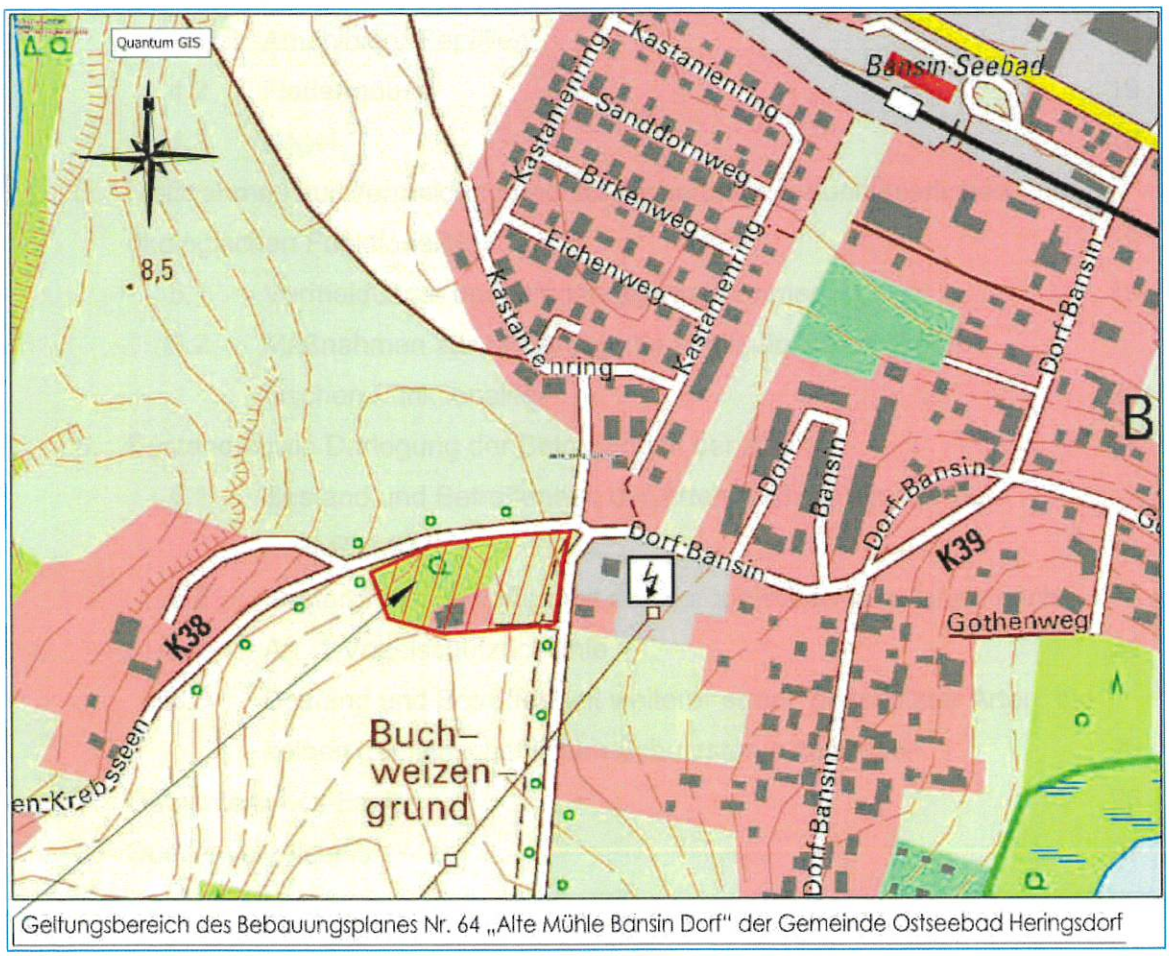
Bearbeitet durch:

Kompetenzzentrum
Naturschutz und Umweltbeobachtung

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

fon 01624411062
fax 032127665452

email berg_jens@web.de
web



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

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.

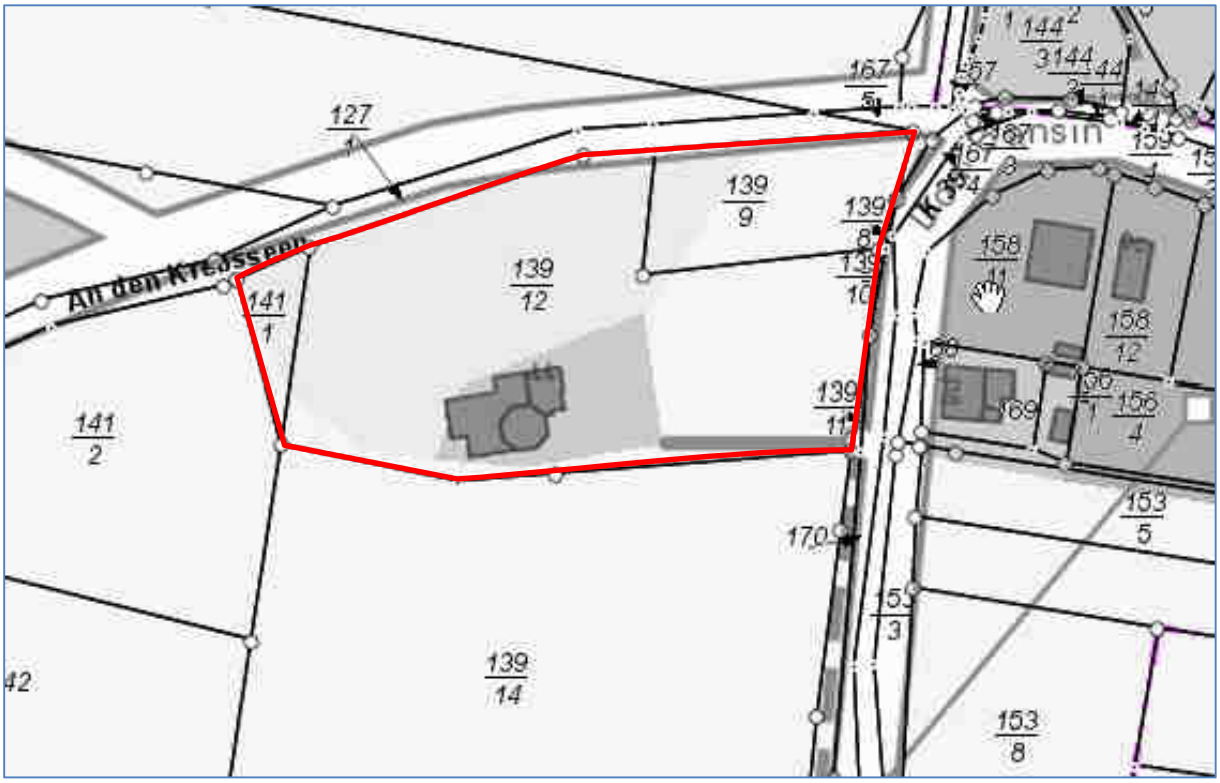


Abb. 2 Flurstücksgrenzen des Plangebietes

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 Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände 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

3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ostseebades Heringsdorf
i.V.m.
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 06.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 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 wurde mit Stellungnahme vom 13.08.2021 erteilt.

- **Landkreis Vorpommern - Greifswald** (Stellungnahmen vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 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“** (Stellungnahmen 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.
  Der Vorhabenträger hat vor Abschluss des Planverfahrens gegenüber dem Zweckverband die Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der trink- und abwasserseitigen Erschließung verbindlich zu regeln.

- **Feuerwehr Heringsdorf** (Stellungnahmen vom 11.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 20.07.2021 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.

Fr. Norck

Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck

BM	ØBM	ØFB I	ØFB II	ØFB III	ØEB	ØWOG	zK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 30. JULI 2021 Eingang						
FB II							
FB III							
EB/KTS							
WOG	FE:			Antw.: vorab i.E.			Antw.: BM i.cc

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. 1742/21
Az. 506/13075/406-21

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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

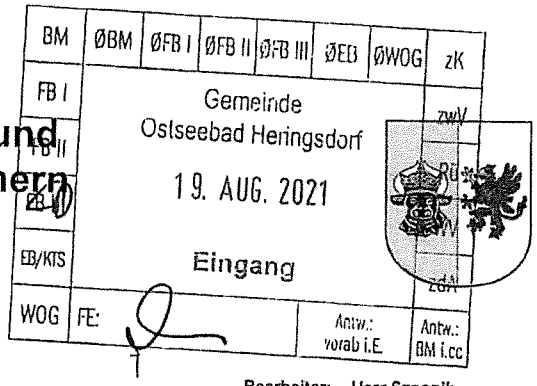
Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

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



F. Nowack

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 | Ø WOG | zK
FB I
FB II
EB/KTS
WOG
FE:
Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
03. APR. 2020
Eingang
zdA
Antw. FB I
Antw. FB II

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	Ø FB II	ØEB	ØWOG	ZK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf					zwV
FB II	22. FEB. 2018					RÜ
EB/KTS	Eingang					WV
WOG						zdA
FE:						

F. Rath

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: 74442.3
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Seebad Ückeritz, den 24.09.2021

Betr. Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

BM	ØBM	ØFB I	ØFB II	ØFB III	ØEB	ØWOG	zK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf						zwV
FB II							RÜ
FB III	28. SEP. 2021						WV
EB/KTS	Eingang						zdA
WOG	FE:				Antw.: vorab i.E.		Antw.: BM i.cc

Sehr geehrter Herr Hartwig,

mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf soll eine Waldfläche in Wohnbau- und private Grünfläche umgewandelt werden. 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.

Die Gemeinde 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. Darüber hinaus ist an der Kreisstraße K 39 eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der alten Mühle vorgesehen.

Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Anlage einer Ausstellungsfläche soll die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar gemacht werden.

Da dies nur an dem historischen Mühlenstandort möglich ist, können die Planungen nur hier und nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden.
Nach Abwägung aller Umstände wird im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2021 die Umwandlung der Waldfläche in Aussicht gestellt.

Die **3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

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
Email: Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7443.0
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neu Pudagla, den 06.02.2020

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf f

Sehr geehrte Frau Noack,

bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Waldfläche, wo teilweise schon eine Holznutzung stattfand. Da zukünftig die Umwandlung der Waldfläche in ein Bebauungsgebiet geplant ist, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Da mit der zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplanes der Nachweis eines überwiegend öffentlichen Interesses an der Umnutzung des Waldes erbracht wurde, wird nach Abwägung aller Umstände die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befürwortet.
Rechte Dritter werden hiervon nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Adolphi
- Forstamtsleiter –

BM	ØBM	ØFB I	ØFB II	ØEB	ØWOG	zK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf					zWV
FB II	10. FEB. 2020					RÜ
EB/KTO						WV
WOG	Eingang					zdA
FE:				Antw.: vorab i.E.		Antw.: BM i.cc

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Neu Pudagla · 17459 Seebad Ückeritz

Gemeinde
Ostseebad Heringsdorf
- Bauamt -
Kurparkstraße 4

17419 Seebad Ahlbeck

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
19. SEP. 2018
Eingang

Forstamt Neu Pudagla

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
Die Landrätin

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Am Gorzberg Haus 8
17489 Greifswald

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

Aktenzeichen: **06120-17-40**

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: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
hier: Planungsanzeige

BM | ØBM | ØZD | ØFB I | ØFB II | Ø EB
ZD | Gemeinde Ostseebad Heringsdorf | zK
FB I | 29. DEZ. 2017 | WV
FB II | Eingang | RÜ
EB | zdA | FE:

Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V
hier: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die mit der Planungsanzeige mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht.
3. Auf der Planunterlage sind jeweils die angewendeten Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung anzugeben.
4. Die Größe des Änderungsbereiches ist anzugeben.
5. 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 liegen keine Informationen vor, dass bekannt Bodendenkmale betroffen sind.

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 die 3.Änderung des FNP 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.

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)

4. Straßenverkehrsamt

4.1. 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

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
OT Ahlbeck
Kurparkstr. 4
17419 Heringsdorf

BM | FB I | FB II | FB III | WOG | FB/KTS | FE

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
12. MRZ. 2018
Eingang

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

Aktenzeichen: **06120-17-40** Datum: 05.03.2018

Grundstück: **Heringsdorf, OT Bansin, ~**

Gemarkung:	Bansin	Bansin
Flur:	8	8
Flurstück	139/12	141/1

Vorhaben: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
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

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Fr. Noack

BM | zK | zwV | Rü | WV | zdA | EB/KTS | WOG | Antw. vorab LE | Antw. BM
Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
18. FEB. 2020
Eingang

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:	**00242-20-40**	Datum:	14.02.2020
Grundstück:	**Heringsdorf, OT Bansin, ~**		
Lagedaten:	Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1		
Vorhaben:	3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 6120-2017		

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf; HAz. 6120-2017

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)

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.
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 Flächennutzungsplan wird mit diesem Planverfahren geändert und unterliegt 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 nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Entlassung des Planbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel".

2.1.2 SB Bodendenkmalpflege
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.

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 und Bodenschutz
Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236
Es bestehen keine Einwände.

4.1.2 SB Immissionsschutz
Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238
Es bestehen keine Einwände.

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
Bezüglich der Planung bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes (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.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflan-zung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

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. Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter

Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
SG Naturschutz

Datum: 02.04.2020
Bearbeiter: Frau Schreiber
Telefon: 03834 8760 3214

Aktenzeichen:	**00242-20-40**
Antragsteller:	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Amt für Bau und Gemeindeentwicklung Frau Noack Kurparkstr. 4, 17419 Heringsdorf
Grundstück:	**Heringsdorf, OT Bansin, ~**
Lagedaten:	Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1
Vorhaben:	3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 6120-2017

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 vorgesehenen 3.Änderung des Flächennutzungsplanes 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 zur Zeit anhängigen Verfahren auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die anerkannten Naturschutzverbände die Begründung des Gemeinwohls an allerhöchster Stelle steht.

gez. Schreiber
Sachgebiet Naturschutz

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Fr. Noack

BM	ØBM	ØFB I	ØFB II	ØFB III	ØEB	ØWOG	zK
FB I		Gemeinde Ostseebad Heringsdorf					ZwV
FB II		09. AUG. 2021					Rü
FB III							WV
FB IV		Eingang					ZdT
WOG	FE:			Antw.: vorab i.E.			Amt: BM-Büro

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 1132

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:	**03055-21-40**
Datum:	04.08.2021
Grundstück:	**Heringsdorf, OT Bansin, ~**
Lagedaten:	Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1
Vorhaben:	3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 242-2020

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 01.07.2021 (Eingangsdatum 05.07.2021)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes von 04.2021
- Vorentwurf der Begründung von 04-2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 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.
Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des der 3. Änderung Flächennutzungsplans angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Heringsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Flächennutzungsplan wird mit diesem Planverfahren geändert und unterliegt der Genehmigungspflicht.
3. Die mit dem Planentwurf mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planentwurf.
5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Belangen nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Nachweis der Entlassung des Planbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel".

2.1.2 SB Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege
Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145
Durch die Planung werden keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege 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 und Bodenschutz
Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236
Die untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen und 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 ohne Auflagen zu.

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: 21.09.2021
Bearbeiter: Frau Schreiber
Telefon: 03834 8760 3214

Aktenzeichen: **03055-21-40**

Antragsteller: Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Amt für Bau und Gemeindeentwicklung
Frau Noack
Kurparkstr. 4, 17419 Heringsdorf

Grundstück: **Heringsdorf, OT Bansin, ~**

Lagedaten: Gemarkung Bansin, Flur 8, Flurstücke 139/12, 141/1

Vorhaben: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 242-2020

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.

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

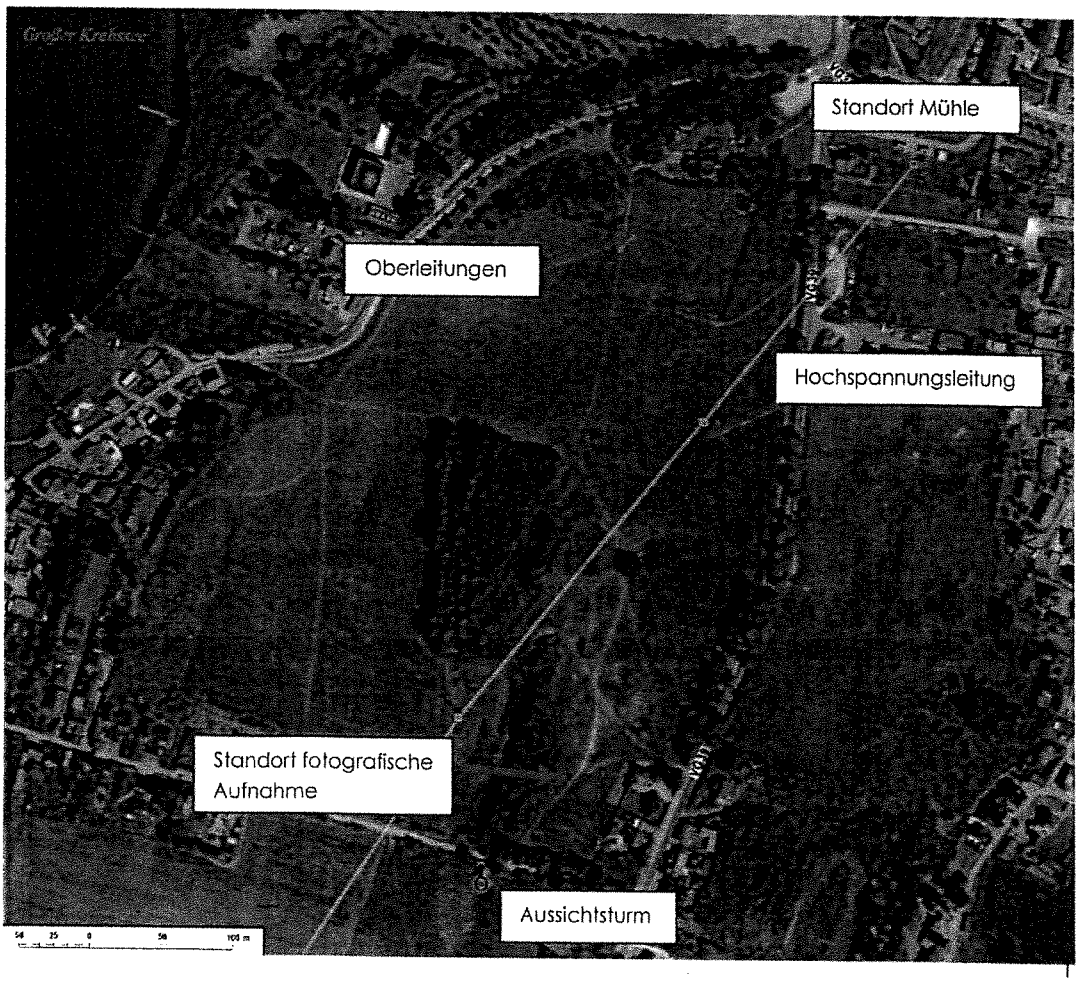
i. A.

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.

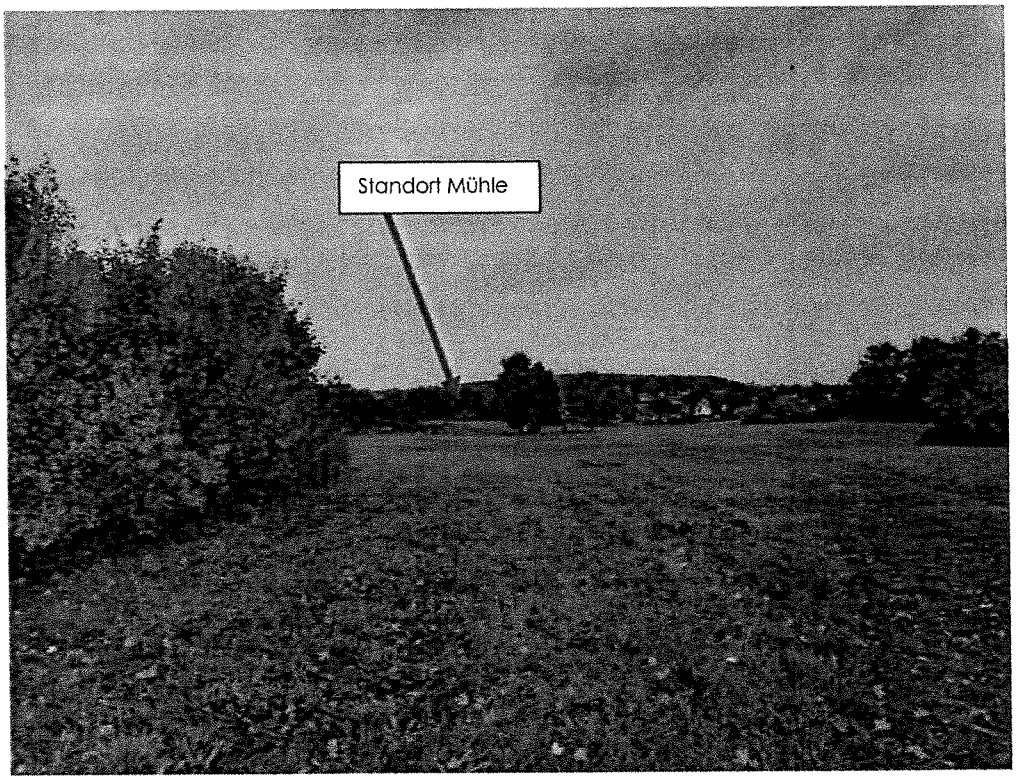
Zu diesem Zwecke erfolgte vom Aussichtsturm Sieben-Seen-Blick am Bergmühlenweg sowie von den nördlich des Weges anschließenden Grünlandflächen aus eine fotografische Dokumentation der Sichtbeziehungen in Richtung des Vorhabenstandortes. Zudem wurde ein Luftbild (Quelle Geoportal M-V) zur Einschätzung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



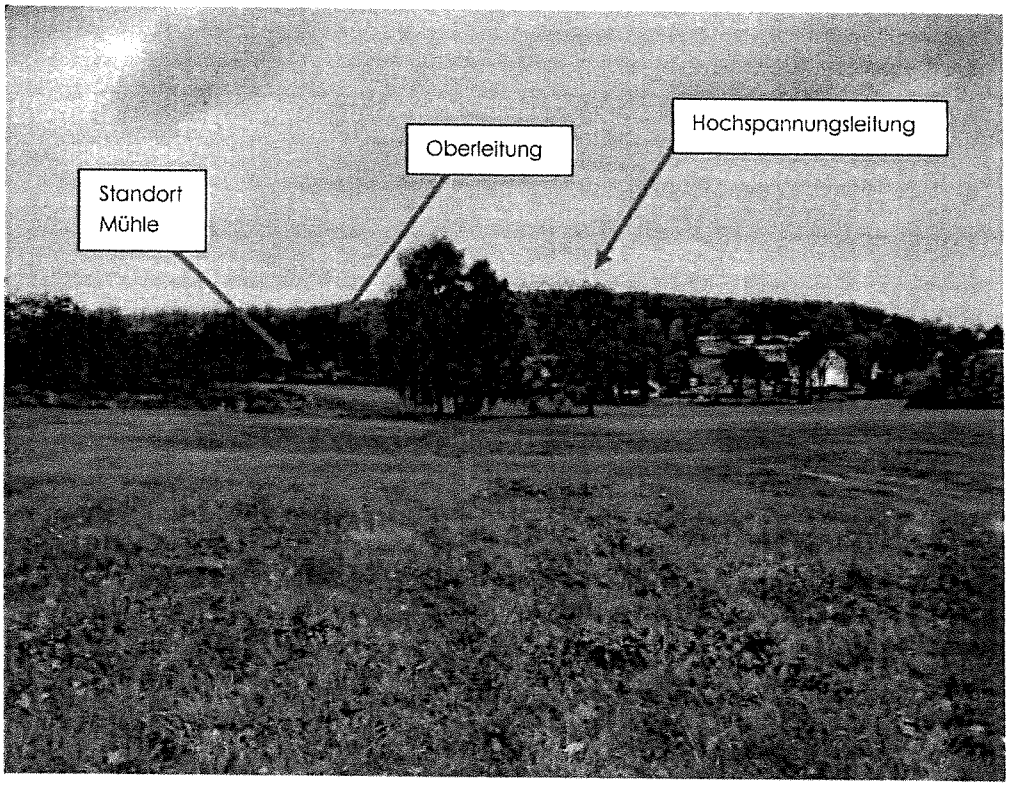
Die fotografischen Aufnahmen erfolgten in ca. 400 m südlich des Vorhabenstandortes. Es wurde dieser Standort gewählt, da es sich um eine für das landschaftliche Erleben bedeutsame Lage handelt und visuelle Verletzlichkeiten offenbart.

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.

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

BM	ØBM	ØFB I	ØFB II	ØFB III	ØEB	ØWOG	zK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf						ZWV
FB II							RÜ
FB III	10. AUG. 2021						WV
EB/KTS	Eingang						zdA
WOG	FE:			Antw.: vorab i.E.		Antw.: BM i.A.	

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. 203/2021	05.08.2021

Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 soll daher als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

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

Freiwillige Feuerwehr
Bansin - Heringsdorf
Der Wehrführer

Freiwillige Feuerwehr Bansin - Heringsdorf

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
z.Hd. Frau Noack / Bauamt

Kurparkstr.4

17424 Heringsdorf

Heringsdorf, 20.07.2020

Vorentwurf 3.Änderung Flächennutzungsplanes (alte Mühle Bansin)

Sehr geehrte Frau Noack,

die Feuerwehr hat die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Seitens der Feuerwehr gibt es keine Bedenken.
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.

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