

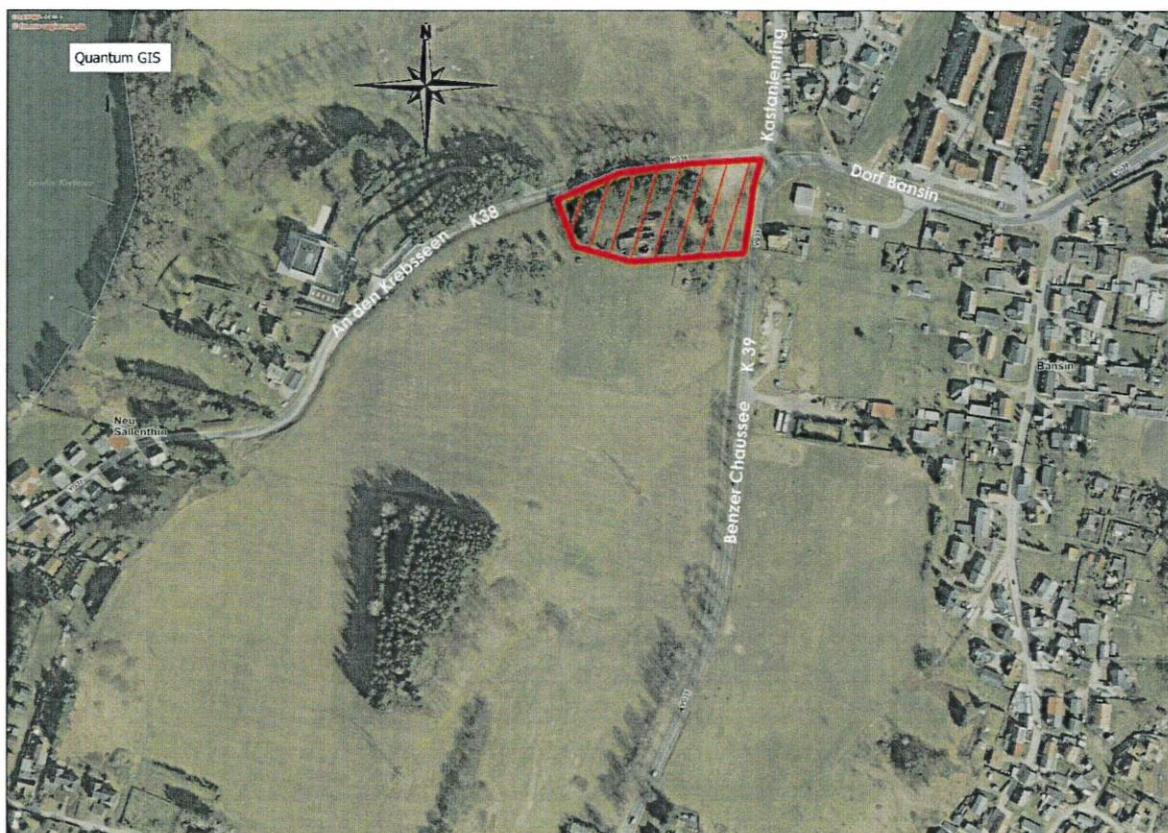


# BEGRÜNDUNG

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

## Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

### „Alte Mühle Bansin Dorf“



#### ENTWURFSFASSUNG VON 09-2023

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

# INHALTSVERZEICHNIS

## **TEIL 1      BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 2a Nr. 1 BauGB**

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

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

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

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. Teile der rekonstruierten Mühle und der Bereich der Anbauten der ehemaligen Mühle sollen einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.

An der Kreisstraße K 39 ist eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle vorgesehen. Hierzu hat der neue Grundstückseigentümer bereits eine Vielzahl von Bauteilen und Gegenständen aus der Ruine geborgen.

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

Das Mühlengrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Baufläche ausgewiesen. Es ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens wird daher zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 erforderlich.

Im Parallelverfahren ist in einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 64 mit den gesamtgemeindlichen Zielen vorzunehmen.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 die Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ eingeleitet.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

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

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### Geltungsbereich

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

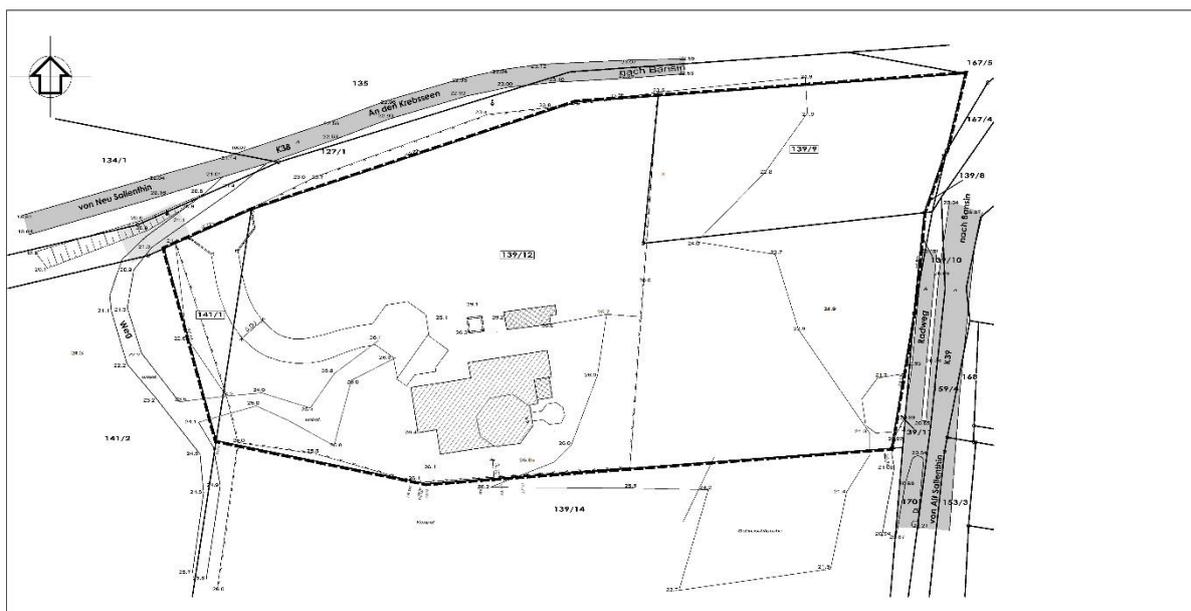
Gemarkung	Bansin
Flur	8
Flurstücke	139/9, 139/12 und 141/1

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8.446 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 des Bebauungsplanes Nr. 64 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind identisch.



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

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

(nähere Darlegungen unter Punkt 2.5.1 Belange der Forst)

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

### **Bestandssituation**

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

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

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



Im Plangebiet sind die baulichen Überreste der ehemaligen Mühle verblieben. Im Umfeld haben sich im Zuge der Auflassung 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 am Standort der ehemaligen Mühle liegt auf einem Höhengniveau von rd. 26 m über NHN. Durch das Vorhaben sind daher keine Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes betroffen.

### **1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan**

#### **Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf fungiert als 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 stellen eine homogene Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Trinkwasserversorgung und in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin.

*„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“*

(Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)

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

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

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

### **Flächennutzungsplan**

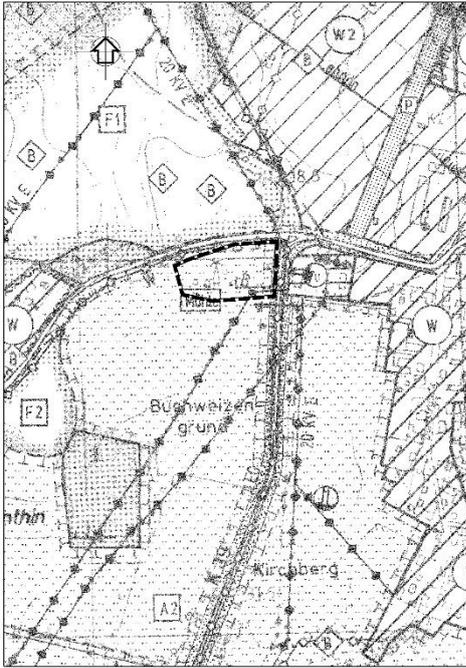
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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

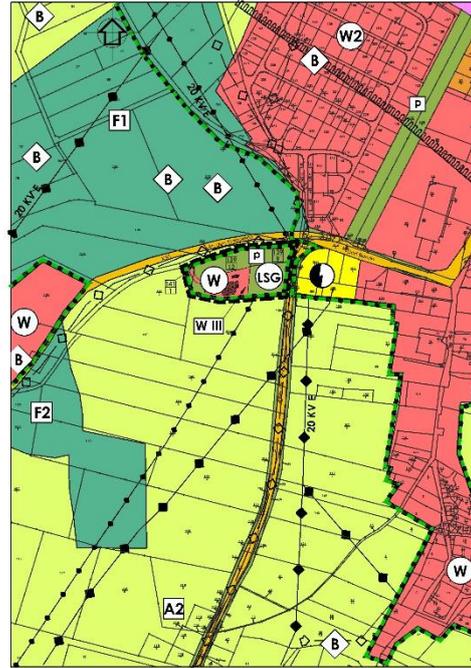
- Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sowie
- Trassenverlauf einer 20 kV- Oberleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

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

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



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



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

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

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 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 WIII ohne Flächendarstellung).

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

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

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

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (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)

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

## 1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), durchgeführt.

Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 64 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken

- **Begründung**

#### TEIL 1

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

#### TEIL 2

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

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

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

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste wurden als Eingriff bilanziert und der Kompensationsbedarf ausgewiesen. Da der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Mit der Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto soll das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen werden.

Eine Zusammenfassung der gutachterlichen Prüfung ist Punkt 3 der Begründung zu entnehmen.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

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

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

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

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

*Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.*

**(1)**

*Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.*

**(2)**

***Zulässig** sind Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.*

**(3)**

***Ausnahmsweise zulässig** sind die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.*

**(4)**

***Nicht zulässig** sind*

- *bauliche Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 4 BauNVO. Die von § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 4 BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes getroffen.*
- *Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO. Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Dies schließt auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.*
- *Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.*

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

Die getroffenen Festsetzungen werden wie folgt begründet:

**Absatz (1)**

Die Entwicklung des Plangebietes dient der Rekonstruktion der Mühle mit Anbau zur Nutzung als Wohngebäude. Dem entsprechend erfolgt die Ausweisung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Reinen Wohngebietes wird es notwendig, die gemäß § 3 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

**Absatz (2)**

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

**Absatz (3)**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

**Absatz (4)**

Nicht zugelassen werden folgende Nutzungen:

- Anstrich 1

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gehören zu den allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Da mit der Planung lediglich eine Wohneinheit zugelassen wird, sind Anlagen der Kinderbetreuung bzw. zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner nichtzutreffend.

Die rechtliche Grundlage bildet § 1 Abs. 5 BauNVO. Danach darf im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt werden.

- Anstrich 2

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

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

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

Die rechtliche Grundlage bildet § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Dies schließt auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

- Anstrich 3

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

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- Anstrich 4

Außerhalb der Bauleitplanverfahren wurde ein Antrag auf Errichtung eines Antennenträgers auf dem Flurstück 139/9 gestellt.

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

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

Antennenträger zählen zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen. Zur Klarstellung wird im Absatz (4) der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, festgelegt.

Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass ein solches Vorhaben, welches der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes entgegensteht, ausgeschlossen werden kann.

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

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

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

Die Wohnnutzung soll kleinteilig auf den ehemaligen Mühlenstandort begrenzt werden. Zur Umsetzung des Planungsziels wurde auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz ein Baufeld für die Rekonstruktion der Mühle einschl. Anbau für das Wohngebäude festgelegt. Die *zulässige Grundfläche* ist in der Nutzungsschablone vorhabenkonkret mit 322 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Gemäß Text (Teil B) I. 2.(1) werden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 500 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Fläche für die zulässige Überschreitung wurde auf Grundlage der bereits vorliegenden Grundstücksplanung festgelegt und berücksichtigt die Anlage der privaten Grundstückszufahrt, der Nebenanlagen sowie Carport/Garage.

**(1)**

**Grundflächen der baulichen Anlagen**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

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

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

In der Nutzungsschablone sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Gebäudehöhe über NHN festgelegt. Die Höhenangaben erfolgen vorhabenkonkret und basieren auf dem vom Vorhabenträger bereits vorgelegten Entwurf der Objektplanung, der sich am Altbestand orientiert.

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

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

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

**(2)**

**Höhe der baulichen Anlagen**

*Die in der Nutzungsschablone für die Rekonstruktion der Mühle festgesetzte Gebäudehöhe von 43,00 m über NHN darf durch feststehende transparente Flügel um maximal 4,00 m überschritten werden.*

*Die in der Nutzungsschablone für den eingeschossigen Anbau Wohngebäude festgesetzte Gebäudehöhe von 31,50 m über NHN darf zur Einordnung eines Lichthofes um maximal 1,50 m überschritten werden.*

Zur Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf den Einfluss auf das Landschaftsbild wurde neben der Planzeichnung (Teil A) ein Geländeschnitt angeordnet, der beispielhaft Wipfelhöhen der angrenzenden Kiefernbestände und die geplante Höheneinordnung von rekonstruierter Mühle und Anbau Wohngebäude darstellt.

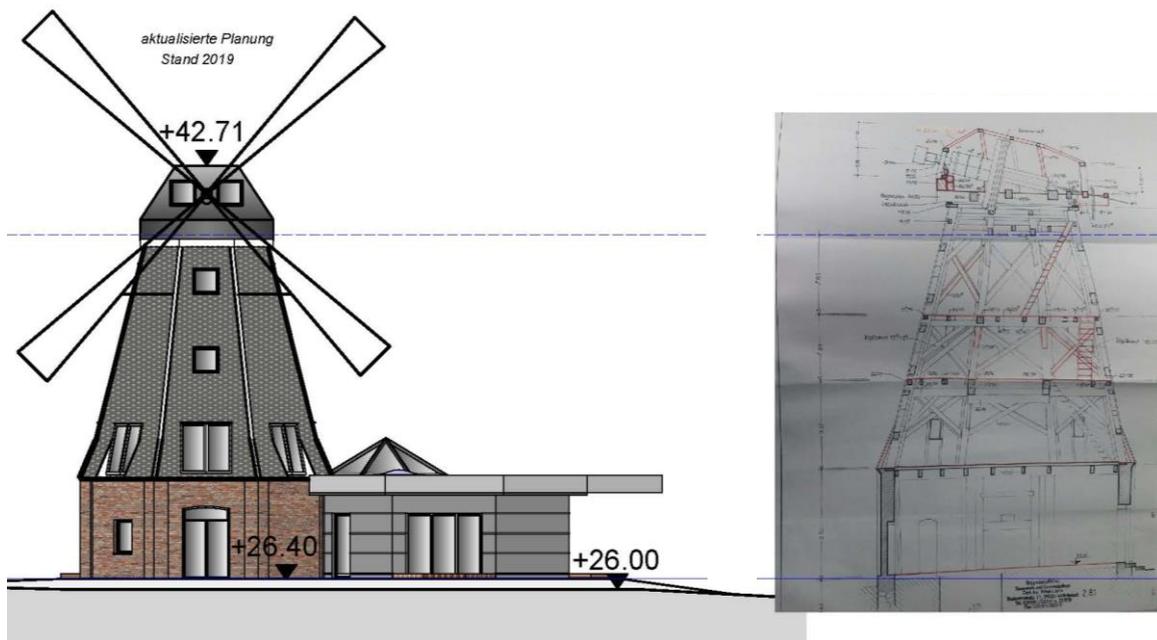
Der Geländeschnitt verdeutlicht, dass rekonstruierte Mühle und Anbau Wohngebäude hinter den Wipfelhöhen zurückbleiben.

Aufgrund der Höheneinordnung und den gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) II. wird sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügen und den Mühlenstandort zurückgenommen wiedererlebbar gestalten.

Eine ausführliche argumentative Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild erfolgt im Umweltbericht.

1994 wurde eine Sanierungs- und Nutzungskonzeption für die baulichen Anlagen der Mühle erstellt, die eine originalgetreue Rekonstruktion der Mühle vorsah. Mit dem Brand 2009 und dem darauffolgenden Verfall der Bauruine musste dieses Vorhaben aufgegeben werden.

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



links  
aktueller Entwurf  
Ansicht rekonstruierte Mühle  
mit Anbau Wohngebäude

rechts  
historische Zeichnung zur  
vormals geplanten Rekonstruktion  
der Mühle

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

- **Bauweise**

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

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

- **Baugrenzen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung in den Bereichen, wo vom Gebäudebestand abgewichen wird.

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

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

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

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

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

**(1)**

*Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung für Carports und Garagen gekennzeichneten Fläche zulässig.*

**(2)**

*Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.*

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sind somit keine Nebengebäude zulässig, um einer Zerschneidung der Freianlagen entgegenzuwirken.

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

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

*Im Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.*

Als Planungsziel wird die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und eine kleinteilig auf den ehemaligen Mühlenstandort begrenzte Nachnutzung zur individuellen Wohnnutzung ausgegeben.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wurden entsprechende Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt, die durch die maximal zulässige Anzahl von einer Dauerwohnung untersetzt wird.

Darüber hinaus wurden gemäß Festsetzung unter Art der baulichen Nutzung Ferienwohnungen ausgeschlossen.

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

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Hierzu wird in der Planzeichnung (Teil A) die Abgrenzung zwischen der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und dem öffentlichen Wegeflurstück 127/1 als Bereich A – B dargestellt und als öffentliche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

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

#### **(1)**

*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ist nach erfolgter Waldumwandlung naturnah zu entwickeln und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der zuständigen Naturschutzbehörde der markante Großbaumbestand zu erhalten. Standortuntypische Gehölze sind durch Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen zu entfernen. Veränderungen der Geländeformationen sind nicht zulässig, wenn durch diese die Standsicherheit der zu erhaltenden Bäume gefährdet wird.*

*Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.*

#### **(2)**

*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche ist öffentlich zugänglich mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle zu gestalten.*

#### **(3)**

*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensivwiese ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Markanter Einzelbaumbestand ist zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

Mit dem Wiederaufbau der Mühle und der Anlage einer Ausstellungsfläche soll die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt werden. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll daher durch baugestalterische Vorgaben unterstützt werden, die im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ zusammengefasst wurden.

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

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die praktische Umsetzbarkeit.

Anhand des bereits vorliegenden Entwurfes der Objektplanung wurden folgende Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung (Text (Teil B) II. 1.1 bis 1.3) getroffen:

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

#### **Fassaden**

##### **(1)**

*Für den Anbau Wohngebäude, die überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind nur zulässig:*

- *Putz,*
- *Sichtmauerwerk,*
- *Natursteinplatten,*
- *Faserzementplatten,*
- *Naturholzverkleidungen und*
- *durchsichtige Materialien.*

**(2)**

Für die Rekonstruktion der Mühle sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk ,
- Holz-, Bitumen oder Schieferschindeln,
- Naturholzelemente und
- durchsichtige Materialien.

**Dachformen**

**(1)**

Für den Anbau Wohngebäude, die überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Für den Bereich des Lichthofes ist ein Pyramiden- oder Kuppeldach zulässig.

**(2)**

Für die Rekonstruktion der Mühle ist in Anlehnung an den historischen Bestand ein Kuppeldach vorzusehen.

**Dacheindeckungen**

**(1)**

Für den Anbau Wohngebäude, die überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind ausschließlich zulässig:

- Bitumendächer,
- Metalleindeckung,
- extensive Begrünung,
- erneuerbare Energien und
- durchsichtige Materialien.

**(2)**

Für die Rekonstruktion der Mühle sind nur zulässig:

- Bitumendach oder
- Metalleindeckung vorbewittert.

Für die feststehenden Mühlenflügel ist nur eine Aluminiumleichtkonstruktion zulässig.

**(3)**

Eindeckungen mit Rohr oder Kunststoffrohr sind unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der örtlichen Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden.

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO darf in Reinen Wohngebieten an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

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

**Hinweisschilder**

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

Das Plangebiet befindet sich in einem sensiblen Landschaftsraum am Ortsrand von Bansin auf einer Anhöhe.

Daher sollen für die von den öffentlichen Räumen visuell wahrnehmbaren Grundstücksbereiche Regelungen für eine einheitliche Einfriedung getroffen werden, die zu einem harmonischen Erscheinungsbild beitragen.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche ist von der Einfriedung auszunehmen, um dauerhaft die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Die Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereiches mit Naturmaterialien nimmt ein Element der historischen Freianlagen auf. (Text (Teil B) II. 2.)

### **Einfriedungen**

#### **(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

##### **(1)**

*Die Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisstraßen 38 und 39) sind in Bezug auf Höhe, Farbe und Ausführung einheitlich als blickdurchlässige Holzzäune oder Metallziergitterzäune auszuführen.*

*Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche ist von der Einfriedung auszunehmen und öffentlich zugänglich zu gestalten.*

##### **(2)**

*Für die Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Kreisstraße 38 ist eine bepflanzte Feldsteinmauer zulässig.*

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Als rechtliche Grundlage wurde daher in den Text (Teil B) II. 3. eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeit bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen:

### **Ordnungswidrigkeiten**

#### **(§ 84 LBauO M-V)**

##### **(1)**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. und 2. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

##### **(2)**

*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

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

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Bei den Bestandaufnahmen wurde mittels Lautanalyse das Vorkommen der Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus sowie Braunes Langohr nachgewiesen. In der Nähe von Spalträumen in den Gebäuderesten wurde anhand von Fledermauskot das Vorhandensein des Tagesquartiers von Einzeltieren der Gattung Pipistrellus vermutet.

In der Gebäuderuine konnten einzelne Nischenbrüternistplätze der Vogelarten Bachstelze und Gartenrotschwanz nachgewiesen werden.

Die Gehölzbestände des Plangebietes stellen sich zudem als potenzielle Brutplätze für Vögel dar. Gesichtet und als Brutvögel vermutet wurden die Arten Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgasmücke und Zaunkönig. Weitere Vogelarten kommen im Planbereich vor, die hier ihre Nahrungshabitate vorfinden.

Durch das Planvorhaben werden die Artenschutzrechtlichen Verbote nicht berührt. Mit der Vorgabe von Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeit der Vögel kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und Gebäudeumbauten ergreifen zu können, ist das Bauvorhaben durch eine ökologische Baubetreuung, speziell einem Artenschutzbeauftragten, zu begleiten. Brutplätze von geschützten Tierarten sind vor der Brutzeit zu entfernen. Auch Neuanlagen von Brutplätzen sind bei regelmäßigen Kontrollen in einem Zeitabstand von 14 Tagen zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Gehölzbestand des Plangebietes witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren. Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren.

Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zur Gewährleistung der kontinuierlichen Funktionalität innerhalb einer zeitlich vorgegebenen Bindung zu sichern, wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

**(1)**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

**(2)**

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

**(3)**

Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tierarten durch Gebäudeabbrüche und Gebäudeumbauten ergreifen zu können, ist das Bauvorhaben durch eine ökologische Baubetreuung, speziell durch einen Artenschutzbeauftragten, zu begleiten. Brutplätze von geschützten Tierarten sind vor der Brutzeit zu entfernen. Auch Neuanlagen von Brutplätzen sind bei regelmäßigen Kontrollen in einem Zeitabstand von 14 Tagen zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.

**(4)**

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

**(5)**

Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) sind an Gehölzen im Plangebiet in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten witterungsbeständige Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel zu montieren.

Für Fledermäuse sind zwei Fledermauskästen (z.B. Kleinfledermaushöhle Typ 3FN von Schwegler und Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK-TB-KF von Hasselfeldt) anzubringen.

Für Vögel sind zwei Halbhöhlenbrüter und zwei Höhlenbrüterkästen (z.B. Halbhöhle Typ 2HW und 1N von Schwegler oder Nistkasten für Nischenbrüter NBH von Hasselfeldt und Nisthöhle Typ 1B Ø28mm oder Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 von Hasselfeldt) zu montieren.

**(6)**

Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten bei der Wiedererrichtung der Mühle ein Fledermausquartier zu integrieren.

**(7)**

Als CEF-Maßnahme 3 (CEF 3) sind in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten bei der Wiedererrichtung der Mühle zwei Nischenbrüternistplätze zu integrieren.

**(8)**

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

## **2.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **2.4.1 Landschaftsschutzgebiet**

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

**(1)**

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

**(2)**

Der begründete Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Flächennutzungsplanänderung bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

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

Im Rahmen der parallelen Beteiligung zu den Vorentwürfen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 64 wurde

- bei der zuständige Forstbehörde ein begründeter Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung gestellt.

Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2021 die Umwandlung der Waldflächen nach § 15a LWaldG in Aussicht gestellt.

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

#### **2.4.2 Trinkwasserschutz**

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

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

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

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

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

#### **2.4.3 Denkmalschutz**

In den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 21.12.2017 zur Planungsanzeige, vom 14.02.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/17.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt werden und keine bekannten Bodendenkmale betroffen sind.

Da jedoch jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ unter Punkt „3. Denkmalschutz“ aufgenommen:

**(1)**

Baudenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

**(2)**

Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

## **2.5 Hinweise**

### **2.5.1 Belange der Forst**

**(1)**

**Teilflächen des Plangebietes in einem Umfang von 5.576 m<sup>2</sup> sind als Wald gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWaldG) eingestuft.**

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

**Der Kompensationsbedarf wurde durch die zuständige Forstbehörde mit 17.230 Waldpunkten (WP) bestimmt.**

**Der Nachweis über die Reservierung der 17.230 Waldpunkte von einem anerkannten Waldpunktekonto ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.**

(2)

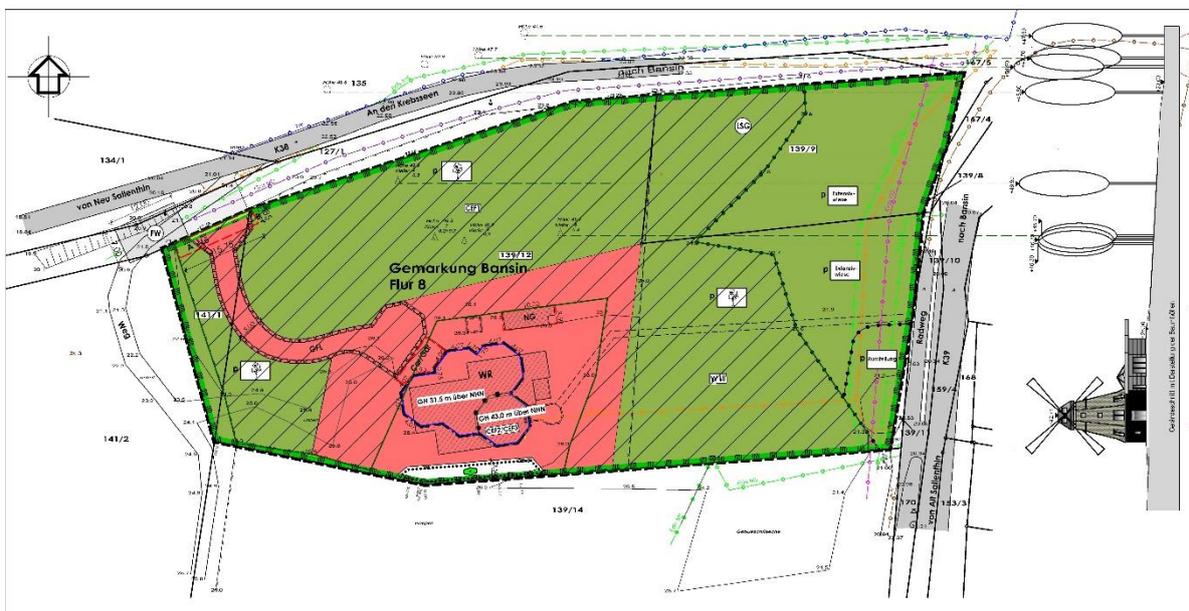
**Der begründete Antrag auf ständige Waldumwandlung gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG ist durch den Vorhabenträger nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 zu stellen.**

Da sich im Plangebiet größere zusammenhängende Gehölzflächen befinden, die als Wald einzustufen sind, wurde bereits zu Beginn der Planung die zuständige Forstbehörde einbezogen.

Im Rahmen der vorgezogenen Abstimmungen teilte die zuständige Forstbehörde mit, dass durch das Vorhaben forstliche Belange nach § 10 (Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben); § 15 (Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten) und § 20 (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) berührt werden.

Die Abgrenzung der Waldfläche wurde durch die zuständige Forstbehörde vorgegeben.

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



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

„Wald im Sinne von § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Die Mindestgröße für Wald beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

Nach § 15 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im Überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegt in der Regel gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem privaten Wohnhaus. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Sollte eine Waldfläche nur teilweise umgewandelt werden, so muss gewährleistet sein, dass der verbleibende Baumbestand noch die entsprechenden Kriterien erfüllt, um weiterhin Wald i.S.d. LWaldG zu sein.

Der auf dem ehemaligen Mühlenstandort befindliche Wald hat insgesamt eine Größe von etwa 5.500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> und erfüllt somit nicht mehr die Mindestanforderungen eines Waldes. Somit wäre dieser Wald de facto und ohne Ausgleich umgewandelt. Da aber Wald nur bei überwiegend öffentlichem Interesse umgewandelt werden darf, muss das Flurstück 139/9 zwangsläufig Bestandteil des Waldumwandlungsantrages und somit auch des Bebauungsplanes sein.“

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

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

Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2021 die Umwandlung der Waldflächen nach § 15a LWaldG in Aussicht gestellt.

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

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

## 2.5.2 Gesetzlicher und gemeindlicher Gehölzschutz

Im Plangebiet ist die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf anzuwenden. Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt.

Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 30 cm aufweist. Die Baumschutzsatzung berücksichtigt die über den gesetzlichen Mindestschutz des § 18 NatSchAG hinaus gehenden Schutzkriterien.

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

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

Bäume im Waldbestand unterliegen nicht dem gemeindlichen sowie gesetzlichen Gehölzschutz.

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

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

**(1)**

*Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden.*

**(2)**

*Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Ausgenommen vom gesetzlichen Gehölzschutz ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.*

*Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:*

<i>Stammumfang des zu fällenden Baumes</i>	<i>Anzahl der Ersatzbäume</i>
<i>50 cm - 150 cm</i>	<i>1 Stück</i>
<i>&gt; 150 cm - 250 cm</i>	<i>2 Stück</i>
<i>&gt; 250 cm</i>	<i>3 Stück</i>

### **(3)**

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

### **2.5.3 Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf**

Im Zusammenhang mit der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet nachzuweisen ist.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung sollen auf das Plangebiet angewendet werden. Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 3 aufgenommen:

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

### **2.5.4 Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Dieser Grundsatz wird mit der vorgelegten Planung beachtet.

Festgesetzt wird ein kleinteiliges Reines Wohngebiet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A) und

tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen auf das geplante Wohngebiet ist aufgrund des Abstandes des Baufeldes für die Wohnnutzung zur Kreisstraße K 38 mit mindestens 40 m und zur Kreisstraße K 39 mit mindestens 80 m nicht zu befürchten. Die vorgesehene Wohnbebauung wird von allen Seiten durch Gehölz- bzw. Wiesenflächen begrenzt.

Unmittelbare Nachbarbebauung ist nicht vorhanden.

Andere relevante Lärmquellen wurden nicht ermittelt.

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

In der Umweltprüfung erfolgte eine umfassende Betrachtung aller relevanten Immissionsbelange.

Folgende Informationen der Immissionsschutzbehörden liegen aus den bisherigen Behördenbeteiligungen vor:

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

### **3.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

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

Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Vegetations- und Gehölzbestände, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Da es sich bereits um einen vorgeprägten Standort handelt und auch die geplante Bebauung weitgehend auf der verbliebenen Bausubstanz der Mühle und Anbauten begrenzt bleibt, kann für das Planvorhaben die Methodik zur **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

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

#### **3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

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

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

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

Im Zuge der Nutzungsänderung von Wald in eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün und der damit notwendigen Reduzierung des Bestockungsgrades ergeben sich Verluste von Waldbiotopen, was aus naturschutzfachlicher Sicht eine Kompensation erforderlich macht.

Auch die Umnutzung von ruderalen Vegetationsflächen zur Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche bedingt einen Funktionsverlust des Biotops und wurde als Eingriff bilanziert.

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen **Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen**, die eine Kompensation in Höhe von rd. **5.456 EFÄ/m<sup>2</sup>** erfordern.

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden, die sich mit den **Versiegelungen** durch die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen ergebenden, Eingriffe ermittelt.

Die Rekonstruktion der Mühle und die Nutzung als Wohngebäude erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt bleiben. Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen ermittelt. Für Vollversiegelungen wurde ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt. Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von **273 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

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

## 3.2 Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

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

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

**(1)**

*Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.*

**(2)**

*Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Insel Görmitz“ ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.*

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

## 4.0 VERKEHR UND MEDIEN

### VERKEHR

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

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

Der innere Erschließungsweg wird in einer Breite von 5 m als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche ausgewiesen.

Im Bereich der Flächen für Carport/Garage erhält der innere Erschließungsweg eine Aufweitung, die als Wendeanlage dienen soll.

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

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

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

## MEDIEN

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

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

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

„Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Elektroenergie**

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

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

Der Leitungsbestand liegt außerhalb des Baufeldes, so dass Umverlegungen nicht notwendig sind.

- **Gasversorgung**

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

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

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

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

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 25.01.2018 und vom 02.08.2021)

Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

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

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

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

- **Telekommunikation**

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

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Leitungsverlauf wurde gemäß dem übergebenen Bestandsplan in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

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

- **Löschwasserversorgung**

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

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass ein Löschwasserbrunnen nicht das erforderliche Mindestlöschwasservolumen von 48 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 vom mindestens 96 m<sup>3</sup> festgelegt.

Die Löschwasserbehälter sind innerhalb des Plangebietes an der südöstlichen Plangebietsgrenze unterirdisch anzulegen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist der für den Einbau der Löschwasserbehälter vorgesehene Bereich als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung unterirdische Löschwasserbehälter gekennzeichnet.

Zusätzlich erfolgte eine nachrichtliche Darstellung des außerhalb des Plangebietes unmittelbar nordwestlich angrenzenden Bereiches als Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Die Bewegungsfläche wurde gemäß den geltenden Richtlinien mit den Abmaßen 7 m x 12 m festgelegt. Erforderliche Ansaugstutzen sind in Abstimmung mit der Feuerwehr Heringsdorf bis zum Anschluss an die Bewegungsfläche vorzusehen.

Die Feuerwehr Heringsdorf hat mit Stellungnahme vom 13.07.2021 der ausgewiesenen Löschwasserentnahmestelle einschl. Bewegungsfläche zugestimmt.

**Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.**

**Wird die medienseitige Erschließung des Wohngebäudes über das Flurstück 139/9 geplant, so hat der Vorhabenträger im Vorfeld mit dem Eigentümer des Flurstückes 139/9 das Recht zur Leitungsführung durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.**

**Die Kostentragung des Vorhabenträgers für alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erschließungsseitigen Planungs- und Baukosten wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.**

## 5.0 FLÄCHENBILANZ (Überschlägige Ermittlung)

**Geltungsbereich** **8.446 m<sup>2</sup>**

---

davon

**Reines Wohngebiet** **2.106 m<sup>2</sup>**

davon untersetzt als

- überbaubare Grundstücksfläche 322 m<sup>2</sup>
- zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche 500 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Grundstücksflächen 1.284 m<sup>2</sup>

**private Grünflächen** **6.252 m<sup>2</sup>**

davon untersetzt als

- Großgrün 4.598 m<sup>2</sup>
- Extensivwiese 1.459 m<sup>2</sup>
- Ausstellungsfläche 195 m<sup>2</sup>

**Fläche zum Erhalt von Sträuchern** **88 m<sup>2</sup>**

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

### Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

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

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

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

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

- **Hauptzollamt Stralsund**

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

Aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht werden keine Einwendungen erhoben.

**„Hinweise:**

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

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

### Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](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) gekennzeichnet. Er liegt außerhalb des festgesetzten Baufeldes, so dass Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen ausgeschlossen werden können.

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

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

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

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

*„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im 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 14.02.2020/03.04.2020 zu den Scopingunterlagen und vom 04.08.2021/17.09.2021/07.12.2021 zur vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- **untere Abfallbehörde**

*„Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.*

*Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend in der Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.*

*Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).“*

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

- **untere Bodenschutzbehörde**

*„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.*

*Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

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

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

Die Auflagen sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.

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

#### - **untere Wasserbehörde**

##### „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 (GVObI. M-V 1992, S. 669) muss, wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.
3. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten (Bauen in der Trinkwasserschutzzone 3). Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

### Hinweise:

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

### **- Sachbereich Katastrophenschutz**

#### **„Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung**

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

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

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

### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

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

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

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

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

Ostseebad Heringsdorf im September 2023

Die Bürgermeisterin