

# GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

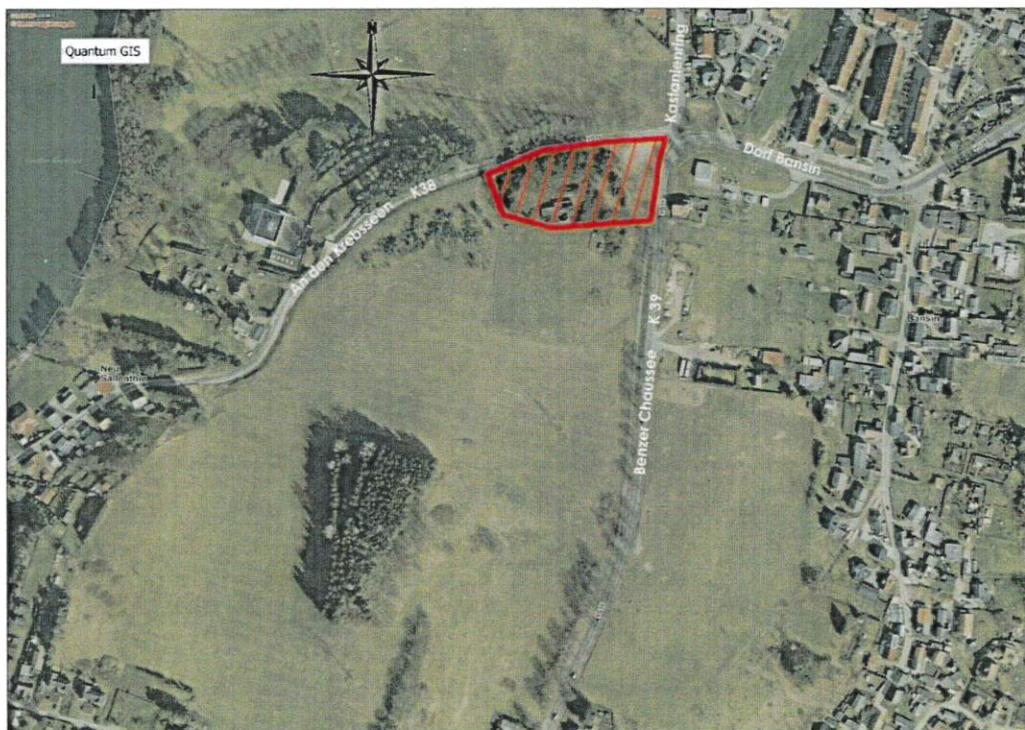


## Teil 2 der B E G R Ü N D U N G U M W E L T B E R I C H T

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 64**

**„Alte Mühle Bansin Dorf“**



**ENTWURFSFASSUNG VON 09-2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	3
1.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	6
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	7
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) .....	8
1.6	Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen .....	9
1.7	Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	9
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien .....	10
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>10</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ....	10
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	10
2.1.2	Schutzgut Boden.....	11
2.1.3	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft .....	13
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	15
2.1.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	15
2.1.8	Biologische Vielfalt.....	18
<b>3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>18</b>
3.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch .....	18
3.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden .....	19
3.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche .....	21
3.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser.....	22
3.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....	23

3.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....	24
3.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	28
3.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna .....	29
3.9	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt .....	33
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	33
<b>4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE WAHL .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>QUELLEN .....</b>	<b>42</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.446 m<sup>2</sup>. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke in Ortsrandlage des Dorfes Bansin, auf denen sich eine Mühle befand. Diese war nach Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 dem Verfall preisgegeben. Bei einem Brand am 11.04.2009 ist dieses technische Denkmal vollkommen zerstört worden.

Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich im Plangebiet in zunehmendem Maße Sukzessionsflächen mit ruderalen Vegetationen sowie Wald- und Vorwaldflächen entwickeln können. In ortsnahe Lage und unmittelbar an den Kreisstraßen 38 und 39 sowie an einem touristisch stark frequentierten Radweg ist dieser städtebauliche Missstand augenscheinlich.

Nunmehr hat sich der Eigentümer der Grundstücke zu einer Rekonstruktion der Mühle entschieden. Diese soll die Kubatur der ehemaligen Mühle und auch wesentliche Gestaltungselemente aufweisen. Die Mühlenflügel sollen feststehend in Aluminiumleichtkonstruktion hergestellt werden.

Die Mühle einschließlich des Wohngebäudes werden im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz errichtet. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen und in der Nutzungsschablone zu diesem eine überbaubare Grundfläche von 322m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu maximal 500 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Wohnnutzung soll sich über das gesamte Baufeld erstrecken. Das Obergeschoss der Mühle wird als Hohlkörper konzipiert. Nördlich des Baufeldes befindet sich ein Nebengebäude, welches erneuert und der Ergänzung der Wohnnutzung dienen soll.

Für die Mühle und den eingeschossigen Gebäudeteil wurden Höhen festgelegt, die eine höhenmäßige Einordnung der Baulichkeiten in das Landschaftsbild sicherstellen sollen. Die Mühle und der Gebäudeteil bleiben hinter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes zurück, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte zudem ergänzend eine Einschätzung der Auswirkungen des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung. Auch hier können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Zudem ist eine naturnahe Einbindung der geplanten Bebauungen durch den weitgehenden Erhalt der umgebenden Gehölzbestände gewährleistet. Die privaten Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen je nach Biotopbestand werden gesichert und entwickelt. Da es sich bei dem Großteil der Gehölzbestände um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V handelt und zu diesen ein 30m-Waldabstand zu gewährleisten ist, ist gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde eine Waldumwandlung erforderlich. Diese geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldflächen einher, die eine entsprechende Kompensation sowohl aus naturschutzrechtlicher als auch forstrechtlicher Sicht erforderlich macht.

Eine an die Kreisstraße 39 angrenzende ruderale Vegetationsfläche wird als Wiesenfläche entwickelt. Hier haben sich aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse zahlreiche Pflanzenarten mageren Standortes entwickeln können, die zu erhalten sind. Ein Teil der Wiesenfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche festgelegt. Dieser Bereich soll mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle gestaltet werden. Hierzu hat der Grundstückseigentümer schon zahlreiche Bauteile und Mühlengegenstände aus der Ruine geborgen. Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Grünfläche ist auszuschließen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt von der Kreisstraße 38 vorgesehen. Hier wird eine historische Wegeverbindung wieder aufgenommen und der aufgeweitete Zufahrtbereich durch eine Natursteinmauer gestaltet. Die Eingriffe in den Gehölzbestand bleiben begrenzt, da eine sichtbare Wegeverbindung wieder hergestellt wird. Der innere Erschließungsweg wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Der **Bedarf an Grund und Boden** stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich	<b>8.446 m<sup>2</sup></b>
davon	
• <b>Reines Wohngebiet/Wohnbaufläche</b>	<b>2.106 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Baufeld	322 m <sup>2</sup>
- zulässige Überschreitung der Grundfläche	500 m <sup>2</sup>
davon	
▪ Flächen für Nebenanlagen	68 m <sup>2</sup>
▪ Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und sonstige Befestigungen	432 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubare Flächen	1.284 m <sup>2</sup>

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

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>	<p>- Im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.</p>
<p>Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V</p>	<p>- Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wurden vorab der Planungen Maßnahmen der Vermeidung und Minderung festgelegt. Nicht vermeidbare Eingriffe wurden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (2018) ermittelt sowie Maßnahmen zur Kompensation eingefordert.</p>
<p>§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel „...zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p>	<p>- Das Vorhaben wird am Standort der ehemaligen Mühle Bansin umgesetzt. Mit der Stilllegung des Mühlenbetriebes verfiel der Gebäudebestand und wurde nach einem Brand vollständig zerstört. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein kleinteiliger Standort für Wohnnutzung bereitgestellt. Zudem wird mit der Wiedererrichtung der Mühle ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort optisch erlebbar gemacht und dauerhaft gewahrt.</p> <p>- Die geplante Bebauung bleibt auf die Grundflächen der ehemaligen Mühle und auf ihre Anbauten beschränkt. Damit bleibt das Maß der Versiegelungen sowie die Inanspruchnahme von ungenutzten Bodenflächen begrenzt.</p>

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
<p>§ 50 BImSchG – Planung</p> <p>Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Abschirmung des Baugebietes der geplanten Bebauungen durch umgebenden Gehölzbestand können nachteilige Auswirkungen und Immissionsbelastungen auf die im weiteren Umfeld vorkommenden Bauungsstrukturen ausgeschlossen werden.</li> <li>- Aufgrund des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu den Kreisstraßen 38 und 39 sowie durch eine weitgehende Abschirmung durch Waldbestände sind Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr nicht wahrscheinlich.</li> </ul>
<p>Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V</p>	<p>- Einzelbäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der Gehölzbestand in Waldflächen unterliegt nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz.</p>
<p>Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V</p>	<p>- keine gesetzlich geschützte Allee betroffen</p>
<p>Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V</p>	<p>- Das Kataster des Landes M-V weist im Plangeltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope aus.</p>
<p>Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG</p>	<p>- Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tiere (Vogelarten, Fledermausarten) getroffen.</p>
<p>Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG</p>	<p>- Es ergeben sich keine Betroffenheiten für Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.</p>
<p>Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG</p>	<p>- Die Plangebietsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es ist im Rahmen des Planverfahrens eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.</p>
<p>Wald gemäß § 2 LWaldG M-V</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planungen werden forstrechtliche Belange berührt.</li> <li>- Zur Gewährleistung des 30 m-Waldabstandes von der geplanten Bebauung zum Wald wird eine</li> </ul>

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
	Waldumwandlung erforderlich. Dieses betrifft eine Waldfläche von 5.576 m <sup>2</sup> . Die Umnutzung von Wald in eine private Grünfläche bedarf einer Kompensation.
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG	- Das Vorhaben wird in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck umgesetzt. Sich daraus ergebende Verbote oder Nutzungseinschränkungen sind bei den Planungen zu berücksichtigen.
Ziele der Wasserwirtschaft gemäß § 3 LaWG M-V i.V.m. § 1a WHG „...1. Die Grundwasserneubildung ist nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Boden zu behindern...“	- Die geplante Wohnbebauung bleibt auf die Grundflächen des ehemaligen Mühlenstandortes beschränkt. Damit bleiben auch die Versiegelungen begrenzt und es zeichnen sich Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht ab.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 64
<b>Ziele der Fachplanungen</b>	
3.1.3 (3) RREP VP: „Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.“ 3.1.3 (10) RREP VP: „Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.“ 5.1.4 (2) RREP VP: „Bedeutende Elemente der Kulturlandschaft sollen erhalten, gepflegt und in die Entwicklung der Landschaft einbezogen werden.“	- Mit der Umsetzung des Vorhabens wird ein historischer Mühlenstandort wieder erlebbar gemacht und ein kulturhistorisches bedeutsames Element rekonstruiert. Damit wird den Zielen der regionalen Fachplanungen Rechnung getragen.

## **Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf**

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

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

Damit stehen die aktuellen Planungsabsichten noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Für die Gemeinde Heringsdorf befindet sich ein Flächennutzungsplan in Neuaufstellung, was jedoch einen nicht bestimmbareren Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 64 zu schaffen, ist im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Plangebietsflächen werden als Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1. BauNVO, sowie als private Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB ausgewiesen und der Trassenverlauf der 20 kV-Leitung gemäß § 5 (2) 4 BauGB dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen erfolgen für das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ sowie für die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin.

### **1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinteiligen Standort am Ortsrand des Ortsteils Bansin. Hier befand sich eine Mühle, die nach Aufgabe der Nutzungen und nach einem Brand nur noch als Ruine verblieben ist. Die Rekonstruktion der Mühle und der Bau eines Gebäudeteils für Wohnbebauung erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz. Die Mühle wird die ursprüngliche Kubatur aufweisen. Die Mühlenflügel werden als Aluminiumkonstruktion errichtet und feststehend sein.

Die Kapazitäten der Wohnbebauung werden auf eine Dauerwohnung beschränkt bleiben. Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Sensible Nutzungen und Wohnbebauungen befinden sich in größerer Entfernung zum Bauvorhaben. Immissionsschutzrechtliche Konflikte infolge von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die Kreisstraßen 38 und 39. Aufgrund der standörtlichen Verhältnisse des Plangebietes und der weitgehend vorliegenden Abschirmung des Geländes durch Wald und kompakte Gehölzbestände sind Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung nicht wahrscheinlich. Weitere relevante Lärmemittelen sind im Umfeld des Planvorhabens nicht vorhanden.

Im Zuge der Bauausführung sind baubedingte Lärmemissionen nicht auszuschließen. Auch die Rodungen von Gehölzen im Waldbestand als Erfordernis aus der Waldumwandlung sind mit Emissionen verbunden, die zeitweise zu Belastungen für die umgebenden Nutzungen führen können. Diese baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt. Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

#### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Wohnbebauung **hausmüllähnliche Abfälle** sowie Wertstoffe, wie Zeitschriften, Papier, Verpackungen und kompostierbare Abfälle anfallen. Aufgrund der Beschränkung der Wohnbebauung auf maximal eine Dauerwohnung wird die Menge anfallender Abfälle begrenzt bleiben.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (2020) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Stellplätze für die Abfallbehälter sind im Plangebiet in der erforderlichen Dimensionierung vorzusehen. Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Die **bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle** sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Ergänzend hierzu sind die im folgenden Kapitel ausgeführten Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt zu beachten.

Die **Abwasserentsorgung** ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Das Grundstück ist abwasserseitig nicht öffentlich leitungsgebunden erschlossen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich an die öffentliche Abwasseranlage in ca. 50 m Entfernung anzuschließen und die Kosten zu tragen. Der Vorhabenträger hat die Erschließungsplanung zu beauftragen, in der die standörtliche Situation auch hinsichtlich vorkommenden Gehölzbestandes zu berücksichtigen ist.

Die **Ableitung des Regenwassers** hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin. Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonesbeschluss MV-WSG-1848-04 vom 25.07.1974 sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Arbeitsblatt W 101 des DVGW-Regelwerkes einzuhalten. Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Im Bebauungsplangebiet ist die Errichtung einer Wohnbebauung, die ausschließlich dem Dauerwohnen dient, vorgesehen. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störfälle im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Plangebiet

außerhalb des Wirkungsbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Eine Anfälligkeit der Planvorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und damit auch keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

#### **1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinteiligen Standort in Ortsrandlage des Ortsteils Bansin. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie Maßnahmen zum Ausschluss von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter betrachtet. Die Bebauung bleibt weitgehend auf die verbliebene Bausubstanz des ehemaligen Mühlenstandortes beschränkt. Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht zu erwarten.

#### **1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bebauungsstruktur begrenzt. Damit können eine Inanspruchnahme und Versiegelungen von Böden sowie Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Die erforderliche Waldumwandlung zur Gewährleistung des Abstandes von den geplanten Baulichkeiten zum Wald geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades des sich im Planbereich befindenden Waldes einher. Die Gehölzstrukturen sowie die Vegetationsflächen, die als private Grünflächen ausgewiesen werden, bleiben im Bestand und übernehmen weiterhin eine klimatisch wichtige Ausgleichfunktion.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem von der Ostsee und seinem positiven klimatisch-lufthygienischen Luftaustausch begünstigten Bereich.

Das Vorhaben ist gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben mit Ausnahme auf den sich im Plangebiet befindenden und zu erhaltenden Gehölzbestand keine maßgeblichen Auswirkungen.

## **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet finden für die geplanten Bebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Wohngebietsstrukturen und Wohnumfeldbereiche, Freizeit-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Den Untersuchungsraum bilden das Plangebiet selbst und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen.

##### Wohnen/ Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang des Ortsteils Bansin. Es ist nördlich und östlich von Kreisstraßen begrenzt. Gehölzbestand, bei dem es sich teilweise um Wald handelt, grenzt die geplante Wohnbaufläche von den Verkehrsflächen ab, so dass verkehrliche Emissionen für das Plangebiet keine Relevanz haben.

Das Bebauungsplangebiet weist keine Strukturen und Nutzungen auf, die dem Wohnen zugeordnet werden können. Wohnbebauungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 110 m nordöstlich des Plangebietes.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Holländerwindmühle, die mit der Aufgabe des Betriebes seit dem Jahr 1950 dem Zerfall preisgegeben ist. Ein Brand im Jahr 2009 hat zu einer vollständigen Zerstörung des Gebäudebestandes geführt, so dass nur noch Ruinen verblieben sind. Das Plangebiet stellt sich siedlungsnah als städtebaulicher Missstand dar. Zudem ist es zu bedauern, dass ein kulturhistorisch bedeutsames Element des Landschaftsraumes scheint verloren zu gehen. Im Zuge der jahrelangen Auflassung sind die teils siedlungstypischen

Ziergehölze verbuscht und es haben sich ruderale Staudenfluren mit stellenweise sich flächenhaft ausbreitenden Neophytenfluren entwickelt. Vorhandene Gehölzflächen aus Kiefern, Ahorn und Eichen sind durch natürliche Sukzession und des zunehmenden Bestockungsgrades zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes geworden.

### Erholung und Freizeit

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan M-V befindet sich das Plangebiet in einem Raum mit besonderer bzw. herausragender Bedeutung für Erholung. Es wird charakterisiert durch die reizvolle Lage in einer Endmoränenlandschaft, die sich durch eine hohe Strukturvielfalt auszeichnet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich für landschaftsgebundene Erholung, in dem ökologische Funktionen Vorrang haben. Es liegt gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan M-V außerhalb von Flächen mit besonderer bzw. herausragender Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen.

Gemäß dem RREP VP befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund des Zustandes und der jahrelangen Auflassung keine Bedeutung als Erholungs- oder Freizeitraum. Es stellt sich als städtebaulicher Missstand dar, der jedoch ein hohes Potenzial als wiedererlebbarer kulturhistorischer Standort hat.

## **2.1.2 Schutzgut Boden**

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Geomorphologisch ist das Bebauungsplangebiet eiszeitlich (Quartär) geprägt. Das Gelände ist geomorphologisch der Strauchendmoräne der Rügen-Usedomer Küstenstaffel der Weichsel-Kaltzeit zuzuordnen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden.

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

Das Plangebiet ist Teil der Endmoränenlandschaft, die die Insel Usedom charakterisiert. Das Gelände weist Höhen zwischen 20,0 m NHN und 26,0 m NHN auf.

Die Böden sind im Bereich des Waldbestandes und der Gehölzsukzessionen natürlich gewachsen. Im Umfeld der ehemaligen Mühle weisen siedlungstypische Gehölzarten auf ehemalige gärtnerische Nutzungen hin.

Versiegelungen kommen in den Bereichen der Nebenanlagen und des ehemaligen Mühlenstandortes vor. Hier kann man von funktionalen Verlusten der Böden ausgehen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Bodenschutz, sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Im Bereich des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Geotope registriert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine Munitions- und Kampfmittelbelastung im Plangeltungsbereich vor.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotenzial) haben die Plangebietsflächen gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V eine sehr hohe Bedeutung. Das Grundwasser des Planbereiches dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt. Der Anteil der bindigen Bildungen an der Versickerungszone beträgt weniger als 20%. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten über dem Grundwasser beträgt weniger als 5 m. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehr als 10 m.

Das Plangebiet ist aufgrund der sandigen Bodenstrukturen und des geringen Anteils an Versiegelungen für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

#### **Oberflächenwasser**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

#### **Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung**

Das Grundwasser des Plangebietes ist für die Trinkwasserversorgung von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin. Damit ergibt sich ein sehr hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser. Die aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

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

### **Hochwasserschutz**

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

### **Gewässerschutz**

Das Plangebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

## **2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom- Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

Das Klima ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition gekennzeichnet. Im Untersuchungsraum ist der Klimaeinfluss der Ostsee, des nahen gelegenen Krebssees, Schmollensees und Gothensees erkennbar.

Das Plangebiet selbst wird aufgrund der Lage und des hohen Vegetationsanteils dem Stadtrandklimatop zugeordnet. Die Waldflächen, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession ausgeprägten Gebüschräume sowie die ruderalen Staudenfluren übernehmen eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion.

Kleinteilige Versiegelungen kommen im Plangebiet lediglich im Bereich der Bauruine des ehemaligen Mühlenstandortes sowie vorhandener Nebenanlagen vor. Die kleinklimatischen Auswirkungen durch Erwärmen oberflächennaher Luftschichten

können an diesem Standort aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der Dominanz klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen negiert werden.

Lokale klimatische Belastungen können im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind als Kriterien die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zum Ansatz zu bringen und die besondere Bedeutung unzerschnittener großer Landschaftsräume zu werten.

Das Erscheinungsbild der Landschaft im Großraum des Plangebietes ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der naturräumlichen Gliederung laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zugeordnet, welche besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Laut Landesweiter Analyse der Landschaftsbildpotentiale gehört das Plangebiet dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Seengebiet Schmollensee-Gothensee“ (Bild- Nr. IV 8-5) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzt. Insbesondere der vielfältige Wechsel verschiedener Landschaftsbildstrukturen unterstreicht die Schönheit und Schutzwürdigkeit des Landschaftsraumes.

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Es befindet sich außerhalb von Flächen, die der Sicherung des landschaftlichen Freiraumes dienen.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um den ehemaligen Mühlenstandort am Ortsausgang Bansin. Im Jahr 1950 wurde der Mühlenbetrieb eingestellt, in dessen Folge der Gebäudebestand zerfiel. Bei einem Brand im Jahr 2009 wurde die Mühle fast vollständig zerstört, so dass nur noch bauliche Überreste verblieben sind. Infolge der jahrelangen Auflassung des Grundstückes haben sich ruderal Vegetationen und Gebüschflächen entwickelt, die den ungeordneten Eindruck und städtebaulichen Missstand verstärkt haben. Gehölzflächen wurden im Zuge der natürlichen Sukzession zu Waldbeständen. Durch den Waldbestand, der den ehemaligen Standort der Mühle umgibt, ist aus allen Richtungen eine gewisse Sichtverschattung gegeben.

### 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Gemäß der Stellungnahme des LK Vorpommern-Greifswald zum Vorentwurf des Bebauungsplanes werden durch das Vorhaben die Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

### 2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna

#### Biotop des Plangebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Oktober des Jahres 2019. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotop erfolgt in Anwendung der Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (Juni, 2018) in Form von naturschutzfachlichen Wertstufen.

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung.

Der Vegetationsbestand des Plangebietes ist von einer natürlichen Sukzession infolge der jahrelangen Auflassung der Flurstücke gekennzeichnet. Um den ruinösen Gebäudebestand herum haben sich vorwiegend ruderale Staudenfluren entwickeln können. Die Biotopflächen wurden dem Biotoptyp **Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** zugeordnet. Die Biotopbestände sind von durchschnittlicher naturschutzfachlicher Bedeutung. In zunehmendem Maße haben sich auch Fluren des Japanischen Staudenknöterichs, einer invasiven Pflanzenart, flächenhaft ausprägen können. Hier erfolgte eine Zuordnung der Vegetationsflächen zur **Neophyten-Staudenflur (RHN)**, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist.

Der Grundstückseigentümer versucht, der zunehmenden Ruderalisierung der offenen Grundstücksflächen durch Mahd entgegenzuwirken. Dadurch haben Teilflächen des Plangebietes eher einen siedlungstypischen Charakter mit intensivem Pflegemanagement, so dass der ruderale Vegetationsbestand artenreichen Zierrasenvegetationen zugeordnet wurde. Der Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)** ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die ehemaligen siedlungstypischen Nutzungen sind anhand der sich östlich der Mühle befindenden Gehölzflächen aus Flieder, Spireen, Schneebeere sowie Liguster erkennbar. Die Gehölze haben sich zu dichten Siedlungsgebüsch entwickelt, in die einzelne Gehölzinitiale der umgebenden Baumbestände eingestreut sind. So wurden im Bestand verschiedene Weidenarten sowie Vogelkirschen kartiert. Aufgrund der Dominanz an nichtheimischen Gehölzarten wurden die Biotopflächen als **Siedlungsgebüsch aus vorwiegend nichtheimischen Gehölzarten (PHY)** kartiert. Der Biotopbestand ist von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 139/12 befindet sich Waldbestand aus Kiefern, der gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V als **Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)** kartiert wurde. Der Kiefernbestand erstreckt sich in das östlich angrenzende Flurstück 139/9 hinein.

Im nördlichen Bereich des Flurstücks hat sich Aufwuchs von Spitz-Ahorn mit vereinzelt Eichen im Bestand entwickelt. Der Bestand wurde als separate Biotopfläche unter der Kategorie **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)** erfasst.

In östlicher Richtung wurden ruderale Hochstaudenfluren kartiert, die von einem unversiegelten Sandweg durchbrochen sind. Aufgrund der sandigen Standortbedingungen haben sich hier Pflanzenanzeiger für magere Böden ausprägen können.

Südlich des Flurstücks 139/9 wurden neben ruderalen Staudenfluren vereinzelt Kiefernbestände, Eichen, Birken, Ahorn und Robinien erfasst. Diese Gehölzfläche ist im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden und wurde als Vorwald kartiert. Speziell erfolgte gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V eine Zuordnung zum Biotoptyp **Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT)**. Der Vorwaldbestand ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde sind die benannten Gehölzflächen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu klassifizieren.

Da es sich bei den Gehölzflächen des Plangebietes um Wald handelt, unterliegen die Bäume nicht dem gesetzlichen bzw. dem gemeindlichen Gehölzschutz.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes

werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

### **Faunistischer Bestand des Plangebietes**

Die Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V brachte für das Plangebiet keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach BNatSchG.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde zum Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt, die das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten aufzeigen soll. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgte durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden in den Monaten Februar, Mai und Juni 2018 durchgeführt. Eine erneute Bestandsaufnahme zur Aktualisierung erfolgte im Juni des Jahres 2019. Der Gebäude- und Gehölzbestand wurde auf Hinweise zu Vorkommen geschützter Tierarten bzw. auf Vorkommen von Lebensstätten untersucht.

Die im Plangebiet vorkommenden Waldflächen und Laubgebüsche sowie die verbliebenen baulichen Überreste der ehemaligen Mühle stellen potenzielle Habitate für zu schützende Tierarten dar, so dass Bestandsaufnahmen zum aktuellen Artenvorkommen erforderlich wurden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Erfassung von Amphibien/Reptilien, xylobionten Käfern, Vögeln und Fledermäusen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine **Amphibien** sowie **Reptilien** vorgefunden.

Im Plangebiet konnten mittels Lautanalyse verschiedene **Fledermausarten**, wie die Arten Mücken-, Zwerg-, Rauhauffledermaus sowie Braunes Langohr, nachgewiesen werden. In der Bauruine wurden punktuell in der Nähe von Spalträumen Fledermauskotkrümel, die wahrscheinlich von der Gattung Pipistrellus stammen, gefunden. Tagesquartiere von Einzeltieren sind anzunehmen.

In der Gebäuderuine konnten Nischenbrüternistplätze verschiedener **Vogelarten** festgestellt werden. Als Brutvögel wurden Bachstelze und Gartenrotschwanz nachgewiesen. Auch der Gehölzbestand stellt sich als potenzielles Bruthabitat für zahlreiche Vogelarten dar. Beobachtet wurden die Arten Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig. Daneben wurden zahlreiche Vogelarten festgestellt, die den Gehölzbestand als Nahrungshabitat nutzen.

**Xylobionte Käfer** wurden im Gehölzbestand nicht vorgefunden.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietsausweisungen eines EU- Vogelschutz- oder FFH- Gebietes.

Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V haben die Plangebietsflächen als **Rast- und Nahrungsgebiete** für rastende und überwinternde Vögel keine Bedeutung.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Fische**, **Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitate, vorrangig Feuchtbiotopen, ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

### **2.1.8 Biologische Vielfalt**

Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Im Zuge der Auflassung des Plangebietes haben sich Waldflächen, ruderaler Vegetationsbestände und Gehölzflächen entwickelt, die aufgrund ihrer Differenziertheit verschiedenen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten. Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt.

In zunehmendem Maße beginnen sich invasive Pflanzenarten im Plangebiet, insbesondere im Umfeld der Mühlenruine auszuprägen, die heimisches Artenpotenzial verdrängen. Hier ist mit einer rückgängigen Artenvielfalt zu rechnen.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch**

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die vorhandene Bevölkerung.

Sensible Nutzungen, wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und Kurgebiete sowie Alters- bzw. Pflegeheime werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des

Plangebietes als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geschaffen werden. Festgesetzt ist ausschließlich Dauerwohnen. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen. Im geplanten Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung möglich.

Das Vorhaben sieht die Rekonstruktion der ehemaligen Mühle sowie die Errichtung von Anbauten im Bereich der verbliebenen Überreste der Mühle vor. Die ursprüngliche Kubatur und wesentliche Merkmale der äußeren Gestaltung der Mühle sollen wiederaufgenommen werden. Die Mühlenflügel werden in einer Aluminiumleichtkonstruktion angebracht. Die Höhe des Windmühlenkörpers wird die Wipfelhöhen des vorhandenen Kiefernbestandes nicht überschreiten. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Baulichkeit wird eine Einbindung in den Landschaftsraum bewahrt und ein kulturhistorisch bedeutsames Element der Kulturlandschaft in M-V wieder erlebbar gemacht. Der Grundstückseigentümer hat zudem Teile der ehemaligen Mühle aus der Ruine gesichert und möchte diese der Öffentlichkeit in einer Ausstellung im östlichen Teil des Plangebietes präsentieren. Hierzu ist von der Kreisstraße 39 aus eine öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks eingeplant worden.

Aufgrund des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu den Kreisstraßen und der Abschirmung des Wohnbereiches zu den Straßen durch flächenhafte Gehölzbestände und Großbäume sind Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen auf die Wohnnutzung nicht zu erwarten. Auch können aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Wohnbebauung Auswirkungen auf die im weiteren Umfeld vorkommenden Bebauungsstrukturen weitgehend ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Die Revitalisierung eines kulturhistorisch bedeutsamen Standortes trägt zur nachhaltigen Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion bei.

*Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wird ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht und zu Wohnzwecken genutzt. Das derzeitig von Ruinen und aufgelassenen Vegetationen gekennzeichnete Plangebiet an Ortsrandlage wird städtebaulich aufgewertet. Für sensible Nutzungen, wie die Wohnbebauungen im weiteren Umfeld, ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können ausgeschlossen werden.*

### **3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Mühlenstandort, in dem die Ruinen sowie älterer Gebäudebestand verblieben sind.

Die Planungen sehen die Rekonstruktion der Mühle und die Errichtung von Anbauten zu Wohnzwecken im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz vor, so dass

Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme von natürlich gewachsenen Böden begrenzt bleiben.

Die Neuversiegelungen werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ein sich daraus ergebendes zusätzliches Kompensationserfordernis ausgewiesen.

Mit den Neuversiegelungen sind vollständig funktionale Verluste der Böden verbunden. Der Überbauungsgrad je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und damit das Maß der Versiegelungen im Bebauungsplangebiet wird mittels der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen festgelegt. Für die Rekonstruktion der Mühle einschließlich des Anbaus für das Wohngebäude wurde in der Nutzungsschablone vorhabenkonkret eine zulässige überbaubare Grundfläche von 322 m<sup>2</sup> festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden um maximal 500 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Festlegung der Überschreitung erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten privaten Grundstückszufahrt, der Nebenanlagen sowie Carport/Garage.

In der Gesamtheit sind im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung bereits vorhandener Versiegelungen Neuversiegelungen von Böden in einer Größenordnung von maximal **546 m<sup>2</sup>** zu erwarten.

Weiterhin kann man davon ausgehen, dass Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte in Bereichen zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen werden und damit bodenökologische Funktionen und Standorteigenschaften der Böden verloren gehen. Zur Minimierung der Eingriffswirkungen und dem Erhalt natürlich gewachsener Böden sollen die abgetragenen Oberböden gesichert und im Plangebiet wieder eingebaut werden. Ebenerdige Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten befestigt und verringern damit den Eingriff in das Schutzgut Boden.

Die Ausweisung von privaten **Grünflächen** unterschiedlicher Zweckbestimmungen bewirken keine Eingriffe in das Schutzgut Boden. Mit der Beräumung der Gehölzflächen und der Entfernung von Abfällen und gelagerten Baumaterialien/ Schutt werden noch vorhandene Bodenverdichtungen entfernt und damit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Bodenschutz, sind Auswirkungen auf den Boden durch schädliche Bodenveränderungen auszuschließen und mit dem Schutzgut sparsam und schonend umzugehen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die

Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

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

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

Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Munitions- und Kampfmittelbelastung bekannt. Die zuständige Behörde verweist jedoch darauf, dass Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden können und der Bauherr verpflichtet ist, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dem Vorhabenträger wurde empfohlen, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen. Sollten bei den Bauarbeiten trotzdem Kampfmittel entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Belange des Geotopschutzes werden durch die Planungen nicht berührt.

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

### **3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche**

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Mit den Planungen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Planungen sehen die Rekonstruktion der Mühle und die Errichtung von Anbauten zu Wohnzwecken im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz vor, so dass Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme von natürlich

gewachsenen Böden begrenzt bleiben. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der zulässigen Bebauungen werden die Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß festgelegt.

Mit der Rekonstruktion der Mühle wird der kleinteilige Standort in Ortsrandlage aufgewertet und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Zudem soll der kulturhistorisch bedeutsame Standort durch eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche an der Kreisstraße 39 bekannt gemacht werden.

Im Rahmen der Planungen wurden naturschutzrechtliche, immissionsschutzrechtliche, wasserrechtliche und forstrechtliche Belange in die Planungen eingestellt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Planungen nicht berührt.

Die forstrechtlichen Belange wurden im Voraus der Planungen mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt. Die Abgrenzung des als Wald definierten Gehölzbestandes wurde von der Forstbehörde vorgegeben. Da zu dem geplanten Baufeld eine Einhaltung des 30 m- Waldabstandes nicht gewährleistet werden kann, wird eine Waldumwandlung erforderlich. Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Vorhabens an dem bereits vorgeprägten Standort wird im Rahmen der Beantragung der Waldumwandlung begründet.

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

### **3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Die zusätzlichen Versiegelungen bleiben auf ein Mindestmaß begrenzt, da die Bebauung weitgehend im Bereich der vorhandenen Bausubstanz der ehemaligen Mühle erfolgt. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind somit nicht wahrscheinlich.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse sind weiterhin eine ungehinderte Versickerung des anfallenden Regenwassers und eine Anreicherung des Grundwassers möglich. Das Grundwasser des Plangebietes ist aufgrund der ungedeckten Grundwasserleiter weitgehend ungeschützt. Auch bei einem hohen Grundwasserflurabstand sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes insbesondere im Zuge der Bauausführungen zu beachten. Dieses besondere Schutzerfordernis ergibt sich zudem aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III.

Aufgrund des Charakters der geplanten Wohnbaunutzungen ist nicht von einem Auftreten von Schadstoffbelastungen auszugehen, die eine Gefahr für das Grundwasser darstellen.

### **Trinkwasser**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/ Bansin besteht ein hohes Gefährdungspotential für das Trinkwasser. Die sich mit der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das anfallende unbelastete Regenwasser kann auf den Grundstücken versickert oder zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

### **Hochwasserschutz**

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

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

### **3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft**

Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bausubstanz beschränkt, so dass keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und Inanspruchnahmen von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erwarten sind.

Lediglich mit der Umnutzung von Wald in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Großgrün, die mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes einhergeht, sind Eingriffe in Vegetationen, die eine klimatische

Ausgleichsfunktion übernehmen, zu erwarten. Die Maßnahmen sind aus forstrechtlicher Sicht erforderlich, wobei diese auf eine Entfernung standortuntypischer Gehölze und Aufwuchs beschränkt bleiben sollen. Lokale klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der günstigen klimatischen Situation durch die Nähe zur Ostsee und den Inlandseen können kleinklimatische Veränderungen weitgehend kompensiert werden. Durch die Gewässerlage und Nähe zur Ostsee ist eine stetige Luftzirkulation gegeben.

Lufthygienisch wirksame Kaltluft- und Frischluftbahnen sind vom Bauvorhaben nicht betroffen.

*Die geplante Bebauung bleibt auf die bereits vorhandene Bausubstanz beschränkt, so dass keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und Inanspruchnahmen von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erwarten sind. Die Funktionalität des zu erhaltenden Großbaumbestandes und einzelner Gehölzgruppen als klimawirksame Strukturen bleibt auch nach der Waldumwandlung erhalten, so dass Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort nicht wahrscheinlich sind.*

### **3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild**

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Der neue Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes beabsichtigt die Rekonstruktion der ehemaligen Mühle und damit eine Aufwertung des kulturhistorisch bedeutsamen Standortes. Die ehemalige Mühle soll einer Umnutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Dazu soll das Erdgeschoss der Mühle umgebaut und mit Anbauten ergänzt werden. Die Bebauung beschränkt sich auf den Bereich der vorhandenen Bausubstanz und auf den vorhandenen Gebäudebestand.

Bereits im Jahr 1994 war eine originalgetreue Rekonstruktion der Mühle an dem Standort vorgesehen. Mit dem Brand im Jahr 2009 wurden diese Planungen jedoch nicht weiter verfolgt. Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr die Rekonstruktion der Mühle in der Gestalt und Kubatur einschließlich Höheneinordnung entsprechend der historischen Bebauung.

In der Nutzungsschablone wurden auf der Grundlage des Entwurfes zur Objektplanung vorhabenkonkret die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Für die Rekonstruktion der Mühle ist als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 43,00 m über NHN zulässig, für den eingeschossigen Anbau des Wohngebäudes eine Gebäudehöhe von 31,50 m über NHN. Für den Anbau ist ein Lichthof vorgesehen, so dass hier eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 1,50 m zulässig ist. Die Mühlenflügel werden

feststehend in einer Aluminiumleichtkonstruktion dargestellt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch die Flügelkonstruktion ist um maximal 4,00 m zulässig.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der rekonstruierten Mühle auf das Landschaftsbild, welches speziell die höhenmäßige Einordnung in den Naturraum betrifft, wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Geländeschnitt mit den vermessenen Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes sowie der rekonstruierten Mühle und Anbau Wohngebäude dargestellt. Die Darstellung lässt erkennen, dass die geplanten Baulichkeiten unter den Wipfelhöhen des Baumbestandes zurückbleiben und damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erkennen sind.

Die geplante Mühle wird durch die Gehölzbestände mit Großbäumen im Norden und im Weiteren durch sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte Gehölzflächen im Osten und Westen weitgehend abgeschirmt. Von Süden wird die Mühle einsehbar sein, jedoch durch die sich im Norden anschließenden Kiefern eine natürliche Begrenzung erfahren. Eine hohe visuelle Transparenz des Landschaftsraumes kann bei der Bewertung der Auswirkungen der geplanten Baulichkeit auf das Landschaftsbild nicht zum Ansatz gebracht werden, so dass auch eine hohe visuelle Verletzlichkeit der Landschaft nicht wahrscheinlich ist.

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

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

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

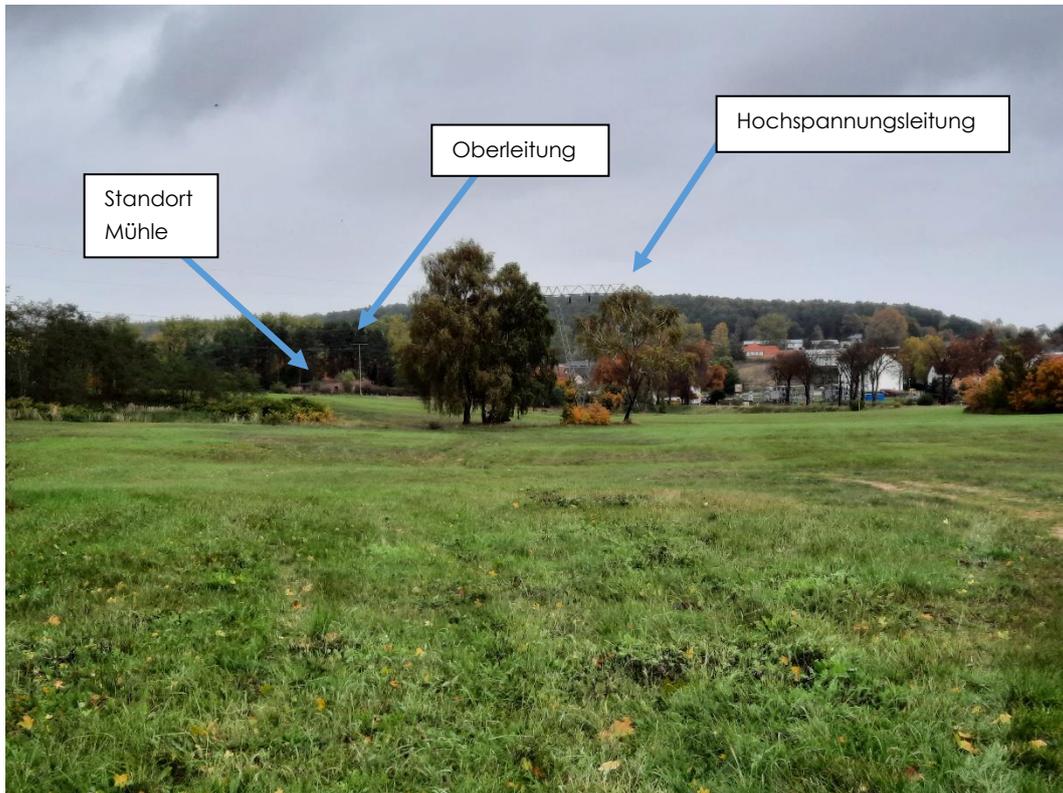
Von dem 40 m hohen Aussichtsturm am Bergmühlenweg, der einen reizvollen Ausblick insbesondere auf die umliegenden Seen, wie den Kleinen und Großen Krebssee, Schmollensee und Gothensee bietet, kann der Mühlenstandort in nördlicher Richtung nicht wahrgenommen werden. Hier stellen die Gehölzflächen sowohl entlang des Bergmühlenweges als auch innerhalb der Grünlandflächen sichtverstellende und sichtverschattende Landschaftsbildstrukturen dar.



Eine fotografische Aufnahme wurde nördlich des Bergmühlenweges von einer Dauergrünlandfläche in den sogenannten Buchweizengrund vorgenommen.



Die fotografische Aufnahme dokumentiert, dass die Grünlandflächen von einzelnen markanten Gehölzgruppen durchsetzt sind, die eine Wahrnehmung des Mühlenstandortes einschränkt. Zudem haben eine Starkstrom-Oberleitung, die die Grünlandflächen quert, sowie eine Oberleitung südlich des Bebauungsplangebietes eine Zerschneidung des Landschaftsbildes zur Folge, womit der ästhetische Wert des Naturraumes bereits eine maßgebliche Minderung erfährt.



Es wird eingeschätzt, dass aus südlicher Richtung eine Wahrnehmung des Mühlenstandortes gegeben ist, wobei eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes durch bestehende, teilweise auch störende Strukturen nicht gegeben ist.

Bei der Einschätzung des Kriteriums der Naturnähe ist auch die Erhaltung von Elementen der Kulturlandschaft in die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes einzustellen. Bei der zur Rekonstruktion vorgesehenen Windmühle wird ein bedeutendes Element der Kulturlandschaft wieder erlebbar gemacht und gesichert. Zudem spiegeln sich in den gestalterischen Festsetzungen die historischen Strukturen des Standortes gepaart mit modernen Bauweisen bei dem geplanten Anbau wider. Der Ursprünglichkeit des Landschaftsraumes wird mit der Wahrung dieses Kulturgutes Rechnung getragen. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand des Plangebietes wird ein städtebaulicher Misstand beseitigt und ein wichtiges Element der Kulturlandschaft in M-V optisch erlebbar gemacht.

Mit der Entfernung von Gehölzbeständen im Zuge der Umsetzung der Planungen und insbesondere aus dem Erfordernis der Waldumwandlung und der damit verbundenen Reduzierung des Bestockungsgrades innerhalb der von der zuständigen Forstbehörde definierten Waldflächen, wird sich das infolge der natürlichen Sukzession entstandene Erscheinungsbild im Umfeld der rekonstruierten Mühle ändern. Maßgeblich werden aber weiterhin die Gehölzflächen mit hohem Einzelbaumbestand erkennbar bleiben.

Die Errichtung baulicher Anlagen, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursachen könnten, wie die diskutierte Errichtung eines Antennenträgers auf dem Flurstück 139/9, wird ausgeschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 64 ist der beantragte Standort des Antennenträgers als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün bzw. Extensivwiese dargestellt, in denen bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig sind. Klarstellend wurde zum Ausschluss der Errichtung eines Antennenträgers auch eine Ergänzung zur Art der baulichen Nutzungen vorgenommen. Demnach sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

*Mit der Rekonstruktion der Mühle wird ein bedeutendes Element der Kulturlandschaft wieder erlebbar gemacht und gesichert sowie ein städtebaulicher Missstand infolge der jahrelangen Auflassung des Standortes beseitigt. Die geplanten Baulichkeiten sind von Waldflächen umgeben, so dass eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes nicht gegeben ist. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höheneinordnung der Gebäude unter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes fügt sich die geplante Bebauung in das Landschaftsbild ein.*

### **3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangeltungsbereich keine **Bau- und Bodendenkmale** bekannt. Hinsichtlich möglicher **Bodendenkmale** teilt der SB Bodendenkmalpflege mit, dass aus archäologischer Sicht im Plangebiet jeder Zeit Funde entdeckt werden können, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Text (Teil B) unter Hinweise übernommen wurden und bei der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten. Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### 3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Die geplante Wohnbebauung bleibt weitgehend auf die Standorte der ehemaligen Mühle und des bereits vorhandenen Nebengebäudes begrenzt. Biotopverluste betreffen die vorhandenen ruderalen Staudenfluren bzw. Neophytenfluren innerhalb der Baugrenzen.

Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich größere zusammenhängende Gehölzflächen entwickelt, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu definieren sind. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 30 m der baulichen Anlagen zum Wald kann nicht eingehalten werden, so dass eine Waldumwandlung erforderlich wird. Mit der Waldumwandlung ist eine Reduzierung des Bestockungsgrades der Gehölzflächen erforderlich. Die Planungen sehen den Erhalt markanter Baumbestände vor. Kleinere Bäume und Gehölzaufwuchs werden entfernt. Damit ergeben sich Eingriffe in den Biotopbestand, der aus naturschutzfachlicher Sicht zu bewerten und zu kompensieren ist.

Der aus naturschutzrechtlicher Sicht zu bewertende Verlust der Biotope und die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018). Hier findet das Verfahren zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens im Landschaftsschutzgebiet wird unter Einbeziehung eines Lagefaktors eine höhere Kompensation erforderlich.

Insgesamt ergibt sich für die **Biotopbeseitigung** folgendes Kompensationserfordernis:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| – Bebauung einschl. Grundstückzufahrt:   | 879 EFÄ/m <sup>2</sup>   |
| – Biotopverlust auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen  | 1.923 EFÄ/m <sup>2</sup> |
| – Nutzungsänderung Wald in private Grünfläche<br>Zweckbestimmung Großgrün<br>(Reduzierung des Bestockungsgrades) | 2.069 EFÄ/m <sup>2</sup> |
| – Biotopverlust private Grünfläche<br>Zweckbestimmung Ausstellungsfläche   | 585 EFÄ/m <sup>2</sup>   |

Insgesamt ergibt sich für den Biotopverlust ein Kompensationsbedarf von **5.456 EFÄ/m<sup>2</sup>** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden die sich mit den **Versiegelungen** durch die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen ergebenden Eingriffe ermittelt. Die Rekonstruktion der Mühle und die Nutzung als Wohngebäude erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt bleiben. Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen ermittelt. 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).

Der **Ausgleich** kann im Plangeltungsbereich aufgrund des hohen Anteils an bereits vorhandenen Grünflächen und des hohen Flächenbedarfs von anerkannten Ausgleichsmaßnahmen im Siedlungsbereich nicht erbracht werden.

Der Vorhabenträger hat sich nunmehr für die Ablösung von insgesamt **5.729 EFÄ** aus einem Ökokonto entschieden.

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

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

Da im Plangebiet größerer zusammenhängender Gehölzbestand zur Entwicklung gekommen ist, wurde die Forstbehörde frühzeitig um Stellungnahme gebeten. Sowohl bei dem Kiefernbestand als auch bei den durch natürliche Sukzession entstandenen Gehölzflächen handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V. Die Abgrenzung der Waldflächen wurden von der zuständigen Forstbehörde vorgegeben. Der Wald hat im Plangeltungsbereich eine Größe von ca. 5.576 m<sup>2</sup>.

Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand des Waldes von 30 m zu den geplanten Baulichkeiten kann nicht eingehalten werden, so dass eine **Waldumwandlung** erforderlich wird. Dieses geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades einher. Eine Kompensation aus forstrechtlicher Sicht wird erforderlich.

Die zuständige Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 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. Seitens der Gemeinde wurden dem Vorhabenträger mögliche anerkannte Waldpunktekonto vorgeschlagen, die über die notwendigen Waldpunkte verfügen. Der Nachweis über die Reservierung der 17.230 Waldpunkte von einem anerkannten Waldpunktekonto ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Der Ausnahmeantrag wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf gestellt.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potenzieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

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

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf vorkommende **Vogelarten** und **Fledermäuse**, da im Plangeltungsbereich potenzielle Habitats für diese Tiergruppen vorhanden sind. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden zudem Quartiere für Fledermäuse sowie Brutplätze für Vögel an der Bauruine vorgefunden. Der Gehölzbestand stellt sich als potenzielles Bruthabitat für verschiedene Vogelarten dar, so dass im Zuge der erforderlichen Gehölzrodungen Verluste der Nist- und Brutplätze nicht auszuschließen sind.

Die geplante Rekonstruktion der ehemaligen Mühle im Bereich der verbliebenen Bausubstanz führt zu Verlusten von **Bruthabitaten** von Vögeln und von Fledermausquartieren.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind für die Rodung der Gehölze **Bauzeitenregelungen** außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Die Gebäudeabbrüche und Umbauten sind durch eine **ökologische Baubetreuung** zu begleiten. Die Aufgaben der Baubegleitung beinhalten eine Besatzkontrolle der betroffenen Nist- und Brutplätze von Vögeln sowie der Quartiere von Fledermäusen. Brutplätze sind vor Beginn der Brutzeit zu entfernen. Neuanlagen von Brutplätzen sind bei regelmäßigen Kontrollen ca. alle 14 Tage zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren, Fledermäuse zu bergen und die Quartiere zu verschließen.

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

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Gehölzbestand des Plangebietes witterungsbeständige **Ausweichlebensstätten für Fledermäuse und Vögel** zu montieren. Zudem sind als weitere CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren. Im Text (Teil B) wurden ergänzend Festsetzungen zur zeitlichen Bindung der benannten CEF-Maßnahmen getroffen. Dieses betrifft die Anlage von Ersatzquartieren im Gehölzbestand vor der Baufreimachung des Grundstückes. Die Integration von Fledermausquartieren und Nischenbrüternestern in die geplanten Gebäude sind im Zuge der baulichen Maßnahmen zum Hochbau umzusetzen.

Im Ergebnis der Prüfung in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

### **3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt**

Der Verlust von Waldflächen und ruderalen Vegetationen wird eine Veränderung der biologischen Vielfalt an diesem Standort bedingen. Die sich im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes befindenden Waldflächen werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün entwickelt. Dieses bedingt wiederum den Verlust des Initialaufwuchses und der Strauchschicht, die sich im Zuge der Auflassung ungehindert entwickeln konnte. Markante Großbäume und Gehölzgruppen bleiben erhalten. Die Maßnahmen zur Rodung sollen auf den nicht heimischen Gehölzbestand und Aufwuchs kleinerer Gehölzbestände beschränkt bleiben.

### **3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Da die geplante Bebauung auf die vorhandene Bausubstanz weitgehend beschränkt bleibt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden nicht zu erwarten. Folglich ergeben sich nur in geringfügigem Maße Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Wasser, Klima und Luft. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der Höheneinordnung der Mühle in den Naturraum nicht wahrscheinlich. Den artenschutzrechtlichen Belangen wurde mit Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen und der vorgezogenen Kompensation Rechnung getragen. Wechselwirkungen mit den Schutzgütern ergeben sich nicht.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Die geplante Bebauung bleibt auf den ehemaligen Mühlenstandort, speziell auf die noch verbliebene Bausubstanz beschränkt. Damit ist eine Inanspruchnahme natürlich gewachsener Böden und von Biotopstrukturen weitgehend begrenzt.

Die mit der Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes im Plangebiet verbundenen Eingriffe sind unvermeidbar und machen sowohl aus

naturschutzfachlicher als auch aus forstrechtlicher Sicht eine Kompensation erforderlich.

Weitergehend sind folgende Maßnahmen zum Ausschluss nachteiliger Umweltauswirkungen zu benennen:

Bauphase:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Für die Mühle und das sich anschließende Wohngebäude wurde in der Nutzungsschablone eine zulässige Grundfläche von 322 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf maximal 500 m<sup>2</sup> ist zulässig. Die Bebauung bleibt auf die verbliebene Bausubstanz weitgehend beschränkt, so dass zusätzliche Flächeninanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden nicht erforderlich sind.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken. Die Baustelleneinrichtungen sollten an Standorten vorgesehen werden, die bereits Bodenverdichtungen bzw. Versiegelungen aufweisen.
- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Der mit der Errichtung der Gebäude anfallende natürlich gewachsene Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden und anschließend wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im

Gehölzbestand des Plangebietes vor der Erschließung 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.

- Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und weiteren geschützten Tierarten vorzunehmen (im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres).

### Betriebsphase

- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und schadlos gegen die Anlieger zu versickern.
- Die sich aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III ergebenden Schutzerfordernisse für das Grundwasser sind zu beachten.
- Es sollten Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren verwendet werden. Das Verhalten von Nachtinsekten wird am wenigsten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen beeinflusst. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.

Da der Verlust der Biotop des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurde ein Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Im Plangeltungsbereich kann der Ausgleich nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Das Kompensationserfordernis von 5.729 EFÄ/m<sup>2</sup> kann durch Ablösung der Punkte aus einem Ökokonto, welches sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, ausgeglichen werden.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf soll ein kleinteiliger Standort in Ortsrandlage des Ortsteils Bansin entwickelt und hier die Rekonstruktion der ehemaligen Mühle mit angeschlossener Wohnbebauung umgesetzt werden.

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

- Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Mühlenstandort am Ortsausgang des Ortsteils Bansin. Das Grundstück war mit einer Bockwindmühle, später mit einer Holländerwindmühle bebaut. Nach der Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 verfiel der Gebäudebestand und wurde bei einem Brand im Jahr 2009 vollständig zerstört. Der Eigentümer des Grundstückes möchte diesen kulturhistorisch bedeutsamen Standort wieder erlebbar machen. Die Mühle soll in der ursprünglichen Kubatur errichtet und mit feststehenden Mühlenflügeln versehen werden. Zudem ist eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche an der Kreisstraße 39 vorgesehen, die über Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle informiert. Mit dem Wiederaufbau der Mühle und der Ausstellung wird die kulturhistorische Bedeutung des Standortes wieder optisch erlebbar und dauerhaft gewahrt.
- Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf begrüßt das Vorhaben, da ein derzeitiger städtebaulicher Missstand beseitigt und qualitativ aufgewertet wird sowie der historische Mühlenstandort wieder belebt wird.
- Eine Erschließung des Plangebietes ist über die Kreisstraße 38 möglich. Die Einordnung des Erschließungsweges erfolgte unter Beachtung einer noch sichtbaren historischen Wegeverbindung.
- Die naturschutzrechtlichen, forstrechtlichen und wasserrechtlichen Belange wurden in die Planungen eingestellt und die sich ergebenden Schutzerfordernisse berücksichtigt.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz. Es berührt keine Kulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Damit ist der Standort geeignet, das Bauvorhaben städtebaulich und verkehrstechnisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Belebung eines kulturhistorisch bedeutsamen Standortes Rechnung zu tragen. Es erübrigen sich damit Diskussionen zu alternativen Standorten.

## **6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB nach der Novelle des BauGB im Mai 2017. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Weitere Inhalte sind eine Alternativenprüfung sowie ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE, 2018).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potenziell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmevoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

### Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

## **7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und

kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

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

- BV            Umsetzung vor Erschließung des PG
- BF            Baufreimachung
- BM            Zeitraum der Baumaßnahme
- BA            Bauabnahme
- EP            Abnahme Entwicklungspflege
- NK 1         jährliche Nachkontrolle,
- NK 2-8       Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

## 8 Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.446 m<sup>2</sup>. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke in Ortsrandlage des Dorfes Bansin, auf denen sich eine Mühle befand. Diese war nach Stilllegung des Mühlenbetriebes und einem Brand vollkommen zerstört worden.

Im Zuge der Auflassung haben sich im Plangebiet in zunehmendem Maße Sukzessionsflächen mit ruderalen Vegetationen sowie Wald- und Vorwaldflächen entwickeln können. In ortsnaher Lage und unmittelbar an den Kreisstraßen 38 und 39 sowie an einem touristisch stark frequentierten Radweg ist dieser städtebauliche Missstand augenscheinlich.

Die Mühle einschließlich des Wohngebäudes werden im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz errichtet. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen und eine überbaubare Grundfläche mit zulässiger Überschreitung festgesetzt.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna und Landschaftsbild besondere Befindlichkeiten gegeben sind und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen erforderlich werden. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wird ein kulturhistorisch bedeutsamer Standort wieder erlebbar gemacht und zu Wohnzwecken genutzt. Das derzeit von Ruinen und aufgelassenen Vegetationen gekennzeichnete Plangebiet in Ortsrandlage wird städtebaulich aufgewertet. Für sensible Nutzungen, wie die Wohnbebauungen im weiteren Umfeld, ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

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

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet haben sich ruderale Staudenfluren und Gehölzbestände entwickelt, bei denen es sich aufgrund des hohen Bestockungsgrades um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

handelt. Mit den geplanten Bebauungen ergeben sich Verluste von Biotopen, was eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich sowohl in der Landschaftszone Ostseeküstenland als auch im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet.

Das Plangebiet bietet mit seinem verbliebenen Gebäudebestand und Gehölzflächen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. 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 in die geplante Mühle Fledermausquartiere und Nischenbrüter-Nistplätze für Vögel zu integrieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurde mit einer zeitlichen Bindung vor Baufreimachung des Grundstückes bzw. im Rahmen der Hochbauplanung unterlegt.

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

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

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

Mit der Rekonstruktion der Mühle wird ein bedeutendes Element der **Kulturlandschaft** wieder erlebbar gemacht und gesichert sowie ein städtebaulicher Missstand infolge der jahrelangen Auflassung des Standortes beseitigt. Die geplanten Baulichkeiten sind

von Waldflächen umgeben, so dass eine hohe visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes nicht gegeben ist. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höheneinordnung der Gebäude unter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes fügt sich die geplante Bebauung in das **Landschaftsbild** ein. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Bewertung des Mühlenstandortes auf das Landschaftsbild aus südlicher Richtung ergänzt und weitergehende Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

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

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

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

## 9 Quellen

**BERG, J. (2019):** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf , 28 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013):** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005):** Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

**Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2018):** „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“, Neufassung 2018, 88 S.

**ROTHMALER (2011):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

**ROTHMALER (2013):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

### Internet-Quellen

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