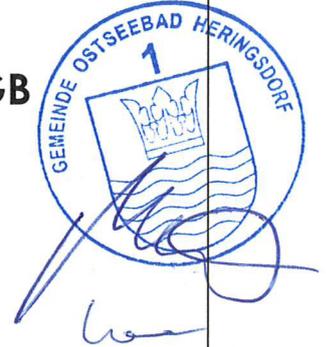


# BEGRÜNDUNG

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

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf



### ENTWURFSFASSUNG VON 09-2023

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

# INHALTSVERZEICHNIS

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

	Seite
<b>1.0</b> <b>EINLEITUNG</b>	<b>3 - 12</b>
1.1 <b>Anlass, Ziel und Zweck           der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>3 - 4</b>
1.2 <b>Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches           der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>4 - 7</b>
1.3 <b>Belange der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>7 - 9</b>
1.4 <b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>9 - 10</b>
1.5 <b>Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand</b>	<b>10 - 12</b>
<b>2.0</b> <b>STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<b>13 - 16</b>
2.1 <b>Bisherige Zielstellung</b>	<b>13</b>
2.2 <b>Neue Zielstellung</b>	<b>14 - 15</b>
2.3 <b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>15 - 16</b>
<b>3.0</b> <b>WESENTLICHE IN DIE 3. ÄNDERUNG DES           FLÄCHENNUTZUNGSPLANES EINZUSTELLENDEN BELANGEN</b>	<b>17 - 26</b>
3.1 <b>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>17 - 19</b>
3.2 <b>Belange der Forst</b>	<b>19 - 21</b>
3.3 <b>Trinkwasserschutz</b>	<b>21</b>
3.4 <b>Immissionsschutz</b>	<b>21 - 22</b>
3.5 <b>Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
3.6 <b>Verkehr und Medien</b>	<b>22 - 26</b>
<b>4.0</b> <b>SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND           SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGEN</b>	<b>26 - 30</b>

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

1 - 43

## **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:

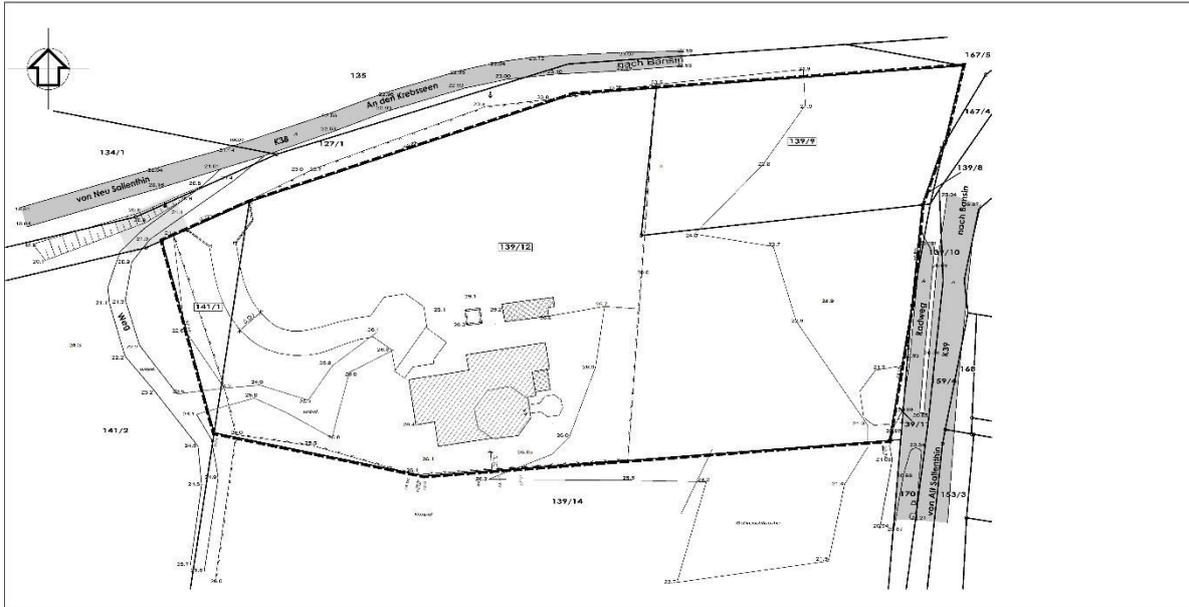
Gemarkung	Bansin
Flur	8
Flurstücke	139/9, 139/12 und 141/1

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 8.446 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 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 ruderalen 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 Gehölzinitialien der im Umfeld vorkommenden Baumarten auf.



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

Im nördlichen Teil des Flurstücks 139/12 befindet sich Waldbestand aus Kiefern, der gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V als Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte kartiert wurde. Der Kiefernbestand erstreckt sich in das östlich angrenzende Flurstück 139/9 hinein. Im nördlichen Bereich des Flurstücks hat sich Aufwuchs von Spitz-Ahorn mit vereinzelt Eichen im Bestand entwickelt. In östlicher Richtung haben sich ruderele 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 Landesplanerischen Stellungnahmen vom 20.02.2018 zur Planungsanzeige, vom 30.03.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 13.08.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass aufgrund der Vorbelastung der Flächen und der Kleinteiligkeit des Vorhabens der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, hat mit den Stellungnahmen vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2021 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen, waldrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVObI. M-V S. 546)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (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 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808)

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

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

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

- **Begründung**

#### TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

## TEIL 2

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna und Landschaftsbild sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen sind zusätzlich die forstrechtlichen sowie wasserrechtlichen Belange einzustellen.

### - **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

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

### - **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Die Zusammenfassung der gutachterlichen Prüfung ist in Punkt 2.3 der Begründung dargestellt.

## Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am **19.10.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und im „Kaiserbäderboten“ am 22.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige vom 27.11.2017** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Anhand der **Scopingunterlagen von 12-2019**, bestehend aus Plan, Kurzbeschreibung, Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Checkliste für die Umweltprüfung wurden die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden beteiligt.
- In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Vorentwurf von 04-2021**, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltprüfung und Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden im Zeitraum vom **05.07.2021 bis zum 06.08.2021** nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

In Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 09-2023** erarbeitet. Die Entwurfsunterlagen von 09-2023 werden nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf über die Befürwortung des Entwurfes zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

- Das Planverfahren wird mit der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.

Voraussetzung für den Feststellungsbeschluss bildet der Nachweis der Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

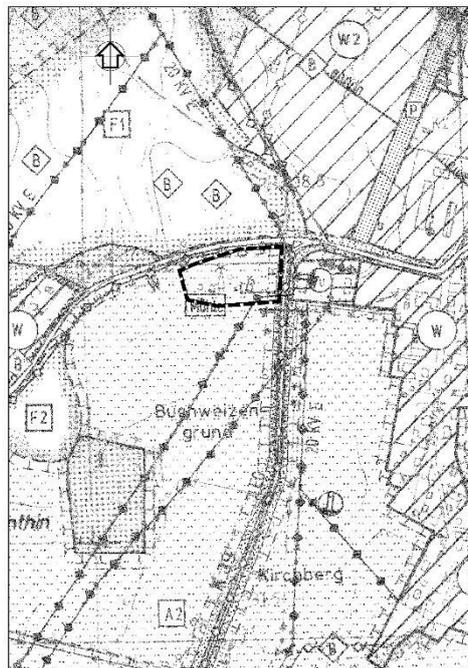
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.

## 2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

### 2.1 Bisherige Zielstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung folgende Nutzungsarten aus:

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



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

Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

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

Im weiteren Umfeld:

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

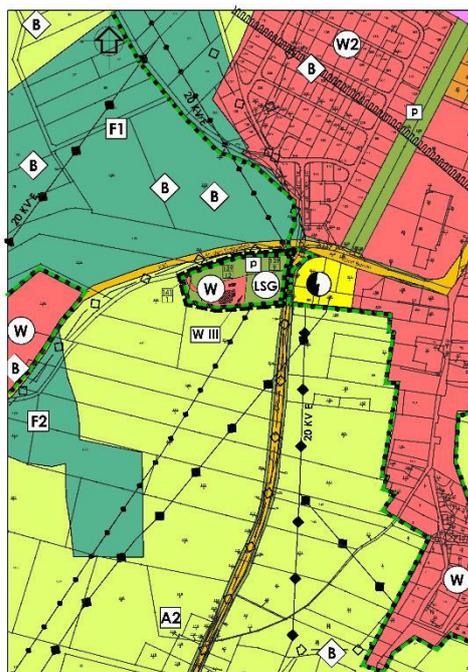
## 2.2 Neue Zielstellung

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Da der Abschluss des Verfahrens noch einen nicht genau bestimmbaran 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 Entwurf der 3. Änderung  
mit Darstellung der geplanten Nutzungsarten

## Flächenbilanz (überschlägig)

Geltungsbereich		8.446 m <sup>2</sup>
davon		
Wohnbaufläche	2.106 m <sup>2</sup>	
private Grünflächen	6.340 m <sup>2</sup>	

### 2.3 Städtebauliche Konzeption

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

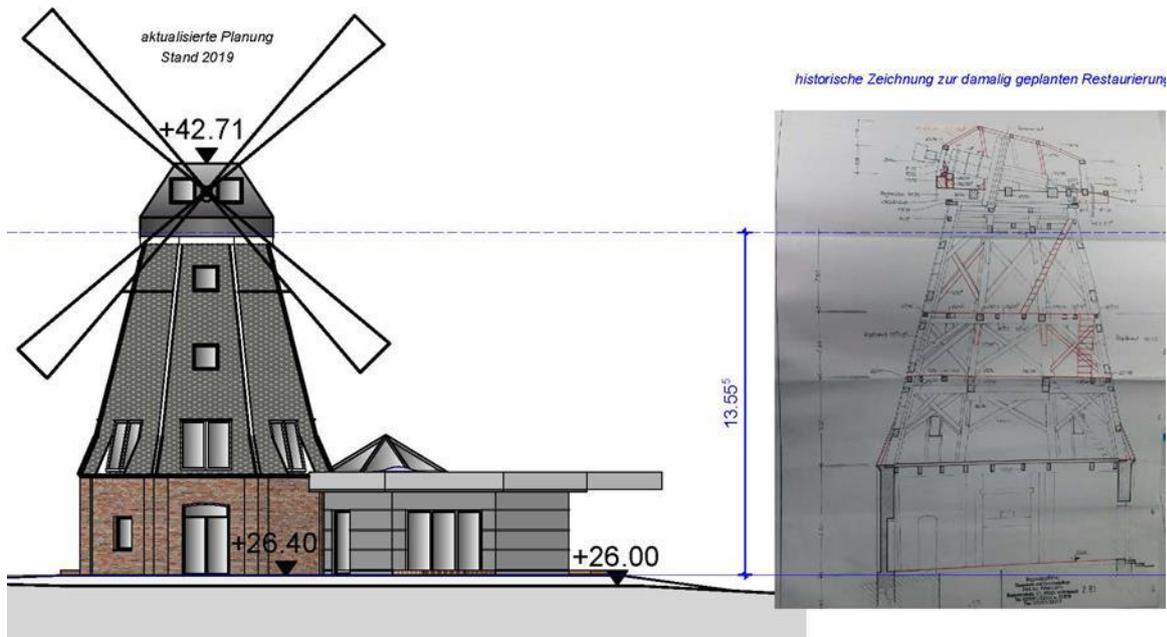
Auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes und des Entwurfes zur Objektplanung wird im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz ein Baufeld für die Rekonstruktion der Mühle einschl. eingeschossigem Anbau als Wohngebäude festgelegt. Am geplanten Anbau wird eine Fläche für Carport bzw. Garage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

Nördlich des Baufeldes ist ein Nebengebäude vorhanden, welches erneuert und der Ergänzung der Wohnnutzung dienen soll.

Der für die Bebauung und Freizeitnutzung der Bewohner vorgesehene Grundstücksteil wird im Bebauungsplan Nr. 64 als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zur Durchsetzung der Planungsziele und aufgrund der Kleinteiligkeit des Standortes wird die Zulässigkeit der Nutzungen auf eine Dauerwohnung begrenzt. Ferienwohnungen und andere im Katalog eines Reinen Wohngebietes ausgewiesene Nutzungen werden nicht zugelassen.

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

Der aktuelle Entwurf für die Rekonstruktion der Mühle folgt in Kubatur einschl. Höheneinordnung der historischen Bebauung.



links  
aktueller Entwurf  
Ansicht rekonstruierte Mühle  
mit Anbau Wohngebäude

rechts  
historische Zeichnung zur  
vormals geplanten Rekonstruktion  
der Mühle

Zur Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf den Einfluss auf das Landschaftsbild wurde neben der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 64 ein Geländeschnitt angeordnet, der beispielhaft Wipfelhöhen der angrenzenden Kiefernbestände und die geplante Höheneinordnung von Mühle und Wohngebäude darstellt. Der Geländeschnitt verdeutlicht, dass Mühle und Wohngebäude hinter den Wipfelhöhen zurückbleiben.

Aufgrund der Höheneinordnung und der geplanten äußeren Gestaltung gemäß den gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) wird sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügen und den Mühlenstandort zurückgenommen wiedererlebbar machen. Eine argumentative Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild erfolgt im Umweltbericht.

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

Die Ausstellungsfläche soll mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle gestaltet werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist durch die direkte Lage an der Kreisstraße K 39 und den straßenbegleitend verlaufenden überörtlichen Radwanderweg gegeben.

### **3.0 WESENTLICHE IN DIE 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 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.

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

- Umweltbericht

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna und Landschaftsbild sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. Der Umweltbericht wurde gemäß Forderung der zuständigen Naturschutzbehörde hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung überarbeitet, der zuständigen Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt und von dieser mit E-Mail vom 07.12.2021 bestätigt. Das Schutzgut Landschaftsbild wurde im Umweltbericht entsprechend den Ergebnissen der Abstimmung ergänzt.

In die Planungen wurden speziell die forstrechtlichen, naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange eingestellt.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen der Planinhalte durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Parallelaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste wurden als Eingriff bilanziert und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Da die geplanten Baulichkeiten auf den bereits vorhandenen Bausubstanzen der ehemaligen Mühle und Nebengebäude errichtet werden, sind mit den Planungen keine maßgeblichen Eingriffe in den Biotopbestand zu erwarten.

Die sich mit der Waldumwandlung und der damit erforderlichen Reduzierung des Bestockungsgrades ergebenden Eingriffe wurden sowohl aus forstrechtlicher als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht bewertet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet ergibt sich ein größerer Kompensationsbedarf.

In der Gesamtheit ergibt sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 64 ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 5.729 EFÄ/m<sup>2</sup> (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.

Die von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 übernommen und sind damit Bestandteil der Satzung. Zudem wird im Städtebaulichen Vertrag auf die Einhaltung der Festsetzungen zum Artenschutz sowie auf die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verwiesen.

Dem Hinweis der Naturschutzbehörde zur Festsetzung der zeitlichen Bindung zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurde im Bebauungsplan Nr. 64 in den Text (Teil B) unter *III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG* unter Punkt (8) berücksichtigt.

- Küsten- und Hochwasserschutz

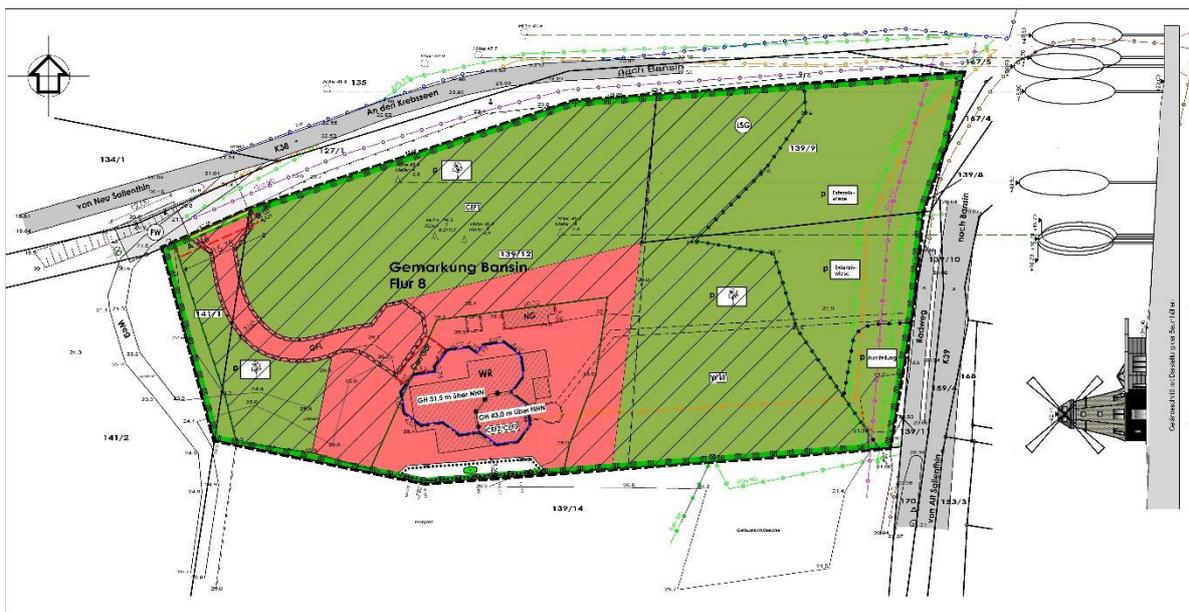
Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zu hochwasserrelevanten Gewässern kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.

### **3.2 Belange der Forst**

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

Auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes und den Vorgaben der zuständigen Forstbehörde beträgt die genaue Fläche für den forstlichen **Kompensationsbedarf 5.576 m<sup>2</sup>**.

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



In diesem Zusammenhang wurde gemäß Forderung der zuständigen Forstbehörde der Geltungsbereich der Planung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um das Flurstück 139/9 erweitert.

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

Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.09.2021 die Umwandlung der Waldflächen nach § 15a LWaldG in Aussicht gestellt.

Der **Kompensationsbedarf** wurde durch die zuständige Forstbehörde mit **17.230 Waldpunkten (WP)** bestimmt. Der Nachweis über die Reservierung der 17.230 Waldpunkte von einem anerkannten Waldpunktekonto ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 vorzulegen.

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

### **3.3 Trinkwasserschutz**

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin Nummer MV-WSG-2051-01 (Beschluss vom 25.07.1974).

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.

Das Plangebiet wurde daher symbolisch nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen WIII gekennzeichnet.

Die Auflagen und Hinweise der unteren Wasserbehörde aus den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige und vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen sind durch den Vorhabenträger bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten. (siehe Punkt 4.0 der Begründung)

### **3.4 Immissionsschutz**

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

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurden die 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 den bisherigen Behördenbeteiligungen vor:

- Gemäß Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 14.02.2020 und vom 03.08.2021 befinden sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.
- Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz, hat in der Stellungnahme vom 14.02.2020 und 04.08.2021 keine Einwände vorgebracht.

### **3.5 Denkmalschutz**

In den Gesamtstellungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt werden und keine bekannten Bodendenkmale betroffen sind.

Es sind jedoch 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 Bodendenkmälern dargestellt.

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

### **3.6 Verkehr und Medien**

#### **Verkehr**

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

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz wird von Norden über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt von der Straße *An den Krebsseen* (Kreisstraße 38) festgelegt.

Im Bebauungsplan Nr. 64 erfolgte die Festsetzung der lagemäßigen Einordnung der Grundstücksanbindung unter Berücksichtigung der noch sichtbaren historischen Wegestruktur, so dass nur geringe Eingriffe in den Gehölzbestand notwendig werden.

Zur inneren Erschließung ist ein Privatweg anzulegen. Notwendige Flächen für Stellplätze, Carport, Garage sind innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

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

- „- Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.“

## **Medien**

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

### **- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(Auszug aus der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 30.04.2020 und vom 05.08.2021)

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Auflage des Zweckverbandes legt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fest, dass die Abwasserbeseitigung des Plangebietes durch Anschluss an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage zu erfolgen hat.

Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung zu beauftragen und mit dem Zweckverband die notwendigen Abstimmungen durchzuführen. In einem Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger bereits gegenüber dem Zweckverband zur Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der abwasserseitigen Erschließung verpflichtet.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde die mit dem Zweckverband abgestimmte Erschließungsplanung und die Verpflichtungserklärung zur Übernahme der Kosten zur Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage vorzulegen.

Die Übernahme der Kosten für die Planung und Durchführung der trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes durch den Vorhabenträger wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 64 geregelt.

#### **- Elektroenergie**

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

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan befinden sich im Plangebiet Mittel- und Niederspannungs- sowie Fernmeldekabel.

Der Leitungsbestand liegt außerhalb der geplanten Bauflächen, so dass Umverlegungen nicht notwendig sind.

- **Gasversorgung**

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

Es werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen berührt.

*„Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“*

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Dem Grundstückseigentümer wird daher empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftportal der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 25.01.2018 und vom 12.07.2021)

Außerhalb des Plangebietes und parallel zur Kreisstraße 38 nach Neu-Sallenthin verläuft eine Niederdruckleitung.

Im Plangebiet ist entlang der westlichen Grenze zur Kreisstraße 39 (Benzer Chaussee) ein Hochdruckleitung vorhanden. Die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen verläuft innerhalb der als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungstrassen durch die Bauvorhaben nicht berührt werden.

- **Telekommunikation**

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

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

*„Sollte vom Vorhabenträger eine Änderung der vorhandenen telekommunikationstechnischen Erschließung gewünscht werden, dann ist für das Plangebiet ein Umbau unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“*

- **Löschwasserversorgung**

Die Feuerwehr Heringsdorf hat mit Stellungnahme vom 11.02.2020 zu den Scopingunterlagen mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung durch eine gesonderte Löschwasserentnahmestelle gesichert werden soll, da plangebietsnah im Einfahrtsbereich zum Kastanienring nur ein 80er Hydrant für die Erstbrandbekämpfung zur Verfügung steht.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass ein Löschwasserbrunnen nicht das erforderliche Mindestlöschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 96 m<sup>3</sup>, fördern kann.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde daher der Einbau von Löschwasserbehältern mit einem Volumen von mindestens 96 m<sup>3</sup> festgelegt. Die Löschwasserbehälter sind innerhalb des Plangebietes an der nordwestlichen Plangebietsgrenze unterirdisch anzulegen.

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

Die Feuerwehr Heringsdorf hat mit Stellungnahme vom 13.07.2021 der im Bebauungsplan Nr. 64 ausgewiesenen Löschwasserentnahmestelle einschl. Bewegungsfläche zustimmt.

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

#### **4.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

##### **Bundesbehörden**

- **Bergamt Stralsund**

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

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

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

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

- **Hauptzollamt Stralsund**

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

Aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht werden keine Einwendungen erhoben.

**„Hinweise:**

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

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

### **Landesbehörden**

- **Straßenbauamt Neustrelitz**

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

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

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 07.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.“

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

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**

- Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 07.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Festpunkt (Schraubbolzen am Strommast) wird entsprechend nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 64 gekennzeichnet. Er liegt außerhalb des festgesetzten Baufeldes, so dass Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen ausgeschlossen werden können.

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

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**  
(Auszug aus den Stellungnahmen vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 03.08.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

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

#### **Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes:**

*„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“*

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**  
**Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit**  
**Dezernat Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Zur Planung gibt es derzeit keine Bedenken.

*„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.“*

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

#### **Landkreis Vorpommern- Greifswald**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 14.02.2020/02.04.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/21.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- **untere Wasserbehörde**

„Auflagen:

1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1991 (GVBl. 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 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."

#### **- Sachbereich Katastrophenschutz**

*„Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung*

*Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen derzeit keine Anhaltspunkte zu einer Munitions- oder Kampfmittelbelastung des Plangebietes vor.*

*Sollten im Verlauf der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des F-Planes trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“*

*„Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser*

*Für das Gebiet des Flächennutzungsplanes liegen keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potenzielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.“*

#### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

*(Auszug aus der Stellungnahme vom 06.07.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)*

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

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

*Ostseebad Heringsdorf im September 2023*

*Die Bürgermeisterin*