

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Informationsvorlage-Nr:
GVUe-0985/21

Titel:

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

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Radünzel

Datum:
06.08.2021

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem vorliegenden Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf i. V. m. dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ zuzustimmen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat beschlossen, den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf i. V. m. dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Gemeinde Ückeritz wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Belange der Gemeinde Ückeritz sind durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen, so dass empfohlen wird, dem vorliegenden Vorentwurf der 3. Änderung des FNP i. V. m. dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 64 „Alt Mühle Bansin Dorf“ zuzustimmen.

BEGRÜNDUNG

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

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



VORENTWURFSFASSUNG VON 04-2021

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 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 EINZUSTELLENDEN BELANGEN	17 - 25
3.1 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	17 - 19
3.2 Belange der Forst	19 - 20
3.3 Trinkwasserschutz	21
3.4 Immissionsschutz	21 - 22
3.5 Denkmalschutz	22
3.6 Verkehr und Medien	22 - 25
4.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGEN	26 - 28

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

1 - 40

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 Ostaussgang 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:

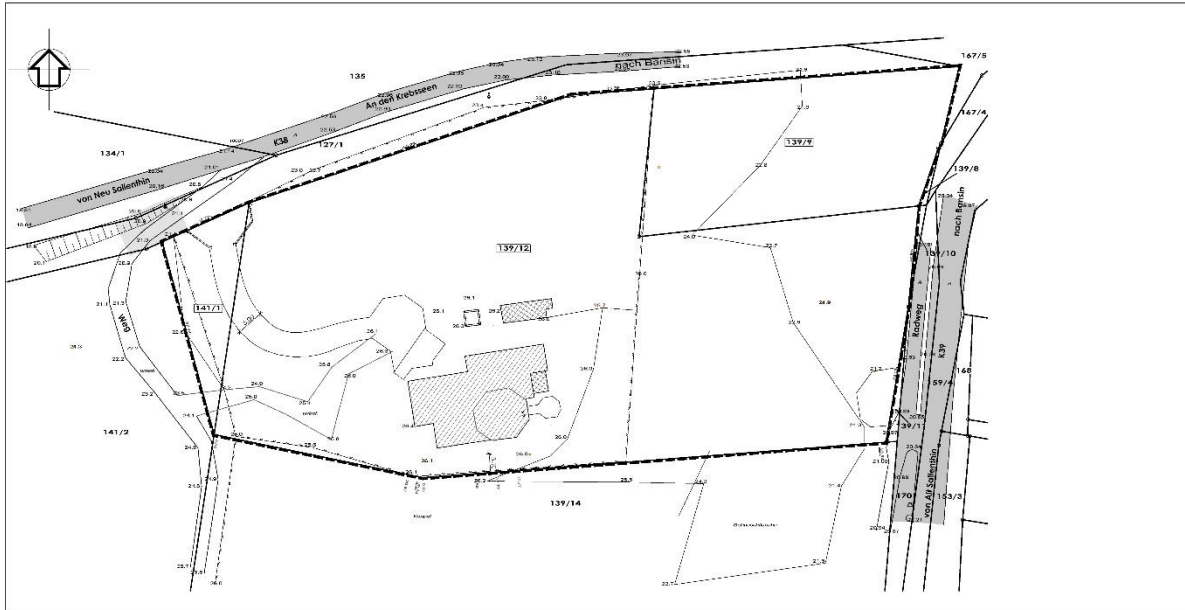
Gemarkung	Bansin
Flur	8
Flurstücke	139/9, 139/12 und 141/1

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 Laubgebüsch 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 rudera 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 Gehölzinitialen der im Umfeld vorkommenden Baumarten auf.



Im Plangebiet sind die baulichen Überreste der ehemaligen Mühle verblieben. Im Umfeld haben sich im Zuge der Auflassung ruderales Vegetation und Laubgebüsch 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 vereinzelt Eichen im Bestand entwickelt. In östlicher Richtung haben sich ruderales 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 Höhengniveau 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 zur Planungsanzeige und zu den Scopingunterlagen eingegangenen Landesplanerischen Stellungnahmen vom 20.02.2018 und 30.03.2020 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens der Bauleitplanänderung die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, hat im Rahmen der Planungsanzeige und Beteiligung zu den Scopingunterlagen mit den Stellungnahmen vom 21.12.2017 und 14.02.2020 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 immissionschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

Insbesondere gilt dies für die Begründung einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07. 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808)

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 vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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.

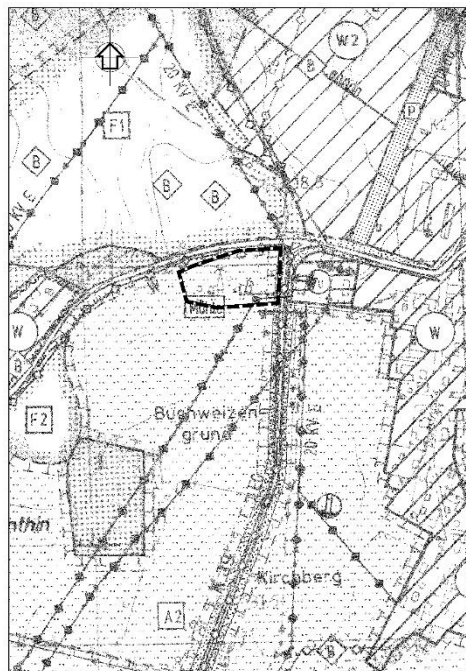
- Die Vorentwurfsunterlagen sollen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der 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 (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

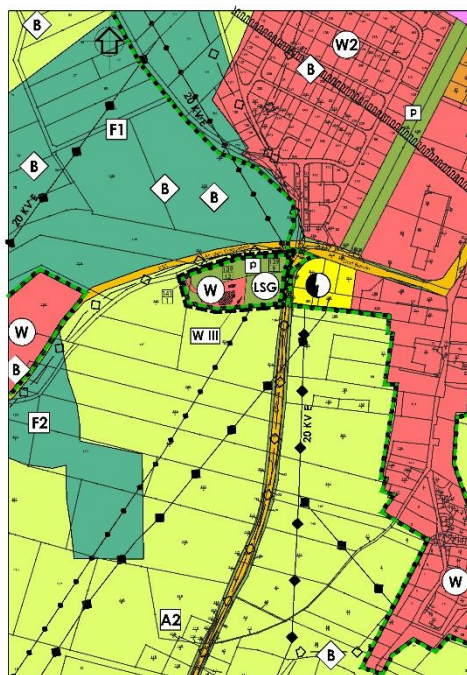
2.2 Neue Zielstellung

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 bestimmbareren 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 § 1 Abs. 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 Vorentwurf der 3. Änderung mit Darstellung der geplanten Nutzungsarten

Flächenbilanz (überschlägig)

Geltungsbereich		8.446 m ²
davon		
Wohnbaufläche	2.106 m ²	
private Grünflächen	6.340 m ²	

2.3 Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 werden die Planungsziele durch konkrete textliche und zeichnerische Festsetzungen untersetzt.

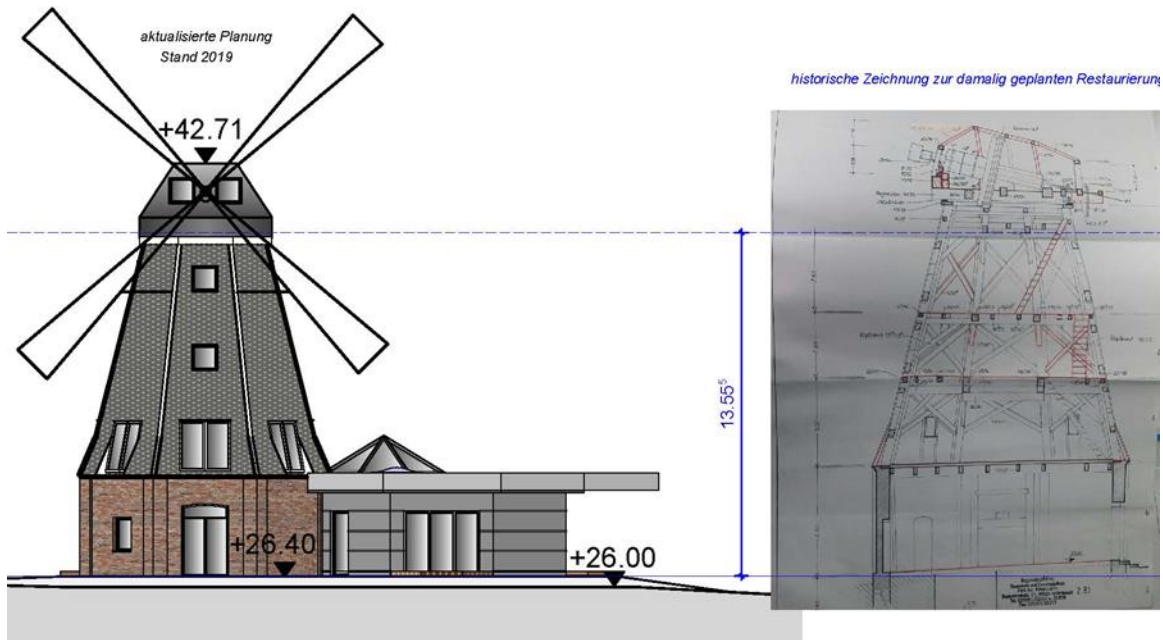
Auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes und des Entwurfes zur Objektplanung wird im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz ein Baufeld für die Rekonstruktion der Mühle einschl. eingeschossigem Anbau als Wohngebäude festgelegt. Am geplanten Anbau wird eine Fläche für Carport bzw. Garage 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.

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 EINZUSTELLENDEN 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.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt und für das Vorhaben das öffentliche Interesse 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. 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 Kompensationsmaßnahmen 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.

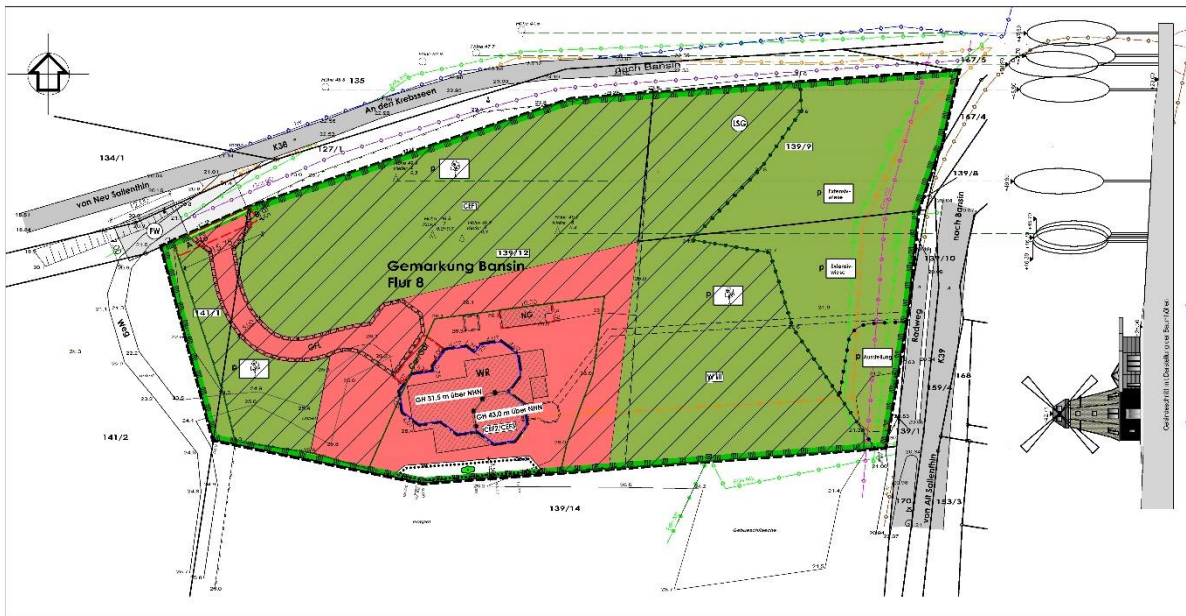
- Küsten- und Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden. Das StALU Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

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 Vorentwurf 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 den festgesetzten Nachnutzung als private Grünfläche zustimmt.

Die zuständige Forstbehörde wird im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert und ein begründeter Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung und Benennung der abzulösenden Waldpunkte gestellt. Auf dieser Grundlage wird der zuständigen Forstbehörde ein Ökokonto zur Ablösung des Kompensationsbedarfs vorgeschlagen.

Als Voraussetzung zur Inaussichtstellung der Waldumwandlung ist das Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde herzustellen. Die hierfür notwendigen Fachbeiträge (Umweltprüfung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 64 und spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung) sowie ein begründeter Antrag auf Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ sind Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.

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 Gesamtstellungen 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 immissionsschutzrelevanten 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 der Beteiligung zu den Scopingunterlagen von 12-2019 vor:

- Gemäß Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 14.02.2020 befinden sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.
- Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz, hat in der Stellungnahme vom 14.02.2020 keine Einwände vorgebracht.

Die zuständigen Immissionsschutzbehörden werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

3.5 Denkmalschutz

In den Gesamtstellungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige und vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen von 12-2019 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt werden und keine bekannten Bodendenkmale betroffen sind.

Es sind jedoch jederzeit 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.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

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 zu den Scopingunterlagen)

„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.

- **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 im Auftrag der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH (Auszug aus der Stellungnahme vom 13.02.2018 im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung)

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.“

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

(Auszug aus der Stellungnahme vom 25.01.2018 im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung)

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen (Hochdruckleitung) aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Durch die Leitungstrasse werden die Bauvorhaben im Plangebiet nicht berührt.

- **Telekommunikation**

(Auszug aus der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 25.01.2018 im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung)

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 südöstlichen Plangebietsgrenze unterirdisch anzulegen.

Angrenzend an die Löschwasserbehälter ist durch den Vorhabenträger eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr herzurichten.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

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 05.02.2020 zu den Scopingunterlagen)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb

- der Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE) „Heringsdorf“. Dieses BWE wurde für die Aufsuchung und Gewinnung des Bodenschatzes flüssige Kohlenwasserstoffe unbefristet verliehen. Inhaber dieser Bergbauberechtigung ist die NEPTUNE Energy Deutschland GmbH.
- der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“. Inhaber dieser Bergbauberechtigung ist die DISA energy GmbH.

Die Inhaber der Bergbauberechtigungen werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 06.02.2020 zu den Scopingunterlagen)

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

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen)

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.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Landkreis Vorpommern- Greifswald

(Auszug aus der Stellungnahme vom 14.02.2020/02.04.2020 zu den Scopingunterlagen)

- 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.

Hinweise:

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose 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.“

Zum Vorentwurf wird gemäß § 4 (1) BauGB das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, beteiligt.

„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.“

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 April 2021

Die Bürgermeisterin

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ostseebades Heringsdorf
i.V.m.
Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
„Alte Mühle Bansin Dorf“**

Vorentwurfsfassung von 04-2021

- **Planzeichnung von 04-2021**

- **Begründung von 04-2021**
 - **TEIL 1**
Begründung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung
 - **TEIL 2**
Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen der Planänderung

- **Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 11-2019**

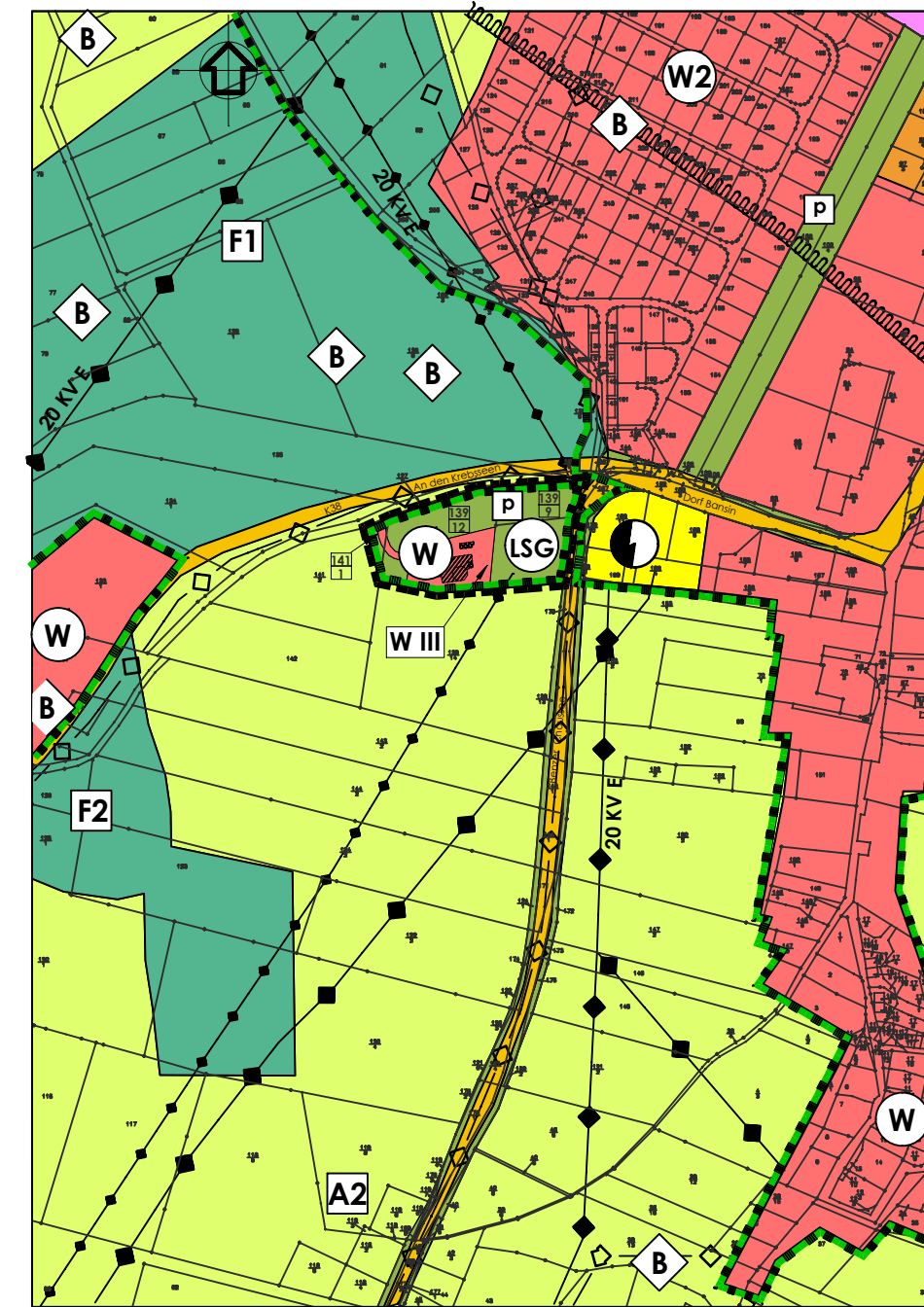
- **bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“

PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 5000

für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
W	1. Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	2. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch 20 KV-Leitung	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	3. Grünflächen Zweckbestimmung: P privat	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	4. Nachrichtliche Übernahmen Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin (symbolische Darstellung)	
	5. Sonstige Zeichenerklärung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	
	Gebäudebestand (Ruine Mühle)	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnungen	

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 22.11.2017 erfolgt.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt worden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis zum 06.08.2021 während folgender Zeiten:
montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 23.06.2021 und im Internet über die Homepage www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat die zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:
montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am und im Internet über die Homepage www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat die zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wurde am von der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf vom gebilligt.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am Az. erteilt.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am mit Az.: bestätigt.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sowie die Stelle bei der der Plan einschl. der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am und im Internet über die Homepage www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist mit Ablauf des wirksam geworden.
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den
Die Bürgermeisterin

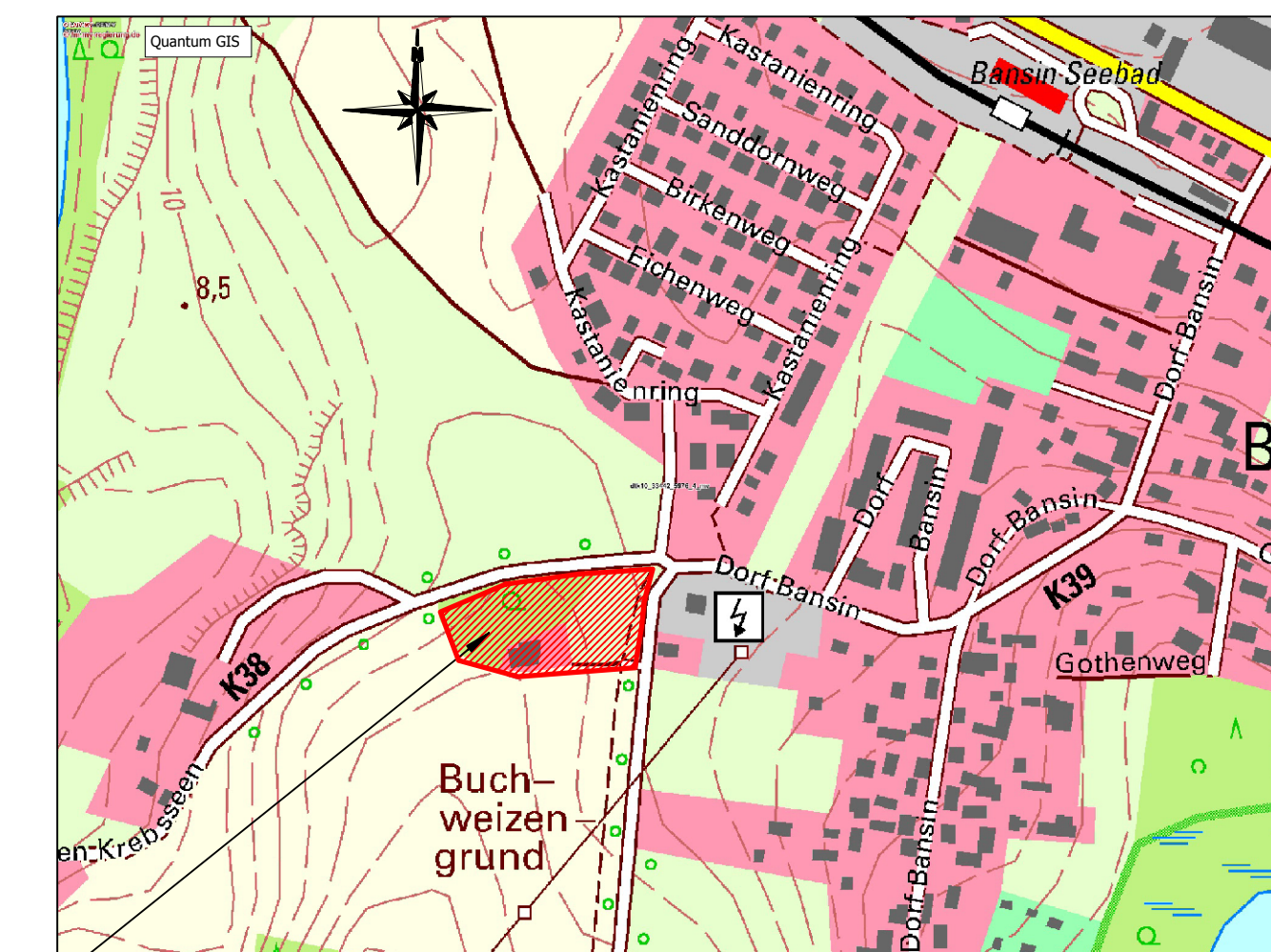
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP-M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V**) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808)

STANDORTANGABEN

Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Ortsteil	Seebad Bansin
Gemarkung	Bansin
Flur	
Flurstücke	139/9, 139/12 und 141/1

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

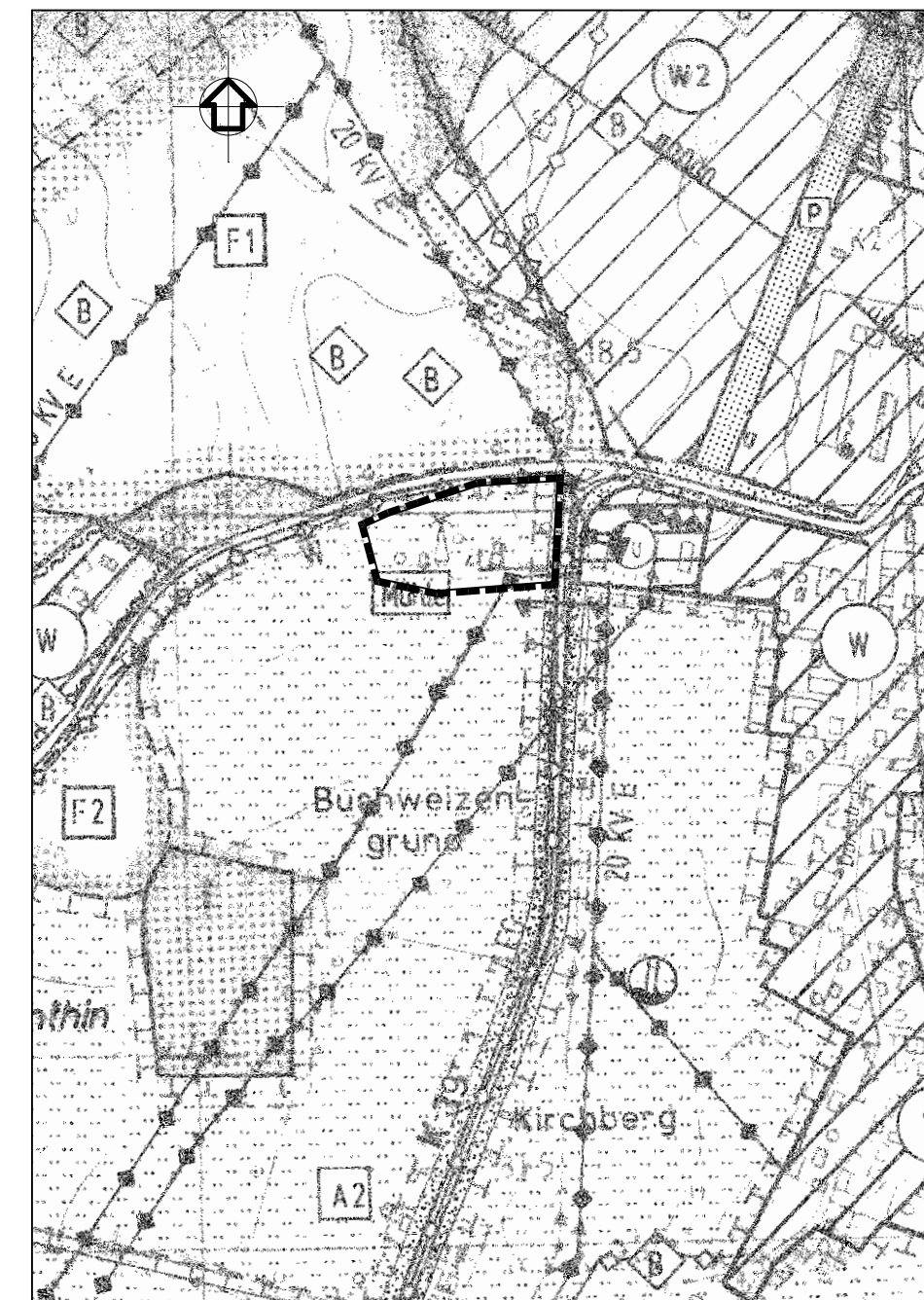


Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“

Nachrichtlich

M.: 1 : 5000

Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



Nachrichtlich

Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

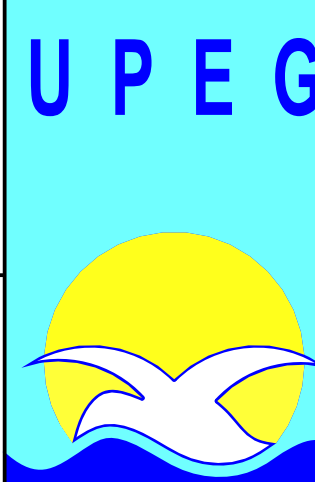
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Art der baulichen Nutzung Fläche für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	2. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch 20 KV-Leitung	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
	4. Sonstige Zeichenerklärung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	
	Gebäudebestand	

Vorentwurfsfassung für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Betroffenen und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	04-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 5000
Vorentwurf für die Scopingunterlagen	12-2019	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf i.V.m. Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstraße 1a, 17449 Trossenfelde
Tel. (038371)260-0, Fax (038371)26026

Projekt Nr. 17-15



Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

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

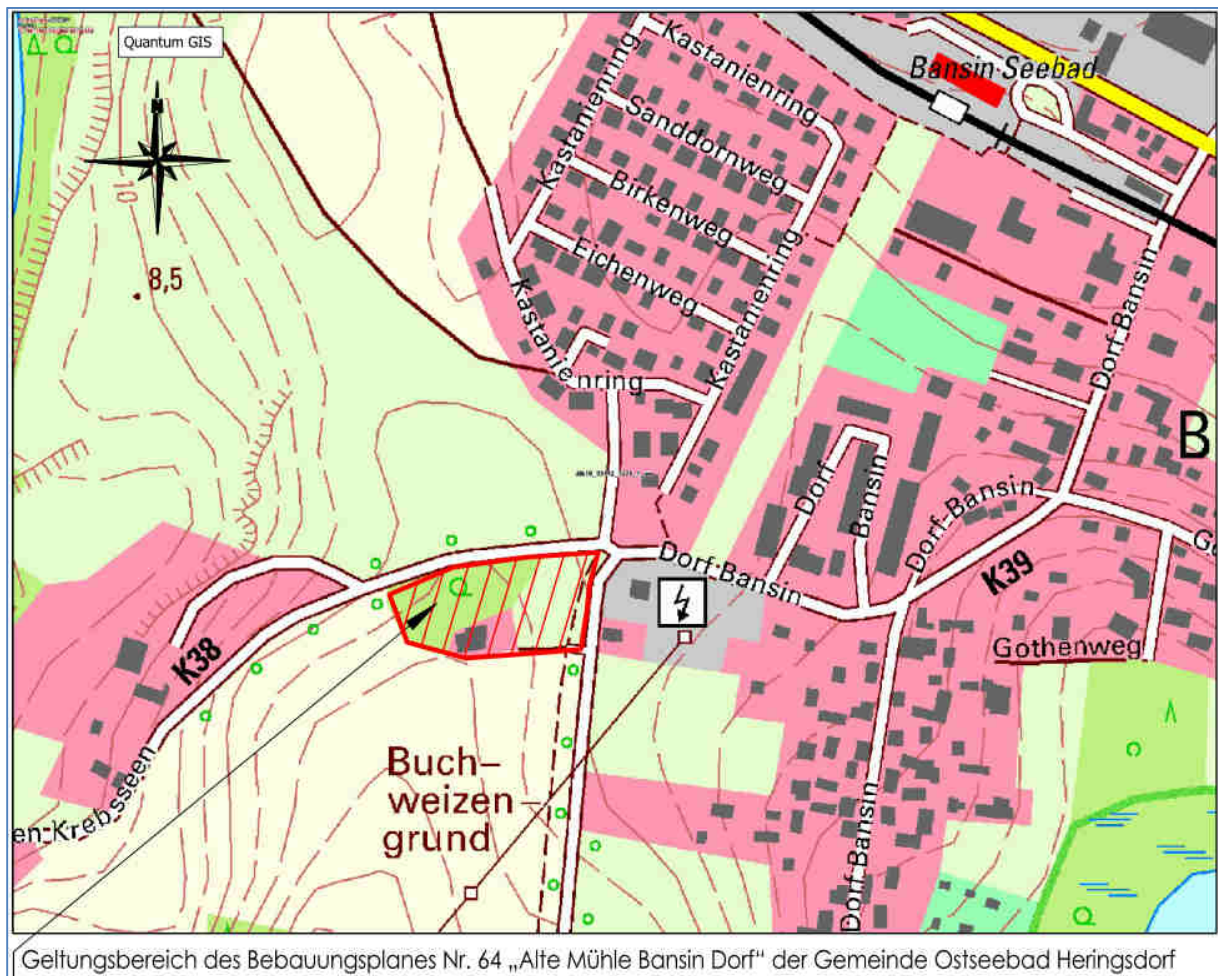


Abb. 1 Übersichtslageplan (Quelle: UPEG)

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 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 (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.

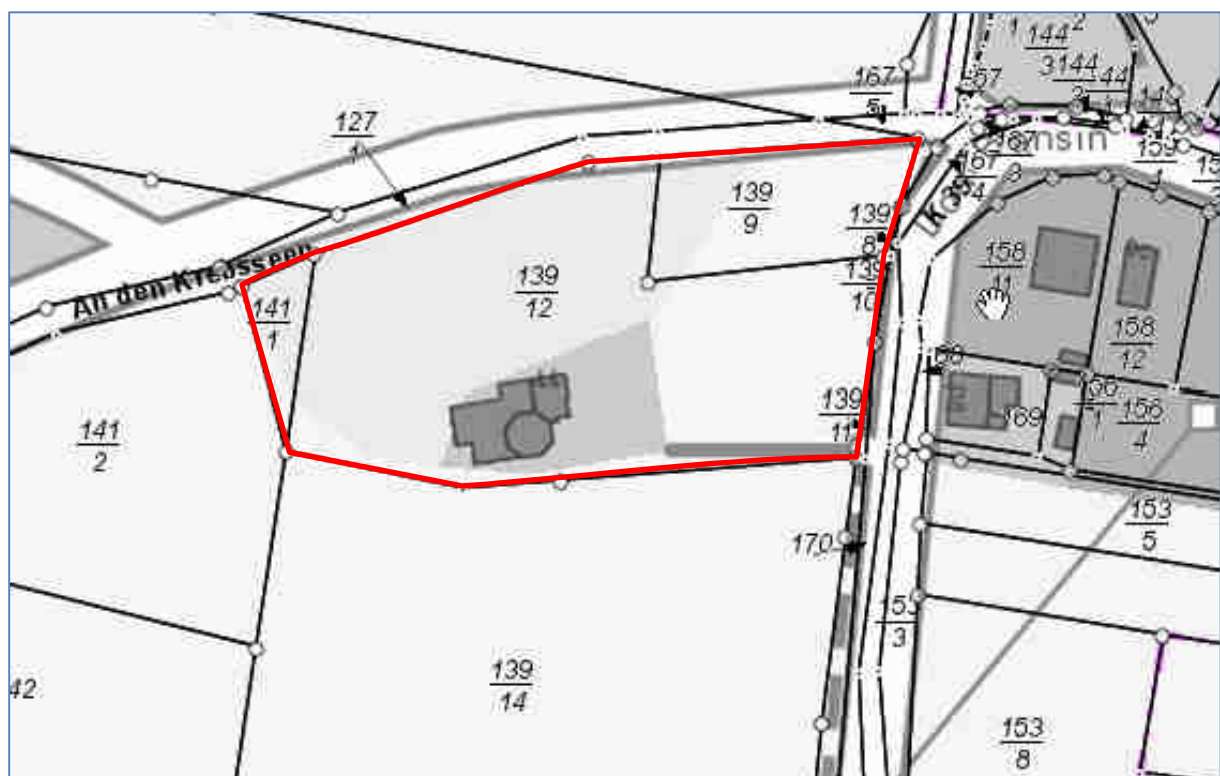


Abb. 2 Flurstücksgrenzen des Plangebietes



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 Restmittlegerungen.

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							
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig			
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte						
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte						
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte						
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch						
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch						
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch						
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch						
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch						
Reptilien							
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig			
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse						
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte						
Fledermäuse							
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig, Vorhaben liegt nicht im aktuellen Verbreitungsgebiet der Art			
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus						
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig			
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler						
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler						
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelige Fledermaus						
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus						
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus						
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr						
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus						
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus						
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus						
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr				ja	Einzelquartiere, Fund von Kotkrümeln, Jagdhabitat	Prüfung notwendig
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus						
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus						
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufgefledermaus						

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				
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Unio crassus</i>	Kleine Flussmuschel			
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke			
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke			
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke			
Libellen				
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer			
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer			
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer			
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer			
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle			
Käfer				
<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries-Laufkäfer	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand			
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer			
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock	ja	keine Nachweise	nicht notwendig
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer			
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer			
Falter				
<i>Euphydryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist bzw. keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder Falter vorhanden
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter			
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter			
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
Meeressäuger				
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Landsäuger				
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Castor fiber</i>	Biber			
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus			
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf			
Rundmäuler				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge			
<i>Petromyzon marinus</i>	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				
<i>Acipenser sturio</i>	Baltischer Stör	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch			
<i>Alosa fallax</i>	Finte			
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen			
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer			
<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe			
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger			
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege			
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling			
<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling			
<i>Salmo salar</i>	Lachs			
Gefäßpflanzen				
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Apium repens</i>	Kriech. Scheiberich - Sellerie			
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh			nicht notwendig, keine signifikante Auftretungswahrscheinlichkeit im UG
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte			
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout			
<i>Luronium natans</i>	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 Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger		✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Acitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche					ja	nein	nicht notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk					ja	nein	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knäkente	✓			2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Asio flammea</i>	Sumpfohreule	✓	✓		0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	✓			1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	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 Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn		✓		0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Burhinus oediconemus</i>	Triel				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Rauhfußbussard					ja	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe		✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kembeißer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					ja	Nahrungsgast	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähe/ Nebelkrähe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Corvus monedula</i>	Dohle				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Cortunix cortunix</i>	Wachtel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck					ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dendrocopus medius</i>	Mittelspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dendrocopus minor</i>	Kleinspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen					ja	Brutvogel	notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	✓			V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink					ja	nein	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle					ja	nein	nicht notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenerleche			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sternaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austernfischer				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter					ja	nein	nicht notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius collurio</i>	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 Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger			✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe		✓		2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl					ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl					ja	nein	nicht notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser					ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall					ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Grauammer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan		✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					ja	Brutvogel	notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze					ja	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Oeahthe oeanthe</i>	Steinschmätzer				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	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 Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling				V	ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling				V	ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz					ja	Brutvogel	notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster					ja	nein	nicht notwendig
<i>Picoides major</i>	Buntspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn					ja	nein	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle					ja	nein	nicht notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	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 Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	✓			3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke					ja	Brutvogel	notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Tadoma tadoma</i>	Brandgans				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig					ja	Brutvogel	notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel					ja	Brutvogel	notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel			✓		ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme					ja	nein	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	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. batldent der ecoObs GmbH wurden Sonagramme von den Lauten erstellt und zur Artbestimmung vermessen. Als Bestimmungsliteratur der Fledermausortungs- aber auch Soziallaute bzw. zur Überprüfung der Ergebnisse der automatischen Artzuordnung durch die Software batldent 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 **Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (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 Brutvögel 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 Metaldampfhalogenlampen 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 Kleinfledermause 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 Rauhauffledermaus

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 angefliegen. 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-, Rauhauffledermaus 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 Rauhauffledermaus 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 Metaldampfhalogenlampen 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 Metaldampfhalogenlampen 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.	
<u>Fledermaus-Ersatzquartier</u> In Abstimmung mit einem Sachverständigen wird bei der Wiedererrichtung/ Sanierung der Mühle zudem ein Fleder- mausquartier integriert.	
Schadigungsverbot ist erfüllt:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogel- schutz-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:

Schadigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Ent-
wicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem
Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusam-
menhang 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 Po-
pulation 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: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich	
Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den sog. Baum-/Gebüschbrütern befinden sie in Hecken, Feldgehölzen und Gebüsch. Einige der Arten legen ihre Nester z. T. auch am Boden oder Bodennah an. Einige Nischenbrüter le- gen 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 Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – 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.
- HACHTTEL, 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: HACHTTEL, 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., ANDRETTKE, 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., HACHTTEL, 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., HACHTTEL, 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

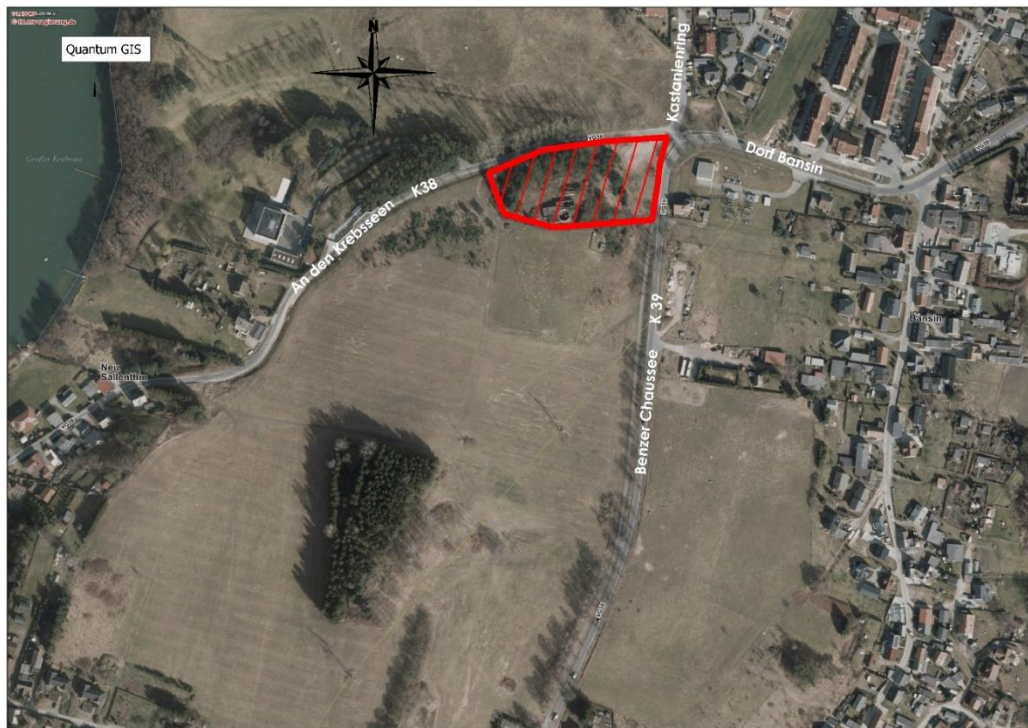
- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm

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



VORENTWURFSFASSUNG VON 04-2021

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

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	8
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	26
3.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna	27
3.9	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt	30
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	30
4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE WAHL	33
6	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	34
7	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	35
8	ZUSAMMENFASSUNG	37
9	QUELLEN	40

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.

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 m ²
• private Grünflächen	6.340 m ²

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	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>	<p>- Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planänderungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.</p>
<p>Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V</p>	<p>- Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und ein Fachgutachten zur Bilanzierung des Eingriffs und des Kompensationsanfordernisses erstellt. Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wurden vorab der Planungen Maßnahmen der Vermeidung und Minderung festgelegt.</p>
<p>§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel</p> <p>„...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.“</p>	<p>- 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.</p> <p>- 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.</p>

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Ziele der Fachgesetze	
<p>§ 50 BImSchG – Planung</p> <p>Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Bebauungsstrukturen 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.
<p>Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V</p>	<p>- 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.</p>
<p>Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V</p>	<p>- keine gesetzlich geschützte Allee betroffen</p>
<p>Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V</p>	<p>- Das Kataster des Landes M-V weist im Plangeltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope aus.</p>
<p>Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG</p>	<p>- Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tiere (Vogelarten, Fledermausarten) getroffen.</p>
<p>Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG</p>	<p>- Es ergeben sich keine Betroffenheiten für Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.</p>
<p>Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG</p>	<p>- Die Plangebietsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.</p>
<p>Wald gemäß § 2 LWaldG M-V</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 m ² . 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 Wasserefassung Ahlbeck/Bansin. Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzbeschluss 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 Wirkungsbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Eine Anfälligkeit der ausgewiesenen Nutzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach dem derzeitigen 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 Bauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung.

Die Verwendung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen ist zur Bewahrung des Mühlenstandortes unter Berücksichtigung kulturhistorischer Aspekte nicht vorgesehen.

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 ruderaler 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 Misstand 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 ruderal Vegetationen und Gebüschräume 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 Siedlungsgebüsch 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 vereinzelt 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 Habitats 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-, Rauhauffledermaus 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 Habitats, 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, ruderaler 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 derzeit 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 Baumaterialien/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. 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 Bau Feld 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 begrenzt 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.

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 Misstand 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 Misstand 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 Görnitz“ (VG-015) auf der Insel Usedom.

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

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.

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wird die zuständige Forstbehörde zur Stellungnahme und zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses in Form von Waldpunkten aufgefordert. Auf dieser Grundlage wird ein Waldkompensationspool vorgeschlagen, in dem die Waldpunkte abgelöst werden können.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses machte die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

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

- 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 derzeit 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.

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.

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

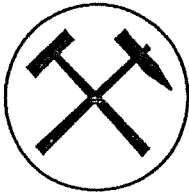
Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V
<http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de>

3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ostseebades Heringsdorf
i.V.m.
Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf „Alte Mühle Bansin Dorf“

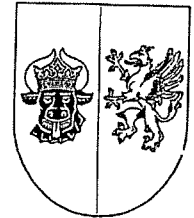
Vorentwurfsfassung von 04-2021

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

- **Bergamt Stralsund** (Stn. vom 05.02.2020 zu den Scopingunterlagen)
Das Plangebiet befindet sich innerhalb
 - der Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE) „Heringsdorf“. (zur Aufsuchung und Gewinnung des Bodenschatzes flüssige Kohlenwasserstoffe)
 - der Bergbauberechtigung „Bevilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bevilligungsfeld Usedom Ost“.Die Inhaber der Bergbauberechtigungen sind im Verfahren zu beteiligen.
- **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** (Stellungnahme vom 20.02.2018 zur Planungsanzeige und vom 30.03.2020 zu den Scopingunterlagen)
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** (Stellungnahme vom 18.09.2018 zur Planungsanzeige und vom 06.02.2020 zu den Scopingunterlagen)
Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, für die zur Umsetzung des Vorhabens eine Waldumwandlung notwendig ist. Die Kompensation muss für eine Fläche von 5.576 m² Wald vorgenommen werden.
Für die Inaussichtstellung der Waldumwandlung ist das Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Grundlage der naturschutzfachlichen Gutachten und des Antrages auf Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ erforderlich.
- **Landkreis Vorpommern - Greifswald** (Stellungnahme vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige und vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen)
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.
- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“** (Stellungnahme vom 30.04.2020 zu den Scopingunterlagen)
Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn die Erschließung durch Anschluss an das zentrale Trinkwasser- bzw. Abwassernetz erfolgt.
- **Feuerwehr Heringsdorf** (Stellungnahme vom 11.02.2020 zu den Scopingunterlagen)
Zur Sicherung der Löschversorgung ist durch den Vorhabenträger eine separate Löschwasserentnahmestelle herzustellen.



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Amt für Bau und Gemeindeentwicklung
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck

BM	ZB	FB I	ZB	ZWOG	ZK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf			ZW	
FB II	07. FEB. 2020			RU	
EB/KTS	Eingang			WV	
WOG				ZdA	
FE	Mein Zeichen / vom	Antw. voreb. : E	Ant. Telefon		
	Gü		61 21 41		

Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 0179/20

Az. 506/13075/22-20

Ihr Zeichen / vom
1/15/2020

Datum
2/5/2020

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE) „Heringsdorf“. Dieses BWE wurde für die Aufsuchung und Gewinnung des Bodenschatzes flüssige Kohlenwasserstoffe unbefristet verliehen.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber dieser Bergbauberechtigung, NEPTUNE Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49803 Lingen. Das Unternehmen ist in der Lage, Ihnen über mögliche Planungen und Arbeiten innerhalb des BWE Auskunft zu geben.

Weiterhin befindet sich die o.g. Maßnahme innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“. Inhaber dieser Bergbauberechtigung ist die DISA energy GmbH, Am Theresenhof 3, 15834 Rangsdorf. Für eine endgültige Abstimmung sollten Sie sich bitte an den Inhaber der Bewilligung wenden.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag

Olaf Blietz

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

[
] 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	<input checked="" type="checkbox"/>	ØBM	<input checked="" type="checkbox"/>	ØFB I	<input checked="" type="checkbox"/>	ØFB II	<input checked="" type="checkbox"/>	ØEB	<input checked="" type="checkbox"/>	ØWOG	<input checked="" type="checkbox"/>	zK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf										zwV	
FB-II	2.2. FEB. 2018										RÜ	
EB/KTS	EINGEG.										WV	
WOG											zdA	
FE:											Antw. BM/loc	

F. Nowak

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

BM	ØBM	ØFB I	ØFB II	ØFB	ØWOG	zK
Gemeinde Ostseebad Heringsdorf						
03. APR. 2020						
Eingang						
FE:						Antw.:
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						

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Seebad Ahlbeck

Antw.:

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: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

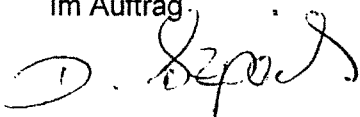
Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

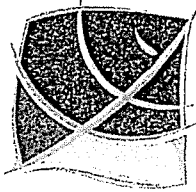
Aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens stehen den Bauleitplänen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



David Szponik

Fr. No. 22



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



Forstamt Neu Pudagla	17459 Seebad Uckeritz	Forstamt Neu Pudagla
Gemeinde Ostseebad Heringsdorf - Bauamt - Kurparkstraße 4	Ostseebad Heringsdorf 19. SEP. 2018 Eingang	Bearbeitet von: Karl-Heinz Rath Telefon: 038375 / 2911-33 Email: Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7442.3 – Bau – 030 – 29/18 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Neu Pudagla, den 18.09.2018
17419 Seebad Ahlbeck		

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.



Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE8715000000015001530
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

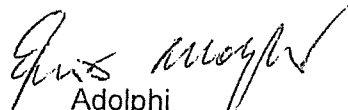
Der auf dem ehemaligen Mühlenstandort befindliche Wald hat insgesamt eine Größe von etwa 5.500 m². Er befindet sich auf den Flurstücken 139/9; 139/12 und 141/1. Werden nur die Flurstücke 139/12 und 141/1 in den Bebauungsplan einbezogen und umgewandelt, so hat der verbleibende Restbestand auf dem Flurstück 139/9 nur noch eine Größe von etwa 600 m² und erfüllt somit nicht mehr die Mindestanforderungen eines Waldes. Somit wäre dieser Wald de facto und ohne Ausgleich umgewandelt. Da aber Wald nur bei überwiegend öffentlichem Interesse umgewandelt werden darf, muss das Flurstück 139/9 zwangsläufig Bestandteil des Waldumwandlungsantrages und somit auch des Bebauungsplanes sein.

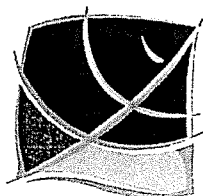
Da der Flächennutzungsplan den Mühlenstandort als Wald vorsieht, muss vorher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Rechte Dritter werden durch diese Stellungnahme nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


Adolphi
- Forstamtsleiter -



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

L. Noack



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

Gras Muelpe
 Adolphi
 - Forstamtsleiter -

BM	ØBM	ØFB	ØFB II	ØEB	ØWOG	ZK
FB I	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf					ZW
FB II	10. FEB. 2020					RÜ
EB/KTS	Eingang					WV
WOG						zdA
FE:	<i>N</i>				Antw. vorab i.E.	Antw. BM i.c.c.



Kommissarischer 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/ 235-0
 Telefax: 0 39 94/ 235-400
 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	ØEB
ZD	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf				zK
FB I	29. DEZ. 2017				zwV
FB II	Eingang				RÜ
EB	zDA	FE:			

Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPIG 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 Hafenzärztlicher 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.

Kreissitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	Standort Anklam Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	Standort Pasewalk An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Bankverbindungen Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: postleingang@kreis-vg.de		Gläubiger-Identifikationsnummer DE11ZZZ00000202986	

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 § 1 Abs. 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 des 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 ersetzen 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

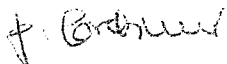
Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu.

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	Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
BM	Amt: Amt für Bau und Naturschutz
FB I	Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz
FB II	Auskunft erteilt: Herr Brehmer
ES/KTS	Zimmer: 230
WOG	Telefon: 03834 8760-3140
EE:	Telefax: 03834 876093140
	E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de
Gemeinde Ostseebad Heringsdorf	Sprechzeiten
OT Ahlbeck	Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Kurparkstr. 4	Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
17419 Heringsdorf	Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung
	Datum: 05.03.2018

Aktenzeichen: **06120-17-40**

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

Kreissitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	Standort Anklam Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	Standort Pasewalk An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Bankverbindungen Sparkassa Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
---	--	--	---	--

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



BM	2010	108	147	000	dk
Grundstück					zwV
FD	Ostseebad Heringsdorf				RÜ
Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32, 18. FEB. 2020					Standort: Leipziger Allee 26 17389 Anklam
EB/KTS	Eingang				WVAmt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz
WOG	Gemeinde Ostseebad Heringsdorf				Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Amt für Bau und Gemeindeentwicklung				Zimmer: 230	
Frau Noack				Telefon: 03834 8760-3140	
OT Ahlbeck				Telefax: 03834 876093140	
Kurparkstr. 4				E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de	
17419 Heringsdorf					

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

Kreisitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	Standort Anklam Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	Standort Pasewalk An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Bankverbindungen Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de	Gläubiger-Identifikationsnummer DE112ZZ00000202986		

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 schadhafte 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 entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschil-derungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflan-zung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

6. Ordnungsamt

6.1 SG Bränd- 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.

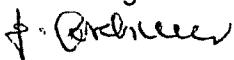
- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

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.

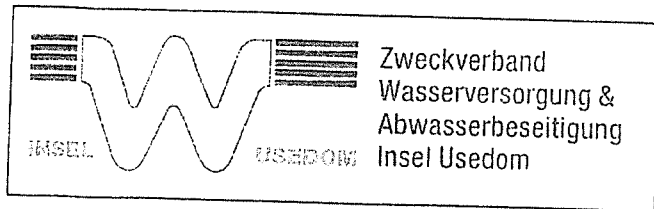
Die eingereichte Scopingunterlage wird bestätigt.

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

F. Noack



**Zum Achterwasser 6
17459 Seebad Ückeritz**

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4
17419 Ahlbeck

PLZ	17419	Land	HH
Ort	Ostseebad Heringsdorf	Verwaltung	WV
Postfach		Verwaltung	WV
Postfach		Verwaltung	WV
Postfach		Verwaltung	WV
Postfach		Verwaltung	WV
Postfach		Verwaltung	WV
Postfach		Verwaltung	WV

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

Telefon: (038375) 530
Telefax: (038375) 53155
E-mail: info@zv-usedom.de
Website: zv-usedom.de

Bankverbindung:
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE06 1505 0500 0334 0000 68
BIC: NOLADE21GRW

Deutsche Bank Wolgast
IBAN: DE03 1307 0000 0285 3190 00
BIC: DEUTDEBRXXX

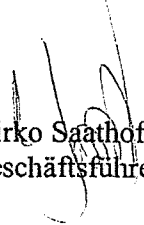
Deutsche Kreditbank Neubrandenburg
IBAN: DE76 1203 0000 0000 3036 36
BIC: BYLADEM1001

Baugebiete über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben entspricht grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen.

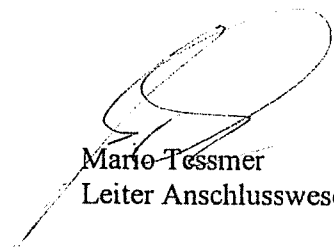
Von der Begrenzung des Benutzungsrechtes zum Anschluss an die leitungsgebundene Anlage zur zentralen Abwasserbeseitigung kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte sich bereit erklärt, die entstehenden Mehraufwendungen und -kosten für die Erweiterung der öffentlichen Anlagen zu tragen. Da sich 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



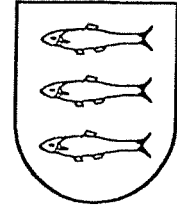
Mirko Saathoff
Geschäftsführer



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, 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