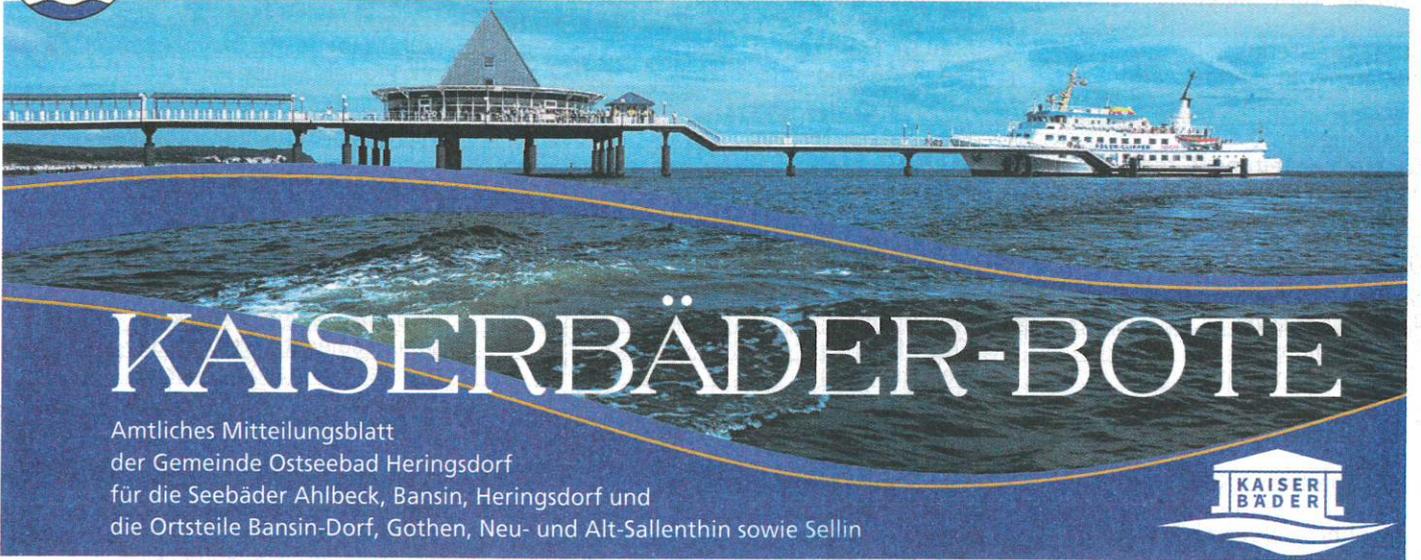




# DIE DREI SEEHEILBÄDER AUF USEDOM

AHLBECK | HERINGSDORF | BANSIN



## KAISERBÄDER-BOTE

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



Jahrgang 19

Mittwoch, den 17. April 2024

Nummer 04



Foto: Cindy Schütte

des Aprils voll in Betrieb gehen kann. Das hängt aber etwas von dem Abnahmetermin mit dem TÜV zusammen. Wir freuen uns sehr auf die strahlenden Augen unserer kleinen Piraten!

### Einwohnersprechstunde Landrat

Am 27.05.2024 von 16-17 Uhr wird der Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Herr Michael Sack, in die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf für eine Bürgersprechstunde kommen. Wenn Sie in seine Sprechstunde kommen möchten, dann melden Sie sich bitte bei uns unter sekretariat@ahlbeck.de oder telefonisch 038378 25012. Bitte beachten Sie, dass der Landrat pro Termin 8- 15 Minuten Zeit ansetzt und Sie sich vorab auf jeden Fall zu einem solchen Gespräch unter Angabe des Themas anmelden müssen.

### Nächste Einwohnersprechstunde

Oder möchten Sie mit mir ins Gespräch kommen? Sehr gerne! Bitte sprechen Sie mich wirklich einfach auf der Straße, auf einer Veranstaltung oder bei einer anderen Gelegenheit an! Wie

immer biete ich auch in diesem Monat wieder meine Einwohnersprechstunde im Rathaus nach Terminvereinbarung an. Diese findet am 18.04. und am 19.05. von 08.00-18.00 Uhr statt. Bitte vereinbaren Sie vorab unbedingt Ihren Wunschtermin über mein Vorzimmer (sekretariat@ahlbeck.de oder 038378 25012). Unter diesem QR Code halten wir Sie über aktuelle Themen auf dem Laufenden.



Ihre Bürgermeisterin  
Dr. Laura Isabelle Marisken

## Amtliche Bekanntmachungen

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Die Bürgermeisterin

Kurparkstraße 4

17419 Seebad Ahlbeck

### Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung von 09-2023

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich und umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8.446 m<sup>2</sup>.

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 Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in der öffentlichen Sitzung am 30. November 2023 beschlossen den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Stand 09-2023) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Anlage beigefügt.

Planungsziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Mühlengebäude und einer privaten Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Der neue Eigentümer des Mühlengrundstückes beabsichtigt, die ehemalige Mühle zu rekonstruieren. Das Erdgeschoss der rekonstruierten Mühle und der Bereich der Anbauten der ehemaligen Mühle sollen einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.

An der Kreisstraße K 39 ist eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle vorgesehen.

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

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung 09-2023, bestehend aus

- der Planzeichnung,
- der Begründung mit Umweltbericht,
- Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

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

**von Mittwoch, den 24. April 2024 bis einschließlich  
Freitag, den 31. Mai 2024**

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

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die genannten **Unterlagen vom 24. April 2024 bis einschließlich 31. Mai 2024** im Rathaus, Amt für Gemeindeentwicklung und Bau, Kurparkstraße 4, 17419 Seebad Ahlbeck, Zimmer 106 während folgender Sprechzeiten

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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

#### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der Planzeichnung werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
  - In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf erläutert.
- Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Rekonstruktion der Mühle mit Anbau zur Nutzung als Wohngebäude und die Anlage einer Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle planerisch vorbereitet werden.
- Mit Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein Standort von kulturhistorischer Bedeutung wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt.

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan

- Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sowie
- Trassenverlauf einer 20 kV- Oberleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- nachrichtliche Übernahme (gebietsübergreifend) gemäß § 5 Abs. 4 BauGB - Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“

Geplante Nutzungsarten gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 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).

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wird ein kulturhistorischer bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht und zu Wohnzwecken genutzt. Das derzeit von Ruinen und aufgelassenen Vegetationen gekennzeichnete Plangebiet in Ortsrandlage wird städtebaulich aufgewertet. Für sensible Nutzungen, wie die Wohnbebauungen im weiteren Umfeld, ergeben sich mit

der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

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

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet haben sich ruderaler Staudenfluren und Gehölzbestände entwickelt, bei denen es sich aufgrund des hohen Bestockungsgrades um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Mit den geplanten Bebauungen ergeben sich Verluste von Biotopen, was eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Das Plangebiet bietet mit seinem verbliebenen Gebäudebestand und Gehölzflächen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verbots Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten im Gehölzbestand und an dem geplanten Gebäude Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu errichten.

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

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

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

Mit der Rekonstruktion der Mühle wird ein bedeutendes Element der **Kulturlandschaft** wieder erlebbar gemacht und gesichert sowie ein städtebaulicher Missstand infolge der jahrelangen Auflassung des Standortes beseitigt. Die geplanten Baulichkeiten sind von Waldflächen umgeben, so dass eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes nicht gegeben ist. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zur Gestaltung und zur Höheneinordnung der Gebäude unter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes fügt sich die geplante Bebauung in das **Landschaftsbild** ein. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Bewertung der Auswirkungen des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung ergänzt.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange im Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf aufgenommen wurden.

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

- Im Ergebnis des **Fachbeitrags mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Gehölzbestand des Plangebietes witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren. Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren. Die CEF-Maßnahmen einschl. der zeitlichen Bindung für die Umsetzung sind im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzt.

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

- **Bergamt Stralsund** (Stellungnahme vom 27.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb
  - der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“.
 Der Inhaber der Bergbauberechtigung wird im Verfahren beteiligt.
- **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** (Stellungnahmen vom 20.02.2018 zur Planungsanzeige, vom 30.03.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 zur vorgezogene Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume gemäß Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP sowie der Landwirtschaftsräume laut 3.1.4 (1) RREP VP zu berücksichtigen.  
Aufgrund der vorbelasteten Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens stehen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.
- **zuständige Forstbehörde** (Stellungnahmen vom 18.09.2018 zur Planungsanzeige, vom 06.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, für die zur Umsetzung des Vorhabens eine Waldumwandlung notwendig ist. Die Inaussichtstellung der Umwandlung der Waldflächen wurde mit Stellungnahme vom 13.08.2021 erteilt.
- **Landkreis Vorpommern - Greifswald** (Stellungnahmen vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, waldrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen. Die Nachweise werden in den Entwurfsunterlagen geführt.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“** (Stellungnahmen vom 30.04.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 05.08.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen. Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage zu übernehmen und damit den Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage umzusetzen. Der Vorhabenträger hat sich in einem Erschließungsvertrag gegenüber dem Zweckverband zur Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der abwasserseitigen Erschließung verpflichtet.

Der Vorhabenträger hat vor Abschluss des Planverfahrens gegenüber dem Zweckverband die Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der trink- und abwasserseitigen Erschließung verbindlich zu regeln.

- **Feuerwehr Heringsdorf** (Stellungnahmen vom 11.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 20.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)  
Zur Sicherung der Löschversorgung ist durch den Vorhabenträger eine separate Löschwasserelementstelle herzustellen.

Dem im Bebauungsplan Nr. 64 ausgewiesenen Standort der Löschwasserelementstelle einschl. Bewegungsfläche wurde seitens der Feuerwehr Heringsdorf zugestimmt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Können bei Bedarf aber auch postalisch oder zur Niederschrift gebracht werden:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unberücksichtigt bleiben können.

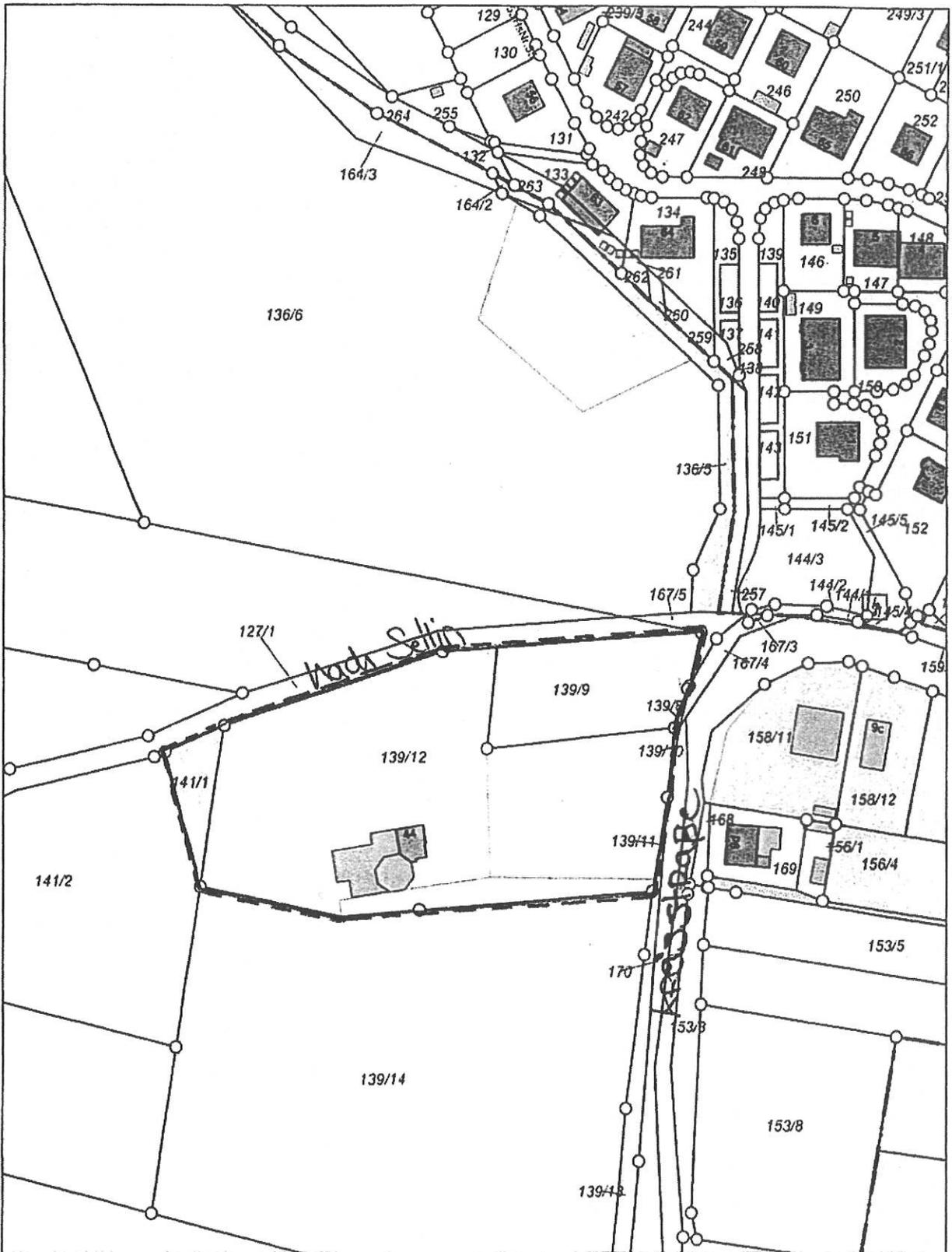
Gemäß § 3 Absatz 3 BauGB wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, Amt für Bau und Gemeindeentwicklung, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.

Auf die Datenschutzerklärung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wird ausdrücklich aufmerksam gemacht - <https://www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de/Kurzmenü/Datenschutz/>.

Ostseebad Heringsdorf, den 27. März 2024

  
  
 Dr. Laura Isabelle Mariken  
 Bürgermeisterin



Geltungsbereich 



3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Maßstab 1: 1500  
ZA 2017/22  
LK VG KVA